

Mẫu 08 CBTT/SGDHN

(Ban hành kèm theo Quyết định số 606/QĐ-SGDHN ngày 29/9/2016 của Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội về Quy chế Công bố thông tin tại SGDCK Hà Nội)

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ
VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: **181** /CBTT-VRG
V/v: Công bố thông tin

Hải Dương, ngày 05 tháng 6 năm 2025

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC**

Kính gửi:

- Ủy ban chứng khoán Nhà nước
- Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội
- Quý cổ đông Công ty

1. Tên tổ chức: Cổ phần phát triển đô thị và khu công nghiệp cao su Việt Nam
2. Mã chứng khoán: **VRG**
3. Địa chỉ trụ sở chính: Khu công nghiệp Cộng Hòa, Phường Cộng Hòa, Thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương.
4. Điện thoại: (0220) 3838025 Fax: (0220) 3838024
5. Người thực hiện công bố thông tin: **Ông Mai Thế Thư**, chức vụ: Kế toán trưởng.
6. Loại thông tin công bố: **Định kỳ**
7. Nội dung của thông tin công bố: Tài liệu họp ĐHCĐ thường niên năm 2025 của Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp cao su Việt Nam.
8. Thông tin này sẽ được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty tại đường dẫn: **<http://vrg-vn.com>**
9. Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Người được ủy quyền công bố thông tin



Mai Thế Thư



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM

Trụ sở chính: Khu công nghiệp Cộng Hòa, phường Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương

Điện thoại: (0220) 3838025

Fax: (0220) 3838024

Website: www.vrg-vn.com

Email: vphdqt.vrg@gmail.com

Mã số doanh nghiệp: 0800300443

Số: 94/TM-HĐQT

THƯ MỜI HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025

**Kính gửi: Quý Cổ đông Công ty Cổ phần Phát triển đô thị
và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam**

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam trân trọng kính mời Quý Cổ đông tới tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025. Nội dung cụ thể như sau:

1. Thời gian khai mạc: 08h00, ngày 27 tháng 06 năm 2025

2. Địa điểm tổ chức Đại hội: Phòng họp của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam, Khu công nghiệp Cộng Hòa, phường Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương.

3. Hình thức tổ chức Đại hội: Họp trực tiếp kết hợp Livestream trên nền tảng mạng xã hội (YouTube, Facebook...).

4. Tài liệu Đại hội:

Nội dung và tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam sẽ được đăng tải tại Website: <https://vrg-vn.com/> và được cập nhật, bổ sung trước ngày khai mạc Đại hội đồng cổ đông (Nếu có). Chi tiết nội dung chương trình họp, tài liệu đại hội, quý cổ đông vui lòng quét mã QR sau:



5. Thành phần tham dự:

+ Các cổ đông sở hữu cổ phần của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam theo danh sách cổ đông chốt ngày 23/05/2025 do VSDC cung cấp hoặc những người được ủy quyền tham dự hợp lệ.



+ Cổ đông đến dự Đại hội cần mang theo Thư mời họp, CMND/CCCD/Hộ chiếu và Giấy ủy quyền tham dự Đại hội (Nếu là người được ủy quyền) và các giấy tờ liên quan khác (Nếu có).

6. Các vấn đề khác:

+ Để đảm bảo công tác tổ chức và thuận tiện cho Cổ đông tham dự Đại hội đồng cổ đông, trường hợp Quý Cổ đông hoặc Nhóm cổ đông nắm giữ từ ít nhất 05% số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty có kiến nghị về vấn đề đưa vào chương trình Đại hội, kính đề nghị Cổ đông hoặc nhóm cổ đông gửi kiến nghị bằng văn bản đến Công ty chậm nhất trước 17 giờ 00 phút ngày 23/06/2025.

+ Trường hợp vì lý do khách quan, Cổ đông không nhận được Thông báo mời họp, Cổ đông vẫn có quyền tham dự cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.

7. Địa chỉ nhận tài liệu, câu hỏi thảo luận và liên hệ hỗ trợ:

Người liên hệ: Ông Nguyễn Đình Đức - Chức vụ: Trưởng Ban Kiểm soát.

Điện thoại: 0909 395 958 - Email: anhduc.hcm22@gmail.com.

Người liên hệ: Bà Phạm Thị Tuyết - Chức vụ: Thành viên Hội đồng quản trị.

Điện thoại: 0972 407 058 - Email: phamtuyetvrg@gmail.com.

Người liên hệ: Ông Nguyễn Tiến Hưng - Chức vụ: Phó Chánh Văn phòng Hội đồng quản trị.

Điện thoại: 0973 590 160 - Email: vphdqt.vrg@gmail.com

Địa chỉ: Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam
- Khu công nghiệp Cộng Hòa, phường Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương.

Rất hân hạnh được đón tiếp Quý cổ đông tại Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam.

(Cổ đông/người được ủy quyền dự Đại hội tự túc về chi phí đi lại và ăn, nghỉ).

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- TGD Cty (để chuẩn bị tài liệu, cơ sở vật chất);
- Website Cty (đăng tải thông tin và tài liệu);
- Lưu: VT, VP.HDQT.

Chí Linh, ngày 27 tháng 05 năm 2025

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



Phạm Trung Thái



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

GIẤY ỦY QUYỀN DỰ HỌP

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ THƯỜNG NIÊN NĂM 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM

1. BÊN ỦY QUYỀN:.....

Giấy ĐKKD/CMND/CCCD số: cấp ngày:/...../..... tại:.....

Địa chỉ:

Điện thoại: Email:.....

Số cổ phần sở hữu:

2. BÊN NHẬN ỦY QUYỀN:.....

Giấy ĐKKD/CMND/CCCD số: cấp ngày:/...../..... tại:.....

Địa chỉ:

Điện thoại: Email nhận thông tin dự họp:.....

Số cổ phần nhận ủy quyền:.....

Hoặc Cổ đông có thể ủy quyền cho một trong các Ông/Bà có tên dưới đây:

TT	Họ và Tên	Số CMND/CCCD/Hộ chiếu; Ngày cấp, Nơi cấp	Chức vụ tại Công ty VRG
<input type="checkbox"/> 1	Ông Phạm Trung Thái	030058004142; 12/01/2022; Cục Cảnh sát QLHC về TTXH	Chủ tịch HĐQT
<input type="checkbox"/> 2	Ông Đặng Văn Thiệu	038068000014; 25/4/2021; Cục Cảnh sát QLHC về TTXH	Tổng giám đốc

*** NỘI DUNG ỦY QUYỀN:**

– Bên nhận ủy quyền thay mặt bên ủy quyền thực hiện việc tham dự và biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam.

– Bên nhận ủy quyền có trách nhiệm thực hiện nghiêm túc nội dung ủy quyền này và cam kết tuân thủ nghiêm chỉnh các quy định của pháp luật hiện hành, Điều lệ hoạt động và Quy chế làm việc tại Đại hội, đồng thời không được ủy quyền lại cho người khác.

– Nội dung ủy quyền này có hiệu lực kể từ ngày ký cho đến khi kết thúc Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam.

..... ngày tháng năm 2025

BÊN NHẬN ỦY QUYỀN

(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu (nếu có))

BÊN ỦY QUYỀN

(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu (nếu có))



**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ
VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

DỰ THẢO

**CHƯƠNG TRÌNH HỌP
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025**

- 1. Thời gian:** 08h00, ngày 27 tháng 06 năm 2025.
- 2. Địa điểm:** Phòng họp Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam, Khu công nghiệp Cộng Hòa, phường Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương.

Thời gian	Nội dung	Chủ trì
07h00 – 08h00	Đón tiếp đại biểu, cổ đông	Ban tổ chức
	Đăng ký tham dự Đại hội và phát tài liệu họp	
08h00 – 08h45	I. Khai mạc Đại hội	
	Tuyên bố lý do, giới thiệu đại biểu	Ban tổ chức
	Báo cáo kết quả kiểm tra tư cách đại biểu tham dự Đại hội	Trưởng Ban kiểm tra tư cách đại biểu
	Giới thiệu Đoàn chủ tịch, Ban thư ký, Ban kiểm phiếu, Quy chế tổ chức Đại hội	Chủ tọa Đại hội
	Biểu quyết Thông qua Ban kiểm phiếu, Chương trình họp, Quy chế tổ chức	Đoàn chủ tịch
08h45 – 10h30	II. Trình bày các Báo cáo và Tờ trình	Đoàn chủ tịch
	1. Báo cáo Tình hình hoạt động năm 2024 và phương hướng hoạt động năm 2025 của Hội đồng quản trị Công ty	
	2. Báo cáo Tình hình hoạt động năm 2024 và kế hoạch năm 2025 của Ban kiểm soát	
	3. Báo cáo Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 của Công ty	
	4. Tờ trình Về việc đề nghị thông qua báo cáo tài chính năm 2024 (đã được kiểm toán) và phương án phân phối lợi nhuận năm 2024	
	5. Tờ trình Về việc lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025	
	6. Tờ trình Về việc đề nghị quyết toán Quỹ tiền lương năm 2024 và phê duyệt Kế hoạch lao động, quỹ tiền lương năm 2025	
	7. Tờ trình Về việc điều chỉnh tổng mức đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương	
	8. Tờ trình Về việc thông qua kế hoạch đầu tư xây dựng cơ bản năm 2025	
	9. Tờ trình Về việc đề nghị thông qua kế hoạch sản xuất kinh doanh và phương án phân phối lợi nhuận năm 2025	
	10. Tờ trình Về việc miễn nhiệm thành viên Hội đồng quản trị Công ty	

	11. Tờ trình Về việc thông qua quyết toán thù lao năm 2024 cho thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát và phương án chi trả thù lao năm 2025	
	12. Tờ trình Về việc xin chấp thuận nghiên cứu và triển khai Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Cộng Hòa 2, thành phố Chí Linh, Hải Dương	
	13. Tờ trình Tờ trình Về việc xin chấp thuận nghiên cứu và triển khai Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu Công nghiệp quốc tế Trường Hải	
	14. Tờ trình Về việc xin chấp thuận nghiên cứu và triển khai Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Cụm Công nghiệp Lộc Giang 2, Huyện Đức Hòa, tỉnh Long An	
10h30 – 11h00	III. Đại hội thảo luận về các Báo cáo, Tờ trình và tiến hành biểu quyết thông qua các Báo cáo, Tờ trình	
11h00 – 11h15	IV. Công bố kết quả kiểm phiếu biểu quyết	Trưởng ban kiểm phiếu
11h15 – 11h30	VII. Thủ tục bế mạc ĐHĐCĐ thường niên năm 2025	
	Đọc Biên bản và dự thảo Nghị quyết Đại hội	Trưởng ban thư ký
	Thông qua Biên bản và Nghị quyết Đại hội	Chủ tọa Đại hội
	Bế mạc Đại hội	

**TM. BAN TỔ CHỨC
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Phạm Trung Thái



**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ
KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Chí Linh, ngày ... tháng ... năm 2025

DỰ THẢO

**QUY CHẾ TỔ CHỨC
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025**

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020, sửa đổi bổ sung bởi Luật số 03/2020/QH15 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 11/01/2022 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019, có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2021;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam.

**Chương I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng

1. Quy chế này được áp dụng cho việc tổ chức cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam.
2. Quy chế này quy định cụ thể điều kiện tổ chức Đại hội, quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia Đại hội và thể thức tiến hành Đại hội.
3. Cổ đông và các bên tham gia Đại hội có trách nhiệm thực hiện theo các quy định tại Quy chế này.

Điều 2. Giải thích từ ngữ

- 2.1 “*Công ty*” hoặc “*VRG*” là Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam.
- 2.2 “*DHDCD*” hoặc “*Đại hội*” là Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam.
- 2.3 “*Người đại diện theo ủy quyền của cổ đông*” là người được cổ đông ủy quyền hợp lệ bằng văn bản để tham dự và thực hiện các quyền hợp pháp của cổ đông tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 phù hợp với quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

2.4 “**Đại biểu**” là cổ đông và người đại diện theo ủy quyền (hợp lệ) của cổ đông tham dự cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam.

Điều 3. Điều kiện tham dự Đại hội

Các cổ đông Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam có tên trong Danh sách cổ đông tại ngày đăng ký cuối cùng 23/05/2025 (cổ đông VRG) do Tổng Công ty lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam chốt và người đại diện theo ủy quyền hợp lệ của cổ đông VRG có tên trong danh sách nêu trên đều có quyền tham dự và biểu quyết các vấn đề tại Đại hội.

Điều 4. Quy định về ủy quyền tham dự Đại hội

1. Việc ủy quyền cho người khác tham dự Đại hội phải lập thành văn bản và đảm bảo tuân thủ theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều 16 Điều lệ Công ty, theo đó:

a. Cổ đông là cá nhân có thể ủy quyền cho một (01) cá nhân khác thay mặt tham dự và bỏ phiếu tại Đại hội. Cổ đông là tổ chức có thể ủy quyền cho tối đa ba (03) người đại diện thay mặt tham dự và bỏ phiếu tại Đại hội.

b. Trường hợp cổ đông cá nhân là người ủy quyền thì giấy ủy quyền phải có: Chữ ký của cổ đông đó và cá nhân nhận ủy quyền dự họp; hoặc Chữ ký của cổ đông đó và người đại diện theo pháp luật của tổ chức nhận ủy quyền dự họp. Tổ chức nhận ủy quyền dự họp phải có Giấy giới thiệu cho người tới tham dự Đại hội.

c. Trường hợp cổ đông tổ chức là người ủy quyền thì giấy ủy quyền phải có chữ ký của người đại diện theo pháp luật của cổ đông tổ chức và cá nhân nhận ủy quyền dự họp; hoặc chữ ký của người đại diện theo pháp luật của cổ đông tổ chức và người đại diện theo pháp luật của tổ chức nhận ủy quyền dự họp. Tổ chức nhận ủy quyền dự họp phải có Giấy giới thiệu cho người tới tham dự Đại hội.

d. Trường hợp cổ đông tổ chức cử nhiều người đại diện theo ủy quyền thì phải xác định cụ thể số cổ phần cho mỗi người đại diện theo ủy quyền. Trường hợp cổ đông không xác định số lượng cổ phần ủy quyền cho từng người đại diện theo ủy quyền thì số cổ phần sẽ được chia đều cho tất cả người đại diện theo ủy quyền.

2. Việc ủy quyền được coi là hợp lệ khi và chỉ khi Ban tổ chức Đại hội nhận được Giấy ủy quyền bản cứng và Giấy ủy quyền tuân thủ đúng theo quy định tại khoản 1 Điều này. Ủy quyền có hiệu lực kể từ thời điểm Công ty nhận được Giấy ủy quyền của cổ đông gửi về cho Ban tổ chức Đại hội.

3. Một người có thể làm đại diện theo ủy quyền cho một hoặc nhiều cổ đông.

4. Người nhận ủy quyền tham dự Đại hội không được ủy quyền lại cho người thứ ba tham dự Đại hội.

5. Hủy bỏ ủy quyền đối với cổ đông đã được phê duyệt ủy quyền: Cổ đông gửi văn bản chính thức đề nghị hủy ủy quyền cho Công ty trước lúc Đại hội khai mạc chính thức.

Thời gian ghi nhận việc hủy ủy quyền có hiệu lực kể từ khi Công ty nhận được văn bản chính thức đề nghị hủy ủy quyền.

Điều 5: Cách thức ghi nhận Đại biểu tham dự Đại hội

Đại biểu được tính là tham dự ĐHĐCĐ khi và chỉ khi Đại biểu đã hoàn thành thủ tục đăng ký dự họp với Ban tổ chức tại ngày tổ chức Đại hội.

Chương II

QUYỀN, NGHĨA VỤ CỦA ĐẠI BIỂU VÀ CÁC BÊN THAM DỰ ĐẠI HỘI

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của các đại biểu tham dự Đại hội

1. Quyền của các đại biểu tham dự Đại hội

– Được tham dự Đại hội trực tiếp hoặc ủy quyền bằng văn bản cho người khác tham dự Đại hội.

– Được Ban tổ chức Đại hội thông báo nội dung, chương trình họp tại Đại hội. Đại biểu sẽ được phát tài liệu Đại hội bản cứng.

– Được thảo luận và biểu quyết tất cả các vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.

– Đại biểu tham dự Đại hội muộn vẫn có quyền đăng ký tham dự Đại hội và tham gia biểu quyết các vấn đề, nội dung tiếp theo của Đại hội. Chủ tọa không có trách nhiệm dừng và biểu quyết lại các vấn đề đã thông qua, hiệu lực của các vấn đề biểu quyết trước đó sẽ không bị ảnh hưởng.

2. Nghĩa vụ của các đại biểu khi tham dự Đại hội

– Đại biểu đến tham dự Đại hội phải hoàn thành các thủ tục đăng ký với Ban tổ chức Đại hội và xuất trình các giấy tờ sau: Thư mời họp, Giấy chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Hộ chiếu hoặc bản sao chứng thực Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, Giấy ủy quyền hợp lệ (đối với các trường hợp nhận ủy quyền).

– Tuân thủ đúng theo các quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và Quy chế này; Tôn trọng kết quả làm việc tại Đại hội; Phát biểu dưới sự điều hành của Chủ tọa Đại hội và biểu quyết theo hướng dẫn của Ban tổ chức Đại hội; Việc ghi âm, ghi hình Đại hội phải được thông báo công khai và được sự chấp thuận của Chủ tọa Đại hội. Tự túc về các chi phí để tham dự Đại hội (như phương tiện đi lại, ăn uống, nghỉ ngơi...).

Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của Ban kiểm tra tư cách cổ đông

Ban kiểm tra tư cách cổ đông do Hội đồng quản trị Công ty chỉ định và thực hiện các nhiệm vụ sau:

– Kiểm tra tư cách Đại biểu tham dự Đại hội; Kiểm tra Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Hộ chiếu, Thư mời tham dự Đại hội.

– Kiểm tra tính hợp lệ và hợp pháp văn bản ủy quyền của cổ đông.

– Phát tài liệu Đại hội cho Đại biểu tới tham dự Đại hội.

– Báo cáo trước Đại hội về kết quả kiểm tra tư cách Đại biểu tham dự Đại hội.

Điều 8. Quyền và nghĩa vụ của Chủ tọa Đại hội

1. Chủ tọa Đại hội là Chủ tịch HĐQT Công ty, Chủ tọa có nhiệm vụ điều khiển Đại hội. Trường hợp Chủ tịch vắng mặt hoặc tạm thời mất khả năng làm việc thì các thành viên Hội đồng quản trị còn lại bầu một người trong số họ làm chủ tọa cuộc họp theo nguyên tắc đa số. Trường hợp không bầu được người làm chủ tọa, Trường Ban kiểm soát sẽ điều khiển để Đại hội đồng cổ đông bầu chủ tọa cuộc họp trong số những người dự họp và người có phiếu bầu cao nhất làm chủ tọa cuộc họp.

2. Quyết định của Chủ tọa về vấn đề trình tự, thủ tục hoặc các sự kiện phát sinh ngoài chương trình họp Đại hội sẽ mang tính phán quyết cao nhất.

3. Điều khiển Đại hội theo đúng nội dung chương trình họp, các thể lệ quy chế đã được Đại hội thông qua. Chủ tọa có quyền không trả lời hoặc chỉ ghi nhận các ý kiến đóng góp của cổ đông nếu các nội dung đó nằm ngoài nội dung xin ý kiến Đại hội.

4. Hướng dẫn Đại hội thảo luận, lấy ý kiến biểu quyết các vấn đề nằm trong nội dung chương trình họp của Đại hội và các vấn đề có liên quan trong suốt quá trình Đại hội.

5. Bất cứ lúc nào, Chủ tọa cũng có quyền thực hiện các biện pháp cần thiết để điều khiển cuộc họp một cách hợp lý, có trật tự, đúng theo chương trình đã được thông qua và phản ánh được mong muốn của đa số người dự họp, cụ thể như sau:

– Yêu cầu tất cả Đại biểu tham dự cuộc họp ĐHĐCĐ chịu sự kiểm tra hoặc các biện pháp an ninh khác.

– Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền duy trì trật tự cuộc họp; trục xuất những người tham dự Đại hội không tuân thủ quyền điều hành của Chủ tọa, cố ý gây rối trật tự, ngăn cản tiến triển bình thường của cuộc họp hoặc không tuân thủ các yêu cầu về kiểm tra an ninh tại Đại hội.

6. Chủ tọa có quyền hoãn cuộc họp Đại hội đồng cổ đông đã có đủ số người đăng ký dự họp theo quy định đến một thời điểm khác hoặc thay đổi địa điểm họp trong các trường hợp sau:

a. Địa điểm họp không có đủ chỗ ngồi thuận tiện cho tất cả người dự họp.

b. Người dự họp trực tiếp có hành vi cản trở, gây rối trật tự, có nguy cơ làm cho cuộc họp không được tiến hành một cách công bằng và hợp pháp.

Thời gian hoãn tối đa không quá 03 ngày kể từ ngày cuộc họp dự định khai mạc.

7. Giải quyết các vấn đề phát sinh khác trong suốt quá trình Đại hội.

Điều 9. Quyền và nghĩa vụ của Ban thư ký

– Ban thư ký gồm: 01 Trưởng Ban và các thành viên do Chủ tọa Đại hội chỉ định.

– Ban thư ký thực hiện các công việc theo sự phân công của Chủ tọa Đại hội, bao gồm: ghi chép Biên bản Đại hội, dự thảo Nghị quyết Đại hội và thực hiện các công việc khác theo sự phân công của Chủ tọa Đại hội.

– Tiếp nhận Phiếu đăng ký phát biểu chất vấn của đại biểu dự họp; tổng hợp và trình Chủ tọa Đại hội.

Điều 10. Quyền và nghĩa vụ của Ban kiểm phiếu

1. Ban kiểm phiếu gồm: 01 Trưởng Ban và các thành viên do Chủ tọa Đại hội đề cử và được Đại hội biểu quyết thông qua.

2. Ban kiểm phiếu: Thực hiện kiểm tra, giám sát việc bỏ phiếu của các Đại biểu tham dự; Tổ chức kiểm phiếu, lập biên bản kết quả kiểm phiếu và công bố trước Đại hội; Giao lại biên bản cho Chủ tọa Đại hội.

3. Mọi công việc kiểm tra, lập biên bản và công bố kết quả kiểm phiếu, Ban kiểm phiếu phải làm trung thực, chính xác và phải chịu trách nhiệm về kết quả đó.

Chương III TIẾN HÀNH ĐẠI HỘI

Điều 11. Điều kiện tiến hành Đại hội

Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông được tiến hành khi có số Đại biểu dự họp đại diện trên 50% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết, theo danh sách cổ đông được lập tại thời điểm chốt danh sách cổ đông để triệu tập Đại hội. Đại hội được tiến hành trực tiếp tại địa điểm tổ chức đã được thông báo cho toàn bộ cổ đông.

Điều 12. Cách thức tiến hành Đại hội

1. Đại hội dự kiến diễn ra trong ½ ngày hoặc cả ngày.

2. Đại hội sẽ thông qua chương trình họp, tiến hành thảo luận và thông qua từng nội dung nêu tại chương trình họp.

Điều 13. Thảo luận tại Đại hội

1. Nguyên tắc:

– Việc thảo luận chỉ được thực hiện trong thời gian quy định và thuộc phạm vi các vấn đề trình bày trong nội dung Chương trình họp đã được ĐHĐCĐ thông qua.

– Đại biểu tham dự Đại hội có ý kiến thảo luận có thể đặt câu hỏi trực tiếp với Đoàn chủ tịch hoặc gửi câu hỏi cho Ban thư ký Đại hội; Đại biểu khi cần phát biểu hoặc tranh luận thì giơ tay, chỉ khi được Đoàn Chủ tịch nhất trí mới được phát biểu; Mỗi đại biểu phát biểu không quá 03 phút, nội dung cần ngắn gọn, tránh trùng lặp.

– Ban thư ký sẽ sắp xếp các câu hỏi của Đại biểu theo thứ tự đăng ký và chuyển lên cho Chủ tọa Đại hội.

– Đại biểu không phát biểu lại những ý kiến đã được Đại biểu khác phát biểu và chỉ các ý kiến phát biểu phù hợp với nội dung chương trình Đại hội mới được ghi vào Biên bản cuộc họp.

– Chủ tọa Đại hội có quyền nhắc nhở, đề nghị Đại biểu tập trung vào nội dung trọng tâm cần chất vấn hoặc cắt ngang phần trình bày ý kiến của Đại biểu nếu xét thấy cần thiết để tiết kiệm thời gian và đảm bảo chất lượng chất vấn.

2. Giải đáp ý kiến của các Đại biểu

– Trên cơ sở Phiếu câu hỏi của Đại biểu tham dự hoặc câu hỏi được Đại biểu phát biểu trực tiếp, Chủ tọa hoặc thành viên do Chủ tọa chỉ định sẽ giải đáp ý kiến của Đại biểu.

– Chủ tọa có quyền không trả lời hoặc chỉ ghi nhận các ý kiến đóng góp của cổ đông nếu các nội dung đóng góp, kiến nghị nằm ngoài nội dung xin ý kiến Đại hội.

– Trường hợp do giới hạn về thời gian tổ chức, các câu hỏi chưa được trả lời trực tiếp tại Đại hội sẽ được Công ty trả lời bằng văn bản.

– Đối với các nội dung chất vấn phát sinh trong quá trình diễn ra Đại hội, Ban thư ký có trách nhiệm tổng hợp, báo cáo Chủ tọa để trả lời cổ đông bằng văn bản và sẽ được đăng tải công khai trên Website: www.vrg-vn.com của Công ty.

Chương IV

BIỂU QUYẾT, THẺ LỆ BIỂU QUYẾT VÀ ĐIỀU KIỆN ĐỀ NGHỊ QUYẾT ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG ĐƯỢC THÔNG QUA

Điều 14: Biểu quyết thông qua các nội dung tại Đại hội

Tất cả các vấn đề cần biểu quyết trong chương trình họp của Đại hội đều phải được Đại hội đồng cổ đông thảo luận và biểu quyết công khai theo nguyên tắc sau:

1. Đối tượng thực hiện biểu quyết

Cổ đông sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết theo danh sách cổ đông chốt tại ngày 23/05/2025 và người đại diện ủy quyền hợp lệ của cổ đông tham dự họp ĐHĐCĐ.

2. Hình thức biểu quyết

– Tất cả các vấn đề trong Chương trình họp của Đại hội đều phải được ĐHĐCĐ thảo luận và biểu quyết công khai bằng phương thức Bỏ phiếu kín bằng Phiếu biểu quyết.

– Phiếu biểu quyết được Công ty in, đóng dấu treo và gửi trực tiếp cho Đại biểu tại ngày diễn ra Đại hội (kèm theo bộ tài liệu của Đại hội), trên đó có ghi rõ tên Đại biểu, mã Đại biểu, số cổ phần sở hữu và nhận ủy quyền được biểu quyết của Đại biểu đó. Đại biểu thực hiện biểu quyết bằng cách điền vào Phiếu biểu quyết và bỏ phiếu kín.

3. Thẻ lệ biểu quyết

a. Đại biểu tiến hành biểu quyết bằng hình thức điền vào Phiếu biểu quyết. Đối với từng nội dung biểu quyết, Đại biểu chọn một trong ba phương án “**Tán thành**”, “**Không tán thành**”, “**Không có ý kiến**” được in sẵn trong Phiếu biểu quyết bằng cách đánh dấu “x” hoặc “√” vào ô mà Đại biểu chọn. Sau khi đánh dấu vào các nội dung cần biểu quyết, Đại biểu ký và ghi rõ họ tên vào Phiếu biểu quyết rồi bỏ vào thùng phiếu kín đã được niêm phong tại Đại hội theo hướng dẫn của Ban kiểm phiếu.

b. Phiếu biểu quyết hợp lệ:

- Phiếu theo mẫu in sẵn do Ban tổ chức phát ra.
- Phiếu có đầy đủ chữ ký và ghi rõ họ tên của Đại biểu.

- Phiếu không bị gạch xóa, cạo, sửa chữa, rách nát,... không ghi thêm nội dung biểu quyết nào khác. Khi có bổ sung nội dung, Đại biểu ghi đúng số thứ tự của nội dung cần biểu quyết theo yêu cầu của Ban tổ chức.

- Trên mỗi tờ phiếu biểu quyết, có thể có nhiều nội dung biểu quyết. Nội dung biểu quyết được coi là hợp lệ khi Đại biểu đánh dấu chọn một trong ba ô: “Tán thành”, “Không tán thành”, “Không có ý kiến”. Nội dung biểu quyết được coi là không hợp lệ khi Đại biểu không đánh dấu vào ô biểu quyết nào hoặc đánh dấu vào nhiều hơn một ô biểu quyết đối với cùng một nội dung biểu quyết. Trường hợp tờ phiếu biểu quyết hợp lệ nhưng có một hoặc một số nội dung biểu quyết không hợp lệ thì các nội dung hợp lệ còn lại vẫn được tính vào kết quả biểu quyết đối với nội dung hợp lệ đó.

c. Phiếu biểu quyết không hợp lệ:

- Phiếu không theo mẫu in sẵn của Ban tổ chức phát ra.
- Phiếu không có đầy đủ chữ ký và không ghi rõ họ tên của Đại biểu.
- Phiếu bị tẩy xóa, cạo, sửa chữa, rách nát, viết thêm nội dung khác ngoài quy định vào phiếu biểu quyết. Khi đó tất cả các nội dung biểu quyết trên phiếu biểu quyết là không hợp lệ.

- Ghi nội dung trên phiếu biểu quyết bằng viết chì.

- Phiếu biểu quyết có tất cả các nội dung biểu quyết không hợp lệ.

- Phiếu nộp sau khi Ban kiểm phiếu đã mở niêm phong thùng phiếu.

d. Trường hợp Đại biểu có yêu cầu đổi lại Phiếu biểu quyết do bị rách, nát, sơ suất viết thêm các ký hiệu lên Phiếu biểu quyết (“Phiếu biểu quyết hỏng”), nếu Đại biểu chưa bỏ phiếu vào thùng phiếu và chưa hết thời hạn bỏ phiếu, Đại biểu được quyền gặp trực tiếp Ban Kiểm phiếu để trả lại Phiếu biểu quyết hỏng và đổi lấy Phiếu biểu quyết mới nhằm đảm bảo quyền lợi của cổ đông. Ban Kiểm phiếu tập hợp các Phiếu biểu quyết hỏng gửi lại Đoàn Chủ tịch.

e. Trường hợp Đại biểu đến dự họp muộn, Đại biểu vẫn có quyền đăng ký tham dự Đại hội và tham gia biểu quyết những vấn đề, nội dung tiếp theo của Đại hội. Đại biểu không có quyền tham gia biểu quyết những vấn đề đã bỏ phiếu xong. Trong trường hợp này hiệu lực của những nội dung biểu quyết trước đó không bị ảnh hưởng.

Điều 15. Điều kiện để Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông được thông qua

1. Trừ trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều này và các trường hợp quy định tại các khoản 3, 4 và 6 Điều 148 Luật Doanh nghiệp, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông được thông qua khi được số cổ đông sở hữu trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp tán thành.

2. Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông liên quan đến các nội dung sau đây được thông qua nếu được số cổ đông đại diện từ 65% tổng số phiếu biểu quyết trở lên của tất cả cổ đông dự họp tán thành, trừ các trường hợp quy định tại khoản 3, 4 và 6 Điều 148 Luật

Doanh nghiệp, gồm:

- a. Sửa đổi, bổ sung Điều lệ hoạt động;
- b. Loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại;
- c. Tạm dừng hoạt động, tổ chức lại, giải thể Công ty;
- d. Thay đổi ngành, nghề và lĩnh vực kinh doanh;
- e. Thay đổi cơ cấu tổ chức quản lý Công ty;
- f. Dự án đầu tư hoặc bán tài sản có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty (*Căn cứ Khoản 2, Điều 21, Điều lệ Công ty*).

Chương V

BIÊN BẢN, NGHỊ QUYẾT ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Điều 16. Biên bản và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông:

1. Toàn bộ diễn biến tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông được Ban thư ký ghi chép và lập thành Biên bản cuộc họp Đại hội đồng cổ đông. Biên bản phải có chữ ký của Chủ tọa và Trưởng Ban Thư ký.
2. Biên bản cuộc họp và Nghị quyết đại hội đồng cổ đông được đọc và thông qua trước khi bế mạc Đại hội.

Chương VI

HIỆU LỰC THI HÀNH

Điều 17. Hiệu lực thi hành:

1. Quy chế này gồm 6 chương, 17 Điều và có hiệu lực thi hành ngay sau khi được Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua.
2. Đại biểu và các bên tham dự Đại hội có trách nhiệm thực hiện theo các quy định tại Quy chế này.

**TM. BAN TỔ CHỨC ĐẠI HỘI
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Phạm Trung Thái



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025



Mã phiếu in

PHIẾU BIỂU QUYẾT MÃ ĐẠI BIỂU:

Họ và tên Đại biểu:

Số lượng phiếu biểu quyết sở hữu: phiếu biểu quyết

Số lượng phiếu biểu quyết nhận ủy quyền: phiếu biểu quyết

Tổng số lượng phiếu biểu quyết đại diện: phiếu biểu quyết

(Quý Đại biểu đánh dấu vào ô Ý kiến lựa chọn theo từng Nội dung biểu quyết)

NỘI DUNG	Tán thành	Không tán thành	Không có ý kiến
Nội dung 01: Thông qua Danh sách Ban kiểm phiếu	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nội dung 02: Thông qua Chương trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nội dung 03: Thông qua Quy chế tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

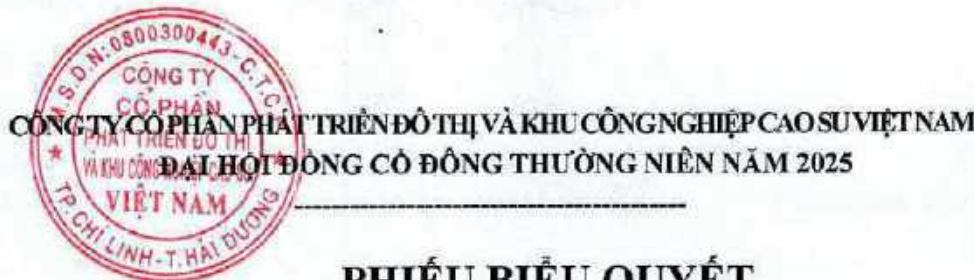
Hướng dẫn:

Cổ đông đánh dấu chọn (X) vào 1 trong 3 ô: **Tán thành/**
Không tán thành/ Không có ý kiến đối với từng nội dung
biểu quyết.

Ngày tháng năm 2025

ĐẠI BIỂU

(Ký và Ghi rõ họ tên)



Mã phiếu in

PHIẾU BIỂU QUYẾT MÃ ĐẠI BIỂU:

Họ và tên Đại biểu:

Số lượng phiếu biểu quyết sở hữu: phiếu biểu quyết

Số lượng phiếu biểu quyết nhận ủy quyền: phiếu biểu quyết

Tổng số lượng phiếu biểu quyết đại diện: phiếu biểu quyết

(Quý Đại biểu đánh dấu vào ô Ý kiến lựa chọn theo từng Nội dung biểu quyết)

NỘI DUNG	Tán thành	Không tán thành	Không có ý kiến
Nội dung 01: Thông qua Báo cáo Tình hình hoạt động năm 2024 và phương hướng hoạt động năm 2025 của Hội đồng quản trị Công ty	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nội dung 02: Thông qua Báo cáo Tình hình hoạt động năm 2024 và kế hoạch năm 2025 của Ban kiểm soát	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nội dung 03: Thông qua Báo cáo Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 của Công ty	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nội dung 04: Thông qua Tờ trình Về việc đề nghị thông qua báo cáo tài chính năm 2024 (đã được kiểm toán) và phương án phân phối lợi nhuận năm 2024	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nội dung 05: Thông qua Tờ trình Về việc lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nội dung 06: Thông qua Tờ trình Về việc đề nghị quyết toán Quỹ tiền lương năm 2024 và phê duyệt Kế hoạch lao động, quỹ tiền lương năm 2025	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nội dung 07: Thông qua Tờ trình Về việc điều chỉnh tổng mức đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nội dung 08: Thông qua Tờ trình Về việc thông qua kế hoạch đầu tư xây dựng cơ bản năm 2025	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nội dung 09: Thông qua Tờ trình Về việc đề nghị thông qua kế hoạch sản xuất kinh doanh và phương án phân phối lợi nhuận năm 2025	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nội dung 10: Thông qua Tờ trình Về việc miễn nhiệm thành viên Hội đồng quản trị Công ty	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nội dung 11: Thông qua Tờ trình Về việc thông qua quyết toán thù lao năm 2024 cho thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát và phương án chi trả thù lao năm 2025	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nội dung 12: Thông qua Tờ trình Về việc xin chấp thuận nghiên cứu và triển khai Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Cộng Hòa 2, thành phố Chí Linh, Hải Dương	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nội dung 13: Thông qua Tờ trình Về việc xin chấp thuận nghiên cứu và triển khai Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu Công nghiệp quốc tế Trường Hải	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nội dung 14: Thông qua Tờ trình Về việc xin chấp thuận nghiên cứu và triển khai Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Cụm Công nghiệp Lộc Giang 2, Huyện Đức Hòa, tỉnh Long An	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

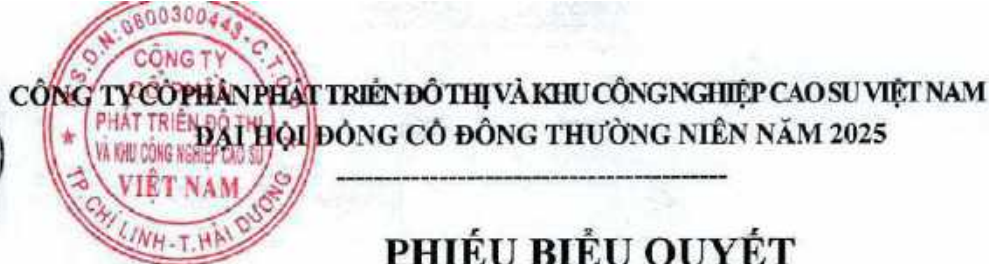
Hướng dẫn:

Cô đồng đánh dấu chọn (X) vào 1 trong 3 ô: **Tán thành/ Không tán thành/ Không có ý kiến** đối với từng nội dung biểu quyết.

Ngày tháng năm 2025

ĐẠI BIỂU

(Ký và Ghi rõ họ tên)



Mã phiếu in

PHIẾU BIỂU QUYẾT MÃ ĐẠI BIỂU:

Họ và tên Đại biểu:

Số lượng phiếu biểu quyết sở hữu: phiếu biểu quyết

Số lượng phiếu biểu quyết nhận ủy quyền: phiếu biểu quyết

Tổng số lượng phiếu biểu quyết đại diện: phiếu biểu quyết

(Quý Đại biểu đánh dấu vào ô Ý kiến lựa chọn theo từng Nội dung biểu quyết)

NỘI DUNG	Tán thành	Không tán thành	Không có ý kiến
Nội dung 01: Thông qua Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nội dung 02: Thông qua Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Hướng dẫn:

Cổ đông đánh dấu chọn (X) vào 1 trong 3 ô: **Tán thành/**
Không tán thành/ Không có ý kiến đối với từng nội dung
biểu quyết.

Ngày tháng năm 2025

ĐẠI BIỂU

(Ký và Ghi rõ họ tên)



**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ
VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM**

Số: .../NQ-HĐQT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Chí Linh, ngày ... tháng ... năm 2025

DỰ THẢO

NGHỊ QUYẾT

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020, sửa đổi bổ sung bởi Luật số 03/2020/QH15 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 11/01/2022 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019, có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2021;

- Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp cao su Việt Nam;

- Biên bản họp số ... ngày .../.../2025 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1: Thông qua Báo cáo số ... ngày ... Về Tình hình hoạt động năm 2024 và phương hướng hoạt động năm 2025 của Hội đồng quản trị Công ty.

Điều 2: Thông qua Báo cáo số ... ngày ... Về Tình hình hoạt động năm 2024 và kế hoạch năm 2025 của Ban kiểm soát.

Điều 3: Thông qua Báo cáo số ... ngày ... Về Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 của Công ty.

Điều 4: Thông qua Tờ trình số ... ngày ... Về việc đề nghị thông qua báo cáo tài chính năm 2024 (đã được kiểm toán) và phương án phân phối lợi nhuận năm 2024.

Điều 5: Thông qua Tờ trình số ... ngày ... Về việc lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025.

Điều 6: Thông qua Tờ trình số ... ngày ... Về việc đề nghị quyết toán Quỹ tiền lương năm 2024 và phê duyệt Kế hoạch lao động, quỹ tiền lương năm 2025.

Điều 7: Thông qua Tờ trình số ... ngày ... Về việc điều chỉnh tổng mức đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương.

Điều 8: Thông qua Tờ trình số ... ngày ... Về việc thông qua kế hoạch đầu tư xây dựng cơ bản năm 2025.

Điều 9: Thông qua Tờ trình số ... ngày ... Về việc đề nghị thông qua kế hoạch sản xuất kinh doanh và phương án phân phối lợi nhuận năm 2025.

Điều 10: Thông qua Tờ trình số ... ngày ... Về việc miễn nhiệm thành viên Hội đồng quản trị Công ty.

Điều 11: Thông qua Tờ trình số ... ngày ... Về việc thông qua quyết toán thù lao năm 2024 cho thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát và phương án chi trả thù lao năm 2025.

Điều 12: Thông qua Tờ trình số ... ngày ... Về việc xin chấp thuận nghiên cứu và triển khai Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Cộng Hòa 2, thành phố Chí Linh, Hải Dương.

Điều 13: Thông qua Tờ trình số ... ngày ... Về việc xin chấp thuận nghiên cứu và triển khai Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu Công nghiệp quốc tế Trường Hải.

Điều 14: Thông qua Tờ trình số ... ngày ... Về việc xin chấp thuận nghiên cứu và triển khai Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Cụm Công nghiệp Lộc Giang 2, Huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Điều 15: Nghị quyết này được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 biểu quyết thông qua vào hồi ...h... ngày .../.../2025. Các Ông/Bà cổ đông, thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Tổng giám đốc, Kế toán trưởng, Trưởng các Phòng, Ban của Công ty và các đơn vị thành viên căn cứ Nghị quyết thi hành./.

Nơi nhận:

- Quý cổ đông;
- UBCKNN và các cơ quan chức năng (B/c);
- Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Hải Dương (B/c);
- Website Công ty (để công bố thông tin);
- Lưu: VT, VP.HĐQT.

**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỌA ĐẠI HỘI
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Phạm Trung Thái



**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ
VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: /BC-HĐQT

Chi Linh, ngày tháng năm 2025

DỰ THẢO

**BÁO CÁO
TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2024 VÀ PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT
ĐỘNG NĂM 2025 CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường
Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam

Thực hiện chức năng, nhiệm vụ theo quy định tại Luật Doanh nghiệp và Điều lệ hoạt động Công ty, Hội đồng quản trị đã chủ động xây dựng các giải pháp để thực hiện tốt nhiệm vụ quản lý, kế hoạch phát triển sản xuất kinh doanh và giám sát công tác chỉ đạo, điều hành của Ban Tổng giám đốc theo quy định của pháp luật, Hội đồng quản trị xin báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 về công tác chỉ đạo điều hành hoạt động năm 2024 và phương hướng hoạt động năm 2025 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam, như sau:

I. HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ TRONG NĂM 2024:

1. Thông tin của Hội đồng quản trị:

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam (Công ty VRG) hiện nay có 07 thành viên như sau:

TT	Họ và tên	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là TV.HĐQT	
			Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1	Ông Phạm Trung Thái	Chủ tịch	28/06/2024	
2	Ông Đặng Văn Thiệu	Ủy viên	22/4/2022	
3	Ông Nguyễn Trọng Hùng	Ủy viên	Năm 2020	
4	Ông Lê Văn Chành	Ủy viên	Năm 2011	28/6/2024
5	Ông Nguyễn Thế Nghĩa	Ủy viên	Năm 2019	28/6/2024
6	Ông Nguyễn Xuân Thành	Ủy viên	Năm 2014	28/6/2024
7	Bà Trần Thị Thanh Bình	Ủy viên	30/06/2021	
8	Bà Phạm Thị Tuyết	Ủy viên	28/06/2024	
9	Ông Nguyễn Đức Huỳnh	Ủy viên	28/06/2024	
10	Ông Nguyễn Hồng Thái	Ủy viên	28/06/2024	

2. Hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2024

Năm 2024 là một năm đầy biến động, nhưng tập thể lãnh đạo và toàn thể cán bộ, người lao động Công ty VRG đã nỗ lực phấn đấu và đạt được những thành quả đáng khích lệ. Mặc dù bối cảnh kinh tế thế giới và trong nước có nhiều thay đổi khó lường, giá cả một số mặt hàng chịu nhiều áp lực tăng, thị trường tài chính tiền tệ biến động mạnh. Cùng với đó, do chịu tác động trực tiếp của Con bão số 3 (Con bão số 3 Yagi xảy ra tháng 09/2024 là cơn bão mạnh nhất trong 30 năm qua với tần suất 60 năm mới xảy ra tại khu vực), toàn bộ Khu công nghiệp Cộng Hòa bị ngập úng gây ảnh hưởng lớn đến các Nhà đầu tư trong Khu công nghiệp Cộng Hòa đã làm việc đã gây ra không ít khó khăn, thách thức trong quá trình hoạt động của Công ty.

Trong bối cảnh đó, Hội đồng quản trị đã tích cực hỗ trợ Ban Tổng giám đốc phối hợp với chính quyền địa phương khẩn trương khắc phục hậu quả của Con bão số 3 để ổn định sản xuất trong Khu công nghiệp Cộng Hòa. Cùng với đó, phân tích, đánh giá, hoạch định các giải pháp phù hợp cho từng giai đoạn để chỉ đạo hoặc phối hợp với Ban Tổng giám đốc để giải quyết, tháo gỡ những tồn tại, vướng mắc trong quá trình sản xuất kinh doanh, thu hút đầu tư của Công ty để hoạt động của Công ty ngày càng ổn định, phát triển.

Hội đồng quản trị cũng tích cực hỗ trợ Ban Tổng giám đốc trong hoạt động đối ngoại, cụ thể là kết nối với các cấp chính quyền tại một số địa phương để đặt vấn đề cũng như xin chấp thuận chủ trương cho Công ty được nghiên cứu, tìm hiểu môi trường đầu tư tại địa phương và địa bàn tỉnh Long An để triển khai các dự án đầu tư mới, từ đó mang lại sự phát triển bền vững và lâu dài cho Công ty.

Năm 2024, Hội đồng quản trị Công ty VRG đã tổ chức 06 lần họp trong đó 05 lần họp trực tuyến, 01 lần họp theo hình thức lấy ý kiến bằng văn bản để giải quyết công việc theo thẩm quyền. Do các Thành viên Hội đồng quản trị đều hoạt động kiêm nhiệm và công tác ở nhiều tỉnh thành khác nhau nên Hội đồng quản trị chủ yếu họp thông qua hình thức trực tuyến. Tất cả các phiên họp của Hội đồng quản trị đều có sự tham gia của Ban kiểm soát với tư cách giám sát viên. Cụ thể các cuộc họp Hội đồng quản trị như sau:

- Lần 1: Ngày 03/02/2024, họp Hội đồng quản trị Công ty phiên họp thường kỳ lần thứ 1 năm 2024.

- Lần 2: Ngày 12/04/2024, họp Hội đồng quản trị Công ty (Bằng hình thức lấy ý kiến bằng văn bản) về thời gian tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024.

- Lần 3: Ngày 27/06/2024, họp Hội đồng quản trị Công ty phiên họp

thường kỳ lần thứ 2 năm 2024.

- Lần 4: Ngày 08/07/2024, họp Hội đồng quản trị Công ty phiên họp thường kỳ lần thứ 3 năm 2024.

- Lần 5: Ngày 08/08/2024, họp Hội đồng quản trị Công ty phiên họp thường kỳ lần thứ 4 năm 2024.

- Lần 6: Ngày 12/09/2024, họp Hội đồng quản trị Công ty phiên họp thường kỳ lần thứ 5 năm 2024.

TT	Họ và tên	Chức vụ	Số buổi họp	Tỷ lệ tham dự họp (%)	Lý do không tham dự
1	Ông Phạm Trung Thái	Chủ tịch	6	100%	
2	Ông Đặng Văn Thiệu	Ủy viên	6	100%	
3	Ông Nguyễn Trọng Hùng	Ủy viên	6	100%	
4	Bà Trần Thị Thanh Bình	Ủy viên	6	100%	
5	Bà Phạm Thị Tuyết	Ủy viên	3	100%	
6	Ông Nguyễn Đức Huỳnh	Ủy viên	3	100%	
7	Ông Nguyễn Hồng Thái	Ủy viên	0	0%	Vắng 03 buổi vì có lý do và có ủy quyền

Ngoài hình thức họp trực tiếp định kỳ, Hội đồng quản trị thường xuyên lấy ý kiến về các chủ trương, chính sách trong hoạt động sản xuất kinh doanh và công tác tổ chức cán bộ để luôn luôn đạt sự đồng thuận cao của các thành viên Hội đồng quản trị trong chỉ đạo và điều hành. Trong năm 2024, Hội đồng quản trị đã ban hành 06 Nghị quyết và 31 Quyết định để chỉ đạo triển khai các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và là cơ sở, định hướng cho Ban tổng giám đốc triển khai thực hiện nhiệm vụ. Các văn bản của Hội đồng quản trị ban hành phù hợp với Điều lệ Công ty, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và được công bố thông tin đầy đủ, kịp thời theo quy định.

Thu nhập và thù lao của Hội đồng quản trị được liệt kê trong Báo cáo Tài chính năm 2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH kiểm toán & dịch vụ tin học MOORE AISIC.

3. Kết quả kinh doanh của Công ty VRG năm 2024

Trong năm 2024, với quyết tâm của tập thể Hội đồng quản trị và Ban điều hành, cùng với sự đồng lòng của toàn thể người lao động. Công ty VRG đã tích cực thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2024 của Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua.

Cùng với đó, Công ty đã làm việc với nhiều nhà đầu tư đến tìm hiểu thuê đất. Tuy nhiên, do ảnh hưởng của Con bão số 3, Khu công nghiệp Cộng Hòa bị

ngập úng dẫn đến khó khăn cho công tác thu hút đầu tư. Do đó, đến thời điểm hiện tại Công ty mới chính thức ký và thực hiện xong hợp đồng cho thuê 1,25 ha đất gắn với cơ sở hạ tầng và chưa đạt được kế hoạch đã thoả thuận với Tập đoàn là 10,81ha. Ngoài ra, các Nhà đầu tư còn lại đang tích cực phối hợp với Công ty hoàn thiện hồ sơ đăng ký dự án đầu tư; Thành lập doanh nghiệp để được tiếp nhận đầu tư và ký hợp đồng với Công ty.

Tính đến thời điểm 31/12/2024, Khu công nghiệp đã thu hút được 14 Nhà đầu tư trong và ngoài nước với tổng diện tích đã cho thuê 114,261 ha (đạt 78,5% tỷ lệ lấp đầy).

Với kết quả thu hút đầu tư như vậy nên các chỉ tiêu về doanh thu, lợi nhuận đều chưa đạt được kế hoạch đề ra:

STT	Các chỉ tiêu	Đơn vị	Kế hoạch 2024	Thực hiện 2024	Tỷ lệ (%) Thực hiện so với KH
1	Tổng Doanh thu	Triệu đồng	300.424	122.558	40,8
1.1	<i>Doanh thu từ hoạt động sản xuất kinh doanh KCN</i>	<i>Triệu đồng</i>	298.424	113.588	
1.2	<i>Doanh thu từ hoạt động tài chính + Khác</i>	<i>Triệu đồng</i>	2.000	8.970	
2	Tổng chi phí	Triệu đồng	192.565	40.781	21,18
3	Tổng lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	107.859	81.777	75,82
4	Thuế TNDN	Triệu đồng	25.000	23.087	92,35
5	Lợi nhuận sau thuế kỳ này	Triệu đồng	82.859	58.690	70,83
6	Lợi nhuận năm trước chuyển sang	Triệu đồng	72.771	72.771	100
7	Tổng lợi nhuận chưa phân phối lũy kế kỳ này	Triệu đồng	155.630	131.461	84,47
8	Nộp Ngân sách	Triệu đồng	26.500	82.483	311,26
9	Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/doanh thu	%	35,90	66,73	185,85
10	Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/vốn điều lệ	%	41,65	31,58	75,82

II. HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ:

Hội đồng quản trị luôn theo dõi, kiểm tra, giám sát và phối hợp triển khai mọi hoạt động với Ban Tổng giám đốc trong thực hiện kế hoạch đã được Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị thông qua, cụ thể:

- Hội đồng quản trị thống nhất chỉ đạo và phối hợp thực hiện các nhiệm vụ của Công ty đã được Đại hội đồng Cổ đông thông qua. Thay mặt Hội đồng quản trị, Chủ tịch Hội đồng quản trị ký ban hành các Nghị quyết, Quyết định, Trực tiếp triển khai chỉ đạo Ban Tổng giám đốc thực hiện đầy đủ các Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông, các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị, Thực hiện việc giám sát các hoạt động của Công ty, giải quyết những vấn đề vượt quá thẩm quyền của Ban Tổng giám đốc trên cơ sở tuân thủ các quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty. Tháo gỡ những vướng mắc trong quá trình thực hiện Đầu tư xây dựng, đẩy nhanh tiến độ hoàn thành các hạng mục công trình, điều chỉnh những điểm chưa phù hợp trong công tác thiết kế, thi công trên cơ sở lợi ích hợp pháp của Cổ đông và Công ty, nghiên cứu hoạch định các giải pháp để tạo hành lang pháp lý cho tiến trình phát triển Công ty trong ngắn hạn, trung hạn và dài hạn.

- Hội đồng quản trị luôn sát cánh cùng với Ban điều hành Công ty chủ động, trực tiếp đăng ký làm việc với chính quyền địa phương, các cơ quan chức năng có liên quan để tháo gỡ các khó khăn trong công tác hỗ trợ Nhà đầu tư; Nghiên cứu để thực hiện các dự án mới. Đăng ký với các địa phương để Công ty được tham gia khảo sát, nghiên cứu triển khai các dự án đầu tư mới, các dự án Công ty được địa phương chấp thuận cho tham gia khảo sát đăng ký đầu tư đều có khả năng cạnh tranh cao (Các Khu công nghiệp và Cụm công nghiệp đều nằm trong danh mục được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh và nằm trong kế hoạch và quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021- 2025) đây chính là thế mạnh của thương hiệu VRG qua việc các tỉnh (Hải Dương, Long An, Thái Nguyên) chấp thuận về nguyên tắc cho Công ty VRG được đăng ký làm chủ đầu tư các dự án Khu công nghiệp; Cụm công nghiệp là minh chứng về uy tín và khả năng phát triển thương hiệu của Công ty VRG trên địa bàn cả nước.

- Hội đồng quản trị thường xuyên đôn đốc Ban Tổng giám đốc cùng với toàn thể CB.CNV Công ty nêu cao ý thức kỷ luật, trách nhiệm trong việc tổ chức thực hiện các nhiệm vụ sản xuất kinh doanh.

- Cùng Ban tổng giám đốc tập trung thực hiện và hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch của năm 2024 theo Kế hoạch sản xuất kinh doanh điều chỉnh.

- Lựa chọn đơn vị thực hiện kiểm toán Báo cáo Tài chính năm 2024 của Công ty: Căn cứ Danh sách đơn vị kiểm toán đã được Đại hội đồng Cổ đông thông qua. Ban kiểm soát đã có văn bản lựa chọn Công ty TNHH Kiểm toán và dịch vụ tin học Moore AISC là đơn vị thực hiện kiểm toán BCTC năm 2024 của

Công ty.

- Hội đồng quản trị luôn đảm bảo các điều kiện để Ban kiểm soát triển khai các công việc thuận lợi đúng Pháp luật và Điều lệ Hoạt động của Công ty.

III. ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2025

Hòa chung với khí thế cùng cả nước vươn mình trong kỷ nguyên mới, cùng cả nước phấn đấu đạt mức tăng trưởng GDP từ 8% trở lên trong năm 2025 và các năm tiếp theo; Từ những tín hiệu lạc quan của ngành bất động sản công nghiệp nói chung và những lợi thế của Khu công nghiệp Cộng Hòa nói riêng cùng với tầm nhìn chiến lược của Công ty trong tương lai, mục tiêu của Hội đồng quản trị trong năm 2025 là tiếp tục chỉ đạo Ban Tổng giám đốc tập trung đẩy nhanh tiến độ thực hiện đầu tư xây dựng và hoàn thiện các công trình hạ tầng kỹ thuật của Khu công nghiệp giai đoạn 1 để từ đó tạo tiền đề cho công tác thu hút đầu tư vào Khu công nghiệp. Phấn đấu đến năm 2025 sẽ lấp đầy Khu công nghiệp Cộng Hòa giai đoạn I. Đặc biệt tập trung chỉ đạo Ban Tổng giám đốc nhanh chóng triển khai thực hiện việc triển khai hạ tầng giao thông, cấp thoát nước, xử lý nước thải cho các Nhà đầu tư hoạt động trong Khu công nghiệp.

Với mục tiêu mở rộng lĩnh vực kinh doanh để phấn đấu đưa Công ty phát triển ổn định, bền vững, không ngừng mang lại lợi ích cho các cổ đông, Hội đồng quản trị sẽ tập trung chỉ đạo và đôn đốc Ban Tổng giám đốc tiếp tục bám sát, phối hợp với các cơ quan có thẩm quyền tại một số địa phương để tiếp tục triển khai các thủ tục thực hiện các dự án đầu tư mới của Công ty như:

- Thực hiện các trình tự, thủ tục để đầu tư mở rộng Khu công nghiệp Cộng Hòa giai đoạn 2 với quy mô 190 ha bao gồm: Bố trí nguồn vốn, lập quy hoạch chi tiết, xây dựng phương án giải phóng mặt bằng... phấn đấu đến năm 2025 sẽ có quỹ đất sạch để từng bước triển khai hoạt động xúc tiến, thu hút đầu tư.

- Triển khai đầu tư dự án mới: Khu công nghiệp tại huyện Đức Huệ tỉnh Long An (162ha); Cụm công nghiệp huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, gồm: Bố trí nguồn vốn, lập quy hoạch chi tiết, xây dựng phương án giải phóng mặt bằng... phấn đấu thực hiện để từ năm 2025 sẽ có quỹ đất sạch để từng bước triển khai hoạt động xúc tiến, thu hút đầu tư.

Cùng với đó, Công ty VRG đề ra các chủ trương, nhiệm vụ trọng tâm cần tập trung thực hiện trong năm 2025 như sau:

- Thực hiện nhiều giải pháp đồng bộ, sáng tạo và có hiệu quả để phấn đấu hoàn thành tốt nhất các chỉ tiêu về kế hoạch SXKD và đầu tư phát triển năm 2025 đã được Đại hội Đồng cổ đông thường niên 2025 thông qua.

- Xây dựng môi trường làm việc hiện đại, thân thiện để thu hút nguồn nhân lực có phẩm chất đạo đức, có trình độ chuyên môn, nghiệp vụ cao, nhất là nhân sự có kỹ thuật và công nghệ phù hợp với định hướng phát triển của Công ty.

- Triển khai mạnh mẽ việc nghiên cứu ứng dụng khoa học công nghệ, đổi mới sáng tạo, chuyển đổi số, ứng dụng công nghệ thông tin, các công cụ số và trí tuệ nhân tạo (AI) vào mọi khía cạnh, lĩnh vực và chuỗi quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

- Thiết lập các cơ chế linh hoạt để nhanh chóng ứng phó và xử lý kịp thời, phù hợp, hiệu quả trước những biến động về chính trị, kinh tế toàn cầu cũng như sự phát triển nhanh chóng của khoa học công nghệ.

Trên đây là báo cáo tình hình hoạt động năm 2024 và phương hướng hoạt động năm 2025 của Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam.

Thay mặt Hội đồng quản trị, Tôi xin chân thành cảm ơn sự cố gắng, nỗ lực của toàn thể CB.CNV Công ty, sự tin tưởng và hỗ trợ của Quý cổ đông, các Nhà đầu tư đối với Công ty trong thời gian vừa qua và mong tiếp tục nhận được sự quan tâm hỗ trợ nhiều hơn nữa để Công ty hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch năm 2025 đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Kính chúc Đại hội thành công tốt đẹp. Chúc Quý vị đại biểu sức khỏe, hạnh phúc và thành công!

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Nơi nhận:

- Các Cổ đông;
- Các Thành viên HĐQT, BKS Công ty;
- Ban Tổng giám đốc Công ty;
- Lưu: VT, VP.HĐQT.

Phạm Trung Thái



**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ
VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: / BC-BKS.VRG

Chí Linh, ngày tháng năm 2025

DỰ THẢO

BÁO CÁO TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2024 VÀ KẾ HOẠCH NĂM 2025 CỦA BAN KIỂM SOÁT

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025
Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 do Quốc Hội khóa 14 ban hành ngày 17/06/2020;

Căn cứ chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của Ban kiểm soát được quy định tại Điều lệ hoạt động của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam;

Căn cứ Báo cáo tài chính đã được kiểm toán và thực tế hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2024.

Ban kiểm soát báo cáo Đại hội cổ đông về các hoạt động của Ban kiểm soát năm 2024 và kế hoạch hoạt động năm 2025 như sau:

I. HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2024.

1. Nhân sự của Ban kiểm soát

Ban kiểm soát có 03 thành viên, gồm 01 thành viên là trưởng Ban kiểm soát làm chuyên trách trực thuộc Công ty, 02 thành viên còn lại hoạt động kiêm nhiệm (01 thành viên của Tập đoàn công nghiệp cao su Việt Nam và 01 thành viên của Công ty TNHH cao su Lộc Ninh).

Trong năm 2024, nhân sự của Ban kiểm soát có sự thay đổi: Miễn nhiệm Trưởng ban kiểm soát đối với Bà Vũ Thị Thu Hà từ ngày 23/06/2024 và miễn nhiệm thành viên Ban kiểm soát đối với Ông Nguyễn Đức Huynh từ ngày 23/06/2024. Bổ nhiệm thành viên Ban kiểm soát đối với ông Nguyễn Đình Đức và ông Trần Đức Nam từ ngày 23/06/2024

2. Tình hình hoạt động của Ban kiểm soát

Trong năm 2024, Ban kiểm soát Công ty đã triển khai 04 cuộc họp bằng hình thức xin ý kiến bằng văn bản bao gồm:

- Thông qua báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát năm 2023 và Kế hoạch hoạt động của Ban kiểm soát năm 2024.
- Thông qua biên bản thẩm định Báo cáo tài chính năm 2023 sau kiểm toán của Công ty.

- Thông qua các dự thảo Báo cáo, Tờ trình tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024.

- Thông qua việc bầu Trưởng Ban kiểm soát.

Bảng 01. Tỷ lệ tham dự cuộc họp của Ban kiểm soát

TT	Họ và tên	Chức vụ	Số buổi họp	Tỷ lệ tham dự cuộc họp	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Ghi chú
1	Bà Vũ Thị Thu Hà	Trưởng ban	3	100%	100%	Miễn nhiệm ngày 28/06/2024
2	Ông Nguyễn Đức Huỳnh	Ủy viên	3	100%	100%	Miễn nhiệm ngày 28/06/2024
3	Ông Đỗ Phú Hồng Quân	Ủy viên	4	100%	100%	
4	Ông Nguyễn Đình Đức	Trưởng ban	1	100%	100%	Bổ nhiệm mới 28/06/2024
5	Trần Đức Nam	Ủy viên	1	100%	100%	Bổ nhiệm từ ngày 28/06/2024

Ban kiểm soát Công ty có 03 thành viên (01 Trưởng Ban và 02 Thành viên). Các Thành viên Ban kiểm soát được phân công cụ thể trong công tác giám sát, kiểm soát, thường xuyên trao đổi thông tin lẫn nhau và tham gia đầy đủ các phiên họp của Hội đồng quản trị khi được mời tham dự.

Trong năm 2024, Ban kiểm soát đã tiến hành thẩm định Báo cáo tài chính năm 2024 (sau khi có kết quả kiểm toán); giám sát, kiểm tra việc tuân thủ các quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty, việc thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông và các Nghị quyết của Hội đồng quản trị Công ty đối với Hội đồng quản trị, Ban điều hành công ty; kết quả như sau:

- Báo cáo tài chính phù hợp với chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ tài chính ban hành. Báo cáo tài chính độc lập, công bố thông tin và gửi cho các cơ quan chức năng đúng thời hạn quy định;

- Báo cáo tài chính năm 2024 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore Aisc phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu về tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2024 phù hợp với chuẩn mực thuế toán Việt Nam, chuẩn mực kế toán Việt Nam và các Quy định pháp lý liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

- Công tác đầu tư xây dựng cơ bản, đấu thầu được thực hiện theo đúng trình tự. Quá trình thi công xây dựng hạng mục các công trình, dự án được giám sát chặt chẽ.

- Công tác tài chính kế toán được thực hiện đúng chế độ kế toán doanh nghiệp, quản lý tốt nguồn thu chi và chấp hành nghĩa vụ tài chính do nhà nước Quy định

- Công tác xúc tiến đầu tư được đẩy mạnh, nâng cao chất lượng các dịch vụ để giữ vững và phát triển kinh doanh.

- Công tác quản lý điều hành được tăng cường với tinh thần linh hoạt, chủ động nhằm phát huy hiệu quả và hạn chế lãng phí.

- Công tác công bố thông tin Công ty đại chúng thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

Trong năm 2024, Ban kiểm soát không nhận được bất cứ yêu cầu nào của Cổ đông hoặc nhóm Cổ đông nắm giữ 5% cổ phần trở lên yêu cầu xem xét về hoạt động của Công ty hay việc điều hành của Hội đồng quản trị hoặc Ban điều hành Công ty.

II. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH THỰC HIỆN KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2024

1. Công tác đầu tư hạ tầng.

Theo kế hoạch đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua tại Nghị quyết số: 167/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 6 năm 2024. Công ty báo cáo kết quả thực hiện công tác xây dựng cơ bản năm 2024 của Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam như sau:

TT	Tên công trình/ hạng mục công trình	Kế hoạch năm 2024 (tỷ đồng)	Thực hiện năm 2024 (tỷ đồng)	Tỷ lệ hoàn thành KH (%)	Ghi chú
I	Các hạng mục hạ tầng đã được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận đầu tư theo nghị quyết số: 136/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/6/2023				
1.1	San nền phần còn lại Lô B5 (4,5ha)	19,6	0	0%	Chưa thực hiện
1.2	San nền cây xanh CX2, DV-1.1, DV-1.2	5,0	0	0%	Chưa thực hiện
1.3	Xây dựng tuyến đường RD03	53,03	7,0	13,2%	Thực hiện dở dang
1.4	Giai đoạn 2 của tuyến đường RD05	5,0	0	0%	Chưa thực hiện
1.5	Hoàn thiện một số hạng mục của Nhà làm việc Công ty (bao gồm Nội thất, điện năng lượng mặt trời, biển hiệu quảng cáo KCN đặt trên mái nhà)	1,198	0	0%	Chưa thực hiện
1.6	Các hạng mục phụ trợ khu trung tâm điều hành.	3,0	0	0%	Chưa thực hiện
1.7	Hệ thống mương thoát nước phía Nam của KCN	7,62	0	0%	Chưa thực hiện
1.8	Lắp đặt hệ thống camera quan sát phục vụ quản lý Khu công nghiệp	2,0	0	0%	Chưa thực hiện
1.9	Thiết bị phục vụ quản lý điều hành Khu công nghiệp và phục vụ văn	6,085	1,207	19,84%	Thực hiện dở dang

TT	Tên công trình/ hạng mục công trình	Kế hoạch năm 2024 (tỷ đồng)	Thực hiện năm 2024 (tỷ đồng)	Tỷ lệ hoàn thành KH (%)	Ghi chú
	phòng Công ty				
1.10	Xây dựng khu phụ trợ, lưu trú thuộc khu trung tâm điều hành KCN Cộng Hòa	15,0	0	0%	Chưa thực hiện
1.11	Điều chỉnh hồ điều hòa làm hồ sự cố của trạm XLNT	5,0	0	0%	Chưa thực hiện
1.12	Chi phí quản lý dự án, tư vấn xây dựng các hạng mục còn lại	17,96	0	0%	Chưa thực hiện
1.13	Bể PCCC 2300m ³	7,134	0	0%	Chưa thực hiện
1.14	San lấp diện tích bãi tập kết rác tại lô B5 diện tích 2,0ha (sau khi di dời bãi rác ra khỏi Khu công nghiệp)	10,0	0	0%	Chưa thực hiện
1.15	San lấp diện tích đất cây xanh còn lại của Khu công nghiệp	22,23	0	0%	Chưa thực hiện
1.16	Nâng công suất trạm xử lý nước thải	125,12	0	0%	Chưa thực hiện
1.17	Xây dựng hệ thống thu gom nước thải bổ sung hạ tầng kỹ thuật phục vụ các Nhà đầu tư thứ cấp B1, B3, B6	10,0	0	0%	Chưa thực hiện
1.18	Hoàn thiện hệ thống cây xanh KCN	5,0	0	0%	Chưa thực hiện
1.19	Xây dựng tuyến đường RD06	26,0	0	0%	Chưa thực hiện
1.20	Tuyến đường RD10	4,0	0	0%	Chưa thực hiện
1.21	Cải tạo nút giao QL18 theo quy hoạch điều chỉnh năm 2023	5,0	0	0%	Chưa thực hiện
1.22	Di chuyển đoạn tuyến đường dây 22kV lộ 474E8.5 từ cột 42- cột 44 trong Cộng Hòa	4,0	0	0%	Chưa thực hiện
	Tổng cộng	358,977	8,207	2,29%	

a. Nguyên nhân dẫn đến một số hạng mục đầu tư xây dựng cơ bản chưa triển khai:

Trong năm 2024, Công ty phải thực hiện điều chỉnh các hồ sơ pháp lý như: Điều chỉnh giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, điều chỉnh Báo cáo đánh giá tác động môi trường, điều chỉnh hồ sơ PCCC, điều chỉnh hồ sơ TKCS nên hoạt động đầu tư chưa thực hiện theo kế hoạch.

b. Các hạng mục đầu tư xây dựng cơ bản đang triển khai dở dang gồm:

+ Các hạng mục đã và đang triển khai: Tuyến đường RD03; Thiết bị phục vụ quản lý điều hành Khu công nghiệp và phục vụ văn phòng Công ty):

- Hạng mục Tuyến đường RD03: Công ty đã thực hiện một phần nền đường của Tuyến đường RD03 từ nút N13 đến N12 với chiều dài khoảng 364m và bề rộng lòng đường 10m. Phần còn lại của tuyến đường RD03 Công ty sẽ triển khai tiếp vào năm 2025.

- Hạng mục mua sắm: Thiết bị phục vụ quản lý điều hành Khu công nghiệp và phục vụ văn phòng: Theo kế hoạch năm 2024 bao gồm: Đầu tư mua 02 xe PCCC, đầu tư mua xe 16 chỗ và mua máy phát điện phục vụ hoạt động của Công ty. Tuy nhiên, Công ty mới thực hiện mua thêm 01 xe ô tô 16 chỗ phục vụ đưa đón cán bộ nhân viên Công ty. Các thiết bị còn lại Công ty sẽ triển khai tiếp vào năm 2025.

c. Các hạng mục chưa triển khai: Hoàn thiện một số hạng mục của Nhà làm việc Công ty (bao gồm điện năng lượng mặt trời, biển hiệu quảng cáo KCN đặt trên mái nhà); San nền phần còn lại Lô B5 (4,5ha); San nền lô đất cây xanh CX2 (theo quy hoạch điều chỉnh nay là lô đất CX2+DV-1.1+DV-1.2); Giai đoạn 2 của tuyến đường RD05; Các hạng mục phụ trợ khu trung tâm điều hành; Xây dựng hệ thống mương thoát nước phía Nam của KCN; Xây dựng khu phụ trợ, lưu trú thuộc khu trung tâm điều hành KCN Cộng Hòa; Lắp đặt camera quan sát phục vụ quản lý Khu công nghiệp; San lấp diện tích đất cây xanh còn lại của Khu công nghiệp; Nâng công suất trạm xử lý nước thải; Xây dựng hệ thống thu gom nước thải bổ sung hạ tầng kỹ thuật phục vụ các Nhà đầu tư thứ cấp B1, B3, B6; Hoàn thiện hệ thống cây xanh Khu công nghiệp; Xây dựng tuyến đường RD06; Xây dựng tuyến đường RD10; Cải tạo nút giao QL18 theo điều chỉnh quy hoạch năm 2023; Di chuyển đoạn tuyến đường dây 22kV lô 474E8.5 từ cột 42-cột 44 trong Khu công nghiệp Cộng Hoà). Các hạng mục này sẽ được triển khai tiếp vào năm 2025.

2. Công tác xúc tiến thu hút đầu tư

Trong năm 2024 Công ty đã làm việc với nhiều nhà đầu tư đến tìm hiểu thuê đất. Tuy nhiên, do chịu tác động trực tiếp của thiên tai (*Con bão số 3 Yagi xảy ra tháng 9/2024 là cơn bão mạnh nhất trong 30 năm qua với tần suất 60 năm mới xảy ra tại khu vực*), toàn bộ Khu công nghiệp Cộng Hòa bị ngập úng gây ảnh hưởng lớn đến các Nhà đầu tư đã làm việc với Công ty và phải điều chỉnh kế hoạch đầu tư tại KCN. Vì vậy, trong năm 2024 Khu công nghiệp mới thu hút được 01 Nhà đầu tư với diện tích 1,25ha đạt 11,56% so với kế hoạch đã thoả thuận với Tập đoàn là 10,81ha.

Tính đến thời điểm ngày 31/12/2024, Khu công nghiệp đã thu hút được 14 Nhà đầu tư trong và ngoài nước với tổng diện tích đã cho thuê 114,261 ha (đạt 78,5% tỷ lệ lấp đầy).

3. Công tác giải phóng mặt bằng

Công tác di dời Bãi rác Đồng Vọng trong KCN:

Bãi rác Đồng Vọng đã hình thành từ trước khi thành lập KCN Cộng Hoà. Trong thời gian vừa qua sau nhiều nỗ lực của Ban lãnh đạo Công ty, bãi rác Đồng Vọng đã

dừng tiếp nhận rác vào ngày 31/01/2022, lượng rác thải còn tồn lại khoảng 221.000 tấn rác thải.

Năm 2024, Công ty tiến hành lập Báo cáo đánh giá tác động môi trường của Khu công nghiệp (Do điều chỉnh quy hoạch phục vụ các nhà đầu tư trong năm 2023). Sau khi xem xét hồ sơ, ngày 20/01/2025 Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành Văn bản số: 453/BTNMT-MT ngày 20/01/2025 gửi Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương đề nghị làm rõ trách nhiệm và tiến độ phương án xử lý bãi rác Đồng Vọng. Sau đó, ngày 21/01/2025 Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương ban hành văn bản số: 343/UBND-VP giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh, các sở, ngành đơn vị liên quan, UBND thành phố Chí Linh để làm rõ trách nhiệm và tiến độ phương án xử lý đối với bãi rác Đồng Vọng

Tại các cuộc họp do Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì với thành phần là: Sở Kế hoạch và Đầu tư; Sở Tài chính; Sở Xây dựng; Ban quản lý các Khu công nghiệp; Ủy ban nhân dân thành phố Chí Linh và Công ty VRG. Các Sở, Ban ngành đều đồng thuận đưa ra phương án: *“Điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu công nghiệp Cộng Hòa (vị trí bãi rác điều chỉnh thành vị trí đất cây xanh, giảm tỉ lệ diện tích đất công nghiệp). Thực hiện Phương án này cơ bản không phải mất chi phí để xử lý rác thải; tạo cảnh quan cho Khu công nghiệp”*. Tuy nhiên, đối với phương án này Công ty đã không đồng ý do giảm diện tích đất thương phẩm ảnh hưởng tới hiệu quả đầu tư. Công ty đã định hướng và đưa ra phương án: *“Hoán đổi điều chỉnh bổ xung diện tích đất (khoảng 06ha) để thực hiện trồng cây xanh (bao gồm 03 ha bãi rác hiện hữu và mở rộng thêm 03ha để tạo vị trí chôn lấp rác)”*. Hiện tại, các Sở, Ban ngành và Công ty vẫn chưa thống nhất được phương án cuối cùng để thực hiện công tác GPMB bãi rác. Thời gian tới Công ty tiếp tục phối hợp với các cơ quan chức năng có thẩm quyền để xử lý dứt điểm giải phóng bãi rác theo quy định.

4. Tình hình thực hiện một số chỉ tiêu tài chính năm 2024

STT	Các chỉ tiêu	Đơn vị	Kế hoạch 2024	Thực hiện 2024	Tỉ lệ (%) Thực hiện so với KH
1	Tổng Doanh thu	Triệu đồng	300.424	122.558	40,8
1.1	<i>Doanh thu từ hoạt động sản xuất kinh doanh KCN</i>	<i>Triệu đồng</i>	298.424	113.588	
1.2	<i>Doanh thu từ hoạt động tài chính + Khác</i>	<i>Triệu đồng</i>	2.000	8.970	
2	Tổng chi phí	Triệu đồng	192.565	40.781	21,18
3	Tổng lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	107.859	81.777	75,82

STT	Các chỉ tiêu	Đơn vị	Kế hoạch 2024	Thực hiện 2024	Tỉ lệ (%) Thực hiện so với KH
4	Thuế TNDN	Triệu đồng	25.000	23.087	92,35
5	Lợi nhuận sau thuế kỳ này	Triệu đồng	82.859	58.690	70,83
6	Lợi nhuận năm trước chuyển sang	Triệu đồng	72.771	72.771	100
7	Tổng lợi nhuận chưa phân phối lũy kế kỳ này	Triệu đồng	155.630	131.461	84,47
8	Nộp Ngân sách	Triệu đồng	26.500	82.483	311,26
9	Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/doanh thu	%	35,90	66,73	185,85
10	Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/vốn điều lệ	%	41,65	31,58	75,82

Năm 2024 Công ty chưa đạt được các chỉ tiêu về doanh thu, lợi nhuận theo kế hoạch đề ra. Do ảnh hưởng của cơn bão số 3, Khu công nghiệp Cộng Hòa bị ngập úng dẫn đến khó khăn cho công tác thu hút đầu tư.

5. Công tác quản lý nợ phải thu, nợ phải trả tại thời điểm 31/12/2024:

5.1. Nợ phải thu:

- Phải thu ngắn hạn: 103.539.911.060 đồng

Trong đó:

+ Phải thu ngắn hạn của khách hàng: 70.015.966.148 đồng

là các khoản nợ phải thu tiền thuê đất, tiền phí duy tu bảo dưỡng cơ sở hạ tầng khu công nghiệp của các nhà đầu tư kết dư đến hết 31/12/2024. Trong đó khoản phải thu của công ty Nice Ceramic 29.122.945.144 Đồng

+ Trả trước cho người bán: 29.950.052.241 đồng.

là khoản tiền ứng trước để thực hiện các gói thầu xây dựng cơ bản

+ Phải thu ngắn hạn khác: 28.653.232.149 đồng

là các khoản lãi tiền gửi NH dự thu theo các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn, phải thu tạm ứng của CB.CNV công ty và các khoản phải thu khác.

+ Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi: (28.875.833.893) đồng

là khoản trích lập dự phòng các khoản nợ xấu của ông Vũ Hồng Nam và các đơn vị thuê cơ sở hạ tầng trong KCN Cộng Hòa trong đó Công ty TNHH Nice ceramic nợ nhiều nhất.

- Giải pháp xử lý các khoản nợ phải thu khó đòi của Công ty: Khoản nợ phải thu khó đòi của các Công ty thuê lại đất trong KCN là các khoản nợ tiền phí quản lý duy tu, bảo dưỡng hạ tầng; tiền thuê đất phải nộp nhà nước. Công ty đã trích lập dự phòng về khoản nợ quá hạn này. Thời gian qua, Công ty đã thuê một công ty Luật làm các thủ tục nộp đơn kiện đối với Công ty TNHH Nice Ceramic ra tòa án TP. Chí Linh để thu hồi khoản nợ còn tồn đọng này. Ngày 09/5/2025 tòa án nhân dân thành phố Chí Linh ra bản án sơ thẩm số 02/2025/DS-ST buộc công ty TNHH Nice Ceramic phải thanh toán cho Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam tiền thuê đất 2017-2024 và phí quản lý, duy tu, bảo dưỡng cơ sở hạ tầng từ Quý 3/2016 đến năm 2022, theo hợp đồng số 01A ngày 08/2/2014, Phụ lục 01 ngày 16/2/2014, Phụ lục 02 30/3/2015 và lãi suất với tổng số tiền là 45.714.246.884 (Bốn mươi lăm tỉ, bảy trăm mười bốn ngàn, hai trăm bốn mươi sáu đồng, tám trăm tám mươi bốn ngàn đồng chẵn./.)

- Phải thu dài hạn: 89.838.355.128 đồng

là tiền bồi thường giải phóng mặt bằng Công ty ứng trước đang thực hiện đối trừ dần vào tiền thuê đất phải nộp hàng năm của KCN Cộng Hòa, Chí Linh.

5.2. Nợ phải trả: 621.233.706.213 đồng

trong đó:

- Nợ ngắn hạn : 88.313.792.457 đồng

bao gồm:

+ Phải trả người bán: 17.129.321.996 đồng

là các khoản nợ phải trả các nhà thầu thi công xây dựng cơ sở hạ tầng khu công nghiệp (số tiền giữ lại chờ bảo hành công trình và chờ phê duyệt quyết toán của Chủ đầu tư theo quy định trong hợp đồng).

+ Thuế và các khoản phải nộp nhà nước: 16.193.429.690 đồng

+ Chi phí phải trả ngắn hạn: 5.231.675.971 đồng

+ Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn: 8.305.864.296 đồng

(là khoản doanh thu ngắn hạn nhận trước tiền cho thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp)

+ Nợ phải trả ngắn hạn khác: 5.295.514.788 đồng

là khoản cổ tức còn phải trả cho các cổ đông chưa nhận cổ tức từ năm 2008 đến nay, thù lao phải trả HĐQT, BKS và tiền đặt cọc phải trả lại nhà đầu tư.

+ Quỹ khen thưởng, phúc lợi: 9.824.508.354 đồng

- Nợ dài hạn: 532.919.913.728 đồng

bao gồm:

+ Chi phí phải trả dài hạn: 265.090.384.022 đồng

là khoản trích trước chi phí đầu tư hạ tầng khu công nghiệp Cộng hòa tương ứng với diện tích đã cho thuê.

+ Doanh thu chưa thực hiện dài hạn: 267.812.504.827 đồng

là khoản doanh thu nhận trước dài hạn của nhà đầu tư thứ cấp trả trước tính cho từng kỳ kế toán đến năm 2058.

+ Phải trả dài hạn khác: 17.024.889 đồng

là khoản phải trả cho các cá nhân hợp vốn đầu tư tài chính vào công ty cổ phần chứng khoán Sài Gòn – Hà Nội.

Hiện tại Công ty không có khoản nợ phải trả quá hạn.

6. Tình hình quản lý sử dụng và bảo toàn vốn góp cổ đông:

Việc bảo toàn và phát triển vốn cổ đông năm 2024: Vốn chủ sở hữu tại ngày 31/12/2024 là 407,312 tỷ đồng, vốn chủ sở hữu (vốn điều lệ) là 258,948 tỷ đồng, đạt 157,29%%. Hệ số bảo toàn vốn $H > 1$. Công ty đã bảo toàn và phát triển vốn của cổ đông.

Hệ số khả năng thanh toán nhanh là 3,55 lần. Hệ số nằm ở mức cao. Khả năng thanh toán nhanh, xử lý các khoản nợ ngắn ở mức an toàn cao, tự chủ trong hoạt động tài chính. Công ty hiện đang hoàn toàn chủ động được về vốn phục vụ sản xuất kinh doanh và tài chính, đảm bảo thanh toán nhanh từ nguồn tiền mặt và các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn hiện có. Tỷ suất lợi nhuận sau thuế thực hiện năm 2024 trên vốn điều lệ là 22,66%, chia cổ tức năm 2024 dự kiến 30% trên vốn góp của chủ sở hữu, bảo toàn và phát triển vốn của cổ đông.

Công ty đã và đang đẩy mạnh tập trung quản trị điều hành, đẩy mạnh đầu tư và phát triển các ngành sản xuất kinh doanh có lợi thế, tỷ suất lợi nhuận cao để nâng cao hơn nữa hiệu quả sản xuất kinh doanh, nâng cao giá trị của công ty.

7. Tình hình lao động tiền lương

Năm 2024, công tác tổ chức cán bộ ở một số bộ phận, Phòng, Ban vẫn còn thiếu, công tác tuyển dụng lao động chuyên môn vẫn còn gặp khó khăn. Công ty vẫn phải tăng cường cán bộ, lao động làm thêm giờ, kết quả thực hiện:

- Tuyển dụng: 13 cán bộ bổ sung cho Văn phòng HĐQT, Phòng Kế hoạch Đầu tư, Phòng Tài chính-Kế toán, Ban quản lý KCN Cộng Hòa.

- Bổ nhiệm: 06 cán bộ (UV HĐQT)

- Miễn nhiệm: 03 cán bộ (UV HĐQT)

- Chấm dứt hợp đồng: 04 lao động theo nguyện vọng của Người lao động.

- Ký hợp đồng lao động: 13 cán bộ công nhân viên ở các Phòng, Ban.

- Tổng quỹ tiền lương thực hiện đề nghị phê duyệt năm 2024: **13.481.718.000 đồng** (Mười ba tỷ, bốn trăm tám mươi một triệu, bảy trăm mười tám nghìn đồng chẵn).

- Tổng quỹ tiền lương thực hiện đã chi trả cho Người lao động năm 2024: **13.481.718.000 đồng** (Mười ba tỷ, bốn trăm tám mươi một triệu, bảy trăm mười tám nghìn đồng chẵn).

- Lương bình quân chi trả cho Người lao động năm 2024: **22.320.725 đồng** (Hai mươi hai triệu, ba trăm hai mươi nghìn, bảy trăm hai mươi năm đồng)

- Thu nhập bình quân của Người lao động năm 2024: **25.340.592 đồng** (Hai mươi năm triệu, ba trăm bốn mươi nghìn, năm trăm chín mươi hai đồng)

9. Hoạt động của Hội đồng quản trị và ban Tổng giám đốc Công ty.

Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc luôn phối hợp chặt chẽ trong công tác chỉ đạo và điều hành sát sao các mặt hoạt động của Công ty, giải quyết những vấn đề liên quan đến hoạt động SXKD như công tác xúc tiến thu hút đầu tư, thực hiện công tác xây dựng hạ tầng, điều chỉnh quy hoạch cục bộ và thiết kế cơ sở KCN Cộng Hòa, nghiên cứu thực hiện các dự án mới

III. Các kiến nghị

1. Về lĩnh vực đầu tư xây dựng cơ bản

Đề nghị Công ty cần đẩy nhanh xử lý các tồn tại liên quan đầu tư xây dựng cơ bản như sau:

- Công ty cần nhanh chóng hoàn thiện các thủ tục để thiết kế cơ sở, phòng cháy chữa cháy, thủ tục liên quan đến môi trường được phê duyệt. Để có thể triển khai được các hạng mục có liên quan đáp ứng được nhu cầu của các nhà đầu tư hiện tại và các nhà đầu tư trong tương lai ;

- Cần xử lý các tồn tại liên quan đến các dự án thành phần ; các công trình thành phần trong KCN Cộng Hòa đã được đầu tư nhưng chưa đưa vào sử dụng hoặc đưa vào sử dụng nhưng không đạt tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định ;

- Cần xử lý các tồn tại liên quan đến nhà máy xử lý nước thải công suất 2.000m³/ngày đêm và hoàn thiện việc xin cấp phép môi trường để đưa công trình vào sử dụng đảm bảo các quy định về môi trường ;

- Đầu tư nhà máy xử lý nước thải có công suất 10.000m³/ngày. Đem đúng theo Quy định và đưa vào vận hành, khai thác đáp ứng được nhu cầu của Nhà đầu tư hiện tại và Nhà đầu tư trong tương lai ;

- Hoàn thành các hạng mục hạ tầng đang dở và chưa triển khai đã được đại hội cổ đông thông qua tại Nghị quyết số: 167/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 6 năm 2024 của dự án theo đúng quy định Pháp luật và đáp ứng cho các nhà đầu tư

- Kiểm soát chặt chẽ các hợp đồng thi công và chất lượng công trình hoặc/và dự án tránh chậm tiến độ công trình và ảnh hưởng chất lượng công trình. Có phương án chặt chẽ về tài chính đối với các công trình không thực hiện đúng quy định

- Rà soát, cập nhật và hoàn chỉnh quy trình nội bộ về quản lý đầu tư xây dựng, từ lập dự án, lựa chọn nhà thầu, quản lý hợp đồng, quyết toán. Phải luôn đảm bảo tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành đồng thời nâng cao tính minh bạch, kiểm soát rủi ro trong đầu tư.

- Thành lập các ban kiểm soát nội bộ ; kiểm soát chi phí ; Pháp chế nhằm theo dõi sát sao tiến độ – chất lượng thi công, giải ngân vốn, hồ sơ hoàn công và tình trạng tài sản sau đầu tư. Tăng cường công tác hậu kiểm sau đầu tư, đánh giá hiệu quả sử

dụng công trình, năng lực nhà thầu, đơn vị tư vấn; đồng thời tổ chức rút kinh nghiệm đối với các dự án có vướng mắc, chậm tiến độ hoặc phát sinh chi phí ngoài dự toán.

- Xem xét áp dụng mô hình Quản lý dự án chuyên nghiệp nhất là đối với các dự án có quy mô lớn, kỹ thuật phức tạp, nhằm giảm tải cho bộ máy hiện hữu và nâng cao chất lượng điều hành dự án.

2. Về lĩnh vực thu hút đầu tư

Để tranh thủ làn sóng đầu tư của nước ngoài vào khu công nghiệp của Việt Nam nói chung và KCN Cộng Hòa nói riêng, Công ty cần đẩy mạnh các hoạt động xúc tiến đầu tư trong năm 2024 bằng các phương thức đa dạng hóa hơn để có nhiều nhà đầu tư đem lại lợi nhuận bền vững cho Công ty, chia được được cổ tức hàng năm cho các cổ đông.

Tăng cường công tác chuẩn bị đầu tư, lập kế hoạch đầu tư trung hạn và hàng năm, đảm bảo tính đồng bộ giữa quy hoạch, nhu cầu thực tế và khả năng huy động vốn.. Nghiên cứu bổ sung chính sách thu hút đầu tư có chọn lọc, ưu tiên các ngành nghề phù hợp định hướng phát triển bền vững, thân thiện môi trường, công nghệ cao hoặc công nghiệp hỗ trợ, góp phần nâng cao giá trị gia tăng và hình ảnh KCN. Cần ưu tiên các công trình hạ tầng kỹ thuật thiết yếu, có tính kết nối cao, hỗ trợ trực tiếp cho công tác thu hút đầu tư và nâng cao giá trị sử dụng đất

Xây dựng kế hoạch tổng thể về xúc tiến đầu tư theo hướng chủ động, chuyên nghiệp và đa dạng hóa phương thức tiếp cận nhà đầu tư. Trong đó, cần chú trọng cả hình thức trực tiếp (tham gia hội nghị, kết nối doanh nghiệp qua các tổ chức xúc tiến thương mại – đầu tư trong và ngoài nước) và hình thức gián tiếp (xây dựng bộ tài liệu giới thiệu KCN bằng nhiều ngôn ngữ, nâng cấp website, sử dụng nền tảng số để quảng bá hạ tầng, vị trí, chính sách ưu đãi...).

Tăng cường công tác rà soát và hỗ trợ pháp lý cho nhà đầu tư trong quá trình chuẩn bị hồ sơ thuê đất, đăng ký dự án đầu tư, đánh giá tác động môi trường’...; Đồng thời cử đầu mối chuyên trách để phối hợp liên tục, kịp thời tháo gỡ khó khăn vướng mắc phát sinh.

Xây dựng cơ chế linh hoạt trong tiếp cận và đàm phán với nhà đầu tư, đảm bảo phù hợp mặt bằng giá thuê, điều kiện thanh toán và tiến độ thực hiện, trên cơ sở vẫn tuân thủ quy định pháp luật và bảo toàn lợi ích doanh nghiệp.

Phối hợp chặt chẽ với các cấp chính quyền địa phương để sớm hoàn thiện công tác giải phóng mặt bằng, khắc phục tồn tại về hạ tầng kỹ thuật và vệ sinh môi trường, nhằm đảm bảo điều kiện mặt bằng sạch, sẵn sàng tiếp nhận dự án đầu tư.

3. Về thu hồi công nợ

Đề nghị Ban điều hành Công ty cần theo sát đơn khởi kiện Công ty TNHH Nice Ceramic ở Toá án thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương để có thể sớm thu hồi được công nợ có nguồn tài chính cho Công ty đầu tư xây dựng hạ tầng đồng thời giảm khoản trích lập dự phòng của khoản nợ này.

4. Về lao động tiền lương

Quỹ tiền lương chưa chi trả người lao động khá lớn. Ban kiểm soát đề nghị Ban điều hành Công ty sớm chi trả người lao động quỹ tiền lương còn lại để động viên khuyến khích kịp thời người lao động tiếp tục gắn bó, cống hiến cho Công ty, bù đắp lại phần nào thu nhập thấp, đời sống khó khăn những năm trước đây của người lao động.

Ban kiểm soát đề nghị Công ty cần xây dựng quy chế tiền lương, tiền thưởng mới để phù hợp với tình hình thực tiễn của Công ty đảm bảo việc chi trả tiền lương gắn với hiệu quả công việc, tạo động lực cho người lao động.

5. Về Công tác giải phóng mặt bằng

Đề nghị Công ty tích cực làm việc với các cơ quan địa phương có những giải pháp phù hợp xử lý lượng rác tồn đọng lâu năm tại lô B5 của KCN để sớm có mặt bằng sạch tạo điều kiện thuận lợi thu hút các nhà đầu tư vào thuê lại đất tại khu vực bãi rác này.

6. Về tình hình thực hiện các dự án mới trong thời gian tới

Đề nghị Công ty khẩn trương và tích cực theo sát, phối hợp với cơ quan địa phương để làm các thủ tục liên quan sớm triển khai mở rộng KCN Cộng Hòa giai đoạn 2 và cụm công nghiệp ở tỉnh Long An, khu công nghiệp Trường Hải tại huyện Đức Huệ tỉnh Long An, các cụm công nghiệp ở Long An.... Mặt khác, Công ty Cần có Báo cáo nghiên cứu tiềm năng khả thi để các cổ đông nắm được và chấp thuận chủ trương.

IV. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG KIỂM SOÁT NĂM 2025

Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam có kế hoạch kiểm tra, giám sát năm 2025 cụ thể như sau:

STT	Nội dung	Thời gian thực hiện
1	Kiểm tra, giám sát tình hình thực hiện và tuân thủ Điều lệ, Luật doanh nghiệp, pháp luật nhà nước; tình hình thực hiện và tuân thủ Nghị quyết của ĐHĐCĐ đối với Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc VRG.	Thường xuyên
2	Kiểm tra, giám sát, đánh giá tình hình thực hiện kế hoạch SXKD theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 và năm 2024 để ra; tình hình tài chính; tình hình thực hiện kế hoạch SXKD;	6 tháng và 1 năm
3	Thẩm định BCTC sau kiểm toán thường niên năm 2025 và bán niên năm 2025.	Hàng quý, bán niên và cả năm
4	Phối hợp với các cơ quan chức năng của Nhà nước, các đoàn kiểm tra trong việc kiểm tra, giám sát công tác quản lý, hoạt động SXKD tại Công ty.	Khi có yêu cầu

5	Kiểm tra, giám sát tình hình thực hiện và xử lý các khuyến nghị của các đoàn kiểm tra của cơ quan nhà nước, chức năng có thẩm quyền tại Công ty.	Hàng quý
6	Lập báo cáo giám sát hàng quý theo quy định của Công ty và các báo cáo khác khi có yêu cầu.	Hàng quý, năm hoặc theo yêu cầu
7	Thực hiện, phối hợp với thành viên Ban KS lập báo cáo hoạt động năm 2024 và kế hoạch hoạt động năm 2025 của Ban KS, báo cáo đánh giá về hoạt động SXKD năm 2024 và công tác quản lý năm 2024 của Hội đồng quản trị và Ban điều hành Công ty trình ĐHĐCĐ thông qua và tổ chức thực hiện.	Quý I/Quý II
8	Đề xuất ĐHĐCĐ lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập kiểm toán BCTC năm 2025.	Quý I/ II
9	Kiểm tra, giám sát lĩnh vực tài chính như thực hiện các chỉ tiêu tài chính của Nghị quyết ĐHĐCĐ; quản lý dòng tiền, khả năng thanh toán nợ công nợ phải trả, Công nợ phải thu, tình hình quản lý và sử dụng vốn, tài sản cố định, các khoản đầu tư góp vốn của công ty	Hàng quý
10	Kiểm tra, giám sát lĩnh vực lao động tiền lương về thực hiện quyết toán quỹ tiền lương năm 2024, xây dựng kế hoạch quỹ tiền lương năm 2025, việc chấp hành các quy định của Nhà nước liên quan đến người lao động....	Hàng quý
11	Kiểm tra, giám sát tiến độ thực hiện các gói thầu xây dựng cơ bản thuộc dự án KCN Cộng Hòa	Thường xuyên
12	Thực hiện công tác kiểm soát khác theo yêu cầu của Công ty, của ĐHĐCĐ và các quy định hiện hành.	Hàng quý/ theo yêu cầu

Trên đây là báo cáo của Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam về tình hình hoạt động năm 2024 và kế hoạch hoạt động năm 2025.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Chủ tịch HĐQT (để Biết) ;
- Ban TGD (để biết)
- Các TV BKS;
- Lưu: BKS Cty.

TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN

Nguyễn Đình Đức



**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ
VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: /BC-VRG

Chí Linh, ngày tháng năm 2025

DỰ THẢO

BÁO CÁO

Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024 và Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 của Công ty

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025
Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam

Căn cứ Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số: 167/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 6 năm 2024 của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam;

Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam xin báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025, cụ thể như sau:

I, KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2024

1. Hoạt động đầu tư dự án Khu công nghiệp Cộng Hòa:

Năm 2024, Khu công nghiệp Cộng Hòa chịu tác động của các yếu tố khách quan (*ảnh hưởng của cơn bão số 3 Yagi làm ngập úng toàn bộ KCN*) và yếu tố chủ quan thực hiện điều chỉnh các hồ sơ pháp lý như: Điều chỉnh giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, điều chỉnh báo cáo đánh giá tác động môi trường, điều chỉnh hồ sơ PCCC, điều chỉnh hồ sơ TKCS do điều chỉnh Quy hoạch phục vụ công tác thu hút đầu tư. Đến nay một số hồ sơ pháp lý vẫn chưa hoàn thành, vì vậy hoạt động thu hút đầu tư, đầu tư hoàn thiện hạ tầng đã không đạt được theo kế hoạch đề ra.

Công tác xây dựng cơ bản năm 2024 cũng chỉ đạt 8,2 tỷ đồng, vướng mắc nhất là công tác di dời bãi rác Đồng Vọng, ngày 21/01/2025 Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương mới ban hành văn bản số: 343/UBND-VP giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh, các sở, ngành đơn vị liên quan, UBND thành phố Chí Linh để làm rõ trách nhiệm và tiến độ phương án xử lý đối với bãi rác Đồng Vọng

Hiện tại, các các Sở, Ban ngành và Công ty vẫn chưa thống nhất được phương án cuối cùng để thực hiện công tác GPMB bãi rác.

Thời gian tới Công ty tiếp tục phối hợp với các cơ quan chức năng có thẩm quyền để xử lý dứt điểm giải phóng bãi rác theo quy định.

2. Kết quả thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh năm 2024:

Trong năm 2024 Công ty đã làm việc với nhiều nhà đầu tư đến tìm hiểu thuê đất. Tuy nhiên, do ảnh hưởng của cơn bão số 3, Khu công nghiệp Cộng Hòa bị ngập úng dẫn đến khó khăn cho công tác thu hút đầu tư. Do đó, đến thời điểm hiện tại Công ty mới chính thức ký và thực hiện xong hợp đồng cho thuê 1,25 ha đất gần với cơ sở hạ tầng và chưa đạt được kế hoạch đã thỏa thuận với Tập đoàn là 10,81ha.

- Tổng doanh thu thực hiện là 122,56 tỷ đồng, đạt 40,8% kế hoạch,

- Lợi nhuận trước thuế 81,78 tỷ đồng đạt 75,82% kế hoạch.
- Chi trả cổ tức cho các cổ đông là 30% với số tiền 77,68 tỷ đồng đạt 100% kế hoạch.

Nguồn vốn chủ sở hữu của Công ty được bảo toàn và phát triển, nguồn vốn, dòng tiền được cân đối đáp ứng đủ cho nhu cầu sản xuất kinh doanh và đầu tư phát triển của công ty.

Tính đến thời điểm 31/12/2024, Khu công nghiệp đã thu hút được 14 Nhà đầu tư trong và ngoài nước với tổng diện tích đã cho thuê 114,261 ha (đạt 78,5% tỷ lệ lấp đầy).

II. KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH VÀ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NĂM 2025

1. Công tác đầu tư xây dựng cơ bản tại khu công nghiệp Cộng Hòa

Với mục tiêu hoàn thiện đồng bộ hạ tầng kỹ thuật để đáp ứng nhu cầu của các Nhà đầu tư hiện đã thuê đất tại Khu công nghiệp cũng như thu hút thêm các Nhà đầu tư mới, Công ty tiếp tục tập trung triển khai đầu tư các công trình hạ tầng thiết yếu của Khu công nghiệp theo các hạng mục đã được thông qua tại các kỳ Đại hội đồng cổ đông trước và các hạng mục cần thiết được trình tại đại hội đồng Cổ đông lần này. Đặc biệt tập trung triển khai xây dựng hạ tầng giao thông, cấp thoát nước, xử lý nước thải cho các Nhà đầu tư hoạt động trong Khu công nghiệp.

Dự kiến Tổng vốn đầu tư XDCB hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật KCN Cộng Hòa là 304,8 tỷ đồng

Công ty tiếp tục phối hợp với các Sở, Ban ngành và các cơ quan chức năng của tỉnh để có phương án xử lý dứt điểm bãi rác Đồng Vọng.

2. Dự kiến kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025

Công ty dự kiến diện tích thu hút nhà đầu tư thuê cơ sở hạ tầng tại KCN Cộng Hòa năm 2025 khoảng 12,75 ha.

- Doanh thu dự kiến 358,5 tỷ đồng bằng 293% so với năm 2024
- Lợi nhuận trước thuế 133,5 tỷ đồng bằng 163% so với năm 2024
- Chi trả cổ tức cho các cổ đông tỷ lệ 20% với số tiền là 51,8 tỷ đồng
- Nộp ngân sách đảm bảo theo đúng luật

Để đạt được kế hoạch tài chính đề ra Công ty tiếp tục triển khai thực hiện các giải pháp để nâng cao hoạt động xúc tiến thu hút đầu tư vào các dự án Khu công nghiệp, cụm công nghiệp do Công ty làm Chủ đầu tư, cụ thể:

- Thành lập các đoàn công tác thực hiện xúc tiến đầu tư tại các nước có xu hướng đầu tư vào Việt Nam (Đài Loan, Trung Quốc, Hàn Quốc...).
- Thiết kế phát hành các tài liệu, ấn phẩm, băng đĩa để quảng bá, giới thiệu Khu công nghiệp Cộng Hòa qua các kênh xúc tiến đầu tư.
- Tiếp tục hoàn thiện và nâng cao năng lực cho đội ngũ cán bộ của Trung tâm xúc tiến đầu tư nhằm nâng cao chất lượng, hiệu quả của công tác thu hút đầu tư trong thời gian tới.
- Tiếp tục đẩy mạnh công tác hoạt động môi giới và áp dụng chi hoa hồng môi giới cho các tổ chức, cá nhân thực hiện hỗ trợ Công ty trong hoạt động thu hút đầu tư vào KCN Cộng Hòa.

3. Kế hoạch triển khai các dự án mới trong năm 2025.

Với mục tiêu mở rộng lĩnh vực kinh doanh để phân đầu đưa Công ty phát triển ổn định, bền vững, không ngừng mang lại lợi ích cho các cổ đông, Công ty đề nghị Hội đồng quản trị báo cáo Đại hội đồng cổ đông cho phép triển khai nghiên cứu các thủ tục đầu tư một số dự án mới, cụ thể như sau:

- Dự án KCN Cộng Hòa 2 quy mô 190ha.

Khu công nghiệp Cộng Hòa 2 (Diện tích 190 ha) đã được tỉnh Hải Dương cập nhật vào quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 và được Thủ tướng chính phủ phê duyệt tại Quyết định số: 1639/QĐ-TTg ngày 19/12/2023. Dự án Khu công nghiệp Cộng Hòa 2 đã nằm trong quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2025. Hiện thành phố Chí Linh đang triển khai hoàn thiện quy hoạch phân khu chức năng. Nếu được tỉnh Hải Dương chấp thuận giao làm chủ đầu tư kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hòa 2 và danh mục Dự án được ĐHĐCĐ thông qua chắc chắn sẽ là cơ sở để phát huy hiệu quả nguồn vốn đầu tư của cổ đông. Là yếu tố quan trọng xây dựng, củng cố thương hiệu VRG ngày càng phát triển vững mạnh trên thị trường kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Việt Nam.

(Thông tin chi tiết về dự án được mô tả trong báo cáo đính kèm)

- Dự án Cụm công nghiệp Lộc Giang 2, huyện Đức Huệ, tỉnh Long An (quy mô 75ha).

Dự án: Cụm Công nghiệp Lộc Giang 2 thuộc huyện Đức Huệ (quy mô 75ha), tỉnh Long An đã được UBND tỉnh Long An cập nhật vào quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 và được Thủ tướng chính phủ phê duyệt tại Quyết định số: 686/QĐ-TTg ngày 13/6/2023. Ngày 15/5/2025, UBND huyện Đức Huệ đã có Tờ trình số: 8058/TTr-UBND kiến nghị Sở Tài Chính về việc đề xuất cấp thẩm quyền chủ trương đầu tư thành lập Cụm công nghiệp Lộc Giang 2. Nếu được tỉnh Long An chấp thuận giao làm chủ đầu tư kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp nêu trên và danh mục Dự án được ĐHĐCĐ thông qua chắc chắn sẽ là cơ sở để phát huy hiệu quả nguồn vốn đầu tư của cổ đông. Là yếu tố quan trọng xây dựng, củng cố thương hiệu VRG ngày càng phát triển vững mạnh trên thị trường kinh doanh hạ tầng các Cụm công nghiệp, Khu công nghiệp Việt Nam.

(Thông tin chi tiết về dự án được mô tả trong báo cáo đính kèm)

- Dự án Khu công nghiệp Trường Hải, huyện Đức Huệ, tỉnh Long An (quy mô 180ha)

Trong thời gian vừa qua, nắm bắt được chủ trương Tỉnh Long An đang tìm kiếm nhà đầu tư có năng lực để giao làm Chủ đầu tư Khu công nghiệp quốc tế Trường Hải tại huyện Đức Huệ (quy mô 162ha). Sau khi xem xét, đánh giá kinh nghiệm và năng lực hiện tại của Công ty, Công ty nhận thấy có đủ khả năng để triển khai thực hiện dự án nêu trên. Công ty phát hành văn bản gửi UBND tỉnh Long An đề xuất xin được làm Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng hạ tầng Khu công nghiệp Quốc tế Trường Hải. Danh mục dự án trên đã được UBND tỉnh Long An cập nhật vào quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 và được Thủ tướng chính phủ phê duyệt tại Quyết định số: 686/QĐ-TTg ngày 13/6/2023. Nếu được tỉnh Long An chấp thuận giao làm chủ đầu tư kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp nêu trên và danh mục Dự án được ĐHĐCĐ thông qua chắc chắn sẽ là cơ sở để phát huy hiệu quả nguồn vốn đầu tư của cổ đông. Là yếu tố quan trọng xây dựng, củng cố thương hiệu VRG ngày càng phát triển vững mạnh trên thị

trường kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Việt Nam.

(Thông tin chi tiết về dự án được mô tả trong báo cáo đính kèm)

Để thực hiện tốt kế hoạch năm 2025, ngoài các nội dung đã và đang thực hiện công ty cần tiếp tục thực hiện nhiều giải pháp đồng bộ, sáng tạo và có hiệu quả để phấn đấu hoàn thành tốt nhất các chỉ tiêu về kế hoạch SXKD và đầu tư phát triển năm 2025:

- Tiếp tục sửa đổi, bổ sung hoàn thiện các Nội quy, Quy chế, chức năng nhiệm vụ cho các bộ phận, Phòng, Ban chuyên môn để phát huy tối đa tính tích cực, năng động sáng tạo của mỗi CB.CNV trong Công ty. Tăng cường công tác quản lý tài chính, quản trị doanh nghiệp và đẩy mạnh công tác thu hút đầu tư, kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp đạt hiệu quả. Giám sát, kiểm tra chặt chẽ các công việc của dự án và đẩy nhanh tiến độ hoàn thành từng giai đoạn theo kế hoạch tổng thể đã đề ra.

- Cùng cố, ổn định công tác tổ chức. Bố trí sắp xếp các vị trí cán bộ lãnh đạo, Phòng, Ban chức năng phù hợp chuyên môn, đáp ứng yêu cầu nhiệm vụ. Đào tạo, bồi dưỡng, tập huấn nâng cao trình độ chuyên môn cho CB.CNV, đầu tư cơ sở vật chất cho các Phòng, Ban để nâng cao hiệu quả và năng suất lao động. Xây dựng môi trường làm việc hiện đại, thân thiện để thu hút nguồn nhân lực có phẩm chất đạo đức, có trình độ chuyên môn, nghiệp vụ cao, nhất là nhân sự có kỹ thuật và công nghệ phù hợp với định hướng phát triển của Công ty.

- Triển khai mạnh mẽ việc nghiên cứu ứng dụng khoa học công nghệ, đổi mới sáng tạo, chuyển đổi số, ứng dụng công nghệ thông tin, các công cụ số và trí tuệ nhân tạo (AI) vào mọi khía cạnh, lĩnh vực và chuỗi quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

- Thiết lập các cơ chế linh hoạt để nhanh chóng ứng phó và xử lý kịp thời, phù hợp, hiệu quả trước những biến động về chính trị, kinh tế toàn cầu cũng như sự phát triển nhanh chóng của khoa học công nghệ.

Duy trì và thực hiện nghiêm Nội quy, Quy chế, chế độ khen thưởng, kỷ luật của Công ty. Phát huy tinh thần tập trung dân chủ trong công tác lãnh đạo và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh trong Công ty. Đảm bảo an ninh trật tự trong cơ quan, giữ gìn và bảo vệ tài sản của Công ty cũng như tài sản của cá nhân, chống tham ô, lãng phí, biểu hiện tiêu cực, các tệ nạn xã hội. Xây dựng nội bộ đoàn kết.

Đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ đối với Nhà nước, quyền lợi của các cổ đông, phát triển doanh nghiệp, duy trì việc làm, thu nhập ổn định và thực hiện đầy đủ các quyền lợi cho người lao động, khắc phục những tồn tại, nhược điểm của năm 2024.

IV. ĐỀ XUẤT VÀ KIẾN NGHỊ

Để khai thác tối đa hiệu quả sử dụng đất của Khu công nghiệp Cộng Hòa quy mô 201,43 ha. Công ty tiếp tục tập trung hoàn thiện các thủ tục pháp lý để triển khai các hạng mục công trình hạ tầng của Khu công nghiệp và đồng thời chủ động trong công tác thực hiện triển khai các dự án đã được Đại Hội đồng cổ đông thông qua, Công ty đề xuất Hội đồng quản trị một số nội dung sau:

1. Chấp thuận tiếp tục đầu tư xây dựng các hạng mục công trình theo kế hoạch để hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Cộng Hòa (quy mô 201,43ha) đã được Công ty xây dựng đáp ứng yêu cầu bàn giao hạ tầng kỹ thuật cho nhà đầu tư.

2. Chấp thuận tiếp tục triển khai các dự án mới gồm: Dự án Khu công nghiệp Cộng Hòa (mở rộng) quy mô rộng 190ha; Dự án Cụm công nghiệp Lộc Giang 2, huyện Đức Huệ, tỉnh Long An (quy mô 75ha); Dự án Khu công nghiệp Trường Hải, huyện Đức Huệ, tỉnh Long An (quy mô 180ha);

3. Công ty tiếp tục cập nhật các thông tin, số liệu của các Dự án để báo cáo Hội đồng quản trị theo đúng quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty trên cơ sở hiệu quả, bảo toàn và phát triển nguồn vốn đầu tư của Công ty, mang lại hiệu quả cho Cổ đông.

4. Trong trường hợp có tình huống phát sinh ảnh hưởng lớn đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư phát triển của Công ty, để đảm bảo hoàn thành tốt kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025, Công ty kính đề nghị HĐQT xem xét điều chỉnh lại kế hoạch sản xuất kinh doanh, đầu tư xây dựng cơ bản năm 2025 và tổ chức triển khai thực hiện trên cơ sở phù hợp với tình hình thực tiễn, đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty.

Trên đây là báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh năm 2024; kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 và danh mục đề xuất thực hiện đầu tư trong năm 2025 và những năm tiếp theo. Ban điều hành Công ty xin báo cáo và kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị xem xét, thông qua./.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Hội đồng quản trị (Để báo cáo);
- Lưu: VT, P.KHĐT, P.KT, P.TCHC

TỔNG GIÁM ĐỐC

Đặng Văn Thiệu



**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ
VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: /TTr-HĐQT

Chí Linh, ngày tháng năm 2025

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH

**Về việc đề nghị thông qua Báo cáo tài chính năm 2024 (đã được kiểm toán)
và phương án phân phối lợi nhuận năm 2024**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025
Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam

Căn cứ Luật Doanh nghiệp và các văn bản hướng dẫn thực hiện luật doanh nghiệp;
Căn cứ Nghị định số 44/2025/NĐ-CP ngày 28/02/2025 của Chính phủ quy định về lao động,
tiền lương, thù lao, tiền thưởng trong Doanh nghiệp Nhà nước;

Căn cứ Điều lệ hoạt động của Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp
Cao su Việt Nam;

Căn cứ vào Báo cáo Tài chính (*đã được kiểm toán*) và kết quả hoạt động kinh doanh
năm 2024;

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt
Nam trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 thông qua Báo cáo tài chính năm
2024 (đã được kiểm toán) và phương án phân phối lợi nhuận năm 2024 với một số chỉ tiêu
cụ thể như sau:

I. Báo cáo tài chính tóm tắt năm 2024:

STT	Chỉ tiêu	Mã số	Năm 2024	Năm 2023
1	Tài sản ngắn hạn	100	405.188.890.643	583.708.820.610
2	Tài sản dài hạn	200	623.356.872.792	586.234.979.894
3	Tổng cộng tài sản	270	1.028.545.763.435	1.169.943.800.504
4	Nợ phải trả	300	621.233.706.213	711.921.787.723
5	Vốn chủ sở hữu	400	407.312.057.222	458.022.012.781
6	Tổng cộng nguồn vốn	440	1.028.545.763.435	1.169.943.800.504

II. Kết quả hoạt động kinh doanh 2024:

STT	Chỉ tiêu	Mã số	Năm 2024	Năm 2023
1	Doanh thu bán hàng và CCDV	01	113.587.777.352	548.836.250.142
2	Doanh thu hoạt động tài chính và thu nhập khác	(21+31)	8.970.416.728	2.667.527.500
3	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	81.777.881.747	239.428.993.398
4	Lợi nhuận sau thuế TNDN	60	58.690.542.841	186.587.914.737

Báo cáo tài chính năm 2024 được kiểm toán bởi Công ty TNHH kiểm toán và dịch
vụ tin học MOORE AISC:

Ý kiến của Kiểm toán viên:

“Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính”.

2. Phương án phân phối lợi nhuận năm 2024:

STT	CHỈ TIÊU	GIÁ TRỊ (ĐỒNG)	GHI CHÚ
1	Lợi nhuận sau thuế lũy kế đến 31/12/2024	131.461.701.678	
	<i>Trong đó: Lợi nhuận sau thuế phát sinh năm 2024</i>	<i>58.690.542.841</i>	
	<i>Lợi nhuận sau thuế các năm trước chuyển sang</i>	<i>72.771.158.837</i>	
2	Phân phối lợi nhuận năm 2024		
a	Trích Quỹ đầu tư phát triển (10% LN)	5.870.000.000	
b	Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	2.541.000.000	
	<i>Tr đó:</i>		
	<i>- Quỹ thưởng người QLDN (2 tháng lương x 75,8%)</i>	<i>210.000.000</i>	
	<i>- Quỹ thưởng người lao động (3 tháng lương x 75,8%)</i>	<i>2.331.000.000</i>	
c	Chia cổ tức (30%)	77.684.604.000	
3	Lợi nhuận để lại chuyển sang năm 2025	45.366.097.678	

Trên đây là những chỉ tiêu chủ yếu của Báo cáo tài chính năm 2024 (đã được kiểm toán) và phương án phân phối lợi nhuận năm 2024 của Công ty.

Kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam xem xét thông qua.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Các Thành viên HĐQT, BKS Công ty;
- Ban Tổng giám đốc Công ty;
- Lưu: VT, VP.HĐQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Phạm Trung Thái



**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ
VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: /TTr- BKS.VRG

Chí Linh, ngày tháng năm 2025

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH

Về việc Lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025
Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019;
Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam.

Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 thông qua lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025, cụ thể như sau:

1. Căn cứ vào năng lực và kinh nghiệm của các đơn vị kiểm toán, Ban kiểm soát đề nghị ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 chấp thuận lựa chọn một trong các đơn vị kiểm toán dưới đây để thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty, gồm:

- 1.1. Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam;
- 1.2. Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC;
- 1.3. Công ty TNHH kiểm toán và dịch vụ tin học Moore AISC
- 1.4. Công ty TNHH kiểm toán và tư vấn A&C
- 1.5. Công ty TNHH kiểm toán và thẩm định giá Việt Nam (AVA)

2. Đề nghị Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng Quản trị lựa chọn đơn vị kiểm toán cụ thể trong số các đơn vị nêu trên để Tổng giám đốc ký kết hợp đồng kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025 theo đúng các quy định hiện hành.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên xem xét, thông qua.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu: VT, BKS

**TM.BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**

Nguyễn Đình Đức



**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ
VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: /TTr-HĐQT

Chí Linh, ngày tháng năm 2025

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH

**Về việc đề nghị quyết toán Quỹ tiền lương năm 2024
và phê duyệt Kế hoạch lao động, quỹ tiền lương năm 2025**

Kính gửi Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025
Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam

Căn cứ Nghị định số 44/2025/NĐ-CP ngày 28/02/2025 của Chính phủ quy định về lao động, tiền lương, thù lao, tiền thưởng trong Doanh nghiệp Nhà nước;

Căn cứ vào Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty Cổ phần phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam;

Căn cứ Kế hoạch sản xuất kinh doanh, yêu cầu nhiệm vụ, cơ cấu tổ chức bộ máy Công ty năm 2025;

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 xem xét, thông qua phê duyệt toán Quỹ tiền lương năm 2024 và phê duyệt Kế hoạch lao động, quỹ tiền lương năm 2025 của Công ty, cụ thể như sau:

I. Quyết toán Quỹ tiền lương năm 2024:

1. Kết quả thực hiện quỹ tiền lương:

TT	Nội dung	Đơn vị tính	Kế hoạch năm 2024	Thực hiện năm 2024	Tỷ lệ%
1	Tổng doanh thu	Đồng	300.424.000.000	122.558.194.080	41%
2	Tổng lợi nhuận	Đồng	82.859.000.000	58.690.542.841	71%
3	Quỹ tiền lương	Đồng	19.062.576.000	13.481.718.000	71%
4	Lao động bình quân	Người	68	50	74%
5	Lương bình quân	Đồng	23.361.000	22.320.725	95%

Tổng số tiền lương thực chi: 13.481.718.000 đồng

2. Công ty đề nghị quyết toán: 13.481.718.000 đồng (Mười ba tỷ, bốn trăm tám mươi một triệu, bảy trăm mười tám nghìn đồng).

I. Kế hoạch lao động:

ĐVT: Người

T T	Nội dung	Tình hình sử dụng lao động năm 2024						Kế hoạch năm 2025			
		Tổng số LĐ kế hoạch	Tổng số LĐ thực tế có mặt ngày 01/01	Tổng số LĐ giảm trong năm	Tổng số LĐ tăng trong năm	Tổng số LĐ thực tế có mặt ngày 31/12	LĐ thực tế sử dụng bình quân	Tổng số LĐ kế hoạch	Tổng số LĐ năm trước chuyển sang	Tổng số LĐ giảm trong năm	Tổng số LĐ tuyển mới trong năm
I	Người quản lý chuyên trách	6	6	1	1	6	5,6	2	2	0	0
II	LĐ quản lý & chuyên môn nghiệp vụ KCN Cộng Hòa	75	42	3	13	52	45	105	55	0	50
1	Ban điều hành							4	4	0	0
2	Văn phòng HĐQT	7	6	1	2	6	6	7	6	-	1
3	Phòng Tài chính-Kế toán	4	3	-	3	6	4	6	6	-	-
4	Phòng Kế hoạch-Đầu tư	10	7	1	1	7	7	11	7	-	4
5	Phòng Tổ chức-Hành chính	11	10	-	-	10	10	12	10	-	2
6	Trung tâm Hỗ trợ xúc tiến ĐT	4	3	1	-	3	3	4	2	-	2
7	Ban quản lý KCN Cộng Hòa	21	13	-	7	20	15	43	20	-	23
8	Đội Phòng cháy, chữa cháy	18	-	-	-	-	-	18	-	-	18
II I	LĐ quản lý & chuyên môn nghiệp vụ các dự án mới	32	0	0	0	0	0	32	0	0	32
1	BQLKCN Cộng Hòa (mở rộng)	10	-	-	-	-	-	10	-	-	10
2	BQL Dự án Chi nhánh Long An	22						22			22
-	Khu công nghiệp Trường Hải	13	-	-	-	-	-	13	-	-	13
-	Cụm công nghiệp Lộc Giang 2	9	-	-	-	-	-	9	-	-	9
	Tổng cộng (I+II+III)	113	48	4	14	58	50	139	57	0	82

II. Kế hoạch quỹ tiền lương: Căn cứ Kế hoạch lao động, Kế hoạch sản xuất kinh doanh KCN Cộng Hòa, kế hoạch dự án KCN Cộng Hòa (mở rộng), kế hoạch dự án Chi nhánh tỉnh Long An (Khu công nghiệp Trường Hải, Cụm công nghiệp Lộc Giang 2). Công ty đề nghị:

1. Đối với người quản lý chuyên trách:

- Lao động bình quân: 2 người
- Mức tiền lương bình quân: 100.500.000 VNĐ/1ng/tháng.
- Tổng quỹ tiền lương: 2.412.000.000 VNĐ

2. Đối với người lao động:

- Lao động bình quân: 96 người.
- Mức tiền lương bình quân chung: 20.990.000 VND/1ng/tháng
- Tổng quỹ tiền lương: 24.180.480.000 VNĐ

3. Chi tiết cụ thể:

3.1. Kế hoạch KCN Cộng Hòa

*. Doanh thu và lợi nhuận:

TT	Nội dung	Đơn vị tính	Thực hiện năm 2024	Kế hoạch năm 2025	Tỷ lệ% so KH/thực hiện
1	Tổng doanh thu	Đồng	122.558.194.080	358.488.000.000	293%
2	Chi phí chưa lương	Đồng	39.191.510.657	224.530.000.000	573%
3	Tổng lợi nhuận	Đồng	58.690.542.841	133.451.000.000	227%

*. Kế hoạch lao động, quỹ tiền lương (đính kèm theo bảng giải trình):

TT	Nội dung	Đơn vị tính	Thực hiện năm 2024	Kế hoạch năm 2025	Tỷ lệ% so KH/thực hiện
I	Người quản lý				
1	Lao động bình quân	Người	5,58	2	
2	Mức tiền lương bq tháng	Đồng		100.500.000	
3	Quỹ tiền lương	Đồng	4.225.577.760	2.412.000.000	
II	Lao động quản lý và người lao động				
1	Lao động bình quân	Người	45	80	177%
2	Mức tiền lương bq tháng	Đồng		20.990.000	
3	Quỹ tiền lương	Đồng		20.150.400.000	
	Tổng quỹ lương (I+II)	Đồng		22.562.400.000	

3.2. Kế hoạch quỹ tiền lương dự án KCN Cộng Hòa (mở rộng)

TT	Nội dung	Đơn vị tính	Thực hiện năm 2024	Kế hoạch năm 2025	Tỷ lệ%
1	Lao động bình quân	Người	0	5	
2	Mức tiền lương bq tháng	Đồng	0	20.990.000	
3	Tổng quỹ tiền lương	Đồng	0	1.259.400.000	

3.3. Kế hoạch quỹ tiền lương dự án Chi nhánh Long An (Khu công nghiệp Trường Hải, Cụm công nghiệp Lộc Giang 2,)

TT	Nội dung	Đơn vị tính	Thực hiện năm 2024	Kế hoạch năm 2025	Tỷ lệ%
1	Lao động bình quân	Người	0	11	
2	Lương bình quân tháng	Đồng	0	20.990.000	
3	Quỹ tiền lương	Đồng	0	2.770.680.000	

III. Phân phối, thanh toán và quyết toán tiền lương:

- Phân phối quỹ tiền lương: Phân phối tiền lương cho người lao động bao gồm 2 phần tiền lương cơ bản và tiền lương hiệu quả công việc.

- Thanh toán tiền lương hàng tháng: Tạm thanh toán tiền lương hàng tháng cho người quản lý và người lao động bằng 80% mức tiền lương kế hoạch đã được phê duyệt và số lao động làm việc thực tế.

- Thanh toán và quyết toán quỹ lương:

+ Thực hiện theo quy định tại thông tư số 003/2025/TT-BNV ngày 28/4/2025 của Bộ Nội vụ hướng dẫn thực hiện quản lý lao động, tiền lương, thù lao, tiền thưởng trong doanh nghiệp nhà nước và quy chế nội bộ Công ty.

+ Cuối năm khi xác định được kết quả sản xuất kinh doanh. Hội đồng quản trị báo cáo, trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam xem xét, thông qua quỹ tiền lương thực hiện và thực hiện thanh toán, quyết toán quỹ tiền lương.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Các Thành viên HĐQT, BKS Công ty;
- Ban Tổng giám đốc Công ty;
- Lưu: VT, VP.HĐQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Phạm Trung Thái



**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ
VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: /TTr-HĐQT

Chí Linh, ngày tháng năm 2025

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH

Về việc: Điều chỉnh tổng mức đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025
Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam

Căn cứ Luật doanh nghiệp;

Căn cứ Luật Xây dựng số: 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật số: 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 sửa đổi bổ sung một số điều của luật xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật Đầu tư số: 61/2020/QH14 của Quốc Hội khoá XIV, kỳ họp thứ 9 thông qua ngày 17/6/2020;

Căn cứ Nghị định số: 10/2021/NĐ-CP ngày 09/2/2021 về việc quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ Nghị định số: 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Căn cứ vào Quyết định số: 706/QĐ-UBND ngày 26/3/2015 của UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 KCN Cộng Hòa - Chí Linh - Hải Dương;

Căn cứ Văn bản số: 1159/HĐXD-DAXD ngày 22/9/2015 của Cục quản lý hoạt động Xây dựng - Bộ Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở dự án Khu công nghiệp Cộng Hòa;

Căn cứ Quyết định số: 89/QĐ-HĐQT ngày 19/11/2015 của Hội đồng quản trị Công ty về việc phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hòa - Chí Linh - Hải Dương;

Căn cứ Văn bản số: 907/KCN-QHXD ngày 03/6/2020 của Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh Hải Dương về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng hệ thống cấp điện Khu công nghiệp Cộng Hòa;

Căn cứ Văn bản số: 1902/KCN-QHXD ngày 08/12/2020 của Ban quản lý các Khu công nghiệp tỉnh Hải Dương về việc điều chỉnh chi tiết hệ thống giao thông của Khu công nghiệp Cộng Hòa;

Căn cứ Văn bản số: 136/HĐXD-DAXD ngày 14/6/2021 của Cục quản lý hoạt động Xây dựng - Bộ Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hòa;

Căn cứ Quyết định số: 153/QĐ-HĐQT ngày 30/6/2023 của Hội đồng quản trị Công ty về việc Điều chỉnh tổng mức đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương;

Căn cứ Quyết định số: 2456/QĐ-UBND ngày 01/11/2023 của UBND tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, tỷ lệ 1/2.000.

Căn cứ Hồ sơ khái toán tổng mức đầu tư dự án: Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương do Công ty cổ phần Tư vấn xây dựng công nghiệp và đô thị Việt Nam lập.

Căn cứ Văn bản số: 130/HTKT-VP ngày 01/3/2024 của Cục hạ tầng kỹ thuật - Bộ Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hòa;

Căn cứ Điều lệ hoạt động của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam;

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 về việc Điều chỉnh tổng mức đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương với các nội dung sau:

1. Quy mô và phương án điều chỉnh:

1.1. Quy mô đầu tư xây dựng:

Điều chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo Quyết định số: 2456/QĐ-UBND ngày 01/11/2023 của UBND tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp Cộng Hòa , thành phố Chí Linh, tỷ lệ 1/2000.

1.2. Phương án xây dựng:

a- Hệ thống đường giao thông:

- Điều chỉnh thiết kế mở rộng phạm vi nút giao thông đầu nối KCN với QL18 theo nội dung chấp thuận của Tổng cục Đường bộ Việt Nam;

- Điều chỉnh giảm 231,28 m tuyến đường RD03.

- Điều chỉnh vị trí, quy mô tuyến đường RD06. Quy mô mặt cắt đường điều chỉnh $2 \times 7,5 = 15,0\text{m}$; vỉa hè $2 \times 8,0 = 16,0\text{m}$.

- Bổ sung tuyến đường RD03A kết nối tuyến đường RD06 và RD04. Mặt cắt đường $7,5 \times 2 = 15,0\text{ m}$, vỉa hè $2 \times 8 = 16,0\text{m}$.

- Bổ sung tuyến đường gom RD10 theo nội dung chấp thuận của Tổng cục Đường bộ Việt Nam. Mặt cắt đường $7,5\text{ m}$, vỉa hè $2 \times 2,6 = 5,2\text{m}$.

- Điều chỉnh giảm 105,36m đoạn cuối đường RD09.

b- Hệ thống cấp nước:

- Điều chỉnh mạng đường ống cấp nước tuyến đường RD03, RD06 theo điều chỉnh giao thông.

- Điều chỉnh bổ sung hệ thống cấp nước tuyến đường RD03A, RD10.

c- Hệ thống thoát nước:

- Điều chỉnh hệ thống thoát nước tuyến đường RD03, RD06 theo điều chỉnh giao thông.

- Điều chỉnh bổ sung hệ thống thoát nước tuyến đường RD03A, RD10.

d- Hệ thống cấp điện:

- Điều chỉnh quy mô đường dây cấp điện tuyến đường RD03, RD06 theo điều chỉnh giao thông.

- Điều chỉnh bổ sung hệ thống cấp điện tuyến đường RD03A, RD10.

e- Hệ thống thông tin liên lạc, cây xanh, công hàng rào: Được thiết kế điều chỉnh đồng bộ cho toàn khu công nghiệp.

f- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác: Điều chỉnh nâng công suất xử lý nước thải công nghiệp theo nhu cầu dùng nước từ 2.000m³/ngày đêm lên 12.000 m³/ngày đêm.

2. Tổng mức đầu tư điều chỉnh: 1.331.344.113.000 đồng

(Bằng chữ: Một nghìn, ba trăm ba mươi một tỷ, ba trăm bốn mươi bốn triệu, một trăm mười ba nghìn đồng chẵn)

Chi tiết các khoản mục chi phí của dự án đã được duyệt và dự án điều chỉnh:

TT	Khoản mục chi phí	Đơn vị tính	Giá trị đã phê duyệt (153/QĐ-HĐQT ngày 30/6/2023)	Giá trị điều chỉnh	Chênh lệch
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)=(5)-(4)
I	Chi phí xây dựng	đồng	764.673.006.505	821.711.183.358	57.038.176.853
1	Xây dựng hạ tầng KCN (do chủ đầu tư thực hiện)	đồng	662.901.634.736	728.543.083.678	65.641.448.942
2	Xây dựng hệ thống cấp điện (ngành điện thực hiện)	đồng	14.364.381.554	3.702.440.571	-10.661.940.983
3	Xây dựng hệ thống Thông tin liên lạc (ngành bưu chính thực hiện)	đồng	2.406.990.215	4.465.659.109	2.058.668.894
4	San nền (doanh nghiệp đã thuê đất tự thực hiện)	đồng	85.000.000.000	85.000.000.000	0
II	Chi phí thiết bị	đồng	35.918.033.589	115.178.033.589	79.260.000.000
1	Thiết bị hệ thống hạ tầng	đồng	33.918.033.589	113.178.033.589	79.260.000.000
2	Thiết bị hệ thống cấp điện	đồng	2.000.000.000	2.000.000.000	0
III	Chi phí giải	đồng	203.837.331.950	203.837.331.950	0

	phóng mặt bằng				
1	<i>Được đối trừ Ngân sách:</i>	đồng	124.308.625.000	124.308.625.000	0
2	<i>Không được đối trừ Ngân sách:</i>	đồng	79.528.706.950	79.528.706.950	0
IV	Chi phí QLDA, Tư vấn đầu tư và chi phí khác	đồng	109.835.637.788	111.004.435.681	1.168.797.893
1	<i>Hệ thống hạ tầng KCN:</i>	đồng	106.308.872.374	108.004.355.288	1.695.482.914
2	<i>Hệ thống cấp điện:</i>	đồng	840.040.979	209.316.365	-630.724.614
3	<i>Hệ thống Thông tin liên lạc:</i>	đồng	136.724.435	240.764.028	104.039.593
4	<i>San nền giao cho doanh nghiệp thuê đất tự thực hiện</i>	đồng	2.550.000.000	2.550.000.000	0
V	Chi phí dự phòng	đồng	55.059.733.259	79.613.128.208	24.553.394.949
1	<i>Hệ thống hạ tầng KCN:</i>	đồng	48.855.458.905	70.855.684.105	22.000.225.200
2	<i>Hệ thống cấp điện:</i>	đồng	3.272.876.311	4.776.787.692	1.503.911.381
3	<i>Hệ thống Thông tin liên lạc:</i>	đồng	481.398.043	1.530.656.410	1.049.258.367
4	<i>San nền giao cho doanh nghiệp thuê đất tự thực hiện</i>	đồng	2.450.000.000	2.450.000.000	0
	Tổng cộng (làm tròn)	đồng	1.169.323.743.000	1.331.344.113.000	162.020.370.000

*** Các nguyên nhân làm Tăng tổng mức đầu tư của dự án:**

- Trượt giá vật liệu đất đồi san lấp mặt bằng, vật liệu xây dựng hạ tầng kỹ thuật làm tăng chi phí xây dựng;

- Bổ sung kinh phí xây dựng Khu dịch vụ đầu mối KCN Cộng Hòa.

- Bổ sung chi phí thiết bị phục vụ quản lý điều hành bao gồm: Xe PCCC cho Khu công nghiệp theo Luật PCCC; Xe rửa đường.

- Phát sinh kinh phí thực hiện các hạng mục, công trình khi điều chỉnh quy hoạch khu công nghiệp bao gồm: Kinh phí đầu tư xây dựng nhà máy xử lý nước thải 10.000m³/ngày đêm (*Nâng công suất xử lý nước thải công nghiệp theo nhu cầu dùng nước từ 2.000m³/ngày đêm lên 12.000 m³/ngày đêm*) và Kinh phí xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật.

3. Nguồn vốn đầu tư.

* Vốn đầu tư hạ tầng và GPMB do công ty đầu tư xây dựng: **1.100.109.863.824** đồng

Trong đó :

+ Vốn chủ sở hữu: 258.948.680.000 đồng

- + Vốn từ kinh doanh hạ tầng KCN: 791.161.183.824 đồng
- + Vốn vay thương mại (vay của Ngân hàng Vietcombank): 50.000.000.000

đồng

* Kinh phí giải phóng mặt bằng do công ty ứng trước và được UBND tỉnh Hải Dương thanh toán bằng hình thức khấu trừ vào tiền thuê đất thô của dự án: **124.308.625.000** đồng.

* Vốn đầu tư hệ thống cấp điện, thông tin liên lạc: **16.925.624.176** đồng

* Vốn do Nhà đầu tư Nice ceramic thực hiện: **90.000.000.000** đồng

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam xem xét, thông qua.

Trân trọng!

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Các Thành viên HĐQT, BKS Công ty;
- Ban Tổng giám đốc Công ty;
- Lưu: VT, VP.HĐQT.

Phạm Trung Thái



**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ
VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: /TTr-HĐQT

Chí Linh, ngày tháng năm 2025

TỜ TRÌNH

DỰ THẢO

Về việc thông qua kế hoạch đầu tư xây dựng cơ bản năm 2025

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025
Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam

Căn cứ Luật Doanh nghiệp;

Căn cứ Điều lệ hoạt động của Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam;

Căn cứ Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 của Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam;

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam xem xét, thông qua kế hoạch đầu tư xây dựng cơ bản năm 2025 như sau:

Đơn vị tính: Triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	TH 2024 (tỷ đồng)	KH 2025 (tỷ đồng)	Tỷ lệ %
1	Đầu tư xây dựng cơ bản	8,207	304,841	3.714%
2	Nguồn vốn đầu tư: Vốn chủ sở hữu và vốn khác	8,207	304,841	3.714%

(Chi tiết kế hoạch đầu tư xây dựng cơ bản năm 2025 có biểu đính kèm)

* Trong trường hợp có tình huống phát sinh ảnh hưởng lớn đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư phát triển của Công ty, để đảm bảo hoàn thành tốt kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025, Công ty kính đề nghị Hội đồng quản trị xem xét việc xây dựng, điều chỉnh lại kế hoạch đầu tư xây dựng cơ bản năm 2025 và tổ chức triển khai thực hiện trên cơ sở hiệu quả và phù hợp với tình hình thực tiễn, đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty.

Kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam xem xét, thông qua.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Các Thành viên HĐQT, BKS Công ty;
- Ban Tổng giám đốc Công ty;
- Lưu: VT, VP.HĐQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Phạm Trung Thái

BIỂU TỔNG HỢP CHI TIẾT KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ NĂM 2025

TT	Tên công trình/hạng mục công trình	Giá gói thầu hoặc khái toán (tỷ đồng)	Kế hoạch thực hiện		Ghi chú
			Dự kiến TG bắt đầu	Dự kiến thời gian kết thúc	
I	Các hạng mục hạ tầng đã được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận đầu tư theo nghị quyết số: 167/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/6/2024	277,128			
1	San nền phần còn lại Lô B5 (4,5ha)	19,6	Quý II/2025	Quý III/2025	
2	San nền cây xanh CX2, DV-1.1,DV-1.2	5,0	Quý II/2025	Quý III/2025	
3	Xây dựng tuyến đường RD03	46,03	Quý II/2025	Quý IV/2025	
4	Xây dựng tuyến đường RD03A	21,0	Quý II/2025	Quý IV/2025	
5	Giai đoạn 2 của tuyến đường RD05	5,0	Quý II/2025	Quý IV/2025	
6	Hoàn thiện một số hạng mục của Nhà làm việc Công ty (bao gồm điện năng lượng mặt trời, biển hiệu quảng cáo KCN đặt trên mái nhà)	1,198	Quý I/2025	Quý IV/2025	
7	Các hạng mục phụ trợ khu trung tâm điều hành.	10,0	Quý II/2025	Quý IV/2025	
8	Hệ thống mương thoát nước phía Nam của KCN	10,0	Quý II/2025	Quý III/2025	
9	Lắp đặt hệ thống camera quan sát phục vụ quản lý khu công nghiệp	5,0	Quý II/2025	Quý III/2025	
10	Thiết bị phục vụ quản lý điều hành khu công nghiệp và phục vụ văn phòng Công ty	9,27	Quý II/2025	Quý III/2025	
11	Xây dựng khu phụ trợ, lưu trú thuộc khu trung tâm điều hành KCN Cộng Hòa	15,0	Quý II/2025	Quý IV/2025	
12	Chi phí quản lý dự án, tư vấn xây dựng các hạng mục còn lại	17,96	Quý I/2025	Quý IV/2025	
13	San lấp diện tích đất cây xanh còn lại của khu công nghiệp	22,23	Quý III/2025	Quý III/2025	

TT	Tên công trình/hạng mục công trình	Giá gói thầu hoặc khái toán (tỷ đồng)	Kế hoạch thực hiện		Ghi chú
			Dự kiến TG bắt đầu	Dự kiến thời gian kết thúc	
14	Nâng công suất trạm xử lý nước thải 10.000 m ³ /ngày.đêm giai đoạn 1, Module 2.000 m ³ /ngày.đêm	26,2	Quý II/2025	Quý IV/2025	
15	Xây dựng hệ thống thu gom nước thải bổ sung hạ tầng kỹ thuật phục vụ các Nhà đầu tư thứ cấp B1,B3,B6	10,0	Quý III/2025	Quý IV/2025	
16	Hoàn thiện hệ thống cây xanh KCN	5,0	Quý III/2025	Quý IV/2025	
17	Xây dựng tuyến đường RD06	26,0	Quý III/2025	Quý IV/2025	
18	Cải tạo nút giao QL18 theo quy hoạch điều chỉnh năm 2023	10,64	Quý III/2025	Quý IV/2025	
19	Di chuyển đoạn tuyến đường dây 22kV lộ 474E8.5 từ cột 42- cột 44 trong Cộng Hòa	4,0	Quý II/2025	Quý III/2025	
20	Điều chỉnh hồ điều hòa làm hồ sự cố của trạm XLNT	5,0	Quý II/2025	Quý II/2025	
21	Chi phí khác (Điều chỉnh dự án đầu tư và thiết kế các công trình hạ tầng kỹ thuật giai đoạn I, Tư vấn đầu tư xây dựng, QLDA, Chi phí KTCB khác,...)	3,0	Quý I/2025	Quý IV/2025	
II	Dự phòng cho công việc phát sinh (tạm tính 10% mục I)	27,71			
	Tổng (I)+(II)	304,841			



**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ
VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: /TTr-HĐQT

Chí Linh, ngày tháng năm 2025

TỜ TRÌNH

**Về việc đề nghị thông qua kế hoạch sản xuất kinh doanh
và phương án phân phối lợi nhuận năm 2025**

DỰ THẢO

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025
Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam

Căn cứ Luật Doanh nghiệp và các văn bản hướng dẫn thực hiện luật doanh nghiệp;
Căn cứ Điều lệ hoạt động của Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp
Cao su Việt Nam;

Căn cứ vào kết quả hoạt động kinh doanh năm 2024; tình hình thực tế về SXKD
năm 2024;

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su
Việt Nam trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 xem xét, thông qua Kế
hoạch sản xuất kinh doanh và phương án phân phối lợi nhuận năm 2025, cụ thể như sau:

STT	Các chỉ tiêu	Đơn vị	Thực hiện 2024	Kế hoạch 2025	Tỉ lệ (%) KH so với thực hiện 2024
1	Tổng Doanh thu	Triệu đồng	122.558	358.488	293
1.1	Doanh thu từ hoạt động sản xuất kinh doanh KCN	Triệu đồng	113.588	354.488	
1.2	Doanh thu từ hoạt động tài chính + Khác	Triệu đồng	8.970	4.000	
2	Tổng chi phí	Triệu đồng	40.780	225.037	552
3	Tổng lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	81.778	133.451	163
4	Thuế TNDN	Triệu đồng	23.087	32.000	139
5	Lợi nhuận sau thuế kỳ này	Triệu đồng	58.691	101.451	173
6	Lợi nhuận năm trước chuyển sang	Triệu đồng	72.771	45.366	
7	Tổng lợi nhuận chưa phân phối lũy kế kỳ này	Triệu đồng	131.462	146.817	

STT	Các chỉ tiêu	Đơn vị	Thực hiện 2024	Kế hoạch 2025	Tỉ lệ (%) KH so với thực hiện 2024
8	Phân phối lợi nhuận				
	- Trích quỹ đầu tư phát triển	Triệu đồng	5.870	10.000	
	- Trích quỹ phúc lợi, khen thưởng	Triệu đồng	2.541	5.440	
	- Chia cổ tức (năm 2024 là 30%, KH 2025 là 20%)	Triệu đồng	77.685	51.790	
	- Lợi nhuận để lại	Triệu đồng	45.366	79.587	

*** Ghi Chú:**

- Doanh thu năm 2025 được tính cụ thể như sau:
 - + Phần diện tích đã cho thuê là 114,261 ha đã hạch toán doanh thu 1 lần là 39,95 ha, còn 74,31 ha tiếp tục hạch toán theo quy định là phân bổ cho suốt thời gian thuê.
 - + Dự kiến trong năm 2025 sẽ cho thuê được 12,75ha và hạch toán doanh thu một lần toàn bộ;
 - + Tổng diện tích lũy kế cho thuê được dự kiến hết năm 2025 là 127,01 ha.
 - Dự kiến năm 2025 có thể chia cổ tức cho cổ đông với tỷ lệ là 20%/mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu, tương ứng một cổ phiếu nhận 2.000 đồng tiền cổ tức.
- Kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam xem xét thông qua.

Trân trọng kính trình!

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Các Thành viên HĐQT, BKS Công ty;
- Ban Tổng giám đốc Công ty;
- Lưu: VT, VP.HĐQT.

Phạm Trung Thái



**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ
VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: /TTr-HĐQT

Chí Linh, ngày tháng năm 2025

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH

Về việc: Miễn nhiệm thành viên Hội đồng quản trị Công ty

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025
Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số: 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020, sửa đổi bổ sung bởi Luật số 03/2020 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 11/01/2022 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Điều lệ hoạt động Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam;

Theo quy định của Luật doanh nghiệp, các văn bản hướng dẫn có liên quan và Điều lệ hoạt động của Công ty, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua nội dung sau:

Miễn nhiệm chức danh Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam đối với:

- Ông Nguyễn Trọng Hùng - Người đại diện phần vốn góp Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai (Lý do: Hết hạn nhiệm kỳ theo quy định tại Khoản 1, Điều 26, Điều lệ Công ty).

Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 xem xét, thông qua.

Trân trọng kính trình!

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Các Thành viên HĐQT, BKS Công ty;
- Ban Tổng giám đốc Công ty;
- Lưu: VT, VP.HĐQT.

Phạm Trung Thái



**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ
VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: /TTr-HĐQT

Chi Linh, ngày tháng năm 2025

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH

**Về việc thông qua quyết toán thù lao năm 2024 cho thành viên Hội đồng quản trị,
thành viên Ban kiểm soát và phương án chi trả thù lao năm 2025**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025
Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam

Căn cứ Luật Doanh nghiệp;

Căn cứ vào Điều lệ hoạt động Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam;

Căn cứ Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số: 167/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 6 năm 2024 của Công ty cổ phần phát triển đô thị và Khu công nghiệp cao su Việt Nam;

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 xem xét, thông qua quyết toán chi trả thù lao năm 2024 cho thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát Công ty và phương án chi trả thù lao năm 2025, với nội dung cụ thể như sau:

I. Thông qua quyết toán chi trả thù lao năm 2024 cho thành viên Hội đồng quản trị và thành viên Ban Kiểm soát Công ty:

STT	Nội dung	Số người	Thù lao (Triệu đồng)		Ghi chú
			Kế hoạch	Thực hiện	
I	Thành viên Hội đồng quản trị	6	360	360	
II	Thành viên Ban kiểm soát không chuyên trách	2	120	120	
	Tổng cộng	8	480	480	

***Trong đó:**

1. Mức chi trả thù lao của HĐQT năm 2024:

- Chủ tịch HĐQT: Hưởng lương chuyên trách;
- Thành viên HĐQT: 5 triệu đồng/người/tháng (kế hoạch chi trả 5 triệu đồng/người/tháng; thực hiện chi trả 5 triệu đồng/người/tháng);

2. Mức chi trả thù lao của BKS năm 2024:

- Trưởng BKS: Hưởng lương chuyên trách;
- Thành viên BKS không chuyên trách: 5 triệu đồng/người/tháng (kể hoạch chi trả 5 triệu đồng/người/tháng; thực hiện chi trả 5 triệu đồng/người/tháng);

II. Phương án chi trả thù lao năm 2025 cho thành viên Hội đồng quản trị và thành viên Ban Kiểm soát Công ty:

STT	Nội dung	Số người	Thù lao (Triệu đồng)	
			Thực hiện 2024	Kế hoạch 2025
I	Hội đồng quản trị	6	360	360
II	Ban kiểm soát	2	120	120
	Tổng cộng	8	480	480

1. Mức chi trả thù lao của HĐQT năm 2025:

- Chủ tịch HĐQT : Hưởng lương chuyên trách;
- Thành viên HĐQT : 5 triệu/người/tháng = 5.000.000 x 12 tháng x 6 người = 360.000.000 đồng.

2. Mức chi trả thù lao của BKS năm 2025:

- Trưởng BKS: Hưởng lương chuyên trách;
- Thành viên BKS không chuyên trách: 5 triệu/người/tháng = 5.000.000 x 12 tháng x 02 người = 120.000.000 đồng.

Kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam xem xét thông qua.

Trân trọng kính trình!

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Các Thành viên HĐQT, BKS Công ty;
- Ban Tổng giám đốc Công ty;
- Lưu: VT, VP.HĐQT.

Phạm Trung Thái



**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ
VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: /TTr-HĐQT

Chí Linh, ngày tháng năm 2025

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH

V/v: Xin chấp thuận nghiên cứu và triển khai Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Cộng Hòa 2, thành phố Chí Linh, Hải Dương

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên
Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam

Căn cứ Nghị định số: 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư và phát triển đô thị;

Căn cứ Nghị định số: 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;

Căn cứ Quyết định số: 109/QĐ-UBND về việc Phê duyệt điều chỉnh chỉ tiêu phân bổ một số loại đất cấp tỉnh để điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đến năm 2030 và phân kỳ thực hiện giai đoạn 2021-2025 tại Quyết định 1411/QĐ-UBND ngày 26/5/2022 của UBND tỉnh;

Căn cứ Quyết định số: 1639/QĐ-TTg ngày 19/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Hải Dương thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số: 1427/QĐ-UBND ngày 13/6/2024 của UBND tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt điều chỉnh chỉ tiêu phân bổ một số loại đất cấp tỉnh để điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp đến năm 2030 và phân kỳ thực hiện giai đoạn 2021-2025;

Căn cứ Quyết định số: 1938/QĐ-UBND ngày 30/7/2024 của UBND tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 TP Chí Linh, tỉnh Hải Dương;

Căn cứ Quyết định số: 433/QĐ-UBND ngày 25/2/2025 của UBND tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 thành phố Chí Linh;

Căn cứ Thông báo số: 15/TB-UBND ngày 27/02/2025 của UBND thành phố Chí Linh về việc công bố công khai Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của thành phố Chí Linh.

Căn cứ Điều lệ hoạt động của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam;

Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số: 167/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/6/2024 của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam;

Căn cứ Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 của Công ty Cổ phần Phát triển

đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam;

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 xem xét, thông qua nghiên cứu và triển khai Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Cộng Hòa 2, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương, cụ thể như sau:

I. Giới thiệu chung;

1. Sự phù hợp với quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh

Dự án KCN Cộng Hòa 2 quy mô 190 ha đã được tỉnh Hải Dương cập nhật vào quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 và được Thủ tướng chính phủ phê duyệt tại Quyết định số: 1639/QĐ-TTg ngày 19/12/2023. Dự án này đã được UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt kế hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021-2025 bố trí 50 ha, giai đoạn 2026-2030 bố trí 140 ha (theo Quyết định số: 1427/QĐ-UBND ngày 13/6/2024 của UBND tỉnh Hải Dương); Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 TP Chí Linh, tỉnh Hải Dương (theo Quyết định số: 1938/QĐ-UBND ngày 30/7/2024 của UBND tỉnh Hải Dương); Phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 TP Chí Linh, tỉnh Hải Dương (theo Quyết định số: 433/QĐ-UBND ngày 25/2/2025 của UBND tỉnh Hải Dương);

2. Sự phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội

Theo Quyết định số: 1639/QĐ-TTg ngày 19/12/2023 của Thủ tướng chính phủ về kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội. Theo đó, mục tiêu tổng quát nhằm huy động mọi nguồn lực, đẩy mạnh các đột phá chiến lược phát triển kinh tế, xã hội bền vững theo định hướng phát triển công nghiệp làm động lực, ưu tiên thu hút các dự án đầu tư công nghiệp hỗ trợ, công nghệ cao, công nghệ sạch, công nghiệp chế biến gắn với bảo vệ môi trường sinh thái; tạo giá trị thương hiệu sản phẩm tốt, đáp ứng nhu cầu thị trường trong nước và xuất khẩu nước ngoài. Ổn định, duy trì các ngành công nghiệp có lợi thế của thành phố như: điện, nước sạch, vật liệu xây dựng, may mặc, công nghiệp khai khoáng. Mở cửa, tạo mọi điều kiện thu hút các doanh nghiệp đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng các khu, cụm công nghiệp đã được quy hoạch. Nâng cao tỷ lệ lấp đầy Khu công nghiệp và các Cụm công nghiệp, do đó việc đầu tư khu công nghiệp Cộng Hòa 2 trong giai đoạn này là phù hợp với sự phát triển kinh tế - xã hội thành phố Chí Linh.

3. Về khả năng thu hút vốn đầu tư và cung cấp lao động

3.1. Về khả năng thu hút vốn đầu tư:

Khu công nghiệp Cộng Hòa 2 nằm tiếp giáp phía Bắc Khu công nghiệp Cộng Hòa 1 thuộc trung tâm kinh tế trọng điểm Bắc Bộ với tam giác phát triển kinh tế Hà Nội - Hải Phòng - Quảng Ninh.

- Về hàng không cách sân bay Cát Bi 70 km, sân bay Nội Bài 57 km, sân bay Vân Đồn 130 km.

- Về cảng biển cách cảng Hải Phòng 70 km, cảng Cái Lân 73 km, cảng Lạch Huyện 93 km. Cảng nội địa (đường sông) cách sông Phả Lại 12 km, cách sông Đông Mai 3 km.

- Về đường bộ có quốc lộ 37 nối Lạng Sơn Bắc Giang - Hải Dương với đường Hạ Long Xanh Nối với Quảng Ninh. Quốc lộ 18 nối Quảng Ninh, Chí Linh, Bắc Ninh. Cao tốc Côn Minh, Hải Phòng, Quảng Ninh, Đường Vành đai 5 qua thành phố Chí Linh đi Quảng Ninh.

- Về đường sắt nằm trên tuyến đường sắt Hà Nội - Quảng Ninh

Với vị trí địa lý thuận lợi, việc thu hút đầu tư vào Khu công nghiệp Cộng Hòa 2 sẽ rất nhiều thuận lợi, thời gian lấp đầy khu công nghiệp sẽ rất nhanh. Qua đó, sớm đem lại hiệu quả kinh tế thì tiến hành thực hiện dự án.

3.2. Về khả năng cung cấp nguồn lao động:

Thành phố Chí Linh hiện có khoảng 220 nghìn người, trong đó có 1/3 trong độ tuổi lao động, tỷ lệ lao động đã qua đào tạo chiếm 30%. Đến năm 2026, tỷ lệ lao động của TP Chí Linh được đào tạo dự kiến sẽ tăng 10%. Bên cạnh đó các địa phương lân cận như: Quảng Ninh, Bắc Ninh, Bắc Giang là các địa phương góp phần cung cấp nguồn nhân lực không nhỏ cho khu công nghiệp.

Trên địa bàn thành phố Chí Linh còn có trường Đại học Sao Đỏ, Trường Cao đẳng nghề Licogi, Trường Trung cấp cơ giới đường bộ ... với số lượng lớn sinh viên được đào tạo nhiều ngành nghề, tạo nguồn cung cấp 1.500 lao động có trình độ cao cho khu công nghiệp và cung cấp 20.000 đến 30.000 lao động được đào tạo nghề.

Với tiêu chí lao động bình quân khoảng 85 lao động/1 ha đất khu công nghiệp, dự kiến dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Cộng Hòa 2 sẽ thu hút và sử dụng khoảng 16.150 lao động khi hoàn thiện và đi vào vận hành của các nhà máy trong Khu công nghiệp.

II. Quy mô dự án và chi phí đầu tư:

1. Quy mô dự án:

Dự án Khu công nghiệp Cộng Hòa 2 quy mô 190 ha trong đó cơ cấu sử dụng đất trong Khu công nghiệp:

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH	TỶ LỆ
			Ha	%
	Ranh giới quy hoạch		190,00	100
1	Đất trung tâm điều hành	TT	2,28	1,2
2	Đất công nghiệp	CN	133	70
3	Đất giao thông	GT	21,85	11,5
4	Đất thương mại dịch vụ	DV	5,7	3
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	2,85	1,5
6	Đất cây xanh	CX	24,32	12,8

+ Khu trung tâm điều hành: có diện tích 2,28 ha, chiếm khoảng 1,2% tổng diện tích đất KCN. Khu đất này được bố trí tại phía đầu lối vào chính KCN và được dự kiến

xây dựng cho các khu chức năng gồm: Khu quản lý điều hành, trưng bày giới thiệu sản phẩm...

+ Đất xây công nghiệp: Với tổng diện tích là 133 ha, chiếm 70% tổng diện tích đất của KCN. Các lô đất xây dựng nhà máy có diện tích từ 1 ha cho đến vài chục ha tùy theo quy mô tính chất của các nhà máy, kho bãi, doanh nghiệp.

+ Đất giao thông: có tổng diện tích 21,85 ha, chiếm tỷ lệ 11,5% tổng diện tích đất KCN, trong đó bao gồm: Các tuyến đường phân lô chính và tuyến đường phân lô nhánh liên kết các khu chức năng. Nút giao giữa đường trục chính với tuyến đường giao thông đối ngoại là nút giao đồng mức, giúp KCN dễ dàng kết nối hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo cho một lượng xe lớn lưu thông.

+ Khu thương mại dịch vụ: có diện tích 5,7 ha, chiếm khoảng 3,0% tổng diện tích đất KCN. Khu đất này được bố trí tại phía đầu lối vào chính KCN và được dự kiến xây dựng cho các khu chức năng gồm: Cơ sở lưu trú; Khu nhà văn phòng cho thuê, ngân hàng, thương mại dịch vụ; khu nhà ăn công nghiệp; trạm y tế, đội phòng cháy chữa cháy, công trình văn hóa - thể thao.

+ Đất công trình hạ tầng kỹ thuật: với diện tích 2,85 ha, chiếm 1,5% tổng diện tích đất KCN. Trong đó được xây dựng trạm cấp nước, trạm biến áp, khu vực trạm xử lý nước thải...

+ Đất cây xanh: tổng diện tích 24,32 ha, chiếm 12,8% tổng diện tích đất KCN, trong đó bao gồm: cây xanh; dải cây xanh cách ly KCN...

2. Chi phí đầu tư: Tổng mức đầu tư dự kiến **2.772.022.367.000** đồng.

3. Nguồn vốn:

+ Vốn đầu tư hạ tầng và GPMB do Công ty đầu tư xây dựng là: **2.412.789.034.500** đồng

+ Kinh phí GPMB do Công ty ứng trước và thanh toán bằng hình thức khấu trừ tiền thuê đất của dự án là: **152.000.000.000** đồng

+ Vốn đầu tư hệ thống cấp điện, thông tin liên lạc (ngành điện và ngành bưu chính thực hiện): **207.233.332.500** đồng

4. Hiệu quả kinh tế:

STT	Nội dung	Đơn vị	Giá trị
I	Quy mô dự án		
1	Đất dự án	190 ha	
2	Quy mô lao động	người	16.150
II	Chi phí đầu tư dự án do Công ty thực hiện	đồng	2.412.789.034.500
	Chi phí đầu tư dự án do Công ty thực hiện (loại trừ chi phí ngành điện, bưu chính, khấu trừ chi phí GPMB vào tiền thuê đất hàng năm)	đồng	2.412.789.034.500
III	Tổng doanh thu của dự án	đồng	3.732.844.500.000

1	Doanh thu từ cho thuê đất (190 ha *70% =133ha)*giá cho thuê trung bình 110 USD/m2, tỷ giá 25.515 đồng/1USD	đồng	3.732.844.500.000
IV	Lợi nhuận doanh nghiệp		
	- Lợi nhuận trước thuế	đồng	1.320.055.465.500
	- Thuế thu nhập doanh nghiệp	đồng	246.011.093.100
	- Lợi nhuận sau thuế	đồng	1.056.044.372.4000
V	Cơ cấu vốn và tiến độ xây dựng HTKT	đồng	2.528.654.510.550
1	Vốn tự có (15%)	đồng	361.918.355.175
2	Vốn huy động từ cho thuê lại (40%)	đồng	965.115.613.800
3	Vốn vay ngân hàng (45%)	đồng	1.085.755.065.552
4	Thời gian đầu tư xây dựng HTKT	tháng, năm	60 tháng
	- Giai đoạn 1 (50 ha)		24 tháng
	- Giai đoạn 2 (140ha)		36 tháng
5	Thời gian kinh doanh khai thác dự án	tháng, năm	50 năm
VI	Phân tích chỉ tiêu hiệu quả của dự án		
1	Hiện giá thu hồi thuần: NPV	Tr.đồng	162,702
2	Suất thu hồi nội bộ: IRR	%	16,05%
3	Thời gian hoàn vốn: T		5 năm 10,1 tháng

+ Tổng doanh thu từ đất	: 3.732,844 tỷ đồng
+ Lợi nhuận trước thuế	: 1.320,055 tỷ đồng
+ Thuế thu nhập doanh nghiệp	: 246,011 tỷ đồng
+ Lợi nhuận sau thuế	: 1.056,044 tỷ đồng
+ NPV	: 162,702 tỷ đồng

III. Kiến nghị, đề xuất.

1. Kính đề nghị Đại hội cổ đông chấp thuận giao Hội đồng quản trị tiếp tục tập trung chỉ đạo nghiên cứu, hoàn thiện các thủ tục cần thiết. Trên cơ sở đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của cổ đông; Hội đồng quản trị sẽ xin ý kiến các cổ đông bằng văn bản và triển khai các dự án khi đảm bảo tỷ lệ thông qua theo quy chế của Công ty.

2. Kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông thống nhất ủy quyền cho Hội đồng quản trị cân đối bố trí nguồn kinh phí để phục vụ công tác nghiên cứu, khảo sát, thiết kế, quy hoạch các dự án mới trên cơ sở đúng quy định của pháp luật; Đầu tư hiệu quả, tối ưu hóa nguồn vốn và lợi ích của Cổ đông.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 xem xét, thông qua.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu VT, VP.HDQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Phạm Trung Thái

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG
NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM**

**BÁO CÁO
CHẤP THUẬN NGHIÊN CỨU ĐẦU TƯ**

**DỰ ÁN: ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH KẾT CẤU HẠ TẦNG
KHU CÔNG NGHIỆP CỘNG HÒA 2, TP CHÍ LINH, TỈNH HẢI DƯƠNG**

ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG: THÀNH PHỐ CHÍ LINH, TỈNH HẢI DƯƠNG

**CHỦ ĐẦU TƯ: CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU
CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM**

**ĐƠN VỊ TƯ VẤN: CÔNG TY CP TƯ VẤN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VIỆT
NAM IDC**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

BÁO CÁO
CHẤP THUẬN NGHIÊN CỨU ĐẦU TƯ

DỰ ÁN: ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH KẾT CẤU HẠ TẦNG
KHU CÔNG NGHIỆP CỘNG HÒA 2, TP CHÍ LINH, TỈNH HẢI DƯƠNG

CHỦ ĐẦU TƯ
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ
KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM

ĐƠN VỊ TƯ VẤN
CÔNG TY CP TƯ VẤN PHÁT TRIỂN
HẠ TẦNG VIỆT NAM IDC

Hải Dương, năm 2025

MỤC LỤC
BÁO CÁO
ĐỀ XUẤT DỰ ÁN ĐẦU TƯ

I. GIỚI THIỆU CHUNG	3
II. CÁC QUY HOẠCH ĐỊNH HƯỚNG	4
III. ĐỀ XUẤT DỰ ÁN ĐẦU TƯ KHU CÔNG NGHIỆP CỘNG HÒA 2.....	5
1. Tên dự án	6
2. Địa điểm thực hiện dự án	6
3. Quy mô dự án	6
4. Mục tiêu dự án.....	6
5. Đánh giá về sự phù hợp của dự án với quy hoạch có liên quan.....	7
6. Quy mô dự án và chi phí đầu tư	8
6.1. <i>Đánh giá hiện trạng Khu vực dự án:</i>	8
6.2. <i>Diện tích đất dự kiến sử dụng: 190 ha.</i>	8
7. Chi phí đầu tư.....	10
7.1. <i>Tổng mức đầu tư:</i>	11
7.2. <i>Nguồn vốn đầu tư</i>	12
7.3. <i>Thời hạn hoạt động của dự án:</i>	12
7.4. <i>Tiến độ thực hiện dự án</i>	12
8. Về hiệu quả kinh tế.....	12

I. GIỚI THIỆU CHUNG

1. Nhu cầu về thuê đất công nghiệp TP Chí Linh

Theo quy hoạch phát triển các Khu công nghiệp (KCN), Cụm công nghiệp ở TP Chí Linh hiện nay chỉ có 01 KCN đó là Khu công nghiệp Cộng Hòa 1 với diện tích là 201 ha và các Cụm công nghiệp (CCN Văn An 1, CCN Văn An 2, CCN Tân Dân, CCN Hoàng Tân).

Xu hướng dịch chuyển dòng vốn đầu tư bất động sản công nghiệp của các tập đoàn đa quốc gia vào Việt Nam trong thời gian vừa qua đã tác động khiến nhu cầu về bất động sản Khu công nghiệp có sự tăng trưởng tích cực trong năm 2025.

Trong đó, bất động sản công nghiệp tại TP Chí Linh có nhu cầu cao về lĩnh vực điện tử. Theo khảo sát của một số tổ chức kinh doanh dịch vụ bất động sản thì nhu cầu thuê và công suất cho thuê bất động sản công nghiệp trong quý I năm 2025 có xu hướng tăng.

Tỷ lệ lấp đầy Khu công nghiệp Cộng Hòa 1 và các Cụm công nghiệp trên địa bàn TP Chí Linh là trên 80% đối với các loại hình đất công nghiệp, nhà xưởng và nhà kho xây sẵn.

2. Tình hình phát triển công nghiệp tại địa phương

Thành phố Chí Linh có vị trí quan trọng, nằm trong vùng kinh tế trọng điểm, trên hành lang kinh tế Hà Nội - Hải Phòng - Quảng Ninh. Đây là nơi có lợi thế vô cùng lớn trong việc giao lưu, trao đổi thương mại với Hà Nội, Hải Phòng, Quảng Ninh và các tỉnh lân cận như: Bắc Ninh, Bắc Giang, Thái Bình, Hưng Yên.

Khu công nghiệp Cộng Hòa nằm trong vùng tam giác kinh tế Hà Nội - Hải Phòng - Quảng Ninh, có đường giao thông thuận lợi. Đường bộ có Quốc lộ 18 chạy dọc theo hướng Đông - Tây qua trung tâm TP Chí Linh nối liền Quảng Ninh - Bắc Ninh, đường Quốc lộ 183 nối Quốc lộ 5 và đường 37 là đường vành đai chiến lược quốc gia đi qua trung tâm TP Chí Linh kết nối Hải Phòng - Hà Nội - Bắc Giang. Đường thủy có chiều dài 40 km bao bọc phía Đông, Tây, Nam thông thương với Hải Phòng, Bắc Giang, Bắc Ninh.

Về khoảng cách địa lý: Khu công nghiệp Cộng Hòa cách sân bay Cát Bi và cảng Hải Phòng 70 km, cách sân bay Nội Bài 57 km, cách sân bay Vân Đồn 103 km, cách cảng Hải Phòng 70 km, cách cảng Cái Lân 73 km, cách cảng Lạch Huyện 93 km; cách cảng nội địa sông Phả Lại 12 km, cách sông Đông Mai 3 km.

Về kết nối đường giao thông: Quốc Lộ 18 nối liền thành phố Chí Linh với Quảng Ninh, Bắc Ninh; Đường cao tốc Côn Minh đi Hải Phòng, Quảng Ninh; Đường vành đai 5 nối liền Chí Linh đi Quảng Ninh; Đường sắt Hà Nội - Quảng Ninh cách cửa khẩu Móng Cái 250 km.

Trong quy hoạch chung thành phố Chí Linh đến năm 2050, quy hoạch 3 vùng; trong đó vùng 3 là vùng phía Nam Quốc lộ 18 tập trung phát triển đô thị mới, dịch vụ thương mại và công nghiệp công nghệ cao. Trong đó thành phố Chí

Linh đã quy hoạch Khu công nghiệp Cộng Hòa 2 với quy mô 190 ha (tiếp giáp với Khu công nghiệp Cộng Hòa 1).

Thành phố Chí Linh đang thực hiện nâng cấp mở rộng tuyến đường 398B đi xã Hoàng Hoa Thám kết nối với đường tỉnh 394 Quảng Ninh đi Khu du lịch Tây Yên Tử (Bắc Giang); đường dẫn cầu Đồng Việt kết nối với huyện Yên Dũng (Bắc Giang); dự án đường dẫn và cầu Tân An kết nối với huyện Nam Sách và cầu Vạn sang thị xã Kinh Môn. Với những giải pháp này, TP Chí Linh đã đón những tín hiệu vui cho công nghiệp của địa phương.

Mặc dù lĩnh vực công nghiệp chiếm tỷ trọng lớn trong phát triển kinh tế của địa phương, song Chí Linh vẫn chưa thu hút được nhiều các nhà đầu tư trong lĩnh vực công nghiệp công nghệ cao, công nghệ hiện đại. Tỷ suất đầu tư trên một đơn vị diện tích đất công nghiệp còn thấp.

Các doanh nghiệp trong KCN và các Cụm công nghiệp xuất khẩu ra thị trường chủ yếu là các sản phẩm may mặc, vật liệu xây dựng, gia công, lắp ráp một số linh kiện điện tử giản đơn; thu nhập của công nhân chưa cao... Thành phố Chí Linh xác định phát triển công nghiệp công nghệ cao, công nghiệp hiện đại, công nghiệp hỗ trợ là một trong bốn trụ cột của địa phương.

Vì vậy việc xây dựng các Khu công nghiệp, Cụm công nghiệp đáp ứng được các yêu cầu thu hút các nhà đầu tư trong lĩnh vực công nghiệp công nghệ cao, công nghệ hiện đại là rất cần thiết.

Nằm cạnh quốc lộ 18, Khu công nghiệp Cộng Hòa thu hút các nhà đầu tư thứ cấp bởi có vị trí trung tâm trong tam giác kinh tế Hà Nội - Quảng Ninh - Hải Phòng. Hiện tỷ lệ lấp đầy của Khu công nghiệp Cộng Hòa (giai đoạn 201 ha) đạt trên 80%.

Chiến lược Phát triển Công nghiệp Việt Nam năm 2025, tầm nhìn đến 2035 xác định mục tiêu: Công nghiệp Việt Nam phát triển với cơ cấu hợp lý theo ngành và lãnh thổ, có khả năng cạnh tranh để phát triển trong hội nhập, có công nghệ hiện đại và tham gia chuỗi giá trị toàn cầu ở một số chuyên ngành, lĩnh vực,... Đến năm 2035, công nghiệp Việt Nam được phát triển với đa số các chuyên ngành có công nghệ tiên tiến, chất lượng sản phẩm đạt tiêu chuẩn quốc tế, tham gia sâu vào chuỗi giá trị toàn cầu, sử dụng năng lượng tiết kiệm, hiệu quả, cạnh tranh bình đẳng trong hội nhập quốc tế. Để hoàn thành các mục tiêu đó thì một trong các yếu tố cần thiết là khuyến khích các doanh nghiệp mở rộng đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp làm cơ sở và tạo điều kiện kêu gọi thu hút đầu tư xây dựng phát triển các ngành nghề công nghiệp.

II. CÁC QUY HOẠCH ĐỊNH HƯỚNG

Quy hoạch chung điều chỉnh thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương đã được UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt tại Quyết định số 433/QĐ-UBND ngày

25/2/2025 của UBND tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 thành phố Chí Linh;

Thông báo số 15/TB-UBND ngày 27/02/2025 của UBND thành phố Chí Linh về việc công bố công khai Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của thành phố Chí Linh.

III. ĐỀ XUẤT DỰ ÁN ĐẦU TƯ KHU CÔNG NGHIỆP CỘNG HÒA 2

1. Tên dự án: Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hòa 2

2. Địa điểm thực hiện dự án: TP Chí Linh, tỉnh Hải Dương

3. Quy mô: 190 ha

4. Mục tiêu dự án

STT	Mục tiêu hoạt động	Mã ngành theo VSIC (Mã ngành cấp 4)	Mã ngành CPC (đối với các ngành nghề có mã CPC, nếu có)
1.	Xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp	4299	

- Khu công nghiệp Cộng Hòa 2 là Khu công nghiệp tổng hợp, trong đó tập trung ưu tiên các ngành nghề chủ yếu sau:

- + Nhóm ngành công nghệ thông tin, điện - điện tử.
- + Sản xuất, chế tạo, lắp ráp thiết bị, linh kiện điện, điện tử, điện lạnh, các sản phẩm từ công nghệ mới, kỹ thuật cao phục vụ các ngành điện tử, công nghệ thông tin.
- + Sản xuất thiết bị, linh phụ kiện truyền dữ liệu, điện thoại di động, máy vi tính và các thiết bị ngoại vi.
- + Sản xuất các sản phẩm phần mềm, sản phẩm nội dung thông tin số, dịch vụ phần mềm, khắc phục sự cố an toàn thông tin, bảo vệ thông tin.
- + Sản xuất, chế tạo cơ khí chính xác, khuôn mẫu, chế tạo máy móc, thiết bị. Sản xuất, lắp ráp ô tô, xe máy và phụ tùng ô tô, xe máy.
- + Sản xuất chế tạo các sản phẩm từ nhựa, linh kiện nhựa - cao su kỹ thuật, sản xuất các sản phẩm bao bì, in ấn.
- + Sản xuất vật liệu composite, vật liệu dẻo, siêu bền, siêu nhẹ.
- + Sản xuất mỹ phẩm, dược phẩm và thiết bị y tế.
- + Sản xuất, chế biến lương thực, thực phẩm và thức ăn chăn nuôi.
- + Dịch vụ logistic.
- + Sản xuất gia công các sản phẩm công nghệ cao theo quy định của pháp luật về công nghệ cao, sản xuất các sản phẩm công nghệ hỗ trợ theo quy định của Chính phủ.

5. Đánh giá về sự phù hợp của dự án với quy hoạch có liên quan

5.1. Sự phù hợp với quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh

Theo quy định tại khoản 2 Điều 1 Nghị quyết 751/2019/UBTVQH14, quy hoạch nêu tại điểm C khoản 1 Điều 59 Luật Quy hoạch (gồm các quy hoạch được tích hợp vào quy hoạch quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh) đã được quyết định phê duyệt trước ngày 01/01/2019 được điều chỉnh nội dung theo quy định của pháp luật có liên quan trước ngày Luật Quy hoạch có hiệu lực để đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội cho đến Khu quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh theo Luật Quy hoạch được quyết định hoặc phê duyệt.

5.2. Sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất năm 2025 và kế hoạch sử dụng đất kỳ 2021-2035

- Quyết định số 1639/QĐ-TTg ngày 19/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Hải Dương thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 1938/QĐ-UBND ngày 30/7/2024 của UBND tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 TP Chí Linh, tỉnh Hải Dương;

- Quyết định số 1427/QĐ-UBND ngày 13/6/2024 của UBND tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt điều chỉnh chỉ tiêu phân bổ một số loại đất cấp tỉnh để điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp đến năm 2030 và phân kỳ thực hiện giai đoạn 2021-2025;

- Quyết định số 109/QĐ-UBND về việc Phê duyệt điều chỉnh chỉ tiêu phân bổ một số loại đất cấp tỉnh để điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đến năm 2030 và phân kỳ thực hiện giai đoạn 2021-2025 tại Quyết định 1411/QĐ-UBND ngày 26/5/2022 của UBND tỉnh

- Quyết định số 433/QĐ-UBND ngày 25/2/2025 của UBND tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 thành phố Chí Linh;

- Thông báo số 15/TB-UBND ngày 27/02/2025 của UBND thành phố Chí Linh về việc công bố công khai Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của thành phố Chí Linh.

5.3. Sự phù hợp với quy hoạch xây dựng

Theo Quyết định số 1639/QĐ-TTg ngày 19/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ về kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội.

Khu công nghiệp Cộng Hòa 2 nằm trong quy hoạch phát triển các Khu công nghiệp Việt Nam đã được UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của thành phố Chí Linh theo Quyết định số 433/QĐ-UBND ngày 25/02/2025 của Chủ tịch UBND tỉnh Hải Dương. Do đó, vị trí thực hiện dự án Khu công nghiệp Cộng Hòa 2 là phù hợp với quy hoạch xây dựng.

5.4. Sự phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội

Theo Quyết định số 1639/QĐ-TTg ngày 19/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ về kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội. Theo đó, mục tiêu tổng quát nhằm huy động mọi nguồn lực, đẩy mạnh các đột phá chiến lược phát triển kinh tế, xã hội bền vững theo định hướng phát triển công nghiệp làm động lực, ưu tiên thu hút các dự án đầu tư công nghiệp hỗ trợ, công nghệ cao, công nghệ sạch, công nghiệp chế biến gắn với bảo vệ môi trường sinh thái; tạo giá trị thương hiệu sản phẩm tốt, đáp ứng nhu cầu thị trường trong nước và xuất khẩu nước ngoài. Ổn định, duy trì các ngành công nghiệp có lợi thế của thành phố như: điện, nước sạch, vật liệu xây dựng, may mặc, công nghiệp khai khoáng. Mở cửa, tạo mọi điều kiện thu hút các doanh nghiệp đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng các Khu, Cụm công nghiệp đã được quy hoạch. Nâng cao tỷ lệ lấp đầy và các Khu, Cụm công nghiệp, do đó việc đầu tư Khu công nghiệp Cộng Hòa 2 trong giai đoạn này là phù hợp với sự phát triển kinh tế - xã hội của TP Chí Linh.

5.5. Về khả năng thu hút vốn đầu tư và cung cấp lao động

a. Khả năng thu hút đầu tư:

Khu công nghiệp Cộng Hòa 2 nằm tiếp giáp với Khu công nghiệp Cộng Hòa 1 thuộc trung tâm kinh tế trọng điểm của TP Chí Linh gần với tam giác phát triển kinh tế Hà Nội - Hải Phòng - Quảng Ninh.

Về hàng không cách sân bay Cát Bi 70 km. sân bay Nội Bài 57 km, sân bay Vân Đồn 130 km.

Cảng biển cách cảng Hải Phòng 70 km, cảng Cái Lân 73 km, cảng Lạch Huyện 93 km. Cảng nội địa (đường sông) cách sông Phả Lại 12 km, cách sông Đông Mai 3 km.

Về đường bộ có Quốc lộ 37 nối Lạng Sơn Bắc Giang - Hải Dương với đường Hạ Long xanh nối với Quảng Ninh. Quốc lộ 18 nối Quảng Ninh, Chí Linh, Bắc Ninh. Cao tốc Côn Minh, Hải Phòng, Quảng Ninh, Đường Vành đai 5 qua thành phố Chí Linh đi Quảng Ninh.

Đường sắt Hà Nội - Hải Dương - Quảng Ninh.

Cửa khẩu Hữu Nghị 150 km, cửa khẩu Móng Cái 250 km.

Với những thuận lợi như vậy, việc thu hút đầu tư vào Khu công nghiệp Cộng Hòa 2 sẽ rất thuận lợi, thời gian lấp đầy Khu công nghiệp sẽ rất nhanh. Qua đó, sớm đem lại nguồn thu ngân sách ổn định và lâu dài cho địa phương.

b. Khả năng cung cấp lao động

Thành phố Chí Linh hiện có khoảng 220 nghìn người, trong đó có 1/3 tương đương 286 nghìn người nằm trong độ tuổi lao động, tỷ lệ lao động đã qua đào tạo chiếm 30%. Bên cạnh đó các địa phương lân cận như: TP Đông triều Quảng Ninh, huyện Nam Sách, tỉnh Bắc Ninh, tỉnh Bắc Giang là các địa phương góp phần cung cấp nguồn nhân lực không nhỏ cho Khu công nghiệp.

Trên địa bàn thành phố Chí Linh còn có trường Đại học Sao Đỏ, Trường Cao đẳng Licogi, Trường Trung cấp nghề cơ giới đường bộ ... với số lượng lớn sinh viên được đào tạo đa dạng ngành nghề, tạo nguồn cung cấp khoảng 1.500 lao động chuyên môn cao cho Khu công nghiệp.

Với tiêu chí lao động bình quân khoảng 85 lao động/1 ha đất Khu công nghiệp, dự kiến dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hòa 2 sẽ thu hút và sử dụng tạo công ăn việc làm cho khoảng 16.150 lao động khi hoàn thiện và đi vào vận hành của các nhà máy trong Khu công nghiệp.

6. Quy mô dự án và chi phí đầu tư

6.1. Đánh giá hiện trạng Khu vực dự án:

Khu công nghiệp Cộng Hòa 2 nằm ở phía Đông Nam thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương có vị trí cụ thể như sau:

- + Phía Bắc giáp: Khu công nghiệp Cộng Hòa 1
- + Phía Nam giáp: Khu dân cư (phường Văn Đức);
- + Phía Đông giáp: Đất canh tác nông nghiệp (phường Hoàng Tân);
- + Phía Tây giáp: Khu dân cư (phường Cộng Hòa).

Khu vực nghiên cứu có dạng địa hình bằng phẳng, độ dốc nhỏ. Hiện trạng là Khu vực canh tác nông nghiệp, chủ yếu là trồng lúa nước.

Giao thông đối ngoại: Phía Bắc Khu công nghiệp Cộng Hòa 1 tiếp giáp với Quốc lộ 18, đây là trục giao thông kết nối thành phố Chí Linh với các tỉnh Quảng Ninh, Bắc Ninh, Bắc Giang.

Giao thông đối nội: Khu vực nghiên cứu lập dự án chủ yếu là đất canh tác, đường đất nội đồng phục vụ việc sản xuất, canh tác của nhân dân.

6.2. Diện tích đất dự kiến sử dụng: 190 ha.

- Căn cứ Luật đất đai năm 2024 ngày 18/01/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai số 31/2024/QH15;

- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;

- Căn cứ Luật xây dựng sửa đổi số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 sửa đổi một số điều của Luật xây dựng;

- Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết Luật đất đai về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, thu hồi đất;

- Căn cứ Thông tư ban hành QCVN 01: 2021/BXD về quy hoạch xây dựng, ban hành kèm theo Thông tư 01/2021/TT-BXD.

* Dự kiến tỷ lệ sử dụng đất trong Khu công nghiệp:

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH	TỶ LỆ
			Ha	%

	Ranh giới quy hoạch		190,00	100
1	Đất trung tâm điều hành	TT	2,28	1,2
2	Đất công nghiệp	CN	133	70
3	Đất giao thông	GT	21,85	11,5
4	Đất thương mại dịch vụ	DV	5,7	3
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	2,85	1,5
6	Đất cây xanh	CX	24,32	12,8

a. Cơ cấu sử dụng đất của KCN Cộng Hòa 2 như sau:

+ Khu trung tâm điều hành: Có diện tích 2,28 ha, chiếm khoảng 1,2% tổng diện tích đất KCN. Khu đất này được bố trí tại phía đầu lối vào chính KCN và được dự kiến xây dựng cho các Khu chức năng gồm: Khu quản lý điều hành, trung bày giới thiệu sản phẩm.....

+ Đất công nghiệp: Với tổng diện tích là 133 ha, chiếm 70% tổng diện tích đất của KCN. Các lô đất xây dựng nhà máy có diện tích từ khoảng 1 ha cho đến vài chục ha tùy theo quy mô tính chất của các nhà máy, kho bãi, doanh nghiệp.

+ Đất giao thông: có tổng diện tích 21,85 ha, chiếm tỷ lệ 11,5% tổng diện tích đất KCN, trong đó bao gồm: Các tuyến đường phân lô chính và tuyến đường phân lô nhánh liên kết các Khu chức năng. Nút giao giữa đường trục chính với tuyến đường giao thông đối ngoại là nút giao đồng mức, giúp KCN dễ dàng kết nối hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo cho một lượng xe lớn lưu thông.

+ Khu thương mại dịch vụ: Có diện tích 5,7 ha, chiếm khoảng 3,0% tổng diện tích đất KCN. Khu đất này được bố trí tại phía đầu lối vào chính cổng KCN và được dự kiến xây dựng cho các Khu chức năng gồm: Khu lưu trú; Khu nhà văn phòng cho thuê, ngân hàng, thương mại dịch vụ; Khu nhà ăn công nghiệp; trạm y tế, đội phòng cháy chữa cháy, công trình văn hóa - thể thao.

+ Đất công trình hạ tầng kỹ thuật: Với diện tích 2,85 ha, chiếm 1,5% tổng diện tích đất KCN. Trong đó được xây dựng trạm cấp nước, trạm biến áp, Khu vực trạm xử lý nước thải,...

+ Đất cây xanh: Tổng diện tích 24,32 ha, chiếm 12,8% tổng diện tích đất KCN, trong đó bao gồm: cây xanh; đất mặt nước cách ly KCN...

b. Quy mô kiến trúc xây dựng (diện tích xây dựng, diện tích sàn, số tầng, chiều cao công trình,...):

+ Tầng cao xây dựng đối với các lô đất nhà máy: Từ 01 đến 05 tầng.

+ Tầng cao xây dựng đối với các lô đất trung tâm, thương mại dịch vụ: từ 01 đến 05 tầng.

+ Riêng đối với các ngành công nghiệp có nhu cầu xây cao tầng thì khi lập dự án đầu tư sẽ được xem xét và quyết định của cơ quan có thẩm quyền và phù hợp với Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

+ Mật độ xây dựng:

(i) Mật độ xây dựng lô đất nhà máy: 70%;

(ii) Mật độ xây dựng lô đất kỹ thuật: 70%;

(iii) Mật độ xây dựng tối đa lô đất trung tâm, thương mại dịch vụ: 60%.

+ Khoảng lùi xây dựng: Đối với các lô đất có cạnh tiếp xúc với các trục đường giao thông đảm bảo theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

c. Sản phẩm, dịch vụ cung cấp:

+ Cho thuê lại đất để xây dựng nhà máy, nhà xưởng công nghiệp.

+ Cung cấp dịch vụ tiện ích Khu công nghiệp: cấp, thoát nước, xử lý nước thải, vệ sinh môi trường, dịch vụ hỗ trợ khác.

- Quy mô lao động dự kiến trong Khu công nghiệp: khoảng 16.150 người

- Vị trí dự án thuộc Khu vực đô thị: không

- Dự án thuộc phạm vi bảo vệ của di tích được cấp có thẩm quyền công nhận là di tích quốc gia đặc biệt: không

- Dự án thuộc Khu vực hạn chế phát triển hoặc nội đô lịch sử (được xác định trong đồ án quy hoạch đô thị) của đô thị loại đặc biệt: không

7. Chi phí đầu tư

Căn cứ quy mô Khu công nghiệp Cộng Hòa 2

Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/03/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Thông tư số 28/2023/TT-BTC ngày 12/5/2023 của Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định dự án đầu tư xây dựng, phí thẩm định thiết kế cơ sở;

Thông tư số 27/2023/TT-BTC ngày 12/5/2023 của Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định thiết kế kỹ thuật, phí thẩm định dự toán xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11 tháng 04 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ xây dựng về việc về công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024;

7.1. Tổng mức đầu tư:

Stt	Khoản mục chi phí	Thành tiền		
		Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT
I	CHI PHÍ BT GPMB	1.033.505.000.000	-	1.033.505.000.000
1.1	Chi phí hỗ trợ ổn định cuộc sống	8.550.000.000		8.550.000.000
1.2	Chi phí đền bù đất	152.000.000.000		152.000.000.000
1.3	Chi phí hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề nghiệp và tìm kiếm việc làm	760.000.000.000		760.000.000.000
1.4	Hỗ trợ cây trồng một vụ lúa	19.000.000.000		19.000.000.000
1.5	Chi phí dự phòng (10% tổng chi phí)	93.955.000.000		93.955.000.000
II	CHI PHÍ XÂY DỰNG	1.051.213.000.000	105.121.300.000	1.156.334.300.000
2.1	Chi phí xây dựng nhà điều hành + Cổng	18.778.555.000	1.877.855.500	20.656.410.500
2.2	Trạm xử lý nước thải	21.024.260.000	2.102.426.000	23.126.686.000
2.3	Cấp điện động lực	89.353.105.000	8.935.310.500	98.288.415.500
2.4	San nền	126.145.560.000	12.614.556.000	138.760.116.000
2.5	Giao thông	199.730.470.000	19.973.047.000	219.703.517.000
2.6	Cây xanh	42.048.520.000	4.204.852.000	46.253.372.000
2.7	Hệ thống cấp nước	115.633.430.000	11.563.343.000	127.196.773.000
2.8	Hệ thống thoát nước mưa	136.657.690.000	13.665.769.000	150.323.459.000
2.9	Hệ thống thoát nước thải	126.145.560.000	12.614.556.000	138.760.116.000
2.10	Cấp điện chiếu sáng	103.350.500.000	10.335.050.000	113.685.550.000
2.11	Hệ thống thông tin liên lạc	72.345.350.000	7.234.535.000	79.579.885.000
III	CHI PHÍ THIẾT BỊ	66.738.709.091	6.673.870.909	73.412.580.000
3.1	Trạm xử lý nước thải	40.043.225.455	4.004.322.545	44.047.548.000
3.2	Trạm biến áp 22/0,4KV	26.695.483.636	2.669.548.364	29.365.032.000
IV	CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN	1.072.491.055	107.249.106	1.179.740.161
V	CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	54.697.588.404	5.469.758.840	60.167.347.245
VI	CHI PHÍ KHÁC	43.036.540.702	4.056.016.770	47.092.557.472
VII	CHI PHÍ DỰ PHÒNG	182.513.749.388	18.251.374.939	200.765.124.327
VIII	LÃI VAY DỰ KIẾN	199.565.717.347		199.565.717.347
	TỔNG CỘNG:	2.632.342.795.987	139.679.570.564	2.772.022.366.551
	TỔNG CỘNG: (LÀM TRÒN)			2.772.022.367.000

(Bằng chữ: Hai nghìn, bảy trăm bảy mươi hai tỷ, không trăm hai mươi hai triệu, ba trăm sáu mươi bảy nghìn đồng)

(Chi tiết trong bảng Khái toán đính kèm)

7.2. Nguồn vốn đầu tư

+ Vốn đầu tư hạ tầng và GPMB do Công ty đầu tư là: **2.412.789.034.500** đồng
+ Kinh phí GPMB do Công ty ứng trước và thành toán bằng hình thức khấu trừ tiền thuê đất của dự án là: **152.000.000.000** đồng

+Vốn đầu tư hệ thống cấp điện, thông tin liên lạc (ngành điện và ngành bưu chính thực hiện) là: **207.233.332.500** đồng

7.3. Thời hạn hoạt động của dự án:

50 năm, kể từ ngày được cấp Quyết định chủ trương đầu tư.

7.4. Tiến độ thực hiện dự án

Tiến độ thực hiện các mục tiêu hoạt động chủ yếu của dự án đầu tư

- Từ đầu quý III/2025 đến cuối quý III/2025: Lập hồ sơ đề xuất dự án để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư dự án.

- Từ đầu quý IV/2025 đến cuối quý IV/2026: Hoàn thiện các thủ tục pháp lý, giải phóng mặt bằng.

- Từ đầu quý I/2027 đến cuối quý IV/2027: Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp với quy mô khoảng 50 ha.

- Từ đầu quý I/2028: Thu hút đầu tư vào Khu công nghiệp.

8. Về hiệu quả kinh tế

Trên cơ sở tính toán hiệu quả đầu tư của Dự án, dự kiến thu hút đầu tư của Khu công nghiệp được tiến hành song song với việc đầu tư hạ tầng kỹ thuật. Từ quý II/2029 Nhà đầu tư bắt đầu thu hút các nhà đầu tư thứ cấp vào thuê đất.

Các số liệu tính toán hiệu quả kinh tế là tạm tính trên tham khảo thị trường và các Khu công nghiệp đang hoạt động. Giá thuê hạ tầng tính theo chu kỳ dự án chưa bao gồm thuế VAT dự kiến từ 100 USD/m² đến 120 USD/m², không bao gồm các chi phí quản lý vận hành trong quá trình hoạt động.

* Hiệu quả kinh tế dự kiến như sau:

Stt	Nội dung	Đơn vị	Giá trị
I	Quy mô dự án		
1	Đất dự án	190 ha	
2	Quy mô lao động	người	16.150
II	Chi phí đầu tư dự án do Công ty thực hiện	đồng	2.412.789.034.500
	Chi phí đầu tư dự án do Công ty thực hiện (loại trừ chi phí ngành điện, bưu chính, khấu trừ chi phí GPMB vào tiền thuê đất hàng năm)	<i>đồng</i>	2.412.789.034.500
III	Tổng doanh thu của dự án	đồng	3.732.844.500.000
1	Doanh thu từ cho thuê đất (190 ha *70%	đồng	3.732.844.500.000

	=133ha)*giá cho thuê trung bình 110 USD/m ² , tỷ giá 25.515 đồng/1USD		
IV	Lợi nhuận doanh nghiệp		
	- Lợi nhuận trước thuế	đồng	1.320.055.465.500
	- Thuế thu nhập doanh nghiệp	đồng	246.011.093.100
	- Lợi nhuận sau thuế	đồng	1.056.044.372.4000
V	Cơ cấu vốn và tiến độ xây dựng HTKT	đồng	2.528.654.510.550
1	Vốn tự có (15%)	đồng	361.918.355.175
2	Vốn huy động từ cho thuê lại (40%)	đồng	965.115.613.800
3	Vốn vay ngân hàng (45%)	đồng	1.085.755.065.552
4	Thời gian đầu tư xây dựng HTKT	tháng, năm	60 tháng
	- Giai đoạn 1 (50 ha)		24 tháng
	- Giai đoạn 2 (140ha)		36 tháng
5	Thời gian kinh doanh khai thác dự án	tháng, năm	50 năm
VI	Phân tích chỉ tiêu hiệu quả của dự án		
1	Hiện giá thu hồi thuần: NPV	Tr.đồng	162,702
2	Suất thu hồi nội bộ: IRR	%	16,05%
3	Thời gian hoàn vốn: T		5 năm 10,1 tháng

+ Tổng doanh thu từ đất	: 3.732,844 tỷ đồng
+ Lợi nhuận trước thuế	: 1.320,055 tỷ đồng
+ Thuế thu nhập doanh nghiệp	: 246,011 tỷ đồng
+ Lợi nhuận sau thuế	: 1.056,044 tỷ đồng
+ NPV	: 162,702 tỷ đồng
+ IRR	: 16,05%

Trên đây là nội dung báo cáo chấp thuận chủ trương Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hòa 2. Kính đề nghị Hội đồng quản trị Công ty cổ phần phát triển đô thị và Khu công nghiệp cao su Việt Nam xem xét, trình cấp có thẩm quyền làm cơ sở thực hiện.

Trân trọng!



**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ
VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: /TTr-HĐQT

Chí Linh, ngày tháng năm 2025

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH

V/v: Xin chấp thuận nghiên cứu và triển khai Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu Công nghiệp quốc tế Trường Hải

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên
Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam

Căn cứ Nghị định số: 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư và phát triển đô thị;

Căn cứ Nghị định số: 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;

Căn cứ Điều lệ hoạt động của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam;

Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số: 167/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/6/2024 của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam;

Căn cứ Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam;

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 xem xét, thông qua nghiên cứu và triển khai Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu Công nghiệp quốc tế Trường Hải, cụ thể như sau:

I. Giới thiệu chung;

1. Sự phù hợp với quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh

Dự án KCN quốc tế Trường Hải (quy mô 162,19 ha) được UBND tỉnh Long An được thủ tướng chính phủ phê duyệt quyết định chủ trương đầu tư tại văn bản số: 1128/QĐ-TTg ngày 27/7/2020 và Quyết định số 3093/QĐ-UBND ngày 01/9/2020 của UBND tỉnh Long An về việc thành lập Khu công nghiệp Quốc tế Trường Hải, xã Mỹ Thạnh Bắc và xã Mỹ Thạnh Tây, huyện Đức Huệ, tỉnh Long An;

2. Sự phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội

Theo Quyết định số: 686/QĐ-TTg ngày 13/6/2023 của Thủ tướng chính phủ về kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội. Mục tiêu của tỉnh Long An phấn đấu đến năm 2030 là trung tâm phát triển kinh tế năng động, hiệu quả, bền vững của khu vực phía Nam; trở thành cửa ngõ trên tuyến hành lang kinh tế đô thị - công nghiệp của vùng ĐBSCL; kết nối chặt chẽ với TP Hồ Chí Minh và vùng Đông Nam bộ; đầu mối hợp tác, giao thương quan trọng, hình thành các hành lang kinh tế, vùng, trung tâm phát triển và đô thị động lực. Tỉnh Long An phấn đấu chỉ số sản xuất công nghiệp tăng bình quân khoảng

3%/năm thời kỳ 2021 - 2030; ưu tiên phát triển công nghiệp chế biến, chế tạo và năng lượng tái tạo; tập trung phát triển một số ngành công nghiệp chủ yếu như sản xuất kim loại và sản phẩm từ kim loại đúc sẵn; cơ khí chế tạo; chế biến thực phẩm; các sản phẩm điện tử; hóa chất và sản phẩm hóa chất; sản phẩm từ cao su và plastic; dược phẩm; dệt may; năng lượng.

3. Về khả năng thu hút vốn đầu tư và cung cấp lao động

3.1 Về khả năng thu hút vốn đầu tư:

Khả năng thu hút đầu tư: Dự án KCN quốc tế Trường Hải có vị trí giao thông hết sức thuận lợi, nằm trong quy hoạch phát triển các khu công nghiệp của tỉnh Long An, là điểm sáng hấp dẫn, thu hút các nhà đầu tư thứ cấp trong nước và nước ngoài đầu tư vào địa bàn Tỉnh. Với vị trí thuận lợi như thế, việc thu hút đầu tư vào Dự án KCN quốc tế Trường Hải sẽ rất nhiều thuận lợi, thời gian lắp đầy cụm công nghiệp sẽ rất nhanh. Qua đó, sớm đem lại hiệu quả kinh tế khi tiến hành thực hiện dự án.

3.2 Về khả năng cung cấp nguồn lao động:

Tỉnh Long An hiện có khoảng 1,7 triệu dân, trong đó có 1,2 triệu dân nằm trong độ tuổi lao động, đứng thứ đầu các tỉnh thuộc Đồng bằng sông Cửu Long. Riêng huyện Đức Huệ có khoảng 120.000 người trong độ tuổi lao động và tỷ lệ lao động đã qua đào tạo chiếm 23,8%. Đến năm 2025, tỷ lệ lao động của huyện Đức Huệ được đào tạo dự kiến sẽ tăng 9,5%. Bên cạnh đó các địa phương lân cận như: Tây Ninh, Đồng Tháp, Tiền Giang là các địa phương góp phần cung cấp nguồn nhân lực không nhỏ cho cụm công nghiệp.

Khả năng cung cấp và đáp ứng nhu cầu về lao động: với tiêu chí lao động bình quân khoảng 80 lao động/1ha đất khu công nghiệp, dự kiến dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Dự án KCN quốc tế Trường Hải sẽ thu hút và sử dụng khoảng 12.960 lao động khi hoàn thiện và đi vào vận hành của các nhà máy trong khu công nghiệp.

II. Quy mô dự án và chi phí đầu tư:

1. Quy mô dự án:

Dự án KCN quốc tế Trường Hải quy mô 162,19 ha trong đó cơ cấu sử dụng đất trong Khu công nghiệp:

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH	TỶ LỆ
		Ha	%
1	Đất nhà máy, kho tàng	118,00	72,75
2	Đất công trình khu kỹ thuật	2,51	1,55
3	Đất giao thông	18,33	11,3
4	Đất hành chính – dịch vụ	4,49	2,77
5	Đất cây xanh – mặt nước	18,86	11,63
	Tổng cộng	162,19	100

+ Khu hành chính – dịch vụ: có diện tích 4,49 ha, chiếm khoảng 2,77% tổng diện tích đất KCN. Khu đất này được bố trí tại phía đầu lối vào chính KCN và được dự kiến xây dựng cho các khu chức năng gồm: Khu quản lý điều hành, trưng bày giới thiệu sản phẩm, nhà ở công nhân...; Mật độ xây dựng trong khu này tối đa 70%; tỷ lệ cây xanh trong từng khu đất $\geq 30\%$, tầng xây dựng tối đa là 4 tầng.

+ Đất xây công nghiệp: Với tổng diện tích là 118, ha, chiếm 72,75% tổng diện tích đất của KCN. Khu này được phân thành 6 khu và 81 lô đất, Các lô đất xây dựng nhà máy có diện tích từ 1 ha cho đến vài ha tùy theo quy mô tính chất của các nhà máy, kho bãi, doanh nghiệp. Mật độ xây dựng trong khu này tối đa 70%.

+ Đất giao thông: có tổng diện tích 18,33 ha, chiếm tỷ lệ 11,3% tổng diện tích đất KCN, trong đó bao gồm: Các tuyến đường phân lô chính và tuyến đường phân lô nhánh liên kết các khu chức năng. Nút giao giữa đường trục chính với tuyến đường giao thông đối ngoại là nút giao đồng mức, giúp KCN dễ dàng kết nối hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo cho một lượng xe lớn lưu thông.

+ Đất công trình hạ tầng kỹ thuật: với diện tích 2,51 ha, chiếm 1,55% tổng diện tích đất KCN. Trong đó được xây dựng trạm cấp nước, trạm biến áp, khu vực trạm xử lý nước thải...

+ Đất cây xanh – mặt nước: tổng diện tích 18,86 ha, chiếm 11,63% tổng diện tích đất KCN, trong đó bao gồm: cây xanh; dải cây xanh cách ly KCN...

2. Chi phí đầu tư: Tổng mức đầu tư dự kiến **3.588.024.719.982 đồng**

3. Nguồn vốn:

+ Vốn đầu tư hạ tầng và GPMB do Công ty đầu tư xây dựng là: **3.321.372.019.496 đồng**

+ Vốn đầu tư hệ thống cấp điện (ngành điện thực hiện): **172.209.264.162 đồng**

+ Vốn đầu tư hệ thống thông tin liên lạc (ngành bưu chính thực hiện): **94.443.436.325 đồng**

4. Hiệu quả kinh tế:

Stt	Nội dung	Đơn vị	Giá trị
I	Quy mô dự án		
1	Đất dự án	ha	162,19
2	Quy mô lao động	người	12.960
II	Chi phí đầu tư dự án	đồng	5.361.468.277.726
III	Tổng doanh thu của dự án	đồng	8.183.070.716.830
IV	Lợi nhuận doanh nghiệp		
	- Lợi nhuận trước thuế	đồng	2.821.602.439.103
	- Thuế thu nhập doanh nghiệp	đồng	564.320.487.821
	- Lợi nhuận sau thuế	đồng	2.257.281.951.283

V	Cơ cấu vốn và tiến độ xây dựng HTKT	đồng	
1	Vốn tự có (15,05%)	đồng	500.000.000.000
2	Vốn huy động từ cho thuê lại (36,17%)	đồng	1.201.165.693.611
3	Vốn vay ngân hàng (48,78%)	đồng	1.620.206.325.885
4	Thời gian đầu tư xây dựng HTKT	tháng, năm	48 tháng
5	Thời gian kinh doanh khai thác dự án	tháng, năm	50 năm
VI	Phân tích chỉ tiêu hiệu quả của dự án		
1	Hiện giá thu hồi thuần: NPV	Tr.đồng	822.213
2	Suất thu hồi nội bộ: IRR	%	19,33%
3	Thời gian hoàn vốn: T		3,31 năm

+ Tổng doanh thu từ đất	: 8.183,0 tỷ đồng
+ Lợi nhuận trước thuế	: 2.821,6 tỷ đồng
+ Thuế thu nhập doanh nghiệp	: 564,3 tỷ đồng
+ Lợi nhuận sau thuế	: 2.257,2 tỷ đồng
+ NPV	: 822,2 tỷ đồng
+ IRR	: 19,33%

III. Kiến nghị, đề xuất.

1. Kính đề nghị Đại hội cổ đông chấp thuận giao Hội đồng quản trị tiếp tục tập trung chỉ đạo nghiên cứu, hoàn thiện các thủ tục cần thiết. Trên cơ sở đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của cổ đông; Hội đồng quản trị sẽ xin ý kiến các cổ đông bằng văn bản và triển khai các dự án khi đảm bảo tỷ lệ thông qua theo quy chế của Công ty.

2. Kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông thống nhất ủy quyền cho Hội đồng quản trị cân đối bố trí nguồn kinh phí để phục vụ công tác nghiên cứu, khảo sát, thiết kế, quy hoạch các dự án mới trên cơ sở đúng quy định của pháp luật; Đầu tư hiệu quả, tối ưu hóa nguồn vốn và lợi ích của Cổ đông.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 xem xét, thông qua.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu VT, VP.HĐQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Phạm Trung Thái

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG
NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM**

**BÁO CÁO
CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ**

**DỰ ÁN: ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH KẾT CẤU HẠ TẦNG
KHU CÔNG NGHIỆP QUỐC TẾ TRƯỜNG HẢI, TỈNH LONG AN**

ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG: HUYỆN ĐỨC HUỆ, TỈNH LONG AN

**CHỦ ĐẦU TƯ: CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU
CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM**

**ĐƠN VỊ TƯ VẤN: CÔNG TY CP TƯ VẤN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VIỆT
NAM IDC**

Hải Dương, năm 2025

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

BÁO CÁO
CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
DỰ ÁN: ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH KẾT CẤU HẠ TẦNG
KHU CÔNG NGHIỆP QUỐC TẾ TRƯỜNG HẢI, TỈNH LONG AN

CHỦ ĐẦU TƯ
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ
KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM

ĐƠN VỊ TƯ VẤN
CÔNG TY CP TƯ VẤN PHÁT TRIỂN
HẠ TẦNG VIỆT NAM IDC

Hải Dương, năm 2025

I. GIỚI THIỆU CHUNG

1. Nhu cầu về thuê đất công nghiệp Việt Nam

Theo quy hoạch phát triển các khu công nghiệp (KCN) ở Việt Nam, hiện có khoảng 563 KCN tổng diện tích 210.900ha. Với số lượng KCN thực tế đã công bố là 406, trong đó 361 dự án nằm ngoài khu kinh tế, và 37 dự án thuộc khu kinh tế và 08 dự án nằm trong khu kinh tế cửa khẩu.

Xu hướng dịch chuyển dòng vốn đầu tư bất động sản công nghiệp của các tập đoàn đa quốc gia vào Việt Nam trong thời gian vừa qua đã tác động khiến nhu cầu về bất động sản khu công nghiệp có sự tăng trưởng tích cực trong năm 2023.

Trong đó, bất động sản công nghiệp khu vực phía Bắc có lực cầu cao từ lĩnh vực điện tử, đối với khu vực phía Nam là nhóm sản xuất ô tô, may mặc, bao bì. Theo khảo sát của một số tổ chức kinh doanh dịch vụ bất động sản thì nhu cầu thuê và công suất cho thuê bất động sản công nghiệp trong quý có xu hướng tăng.

Tỷ lệ lấp đầy Khu công nghiệp tại các thị trường trọng điểm phía Bắc và phía Nam đều duy trì ở khoảng 85% đến 90% đối với cả loại hình đất công nghiệp, nhà xưởng và nhà kho xây sẵn.

Về giá thuê đất công nghiệp trung bình tại các thị trường cấp 1 ở miền Nam đạt 189 USD/m²/kỳ hạn còn lại. Thị trường ghi nhận các giao dịch lớn đến từ các doanh nghiệp Trung Quốc và Nhật Bản, với đa dạng các ngành công nghiệp như cơ khí, hóa chất, nhựa, cao su, điện tử.

2. Tình hình phát triển công nghiệp tại địa phương

Tỉnh Long An là trung tâm phát triển kinh tế năng động, hiệu quả, bền vững của khu vực phía Nam; trở thành cửa ngõ trên tuyến hành lang kinh tế đô thị - công nghiệp của vùng Đồng bằng sông Cửu Long; kết nối chặt chẽ với TP Hồ Chí Minh và vùng Đông Nam Bộ; đầu mối hợp tác, giao thương quan trọng với Campuchia.

Hình thành được các hành lang kinh tế, vùng, trung tâm phát triển và đô thị động lực; thích ứng với biến đổi khí hậu. Quốc phòng, an ninh và trật tự an toàn xã hội được bảo đảm. Người dân có cuộc sống phồn vinh, văn minh, hạnh phúc.

Tỷ lệ lao động qua đào tạo đạt trên 80%, trong đó tỷ lệ lao động qua đào tạo có bằng cấp, chứng chỉ đạt 40%. Tỷ lệ trường đạt chuẩn quốc gia ở cấp học mầm non đạt 80%, cấp tiểu học đạt 100%, cấp trung học cơ sở đạt 70%, cấp trung học phổ thông đạt 45%. Hoàn thành phổ cập giáo dục mẫu giáo cho trẻ 3 - 4 tuổi.

Tầm nhìn đến năm 2050, tỉnh Long An là tỉnh công nghiệp phát triển hàng đầu của cả nước, trở thành một trong những khu vực tăng trưởng kinh tế quan trọng của vùng Đồng bằng sông Cửu Long, có trình độ phát triển tương đương các tỉnh phát triển khá của vùng

Đông Nam Bộ. Xã hội trật tự, kỷ cương, an ninh, an toàn và văn minh; con người phát triển toàn diện, môi trường sống trong lành và chủ động thích ứng với biến đổi khí hậu.

Hai hành lang kinh tế gồm: Hành lang đường Vành đai 3 - 4: Bám dọc theo các trục đường Vành đai 3, Vành đai 4 của TP Hồ Chí Minh; Hành lang phát triển phía Nam: Bám dọc theo trục động lực liên tỉnh từ TP Hồ Chí Minh đi qua tỉnh Long An và kết nối với tỉnh Tiền Giang (qua trục Quốc lộ 50B).

Ba vùng kinh tế - xã hội gồm: Vùng đô thị và công nghiệp: Bao gồm các huyện Đức Hòa, Bến Lức, Cần Giuộc, Cần Đước, một phần huyện Tân Trụ, TP Tân An, một phần huyện Thủ Thừa và huyện Châu Thành. Vùng này tập trung phát triển đô thị và công nghiệp tổng hợp, tạo thành hành lang phát triển đô thị trung tâm ở Bến Lức - Tân An và các đô thị công nghiệp ở các huyện Đức Hòa, Cần Giuộc, Cần Đước; phát triển khu kinh tế ở các huyện Cần Giuộc, Cần Đước; phát triển nông nghiệp ven đô, chuyên canh, ứng dụng công nghệ cao tại huyện Châu Thành, Tân Trụ và thành phố Tân An.

Về phương án phát triển mạng lưới giao thông vận tải và logistics, Quyết định nêu rõ, hình thành các nút giao đầu nối hệ thống kết cấu hạ tầng giao thông cấp quốc gia với hệ thống kết cấu hạ tầng cấp tỉnh, nhằm tăng cường tính kết nối giao thông liên vùng, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội; bố trí thêm lối ra, vào với cao tốc Bắc - Nam phía Đông tại các huyện Bến Lức, Thủ Thừa.

Cải tạo, nâng cấp 53 tuyến đường tỉnh hiện hữu và xây mới 29 tuyến đường tỉnh; ưu tiên nâng cấp, xây dựng các tuyến: Đường tỉnh 827E, trục động lực Đức Hoà, đường song hành Quốc lộ 62, trục động lực Mỹ Quý Tây - Lương Hoà - Bình Chánh, đường Tân Tập - Long Hậu.

Mục tiêu của Long An là trở thành tỉnh phát triển công nghiệp của khu vực phía Nam. Hiện nay, tổng diện tích được quy hoạch để phát triển công nghiệp trên địa bàn tỉnh là 15.000ha với 37 khu công nghiệp (KCN) và 59 cụm công nghiệp (CCN) được phê duyệt. Theo định hướng và quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, toàn tỉnh có 51 KCN với tổng diện tích 12.433ha.

Huyện Đức Huệ có vị trí thuận lợi giáp với các huyện kinh tế trọng điểm của tỉnh là Đức Hòa, Bến Lức. Tiềm năng đất đai của huyện còn lớn, có Cửa khẩu Quốc gia Mỹ Quý Tây và Khu di tích lịch sử Cách mạng tỉnh. Mặt khác, huyện cũng có những thuận lợi trong đầu tư phát triển công nghiệp, nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, kinh tế cửa khẩu và thương mại - dịch vụ, du lịch,...

Trong quy hoạch tỉnh được phê duyệt, tỉnh đề ra mục tiêu trở thành trung tâm phát triển kinh tế năng động, hiệu quả và bền vững của khu vực phía Nam, cửa ngõ trên tuyến hành lang kinh tế đô thị - công nghiệp của Vùng Đồng bằng sông Cửu Long. Cụ thể, giai đoạn 2021 - 2030, tốc độ tăng trưởng đạt khoảng 9-9,5%/năm; cơ cấu kinh tế chuyển dịch

theo hướng công nghiệp hóa; quy mô nền kinh tế đến năm 2030 gấp 2 - 2,5 lần so với năm 2021.

Tỉnh đang thực hiện nhiều biện pháp xúc tiến đầu tư, thu hút và hỗ trợ cho các dự án đầu tư trọng điểm; ưu tiên thu hút công nghiệp hỗ trợ, công nghệ mới, công nghệ cao thân thiện với môi trường; phát triển nhanh các ngành công nghiệp có giá trị tăng cao. Tỉnh cũng đang tham gia thực hiện các đề án, dự án liên quan đến giảm phát thải khí nhà kính trong công nghiệp, sản xuất sạch hơn trong công nghiệp và phát triển năng lượng sạch, năng lượng tái tạo nhằm giảm nhẹ rủi ro và các tác động của biến đổi khí hậu. Qua đó, góp phần bảo đảm sử dụng hiệu quả tài nguyên và tăng cường khả năng chống chịu của người dân với rủi ro thiên tai và biến đổi khí hậu.

Đối với các KCN, tỉnh đang hỗ trợ các KCN đi vào hoạt động có hệ thống xử lý nước thải; mời gọi đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng KCN và thương mại, nhất là đầu tư vào các KCN sẵn có; xây dựng và triển khai, thực hiện phương án phát triển KCN thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050. Đồng thời, tỉnh tập trung rà soát, cập nhật tiến độ thực hiện các KCN đã đi vào hoạt động và đang triển khai, thực hiện; tìm hiểu và giải quyết kịp thời những khó khăn, vướng mắc của nhà đầu tư.

Huyện Đức Huệ đã đồng ý chủ trương đầu tư 3 dự án đường giao thông quan trọng: Đường tỉnh (ĐT) 822B kết nối với trục động lực Đức Hòa; ĐT830 kết nối với Cửa khẩu Quốc gia Mỹ Quý Tây, tổng chiều dài đoạn qua địa bàn huyện Đức Huệ khoảng 30km; trục Vành đai 4 tiếp nối từ huyện Đức Hòa cắt qua ĐT816 tiếp tục kết nối vào trục động lực Lương Hòa - Mỹ Quý về Cảng Quốc tế Long An; cùng với một số tuyến đường huyết mạch khác như tuyến đường nối ĐT838 đi Phước Chỉ (thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh), tuyến tránh trung tâm thị trấn Đông Thành;... Từ đó, tạo nên mạng lưới hạ tầng giao thông hoàn chỉnh, tạo liên kết vùng, kết nối các vùng kinh tế trọng điểm của tỉnh, phù hợp với chủ trương, định hướng phát triển công nghiệp, đô thị của huyện trong tương lai.

Với những tiềm năng, lợi thế của huyện biên giới tiếp giáp nước bạn Campuchia và huyện trọng điểm kinh tế của tỉnh là Đức Hòa nên huyện Đức Huệ được quy hoạch là vùng đệm sinh thái phát triển đô thị vệ tinh và các Khu, Cụm công nghiệp của tỉnh.

Chiến lược Phát triển Công nghiệp Việt Nam đến 2025, tầm nhìn đến 2035 xác định mục tiêu: Công nghiệp Việt Nam phát triển với cơ cấu hợp lý theo ngành và lãnh thổ, có khả năng cạnh tranh để phát triển trong hội nhập, có công nghệ hiện đại và tham gia chuỗi giá trị toàn cầu ở một số chuyên ngành, lĩnh vực,... Đến năm 2035, công nghiệp Việt Nam được phát triển với đa số các chuyên ngành có công nghệ tiên tiến, chất lượng sản phẩm đạt tiêu chuẩn quốc tế, tham gia sâu vào chuỗi giá trị toàn cầu, sử dụng năng lượng tiết kiệm, hiệu quả, cạnh tranh bình đẳng trong hội nhập quốc tế. Để hoàn thành các mục tiêu

đó thì một trong các yếu tố cần thiết là khuyến khích các doanh nghiệp mở rộng đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp làm cơ sở và tạo điều kiện kêu gọi thu hút đầu tư xây dựng phát triển các ngành nghề công nghiệp.

II. CÁC QUY HOẠCH ĐỊNH HƯỚNG

Quy hoạch tỉnh Long An đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 686/QĐ-TTg ngày 13/6/2023:

Khu công nghiệp Trường Hải nằm trong kế hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 – 2025 đã được UBND tỉnh Long An phê duyệt

III. ĐỀ XUẤT DỰ ÁN ĐẦU TƯ KHU CÔNG NGHIỆP TRƯỜNG HẢI

1. Tên dự án: Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp quốc tế Trường Hải.

2. Địa điểm thực hiện dự án: xã Mỹ Thạnh Bắc và xã Mỹ Thạnh Tây, huyện Đức Huệ, tỉnh Long An.

3. Quy mô: 162,19 ha.

4. Mục tiêu dự án

STT	Mục tiêu hoạt động	Mã ngành theo VSIC (Mã ngành cấp 4)	Mã ngành CPC (đối với các ngành nghề có mã CPC, nếu có)
1.	Xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp	4299	

- Khu công nghiệp Trường Hải là Khu công nghiệp tổng hợp, trong đó tập trung ưu tiên các ngành nghề chủ yếu sau:

- + Nhóm ngành chế biến, bảo quản nông, lâm.
- + Nhóm ngành may mặc, da giày.
- + Nhóm ngành công nghệ thông tin, điện-điện tử.
- + Sản xuất, chế tạo, lắp ráp thiết bị, linh kiện điện, điện tử, điện lạnh, các sản phẩm từ công nghệ mới, kỹ thuật cao phục vụ các ngành điện tử, công nghệ thông tin.
- + Sản xuất thiết bị, linh phụ kiện truyền dữ liệu, điện thoại di động, máy vi tính và các thiết bị ngoại vi.
- + Sản xuất các sản phẩm phần mềm, sản phẩm nội dung thông tin số, dịch vụ phần mềm, khắc phục sự cố an toàn thông tin, bảo vệ thông tin.
- + Sản xuất, chế tạo cơ khí chính xác, khuôn mẫu, chế tạo máy móc, thiết bị. Sản xuất, lắp ráp ô tô, xe máy và phụ tùng ô tô, xe máy.

+ Sản xuất chế tạo các sản phẩm từ nhựa, linh kiện nhựa – cao su kỹ thuật, sản xuất các sản phẩm bao bì, in ấn.

+ Sản xuất vật liệu composite, vật liệu dẻo, siêu bền, siêu nhẹ.

+ Sản xuất mỹ phẩm, dược phẩm và thiết bị y tế.

+ Sản xuất, chế biến lương thực, thực phẩm và thức ăn chăn nuôi.

+ Dịch vụ logistic.

+ Sản xuất gia công các sản phẩm công nghệ cao theo quy định của pháp luật về công nghệ cao, sản xuất các sản phẩm công nghệ hỗ trợ theo quy định của Chính phủ.

5. Đánh giá về sự phù hợp của dự án với quy hoạch có liên quan

5.1. Sự phù hợp với quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh

Theo quy định tại khoản 2 Điều 1 Nghị quyết 751/2019/UBTVQH14, quy hoạch nêu tại điểm c khoản 1 Điều 59 Luật Quy hoạch (gồm các quy hoạch được tích hợp vào quy hoạch quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh) đã được quyết định phê duyệt trước ngày 01/01/2019 được điều chỉnh nội dung theo quy định của pháp luật có liên quan trước ngày Luật Quy hoạch có hiệu lực để đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội cho đến khi quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh theo Luật Quy hoạch được quyết định hoặc phê duyệt.

Theo Quyết định số: 686/QĐ-TTg ngày 13/6/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch tỉnh Long An thời kỳ 2021-2030 tầm nhìn đến 2050 thuộc các khu công nghiệp được thành lập mới khi đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật.

5.2. Sự phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2021 và kế hoạch sử dụng đất kỳ 2021-2035

Khu công nghiệp Trường Hải nằm trong kế hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 – 2025 đã được UBND tỉnh Long An phê duyệt

5.3. Sự phù hợp với quy hoạch xây dựng

Khu công nghiệp Trường Hải nằm trong quy hoạch phát triển các Khu công nghiệp Việt Nam đã được thủ tướng phê duyệt theo Quyết định số: 686/QĐ-TTg ngày 13/6/2023 của Thủ tướng Chính phủ do đó, vị trí thực hiện dự án Khu công nghiệp Trường Hải là phù hợp với quy hoạch xây dựng.

5.4. Sự phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội

Tỉnh Long An phát huy tối đa các tiềm năng khác biệt, nổi trội, lợi thế để phát triển KT-XH nhanh, bền vững. Không gian phát triển của tỉnh được tổ chức hợp lý, gắn với phát triển hệ thống kết cấu hạ tầng đồng bộ, từng bước hiện đại; tập trung phát triển nhanh một số địa bàn có điều kiện thuận lợi, làm động lực phát triển chung toàn tỉnh, hỗ trợ các địa bàn khó khăn; phát triển hợp lý giữa khu vực đô thị và nông thôn.

Mục tiêu của tỉnh Long An, phấn đấu đến năm 2030 là trung tâm phát triển kinh tế năng động, hiệu quả, bền vững của khu vực phía Nam; trở thành cửa ngõ trên tuyến hành lang kinh tế đô thị - công nghiệp của vùng ĐBSCL; kết nối chặt chẽ với TP Hồ Chí Minh và vùng Đông Nam bộ; đầu mối hợp tác, giao thương quan trọng với Campuchia. Long An

hình thành được các hành lang kinh tế, vùng, trung tâm phát triển và đô thị động lực; thích ứng với biến đổi khí hậu; quốc phòng, an ninh và trật tự an toàn xã hội được bảo đảm. Người dân có cuộc sống phồn vinh, văn minh, hạnh phúc.

Tỉnh Long An phấn đấu chỉ số sản xuất công nghiệp tăng bình quân khoảng 3%/năm thời kỳ 2021 – 2030; ưu tiên phát triển công nghiệp chế biến, chế tạo và năng lượng tái tạo; tập trung phát triển một số ngành công nghiệp chủ yếu như sản xuất kim loại và sản phẩm từ kim loại đúc sẵn; cơ khí chế tạo; chế biến thực phẩm; các sản phẩm điện tử; hóa chất và sản phẩm hóa chất; sản phẩm từ cao su và plastic; dược phẩm; dệt may; năng lượng.

Theo quy hoạch, đến năm 2030, Tỉnh Long An sẽ phát triển Khu kinh tế cửa khẩu Long An tại thị xã Kiến Tường, các huyện Mộc Hóa và Vĩnh Hưng; xây dựng Khu kinh tế Long An tại huyện Cần Giuộc và huyện Cần Đước trở thành động lực tăng trưởng mới theo hướng hệ sinh thái công nghệ cao, đổi mới sáng tạo và trung tâm logistics của tỉnh khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện, tiêu chuẩn theo quy định của pháp luật.

5.5. Về khả năng thu hút vốn đầu tư và cung cấp lao động

Khả năng thu hút đầu tư: Khu công nghiệp Trường Hải có vị trí giao thông hết sức thuận lợi, nằm tiếp giáp với đường Hồ Chí Minh, nằm trong quy hoạch phát triển các Khu công nghiệp của tỉnh Long An, là điểm sáng hấp dẫn, thu hút các nhà đầu tư thứ cấp trong và ngoài khu vực đầu tư vào địa bàn Tỉnh. Với vị trí thuận lợi như thế, việc thu hút đầu tư vào Khu công nghiệp Trường Hải sẽ rất nhiều thuận lợi, thời gian lấp đầy Khu công nghiệp sẽ rất nhanh. Qua đó, sớm đem lại nguồn thu ngân sách ổn định và lâu dài cho địa phương.

Khả năng cung cấp và đáp ứng nhu cầu về lao động: Với tiêu chí lao động bình quân khoảng 80 lao động/1ha đất Khu công nghiệp, dự kiến dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Trường Hải sẽ thu hút và sử dụng khoảng 12.960 lao động khi hoàn thiện và đi vào vận hành của các nhà máy trong Khu công nghiệp.

6. Quy mô dự án và chi phí đầu tư

6.1. Đánh giá hiện trạng khu vực dự án:

Khu công nghiệp Trường Hải thuộc địa phận xã Mỹ Thạnh Bắc và xã Mỹ Thạnh Tây, huyện Đức Huệ, tỉnh Long An, cụ thể:

- + Phía Bắc giáp: Kênh Rạch Cồn.
- + Phía Nam giáp: Kênh ranh xã Mỹ Thạnh Bắc và xã Mỹ Thạnh Tây.
- + Phía Đông giáp: Đường tỉnh 838.
- + Phía Tây giáp: Đất nông nghiệp.

Vị trí Khu công nghiệp phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của huyện Đức Huệ, cách cảng Quốc tế Tân Tập khoảng 80km, cách TP.HCM khoảng 15km đồng thời thuộc vùng phát triển kinh tế trọng điểm của tỉnh Long An.

Hiện trạng đất khu vực đầu tư Khu công nghiệp chủ yếu là đất sạch đã được giải phóng mặt bằng, trong 162ha có 10ha chưa giải phóng mặt bằng chủ yếu là đất nông nghiệp trồng lúa 01 vụ mang lại hiệu quả kinh tế thấp, khu vực dự kiến quy hoạch Khu công nghiệp không có nhiều nhà dân sinh sống nên việc chuyển đổi sang phát triển công nghiệp tương đối thuận lợi của Khu công nghiệp khi đi vào hoạt động, tạo động lực phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

6.2. Diện tích đất dự kiến sử dụng: 162 ha. Trong đó:

Dự kiến tỷ lệ sử dụng đất trong Khu công nghiệp:

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH	TỶ LỆ
		Ha	%
1	Đất nhà máy, kho tàng	118,00	72,75
2	Đất công trình khu kỹ thuật	2,51	1,55
3	Đất giao thông	18,33	11,3
4	Đất hành chính – dịch vụ	4,49	2,77
5	Đất cây xanh – mặt nước	18,86	11,63
	Tổng cộng	162,19	100

a. Cơ cấu sử dụng đất của Khu công nghiệp Trường Hải như sau:

+ Đất xây dựng các nhà máy, kho bãi: Với tổng diện tích là 118,0ha, chiếm khoảng 72,75% tổng diện tích đất của KCN. Các lô đất xây dựng nhà máy có diện tích từ 0,5 hecta cho đến vài hecta tùy theo quy mô tính chất của các nhà máy, kho bãi, doanh nghiệp.

+ Khu đất hành chính dịch vụ: Có diện tích 4,49 ha, chiếm khoảng 2,77% tổng diện tích đất KCN. Khu đất này được bố trí tại phía đầu lối vào chính KCN và được dự kiến xây dựng cho các khu chức năng gồm: Khu quản lý điều hành, trưng bày giới thiệu sản phẩm; Khu nhà văn phòng cho thuê, ngân hàng, bưu điện, thương mại dịch vụ; Khu nhà ăn công nghiệp; trạm y tế, đội phòng cháy chữa cháy ; Cơ sở lưu trú, công trình văn hóa – thể thao.

+ Đất công trình hạ tầng kỹ thuật: Với diện tích 2,51ha, chiếm 1,55% tổng diện tích đất KCN. Trong đó được xây dựng trạm cấp nước, trạm biến áp, khu vực trạm xử lý nước thải,...

+ Đất giao thông: Có tổng diện tích 18,33 ha, chiếm tỷ lệ 11,3 % tổng diện tích đất KCN, trong đó: Trục chính của Khu công nghiệp bao gồm cả dải cây xanh, với trục giao thông đối ngoại bên ngoài, tuyến đường này đảm bảo cho một lượng xe lớn lưu thông. Các tuyến đường phân lô chính của Khu công nghiệp và tuyến đường phân lô nhánh liên kết các khu chức năng. Nút giao giữa đường trục chính với tuyến đường giao thông đối ngoại là nút giao đồng mức, giúp KCN dễ dàng kết nối ra bên ngoài.

+ Đất cây xanh - mặt nước: Tổng diện tích 18,86 hecta, chiếm 11,63% tổng diện tích đất KCN, trong đó: bao gồm đất cây xanh dọc trục chính đường KCN, cây xanh bao quanh KCN.

b. Quy mô kiến trúc xây dựng (diện tích xây dựng, diện tích sàn, số tầng, chiều cao công trình,...):

+ Tầng cao xây dựng đối với các lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng, bến bãi: Từ 01 đến 03 tầng.

+ Tầng cao xây dựng đối với các lô đất xây dựng công trình hành chính, dịch vụ: Từ 01 đến 05 tầng.

+ Riêng đối với các ngành công nghiệp có nhu cầu xây cao tầng thì khi lập dự án đầu tư sẽ được xem xét và quyết định của cơ quan có thẩm quyền và phù hợp với Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

+ Mật độ xây dựng:

(i) Mật độ xây dựng chung cho từng lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng: 70%;

(ii) Mật độ xây dựng cho đất kỹ thuật: 70%;

(iii) Mật độ xây dựng tối đa cho từng lô đất xây dựng công trình hành chính, dịch vụ và phụ trợ công nghiệp: 60%.

+ Khoảng lùi xây dựng: Đối với các lô đất có cạnh tiếp xúc với các trục đường giao thông đảm bảo theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

c. Sản phẩm, dịch vụ cung cấp:

+ Cho thuê lại đất để xây dựng nhà máy, nhà xưởng công nghiệp

+ Cung cấp dịch vụ tiện ích khu công nghiệp: Cấp, thoát nước, xử lý nước thải, vệ sinh môi trường, dịch vụ hỗ trợ khác

- Quy mô lao động dự kiến trong khu công nghiệp: Khoảng 12.960 người

- Vị trí dự án thuộc khu vực đô thị: Không

- Dự án thuộc phạm vi bảo vệ của di tích được cấp có thẩm quyền công nhận là di tích quốc gia đặc biệt: Không

- Dự án thuộc khu vực hạn chế phát triển hoặc nội đô lịch sử (được xác định trong đồ án quy hoạch đô thị) của đô thị loại đặc biệt: Không

7. Chi phí đầu tư

Căn cứ quy mô của Khu công nghiệp Trường Hải

Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/03/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Thông tư số 28/2023/TT-BTC ngày 12/5/2023 của Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định dự án đầu tư xây dựng, phí thẩm định thiết kế cơ sở;

Thông tư số 27/2023/TT-BTC ngày 12/5/2023 của Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định thiết kế kỹ thuật, phí thẩm định dự toán xây dựng;

Căn cứ 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng Công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024;

7.1. Tổng mức đầu tư:

Stt	Khoản mục chi phí	Thành tiền		
		Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT
A	TỔNG MỨC ĐẦU TƯ			
I	CHI PHÍ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG	1.251.206.086.000	-	1.251.206.086.000
1	Chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư	213.620.000.000	-	213.620.000.000
2	Giá đấu giá năm 2023	518.793.043.000	-	518.793.043.000
3	Chênh lệch giá đấu giá năm 2025	518.793.043.000		518.793.043.000
II	CHI PHÍ XÂY DỰNG	1.381.356.662.712	138.135.666.271	1.519.492.328.983
2.2	Công trình hạ tầng kỹ thuật	1.381.356.662.712	138.135.666.271	1.519.492.328.983
2.1	Chi phí xây dựng nhà điều hành + Cổng	20.720.349.941	2.072.034.994	22.792.384.935
2.2	Trạm xử lý nước thải	6.906.783.314	690.678.331	7.597.461.645
2.3	Cấp điện động lực	117.415.316.331	11.741.531.633	129.156.847.964
2.4	San nền	165.762.799.525	16.576.279.953	182.339.079.478
2.5	Giao thông	276.271.332.542	27.627.133.254	303.898.465.797
2.6	Cây xanh	69.067.833.136	6.906.783.314	75.974.616.449
2.7	Hệ thống cấp nước	151.949.232.898	15.194.923.290	167.144.156.188
2.8	Hệ thống thoát nước mưa	179.576.366.153	17.957.636.615	197.534.002.768
2.9	Hệ thống thoát nước thải	165.762.799.525	16.576.279.953	182.339.079.478
2.10	Cấp điện chiếu sáng	151.949.232.898	15.194.923.290	167.144.156.188
2.11	Hệ thống thông tin liên lạc	75.974.616.449	7.597.461.645	83.572.078.094
III	CHI PHÍ THIẾT BỊ	67.460.499.635	6.746.049.963	74.206.549.598
2.1	Công trình hành chính dịch vụ	0	0	0
2.1	Công trình hạ tầng kỹ thuật	67.460.499.635	6.746.049.963	74.206.549.598
-	Trạm xử lý nước thải	40.476.299.781	4.047.629.978	44.523.929.759
-	Trạm biến áp 22/0,4KV	26.984.199.854	2.698.419.985	29.682.619.839
IV	CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN	12.677.532.067	1.267.753.207	13.945.285.273
V	CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	33.381.906.444	3.338.190.644	36.720.097.088
5.1	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi	773.919.109	77.391.911	851.311.020
5.1	Chi phí khảo sát địa hình	964.000.000	96.400.000	1.060.400.000
5.2	Chi phí khảo sát địa chất, thủy văn	814.000.000	81.400.000	895.400.000
5.3	Lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500	1.409.970.000	140.997.000	1.550.967.000
5.4	Lập hồ sơ đề xuất dự án nhóm B	319.395.188	31.939.519	351.334.706
5.5	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi	2.198.913.023	219.891.302	2.418.804.326
5.6	Chi phí thiết kế bản vẽ thi công (HTKT cấp II- TK 2 bước)	13.055.754.362	1.305.575.436	14.361.329.798
5.7	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi	405.386.200	40.538.620	445.924.820
5.8	Chi phí thẩm tra thiết kế xây dựng	534.585.028	53.458.503	588.043.531
5.9	Chi phí thẩm tra dự toán	510.825.694	51.082.569	561.908.263

Stt	Khoản mục chi phí	Thành tiền
-----	-------------------	------------

		Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT
5.10	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu tư vấn			
-	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu tư vấn thiết kế thi công	24.936.491	2.493.649	27.430.140
-	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu tư vấn giám sát thi công	10.107.540	1.010.754	11.118.294
-	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu tư vấn giám sát khảo sát	14.508.480	1.450.848	15.959.328
5.11	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu thi công xây dựng	427.668.023	42.766.802	470.434.825
5.12	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu mua sắm vật tư, TB	70.428.762	7.042.876	77.471.638
5.13	Chi phí giám sát thi công xây dựng	6.771.410.361	677.141.036	7.448.551.397
5.14	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị	247.714.955	24.771.495	272.486.450
5.15	Chi phí giám sát công tác khảo sát xây dựng	70.568.820	7.056.882	77.625.702
5.16	Chi phí quy đổi vốn đầu tư xây dựng	950.626.819	95.062.682	1.045.689.501
5.15	Chi phí tư vấn, thí nghiệm đối chứng(phục vụ kiểm tra công tác nghiệm thu - tạm tính)	3.563.900.190	356.390.019	3.920.290.209
5.16	Chi phí tư vấn lập báo cáo đánh giá tác động môi trường	243.287.400	24.328.740	267.616.140
VI	CHI PHÍ KHÁC	11.568.288.402	932.440.099	12.500.728.500
6.1	Chi phí rà phá bom mìn, vật nổ	727.500.000	72.750.000	800.250.000
6.3	Chi phí bảo hiểm công trình	3.685.329.089	368.532.909	4.053.861.998
6.4	Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán (NĐ 99/2021/NĐ-CP)	1.267.502.426	126.750.243	1.394.252.668
6.5	Chi phí thẩm định thiết kế (TT27/2023/TT-BTC)	332.630.684	0	332.630.684
6.6	Chi phí thẩm định dự toán (TT27/2023/TT-BTC)	320.751.017	0	320.751.017
6.7	Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu xây dựng	50.000.000	0	50.000.000
6.8	Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu thiết bị	40.476.300	0	40.476.300
6.9	Chi phí kiểm toán (NĐ 99/2021/NĐ-CP)	3.644.069.474	364.406.947	4.008.476.421
6.10	Chi phí thẩm định dự án đầu tư xây dựng (Thông tư 28/2023/TT-BTC)	63.375.121	0	63.375.121
6.11	Chi phí thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường (TT38/2023/TT-BTC)	67.000.000	0	67.000.000
6.12	Phí kiểm tra công tác nghiệm thu	1.187.966.730	0	1.187.966.730
6.13	Chi phí đấu nối, điện nước	150.000.000	0	150.000.000
6.14	Lệ phí thẩm duyệt PCCC (TT 258/2016/TT-BTC)	31.687.561	0	31.687.561

Stt	Khoản mục chi phí	Thành tiền		
		Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT
VII	CHI PHÍ DỰ PHÒNG	264.370.097.768	26.437.009.777	290.807.107.544
7.1	Dự phòng cho yếu tố khối lượng phát sinh	132.185.048.884	13.218.504.888	145.403.553.772
7.2	Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá	132.185.048.884	13.218.504.888	145.403.553.772
VIII	LÃI VAY DỰ KIẾN	389.146.536.995		389.146.536.995
	TỔNG CỘNG	3.411.167.610.021	176.857.109.961	3.588.024.719.982
B	CƠ CẤU TỔNG MỨC ĐẦU TƯ	3.411.167.610.021	176.857.109.961	3.588.024.719.982
I	Vốn đầu tư của Chủ đầu tư	3.168.756.064.124	152.615.955.372	3.321.372.019.496
II	Vốn đầu tư của Ngành điện	156.553.876.511	15.655.387.651	172.209.264.162
III	Vốn đầu tư của ngành viễn thông	85.857.669.386	8.585.766.939	94.443.436.325

(Bảng chữ: Ba nghìn, năm trăm tám mươi tám tỷ, không trăm hai mươi bốn triệu, bảy trăm mười chín nghìn, chín trăm tám mươi hai đồng)

(Chi tiết trong bảng Khái toán tổng mức đầu tư đính kèm)

7.2. Nguồn vốn đầu tư

+ Vốn đầu tư hạ tầng và GPMB do Công ty đầu tư xây dựng là: **3.321.372.019.496** đồng

+ Vốn đầu tư hệ thống cấp điện (ngành điện thực hiện): **172.209.264.162** đồng

+ Vốn đầu tư hệ thống thông tin liên lạc (ngành bưu chính thực hiện): **94.443.436.325** đồng

7.3. Thời hạn hoạt động của dự án:

50 năm, kể từ ngày được cấp Quyết định chủ trương đầu tư.

7.3. Tiến độ thực hiện dự án

Tiến độ thực hiện các mục tiêu hoạt động chủ yếu của dự án đầu tư.

- Từ Quý I/2026 đến quý IV/2026:

+ Hoàn thiện các thủ tục pháp lý, giải phóng mặt bằng phần đất 10,0729ha còn lại.

+ Triển khai thi công đối với diện tích 152,1187ha đã được giải phóng mặt bằng.

- Từ quý I/2027 đến quý IV/2029: Thi công, hoàn thành bàn giao dự án.

8. Về hiệu quả kinh tế

Trên cơ sở tính toán hiệu quả đầu tư của Dự án, dự kiến thu hút đầu tư của khu công nghiệp được tiến hành song song với việc đầu tư hạ tầng kỹ thuật. Từ quý I/2027 Nhà đầu tư bắt đầu thu hút các nhà đầu tư thứ cấp vào thuê đất.

Các số liệu tính toán hiệu quả kinh tế là tạm tính tham khảo thị trường và các Khu công nghiệp đang hoạt động. Giá thuê hạ tầng tính theo chu kỳ dự án chưa bao gồm thuế VAT

dự kiến: từ 125 USD/m² đến 165 USD/m² không bao gồm các chi phí quản lý vận hành trong quá trình hoạt động.

Hiệu quả kinh tế dự kiến như sau:

Stt	Nội dung	Đơn vị	Giá trị
I	Quy mô dự án		
1	Đất dự án	ha	162,19
2	Quy mô lao động	người	12.960
II	Chi phí đầu tư dự án	đồng	5.361.468.277.726
III	Tổng doanh thu của dự án	đồng	8.183.070.716.830
IV	Lợi nhuận doanh nghiệp		
	- Lợi nhuận trước thuế	đồng	2.821.602.439.103
	- Thuế thu nhập doanh nghiệp	đồng	564.320.487.821
	- Lợi nhuận sau thuế	đồng	2.257.281.951.283
V	Cơ cấu vốn và tiến độ xây dựng HTKT	đồng	
1	Vốn tự có (15,05%)	đồng	500.000.000.000
2	Vốn huy động từ cho thuê lại (36,17%)	đồng	1.201.165.693.611
3	Vốn vay ngân hàng (48,78%)	đồng	1.620.206.325.885
4	Thời gian đầu tư xây dựng HTKT	tháng, năm	48 tháng
5	Thời gian kinh doanh khai thác dự án	tháng, năm	50 năm
VI	Phân tích chỉ tiêu hiệu quả của dự án		
1	Hiện giá thu hồi thuần: NPV	Tr.đồng	822.213
2	Suất thu hồi nội bộ: IRR	%	19,33%
3	Thời gian hoàn vốn: T		3,31 năm

+ Tổng doanh thu từ đất	: 8.183,0 tỷ đồng
+ Lợi nhuận trước thuế	: 2.821,6 tỷ đồng
+ Thuế thu nhập doanh nghiệp	: 564,3 tỷ đồng
+ Lợi nhuận sau thuế	: 2.257,2 tỷ đồng
+ NPV	: 822,2 tỷ đồng
+ IRR	: 19,33%

Trên đây là nội dung báo cáo chấp thuận chủ trương Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp quốc tế Trường Hải. Kính đề nghị Hội đồng quản trị Công ty cổ phần phát triển đô thị và Khu công nghiệp cao su Việt Nam xem xét, trình cấp có thẩm quyền làm cơ sở thực hiện.

Trân trọng!



**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ
VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: /TTr-HĐQT

Chí Linh, ngày tháng năm 2025

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH

V/v: Xin chấp thuận nghiên cứu và triển khai Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Cụm Công nghiệp Lộc Giang 2, Huyện Đức Hòa, tỉnh Long An

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên
Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam

Căn cứ Nghị định số: 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư và phát triển đô thị;

Căn cứ Nghị định số: 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;

Căn cứ Điều lệ hoạt động của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam;

Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số: 167/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/6/2024 của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam;

Căn cứ Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam;

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 xem xét, thông qua nghiên cứu và triển khai Dự án cụm công nghiệp Lộc Giang 2, cụ thể như sau:

I. Giới thiệu chung;

1. Sự phù hợp với quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh

Dự án cụm công nghiệp Lộc Giang 2 (quy mô 75 ha) đã được tỉnh Long An cập nhật vào quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 và được Thủ tướng chính phủ phê duyệt tại Quyết định số: 686/QĐ-TTg ngày 13/6/2023. Dự án này đã được UBND tỉnh Long An phê duyệt kế hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021-2025.

2. Sự phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội

Theo Quyết định số: 686/QĐ-TTg ngày 13/6/2023 của Thủ tướng chính phủ về kế hoạch phát triển kinh tế- xã hội. Mục tiêu của tỉnh Long An phấn đấu đến năm 2030 là trung tâm phát triển kinh tế năng động, hiệu quả, bền vững của khu vực phía Nam; trở thành cửa ngõ trên tuyến hành lang kinh tế đô thị - công nghiệp của vùng ĐBSCL; kết nối chặt chẽ với TP Hồ Chí Minh và vùng Đông Nam bộ; đầu mối hợp tác, giao thương quan trọng, hình thành các hành lang kinh tế, vùng, trung tâm phát triển và đô thị động lực. Tỉnh Long An phấn đấu chỉ số sản xuất công nghiệp tăng bình quân khoảng 3%/năm thời kỳ 2021 - 2030; ưu tiên phát triển công nghiệp chế biến, chế tạo và năng

lượng tái tạo; tập trung phát triển một số ngành công nghiệp chủ yếu như sản xuất kim loại và sản phẩm từ kim loại đúc sẵn; cơ khí chế tạo; chế biến thực phẩm; các sản phẩm điện tử; hóa chất và sản phẩm hóa chất; sản phẩm từ cao su và plastic; dược phẩm; dệt may; năng lượng. Do đó việc đầu tư Dự án cụm công nghiệp Lộc Giang 2 (quy mô 75 ha) trong giai đoạn này là phù hợp với sự phát triển kinh tế - xã hội thành tỉnh Long An.

3. Về khả năng thu hút vốn đầu tư và cung cấp lao động

3.1 Về khả năng thu hút vốn đầu tư:

Khả năng thu hút đầu tư: Cụm công nghiệp Lộc Giang 2 có vị trí giao thông hết sức thuận lợi, nằm tiếp giáp với đường Hồ Chí Minh, nằm trong quy hoạch phát triển các khu công nghiệp của tỉnh Long An, là điểm sáng hấp dẫn, thu hút các nhà đầu tư thứ cấp trong và ngoài khu vực đầu tư vào địa bàn Tỉnh. Với vị trí thuận lợi như thế, việc thu hút đầu tư vào Cụm công nghiệp Lộc Giang 2 sẽ rất nhiều thuận lợi, thời gian lắp đầy cụm công nghiệp sẽ rất nhanh. Qua đó, sớm đem lại hiệu quả kinh tế khi tiến hành thực hiện dự án.

3.2 Về khả năng cung cấp nguồn lao động:

Tỉnh Long An hiện có khoảng 1,7 triệu dân, trong đó có 1,2 triệu dân nằm trong độ tuổi lao động, đứng thứ đầu các tỉnh thuộc Đồng bằng sông Cửu Long. Riêng huyện Đức Hòa có khoảng 120.000 người trong độ tuổi lao động và tỷ lệ lao động đã qua đào tạo chiếm 23,8%. Đến năm 2026, tỷ lệ lao động của huyện Đức Hòa được đào tạo dự kiến sẽ tăng 9,5%. Bên cạnh đó các địa phương lân cận như: Tây Ninh, Đồng Tháp, Tiền Giang là các địa phương góp phần cung cấp nguồn nhân lực cho cụm công nghiệp.

Khả năng cung cấp và đáp ứng nhu cầu về lao động: với tiêu chí lao động bình quân khoảng 80 lao động/1ha đất khu công nghiệp, dự kiến dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Lộc Giang 2 sẽ thu hút và sử dụng khoảng 6.000 lao động khi hoàn thiện và đi vào vận hành của các nhà máy trong khu công nghiệp.

II. Quy mô dự án và chi phí đầu tư:

1. Quy mô dự án:

Dự án Cụm công nghiệp Lộc Giang 2 quy mô 75 ha trong đó cơ cấu sử dụng đất:

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH	TỶ LỆ
			Ha	%
	Ranh giới quy hoạch		75	100
1	Đất khu điều hành	ĐH	0,7	0,93
2	Đất công nghiệp	CN	52,5	70,00
3	Đất cây xanh – hành lang	CX	7,8	10,40
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	0,9	1,20
5	Đất giao thông	GT	7,9	10,53

6	Đất thương mại dịch vụ	DV	2,4	3,19
7	Dân cư hiện có	DC	2,1	2,8
8	Mặt nước	MN	0,7	0,93

+ Khu điều hành: có diện tích 0,7 ha, chiếm khoảng 0,93% tổng diện tích đất CCN. Khu đất này được bố trí tại phía đầu lối vào chính CCN và được dự kiến xây dựng cho các khu chức năng gồm: Khu quản lý điều hành, trưng bày giới thiệu sản phẩm.....

+ Đất xây công nghiệp: Với tổng diện tích là 52,5 ha, chiếm 70% tổng diện tích đất của CCN. Các lô đất xây dựng nhà máy có diện tích từ 1 ha cho đến vài ha tùy theo quy mô tính chất của các nhà máy, kho bãi, doanh nghiệp.

+ Đất giao thông: có tổng diện tích 7,9 ha, chiếm tỷ lệ 10,53% tổng diện tích đất CCN, trong đó bao gồm: Các tuyến đường phân lô chính và tuyến đường phân lô nhánh liên kết các khu chức năng. Nút giao giữa đường trục chính với tuyến đường giao thông đối ngoại là nút giao đồng mức, giúp CCN dễ dàng kết nối hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo cho một lượng xe lớn lưu thông.

+ Khu thương mại dịch vụ: có diện tích 2,4 ha, chiếm khoảng 3,19% tổng diện tích đất CCN. Khu đất này được bố trí tại phía đầu lối vào chính CCN và được dự kiến xây dựng cho các khu chức năng gồm: Cơ sở lưu trú; Khu nhà văn phòng cho thuê, ngân hàng, bưu điện, thương mại dịch vụ; Khu nhà ăn công nghiệp; trạm y tế, đội phòng cháy chữa cháy, công trình văn hóa - thể thao.

+ Đất công trình hạ tầng kỹ thuật: với diện tích 0,9 ha, chiếm 1,20% tổng diện tích đất CCN. Trong đó được xây dựng trạm cấp nước, trạm biến áp, khu vực trạm xử lý nước thải,...

+ Đất cây xanh – hành lang: tổng diện tích 7,8 ha, chiếm 10,4% tổng diện tích đất CCN, trong đó bao gồm: cây xanh; dải cây xanh cách ly CCN...

+ Mặt nước: Với tổng diện tích là 0,7 ha, chiếm 0,93% tổng diện tích đất của CCN.

2. Chi phí đầu tư dự án: Tổng mức đầu tư dự kiến **2.444.229.881.046 đồng.**

3. Nguồn vốn thực hiện:

+ Vốn đầu tư hạ tầng và GPMB do Công ty đầu tư xây dựng là: **2.354.989.808.494 đồng**

+ Vốn đầu tư hệ thống cấp điện (ngành điện thực hiện): **58.471.585.536 đồng**

+ Vốn đầu tư hệ thống thông tin liên lạc (ngành bưu chính thực hiện): **30.768.487.015 đồng**

4. Hiệu quả kinh tế:

STT	Nội dung	Đơn vị	Giá trị
I	Quy mô dự án		
1	Đất dự án	ha	75,00

2	Quy mô lao động	người	6.000
II	Chi phí đầu tư dự án	đồng	3.313.377.006.721
III	Tổng doanh thu của dự án	đồng	5.640.007.099.787
IV	Lợi nhuận doanh nghiệp		
1	Lợi nhuận trước thuế	đồng	2.326.630.093.066
2	Thuế thu nhập doanh nghiệp	đồng	465.326.018.613
3	Lợi nhuận sau thuế	đồng	1.861.304.074.453
V	Cơ cấu vốn và tiến độ xây dựng HTKT	đồng	2.354.989.808.494
1	Vốn tự có (16,99%)	đồng	400.000.000.000
2	Vốn huy động từ cho thuê lại (29,21%)	đồng	687.872.197.261
3	Vốn vay ngân hàng (53,81%)	đồng	1.267.117.611.234
4	Thời gian đầu tư xây dựng HTKT	tháng, năm	36 tháng
5	Thời gian kinh doanh khai thác dự án	tháng, năm	50 năm
VI	Phân tích chỉ tiêu hiệu quả của dự án		
1	Hiện giá thu hồi thuần: NPV	Tr.đồng	75.887
2	Suất thu hồi nội bộ: IRR	%	9,14%
3	Thời gian hoàn vốn: T		3,2 năm

+ Tổng doanh thu từ đất:	: 5.640,01 tỷ đồng
+ Lợi nhuận trước thuế:	: 2.326,63 tỷ đồng
+ Thuế thu nhập doanh nghiệp	: 465,32 tỷ đồng
+ Lợi nhuận sau thuế	: 1.861,30 tỷ đồng
+ NPV	: 75,88 tỷ đồng
+ IRR	: 9,14%

III. Kiến nghị, đề xuất.

1. Kính đề nghị Đại hội cổ đông chấp thuận giao Hội đồng quản trị tiếp tục tập trung chỉ đạo nghiên cứu, hoàn thiện các thủ tục cần thiết. Trên cơ sở đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của cổ đông; Hội đồng quản trị sẽ xin ý kiến các cổ đông bằng văn bản và triển khai các dự án khi đảm bảo tỷ lệ thông qua theo quy chế của Công ty.

2. Kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông thống nhất ủy quyền cho Hội đồng quản trị cân đối bố trí nguồn kinh phí để phục vụ công tác nghiên cứu, khảo sát, thiết kế, quy hoạch các dự án mới trên cơ sở đúng quy định của pháp luật; Đầu tư hiệu quả, tối ưu hóa nguồn vốn và lợi ích của Cổ đông.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 xem

xét, thông qua.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu VT, VP.HĐQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Phạm Trung Thái

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG
NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM**

**BÁO CÁO
CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ**

**DỰ ÁN: ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH KẾT CẤU HẠ TẦNG
CỤM CÔNG NGHIỆP LỘC GIANG 2, HUYỆN ĐỨC HÒA, TỈNH LONG AN**

ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG: HUYỆN ĐỨC HÒA, TỈNH LONG AN

**CHỦ ĐẦU TƯ: CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU
CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM**

**ĐƠN VỊ TƯ VẤN: CÔNG TY CP TƯ VẤN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VIỆT
NAM IDC**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

BÁO CÁO
CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
DỰ ÁN: ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH KẾT CẤU HẠ TẦNG
CỤM CÔNG NGHIỆP LỘC GIANG 2, HUYỆN ĐỨC HÒA, TỈNH LONG AN

CHỦ ĐẦU TƯ
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ
KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM

ĐƠN VỊ TƯ VẤN
CÔNG TY CP TƯ VẤN PHÁT TRIỂN
HẠ TẦNG VIỆT NAM IDC

I. GIỚI THIỆU CHUNG

1. Nhu cầu về thuê đất công nghiệp Việt Nam

Theo quy hoạch phát triển các Khu công nghiệp (KCN) ở Việt Nam, hiện có khoảng 563 KCN tổng diện tích 210.900ha. Với số lượng KCN thực tế đã công bố là 406, trong đó 361 dự án nằm ngoài khu kinh tế, và 37 dự án thuộc khu kinh tế và 08 dự án nằm trong khu kinh tế cửa khẩu.

Xu hướng dịch chuyển dòng vốn đầu tư bất động sản công nghiệp của các tập đoàn đa quốc gia vào Việt Nam trong thời gian vừa qua đã tác động khiến nhu cầu về bất động sản khu công nghiệp có sự tăng trưởng tích cực trong năm 2023.

Trong đó, bất động sản công nghiệp khu vực phía Bắc có lực cầu cao từ lĩnh vực điện tử, đối với khu vực phía Nam là nhóm sản xuất ô tô, may mặc, bao bì. Theo khảo sát của một số tổ chức kinh doanh dịch vụ bất động sản thì nhu cầu thuê và công suất cho thuê bất động sản công nghiệp trong quý có xu hướng tăng.

Tỷ lệ lấp đầy Khu công nghiệp tại các thị trường trọng điểm phía Bắc và phía Nam đều duy trì ở khoảng 85% đến 90% đối với cả loại hình đất công nghiệp, nhà xưởng và nhà kho xây sẵn.

Về giá thuê đất công nghiệp trung bình tại các thị trường cấp 1 ở miền Nam đạt 189 USD/m²/kỳ hạn còn lại. Thị trường ghi nhận các giao dịch lớn đến từ các doanh nghiệp Trung Quốc và Nhật Bản, với đa dạng các ngành công nghiệp như cơ khí, hóa chất, nhựa, cao su, điện tử.

2. Tình hình phát triển công nghiệp tại địa phương

Tỉnh Long An là trung tâm phát triển kinh tế năng động, hiệu quả, bền vững của khu vực phía Nam; trở thành cửa ngõ trên tuyến hành lang kinh tế đô thị - công nghiệp của vùng Đồng bằng sông Cửu Long; kết nối chặt chẽ với TP Hồ Chí Minh và vùng Đông Nam Bộ; đầu mối hợp tác, giao thương quan trọng với Campuchia.

Hình thành được các hành lang kinh tế, vùng, trung tâm phát triển và đô thị động lực; thích ứng với biến đổi khí hậu. Quốc phòng, an ninh và trật tự an toàn xã hội được bảo đảm. Người dân có cuộc sống phồn vinh, văn minh, hạnh phúc.

Tỷ lệ lao động qua đào tạo đạt trên 80%, trong đó tỷ lệ lao động qua đào tạo có bằng cấp, chứng chỉ đạt 40%. Tỷ lệ trường đạt chuẩn quốc gia ở cấp học mầm non đạt 80%, cấp tiểu học đạt 100%, cấp trung học cơ sở đạt 70%, cấp trung học phổ thông đạt 45%. Hoàn thành phổ cập giáo dục mẫu giáo cho trẻ 3 - 4 tuổi.

Tầm nhìn đến năm 2050, Tỉnh Long An là tỉnh công nghiệp phát triển hàng đầu của cả nước, trở thành một trong những cực tăng trưởng kinh tế quan trọng của vùng Đồng bằng sông Cửu Long, có trình độ phát triển tương đương các tỉnh phát triển khá của vùng

Đông Nam Bộ. Xã hội trật tự, kỷ cương, an ninh, an toàn và văn minh; con người phát triển toàn diện, môi trường sống trong lành và chủ động thích ứng với biến đổi khí hậu.

Hai hành lang kinh tế gồm: Hành lang đường Vành đai 3 - 4: Bám dọc theo các trục đường Vành đai 3, Vành đai 4 của TP Hồ Chí Minh; hành lang phát triển phía Nam: Bám dọc theo trục động lực liên tỉnh từ TP Hồ Chí Minh đi qua tỉnh Long An và kết nối với tỉnh Tiền Giang (qua trục Quốc lộ 50B).

Ba vùng kinh tế - xã hội gồm: Vùng đô thị và công nghiệp: Bao gồm các huyện Đức Hòa, Bến Lức, Cần Giuộc, Cần Đước, một phần huyện Tân Trụ, TP Tân An, một phần huyện Thủ Thừa và huyện Châu Thành. Vùng này tập trung phát triển đô thị và công nghiệp tổng hợp, tạo thành hành lang phát triển đô thị trung tâm ở Bến Lức - Tân An và các đô thị công nghiệp ở các huyện Đức Hòa, Cần Giuộc, Cần Đước; phát triển khu kinh tế ở các huyện Cần Giuộc, Cần Đước; phát triển nông nghiệp ven đô, chuyên canh, ứng dụng công nghệ cao tại huyện Châu Thành, Tân Trụ và thành phố Tân An.

Về phương án phát triển mạng lưới giao thông vận tải và logistics, Quyết định nêu rõ, hình thành các nút giao đầu nối hệ thống kết cấu hạ tầng giao thông cấp quốc gia với hệ thống kết cấu hạ tầng cấp tỉnh, nhằm tăng cường tính kết nối giao thông liên vùng, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội; bố trí thêm lối ra, vào với cao tốc Bắc - Nam phía Đông tại các huyện Bến Lức, Thủ Thừa.

Cải tạo, nâng cấp 53 tuyến đường tỉnh hiện hữu và xây mới 29 tuyến đường tỉnh; ưu tiên nâng cấp, xây dựng các tuyến: Đường tỉnh 827E, trục động lực Đức Hoà, đường song hành Quốc lộ 62, trục động lực Mỹ Quý Tây - Lương Hoà - Bình Chánh, đường Tân Tập - Long Hậu.

Mục tiêu của tỉnh Long An là trở thành tỉnh phát triển công nghiệp của khu vực phía Nam. Hiện nay, tổng diện tích được quy hoạch để phát triển công nghiệp trên địa bàn tỉnh là 15.000ha với 37 Khu công nghiệp (KCN) và 59 Cụm công nghiệp (CCN) được phê duyệt.

Huyện Đức Hòa có vị trí thuận lợi nằm ở vị trí tiếp giáp với nhiều huyện ngoại thành của Thành phố Hồ Chí Minh, Đức Hòa có nhiều thuận lợi trong việc thu hút đầu tư, giao lưu kinh tế. Với điều kiện đó, trong tương lai, Đức Hòa sẽ là trọng điểm phát triển công nghiệp của tỉnh Long An, là địa phương đi đầu trong việc phát triển các Khu công nghiệp thu hút đầu tư từ bên ngoài. Trong quy hoạch phát triển kinh tế, huyện chú trọng đầu tư phát triển toàn diện các lĩnh vực công nghiệp, thương mại - dịch vụ, dân cư - đô thị và nông nghiệp; trong đó, công nghiệp làm nền tảng. Ưu tiên thu hút đầu tư cho ngành Công nghiệp, thương mại - dịch vụ ở các Khu, Cụm công nghiệp đã quy hoạch, chú ý đến các ngành nghề nhiều lao động; đồng thời tạo thuận lợi để phát triển doanh nghiệp vừa và nhỏ không gây ô nhiễm dân xen trong cụm tuyến dân cư.

Trong quy hoạch tỉnh được phê duyệt, tỉnh đề ra mục tiêu trở thành trung tâm phát triển kinh tế năng động, hiệu quả và bền vững của khu vực phía Nam, cửa ngõ trên tuyến hành lang kinh tế đô thị - công nghiệp của Vùng Đồng bằng sông Cửu Long. Cụ thể, giai đoạn 2021 - 2030, tốc độ tăng trưởng đạt khoảng 9-9,5%/năm; cơ cấu kinh tế chuyển dịch theo hướng công nghiệp hóa; quy mô nền kinh tế đến năm 2030 gấp 2 - 2,5 lần so với năm 2021.

Tỉnh đang thực hiện nhiều biện pháp xúc tiến đầu tư, thu hút và hỗ trợ cho các dự án đầu tư trọng điểm; ưu tiên thu hút công nghiệp hỗ trợ, công nghệ mới, công nghệ cao thân thiện với môi trường; phát triển nhanh các ngành công nghiệp có giá trị tăng cao. Tỉnh cũng đang tham gia thực hiện các đề án, dự án liên quan đến giảm phát thải khí nhà kính trong công nghiệp, sản xuất sạch hơn trong công nghiệp và phát triển năng lượng sạch, năng lượng tái tạo nhằm giảm nhẹ rủi ro và các tác động của biến đổi khí hậu. Qua đó, góp phần bảo đảm sử dụng hiệu quả tài nguyên và tăng cường khả năng chống chịu của người dân với rủi ro thiên tai và biến đổi khí hậu.

Chiến lược Phát triển Công nghiệp Việt Nam đến 2025, tầm nhìn đến 2035 xác định mục tiêu: Công nghiệp Việt Nam phát triển với cơ cấu hợp lý theo ngành và lãnh thổ, có khả năng cạnh tranh để phát triển trong hội nhập, có công nghệ hiện đại và tham gia chuỗi giá trị toàn cầu ở một số chuyên ngành, lĩnh vực,... Đến năm 2035, công nghiệp Việt Nam được phát triển với đa số các chuyên ngành có công nghệ tiên tiến, chất lượng sản phẩm đạt tiêu chuẩn quốc tế, tham gia sâu vào chuỗi giá trị toàn cầu, sử dụng năng lượng tiết kiệm, hiệu quả, cạnh tranh bình đẳng trong hội nhập quốc tế. Để hoàn thành các mục tiêu đó thì một trong các yếu tố cần thiết là khuyến khích các doanh nghiệp mở rộng đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp làm cơ sở và tạo điều kiện kêu gọi thu hút đầu tư xây dựng phát triển các ngành nghề công nghiệp.

II. CÁC QUY HOẠCH ĐỊNH HƯỚNG

Dự án Cụm công nghiệp Lộc Giang 2 (quy mô 75ha) đã được tỉnh Long An cập nhật vào quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 và được Thủ tướng chính phủ phê duyệt tại Quyết định số: 686/QĐ-TTg ngày 13/6/2023. Dự án này đã được UBND tỉnh Long An phê duyệt kế hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021-2025.

Theo đó, phương án phát triển CCN trên địa bàn huyện cùng thời kỳ gồm 18 Cụm công nghiệp (CCN) với tổng diện tích là 1.042 ha và 01 CCN Hải Sơn Đức Hòa Đông diện tích 261,2 ha (nằm ngoài Phương án nhưng được hoạt động theo quy chế quản lý CCN trong thời gian thực hiện thủ tục chuyển lên khu công nghiệp. Trong 18 CCN được quy hoạch phát triển CCN trên địa bàn huyện, có:

- Có 08 CCN, diện tích 476 ha đã đi vào hoạt động: CCN Liên Minh, Liên Hưng, Nhựa Đức Hoà, Đức Hòa Hạ (chính trang), Đức Hòa Đông (chính trang), Hoàng Gia, Đức Thuận Long An, Hiệp Hoà. Nếu bao gồm cả CCN Hải Sơn Đức Hòa Đông thì đến nay toàn huyện có 09 CCN đi vào hoạt động với tỷ lệ lấp đầy 93%.
- Có 05 CCN, tổng diện tích 217 ha đang triển khai thực hiện thủ tục đầu tư, GPMB và xây dựng hạ tầng kỹ thuật, gồm các CCN: Đức Thuận 2, Tân Phú, Tây Bắc Đức Hòa Đông, Tân Mỹ, Lê Trần.
- Có 05 CCN, tổng diện tích 349 ha được quy hoạch mới đang kêu gọi, thu hút nhà đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật bao gồm: CCN Lộc Giang 1, Lộc Giang 2, Hiệp Hoà 1, Hiệp Hoà 2, Mỹ Hạnh Bắc

III. ĐỀ XUẤT DỰ ÁN ĐẦU TƯ CỤM CÔNG NGHIỆP LỘC GIANG

1. Tên dự án: Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Lộc Giang 2, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

2. Địa điểm thực hiện dự án: thuộc địa phận 02 xã An Ninh Đông, xã An Ninh Tây, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

3. Quy mô: 75 ha.

- Ranh giới:

- +Phía tây nam giáp đường Hồ Chí Minh;
- + Phía tây bắc giáp đường đất hiện hữu;
- + Phía đông nam giáp Khu dân cư hiện hữu;
- + Phía đông bắc giáp Kênh Đông.

4. Mục tiêu dự án

STT	Mục tiêu hoạt động	Mã ngành theo VSIC (Mã ngành cấp 4)	Mã ngành CPC (đối với các ngành nghề có mã CPC, nếu có)
1.	Xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng cụm công nghiệp	4299	

Cụm công nghiệp Lộc Giang 2 thu hút các cơ sở sản xuất công nghiệp – tiểu thủ công nghiệp trên cơ sở khuyến khích hỗ trợ phát triển các ngành chủ lực theo hướng nâng cao quy mô sản xuất, hàm lượng công nghệ, hạn chế phát thải và ít thâm dụng lao động.

- Ngành chế biến nông sản, thực phẩm, đồ uống; Sản xuất, gia công chế biến gỗ, vật dụng trang trí nội thất (không ngâm tẩm);

- Ngành công nghệ thông tin và kỹ thuật cao; Sản phẩm điện tử, điện gia dụng và công nghiệp; Sản xuất đồ chơi trẻ em;
- Ngành công nghệ sinh học;
- Ngành dược liệu, dược phẩm, dụng cụ y tế;
- Ngành cơ khí chế tạo máy móc, nông ngư cơ
- Sản xuất các sản phẩm nhựa, hạt nhựa (không bao gồm công đoạn tái chế);
- Kho bãi.

Và các sản phẩm theo lĩnh vực ngành nghề quy định của UBND tỉnh.

5. Đánh giá về sự phù hợp của dự án với quy hoạch có liên quan

5.1. Sự phù hợp với quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 1 Nghị quyết 751/2019/UBTVQH14, quy hoạch nêu tại điểm c khoản 1 Điều 59 Luật Quy hoạch (gồm các quy hoạch được tích hợp vào quy hoạch quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh) đã được quyết định phê duyệt trước ngày 01/01/2019 được điều chỉnh nội dung theo quy định của pháp luật có liên quan trước ngày Luật Quy hoạch có hiệu lực để đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội cho đến khu quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh theo Luật Quy hoạch được quyết định hoặc phê duyệt.

Theo Quyết định số 686/QĐ-TTg ngày 13/6/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch tỉnh Long An thời kỳ 2021-2030 tầm nhìn đến 2050 thuộc các Khu công nghiệp được thành lập mới khi đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật.

5.2. Sự phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2021 và kế hoạch sử dụng đất kỳ 2021-2035.

Cụm công nghiệp Lộc Giang 2 nằm trong kế hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 – 2025 đã được UBND tỉnh Long An phê duyệt.

Về Quy hoạch sử dụng đất theo Quyết định số 12106/QĐ-UBND ngày 22/12/2022 của UBND tỉnh Long An về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 – 2030 của huyện Đức Hòa thì vị trí Cụm công nghiệp Lộc Giang 2, thuộc quy hoạch đất cụm công nghiệp (SKN).

Về kế hoạch sử dụng đất: Vị trí Cụm công nghiệp Lộc Giang 2 có trong kế hoạch sử dụng đất năm 2024 của huyện Đức Hòa được phê duyệt tại Quyết định số 12570/QĐ-UBND ngày 29/12/2023

5.3. Sự phù hợp với quy hoạch xây dựng.

Cụm công nghiệp Lộc Giang 2 nằm trong quy hoạch phát triển các Khu công nghiệp Việt Nam đã được thủ tướng phê duyệt theo công văn số 686/QĐ-TTg ngày 13/6/2023 do đó, vị trí thực hiện dự án Cụm công nghiệp Lộc Giang 2 là phù hợp với quy hoạch xây dựng.

Cụm Công nghiệp Lộc Giang 2 có trong Danh mục các cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 686/QĐ- TTg ngày 13 tháng 6 năm 2023 phê duyệt Quy hoạch tỉnh Long An thời kỳ 2021- 2030, tầm nhìn đến năm 2050, Có quỹ đất phù hợp với quy hoạch sử dụng đất trên địa bàn huyện Đức Hòa.

Quy hoạch CCN Lộc Giang phù hợp theo đồ án quy hoạch chung Đô thị Đức Hòa tỉnh Long An đến năm 2045.

Quy hoạch CCN phù hợp với đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã An Ninh Tây, An Ninh Đông.

5.4. Sự phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội.

Tỉnh Long An phát huy tối đa các tiềm năng khác biệt, nổi trội, lợi thế để phát triển KT-XH nhanh, bền vững. Không gian phát triển của tỉnh được tổ chức hợp lý, gắn với phát triển hệ thống kết cấu hạ tầng đồng bộ, từng bước hiện đại; tập trung phát triển nhanh một số địa bàn có điều kiện thuận lợi, làm động lực phát triển chung toàn tỉnh, hỗ trợ các địa bàn khó khăn; phát triển hợp lý giữa khu vực đô thị và nông thôn.

Mục tiêu của tỉnh Long An, phấn đấu đến năm 2030 là trung tâm phát triển kinh tế năng động, hiệu quả, bền vững của khu vực phía Nam; trở thành cửa ngõ trên tuyến hành lang kinh tế đô thị - công nghiệp của vùng ĐBSCL; kết nối chặt chẽ với TP Hồ Chí Minh và vùng Đông Nam bộ; đầu mối hợp tác, giao thương quan trọng với Campuchia. Long An hình thành được các hành lang kinh tế, vùng, trung tâm phát triển và đô thị động lực; thích ứng với biến đổi khí hậu; quốc phòng, an ninh và trật tự an toàn xã hội được bảo đảm. Người dân có cuộc sống phồn vinh, văn minh, hạnh phúc.

Tỉnh Long An phấn đấu chỉ số sản xuất công nghiệp tăng bình quân khoảng 3%/năm thời kỳ 2021 – 2030; ưu tiên phát triển công nghiệp chế biến, chế tạo và năng lượng tái tạo; tập trung phát triển một số ngành công nghiệp chủ yếu như sản xuất kim loại và sản phẩm từ kim loại đúc sẵn; cơ khí chế tạo; chế biến thực phẩm; các sản phẩm điện tử; hóa chất và sản phẩm hóa chất; sản phẩm từ cao su và plastic; dược phẩm; dệt may; năng lượng.

Theo quy hoạch, đến năm 2030, tỉnh Long An sẽ phát triển Khu kinh tế cửa khẩu Long An tại thị xã Kiến Tường, các huyện Mộc Hóa và Vĩnh Hưng; xây dựng Khu kinh tế Long An tại huyện Cần Giuộc và huyện Cần Đước trở thành động lực tăng trưởng mới theo hướng hệ sinh thái công nghệ cao, đổi mới sáng tạo và trung tâm logistics của tỉnh khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện, tiêu chuẩn theo quy định của pháp luật.

Đồng thời, tỉnh Long An phấn đấu đến năm 2030, toàn tỉnh có 51 Khu công nghiệp với tổng diện tích là 12.433ha; quy hoạch mới 28 Cụm công nghiệp với tổng diện tích là 1.808ha, tổng số các Cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh là 72 cụm với tổng diện tích là 3.989ha./..

Sau khi cụm công nghiệp đi vào hoạt động sẽ tạo ra hiệu quả xã hội sau:

- Phát triển Cụm công nghiệp sẽ tạo ra bước đột phá trong thu hút đầu tư để phát triển công tại địa phương, khai thác tiềm năng và lợi thế của từng vùng, góp phần quan trọng vào việc thực hiện thành công các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của địa phương và của tỉnh;

- Tạo ra giá trị kinh tế lớn từ việc phát triển công nghiệp, góp phần quan trọng trong việc chuyển dịch cơ cấu kinh tế, cơ cấu lao động từ nông nghiệp qua công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp;

- Các dự án sản xuất kinh doanh ngoài việc góp phần vào phát triển kinh tế xã hội còn nộp ngân sách với các khoản thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, tiền thuê đất, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế suất và các nghĩa vụ tài chính khác;

- Giải quyết việc làm cho một bộ phận không nhỏ người dân trong địa bàn huyện - Các cơ sở sản xuất, các doanh nghiệp có điều kiện thuận lợi phát triển sản xuất, nâng cao

5.5. Về khả năng thu hút vốn đầu tư và cung cấp lao động.

Khả năng thu hút đầu tư: Cụm công nghiệp Lộc Giang 2 có vị trí giao thông hết sức thuận lợi, nằm tiếp giáp với đường Hồ Chí Minh, nằm trong quy hoạch phát triển các Khu công nghiệp của tỉnh Long An, là điểm sáng hấp dẫn, thu hút các nhà đầu tư thứ cấp trong và ngoài khu vực đầu tư vào địa bàn Tỉnh. Với vị trí thuận lợi như thế, việc thu hút đầu tư vào Cụm công nghiệp Lộc Giang 2 sẽ rất nhiều thuận lợi, thời gian lấp đầy Cụm công nghiệp sẽ rất nhanh. Qua đó, sớm đem lại nguồn thu ngân sách ổn định và lâu dài cho địa phương.

Khả năng cung cấp và đáp ứng nhu cầu về lao động: Với tiêu chí lao động bình quân khoảng 80 lao động/1ha đất Cụm công nghiệp, dự kiến dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Lộc Giang 2 sẽ thu hút và sử dụng khoảng 6.000 lao động khi hoàn thiện và đi vào vận hành của các nhà máy trong Cụm công nghiệp.

6. Quy mô dự án và chi phí đầu tư

6.1. Đánh giá hiện trạng khu vực dự án:

Cụm công nghiệp Lộc Giang 2 thuộc địa phận xã Lộc Giang, An Ninh Đông, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An, cụ thể:

- Phía Đông: Tiếp giáp với xã An Hòa, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh;
- Phía Tây: Tiếp giáp sông Vàm Cỏ Đông giáp với xã Phước Chi huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh;
- Phía Nam: Tiếp giáp với xã An Ninh Tây;
- Phía Bắc: Tiếp giáp xã An Hòa huyện Trảng Bàng tỉnh Tây Ninh

Vị trí Cụm công nghiệp phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của huyện Đức Hoà, cách cảng Quốc tế Tân Tập khoảng 80km, cách TP.HCM khoảng 15km đồng thời thuộc vùng phát triển kinh tế trọng điểm của tỉnh Long An.

Hiện trạng đất khu vực đầu tư Cụm công nghiệp chủ yếu là đất nông nghiệp trồng lúa 01 vụ mang lại hiệu quả kinh tế thấp, khu vực dự kiến quy hoạch Cụm công nghiệp không có nhiều nhà dân sinh sống nên việc chuyển đổi sang phát triển công nghiệp tương đối thuận lợi của Cụm công nghiệp khi đi vào hoạt động, tạo động lực phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

6.2. Diện tích đất dự kiến sử dụng: 75 ha. Trong đó:

Dự kiến tỷ lệ sử dụng đất trong Cụm công nghiệp:

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH	TỶ LỆ
			Ha	%
	Ranh giới quy hoạch		75	100
1	Đất khu điều hành	ĐH	0,7	0,93
2	Đất công nghiệp	CN	52,5	70,00
3	Đất cây xanh – hành lang	CX	7,8	10,40
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	0,9	1,20
5	Đất giao thông	GT	7,9	10,53
6	Đất thương mại dịch vụ	DV	2,4	3,19
7	Dân cư hiện có	DC	2,1	2,8
8	Mặt nước	MN	0,7	0,93

a. Cơ cấu sử dụng đất của Cụm công nghiệp Lộc Giang 2 như sau:

+ Khu điều hành: có diện tích 0,7 ha, chiếm khoảng 0,93% tổng diện tích đất CCN. Khu đất này được bố trí tại phía đầu lối vào chính CCN và được dự kiến xây dựng cho các khu chức năng gồm: Khu quản lý điều hành, trưng bày giới thiệu sản phẩm....

+ Đất xây công nghiệp: Với tổng diện tích là 52,5 ha, chiếm 70% tổng diện tích đất của CCN. Các lô đất xây dựng nhà máy có diện tích từ 1 ha cho đến vài ha tùy theo quy mô tính chất của các nhà máy, kho bãi, doanh nghiệp.

+ Đất giao thông: có tổng diện tích 7,9 ha, chiếm tỷ lệ 10,53% tổng diện tích đất CCN, trong đó bao gồm: Các tuyến đường phân lô chính và tuyến đường phân lô nhánh liên kết các khu chức năng. Nút giao giữa đường trục chính với tuyến đường giao thông đối ngoại là nút giao đồng mức, giúp CCN dễ dàng kết nối hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo cho một lượng xe lớn lưu thông.

+ Khu thương mại dịch vụ: có diện tích 2,4 ha, chiếm khoảng 3,19% tổng diện tích đất CCN. Khu đất này được bố trí tại phía đầu lối vào chính CCN và được dự kiến xây dựng cho các khu chức năng gồm: Cơ sở lưu trú; Khu nhà văn phòng cho thuê, ngân hàng, bưu điện, thương mại dịch vụ; Khu nhà ăn công nghiệp; trạm y tế, đội phòng cháy chữa cháy, công trình văn hóa - thể thao.

+ Đất công trình hạ tầng kỹ thuật: với diện tích 0,9 ha, chiếm 1,20% tổng diện tích đất CCN. Trong đó được xây dựng trạm cấp nước, trạm biến áp, khu vực trạm xử lý nước thải,...

+ Đất cây xanh – hành lang: tổng diện tích 7,8 ha, chiếm 10,4% tổng diện tích đất CCN, trong đó bao gồm: cây xanh; dải cây xanh cách ly CCN...

+ Mặt nước: Với tổng diện tích là 0,7 ha, chiếm 0,93% tổng diện tích đất của CCN.

b. Quy mô kiến trúc xây dựng (diện tích xây dựng, diện tích sàn, số tầng, chiều cao công trình,...):

+ Tầng cao xây dựng đối với các lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng, bến bãi: Từ 01 đến 03 tầng.

+ Tầng cao xây dựng đối với các lô đất xây dựng công trình hành chính, dịch vụ: Từ 01 đến 05 tầng.

+ Riêng đối với các ngành công nghiệp có nhu cầu xây cao tầng thì khi lập dự án đầu tư sẽ được xem xét và quyết định của cơ quan có thẩm quyền và phù hợp với Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

+ Mật độ xây dựng:

(i) Mật độ xây dựng chung cho từng lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng: 70%;

(ii) Mật độ xây dựng cho đất kỹ thuật: 70%;

(iii) Mật độ xây dựng tối đa cho từng lô đất xây dựng công trình hành chính, dịch vụ và phụ trợ công nghiệp: 60%.

+ Khoảng lùi xây dựng: Đối với các lô đất có cạnh tiếp xúc với các trục đường giao thông đảm bảo theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

c. Sản phẩm, dịch vụ cung cấp:

+ Cho thuê lại đất để xây dựng nhà máy, nhà xưởng công nghiệp.

+ Cung cấp dịch vụ tiện ích Cụm công nghiệp: Cấp, thoát nước, xử lý nước thải, vệ sinh môi trường, dịch vụ hỗ trợ khác.

- Quy mô lao động dự kiến trong Cụm công nghiệp: Khoảng 6.000 người.

- Vị trí dự án thuộc khu vực đô thị: Không.

- Dự án thuộc phạm vi bảo vệ của di tích được cấp có thẩm quyền công nhận là di tích quốc gia đặc biệt: Không.

- Dự án thuộc khu vực hạn chế phát triển hoặc nội đô lịch sử (được xác định trong đồ án quy hoạch đô thị) của đô thị loại đặc biệt: Không.

7. Chi phí đầu tư

Căn cứ quy mô Cụm công nghiệp Lộc Giang 2.

Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/03/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Thông tư số 28/2023/TT-BTC ngày 12/5/2023 của Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định dự án đầu tư xây dựng, phí thẩm định thiết kế cơ sở;

Thông tư số 27/2023/TT-BTC ngày 12/5/2023 của Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định thiết kế kỹ thuật, phí thẩm định dự toán xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 510/QĐ-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ xây dựng về việc về việc công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2022;

7.1. Tổng mức đầu tư:

Stt	Khoản mục chi phí	Thành tiền		
		Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT
A	TỔNG MỨC ĐẦU TƯ			
I	CHI PHÍ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG	1.602.150.000.000	-	1.602.150.000.000
1	Chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư	1.602.150.000.000	-	1.602.150.000.000
II	CHI PHÍ XÂY DỰNG	449.806.319.235	44.980.631.924	494.786.951.159
2.2	Công trình hạ tầng kỹ thuật	449.806.319.235	44.980.631.924	494.786.951.159
2.1	Chi phí xây dựng nhà điều hành + Công	6.747.094.789	674.709.479	7.421.804.267
2.2	Trạm xử lý nước thải	2.249.031.596	224.903.160	2.473.934.756
2.3	Cấp điện động lực	38.233.537.135	3.823.353.713	42.056.890.848
2.4	San nền	53.976.758.308	5.397.675.831	59.374.434.139
2.5	Giao thông	89.961.263.847	8.996.126.385	98.957.390.232
2.6	Cây xanh	22.490.315.962	2.249.031.596	24.739.347.558
2.7	Hệ thống cấp nước	49.478.695.116	4.947.869.512	54.426.564.627
2.8	Hệ thống thoát nước mưa	58.474.821.501	5.847.482.150	64.322.303.651
2.9	Hệ thống thoát nước thải	53.976.758.308	5.397.675.831	59.374.434.139
2.10	Cấp điện chiếu sáng	49.478.695.116	4.947.869.512	54.426.564.627
2.11	Hệ thống thông tin liên lạc	24.739.347.558	2.473.934.756	27.213.282.314
III	CHI PHÍ THIẾT BỊ	26.948.103.456	2.694.810.346	29.642.913.802
2.1	Công trình hạ tầng kỹ thuật	26.948.103.456	2.694.810.346	29.642.913.802
-	Trạm xử lý nước thải	16.168.862.074	1.616.886.207	17.785.748.281
-	Trạm biến áp 22/0,4KV	10.779.241.382	1.077.924.138	11.857.165.521
IV	CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN	5.509.041.395	550.904.139	6.059.945.534
V	CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	17.612.558.248	1.761.255.825	19.373.814.073
5.1	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi	346.581.975	34.658.198	381.240.173
5.1	Chi phí khảo sát địa hình	964.000.000	96.400.000	1.060.400.000
5.2	Chi phí khảo sát địa chất, thủy văn	814.000.000	81.400.000	895.400.000
5.3	Lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500	1.212.000.300	121.200.030	1.333.200.330
5.4	Lập hồ sơ đề xuất dự án nhóm B	765.704.364	76.570.436	842.274.800
5.5	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi	938.995.351	93.899.535	1.032.894.886

Stt	Khoản mục chi phí	Thành tiền		
		Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT
5.6	Chi phí thiết kế bản vẽ thi công (HTKT cấp II- TK 2 bước)	5.485.298.102	548.529.810	6.033.827.912
5.7	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi	177.321.011	17.732.101	195.053.112
5.8	Chi phí thẩm tra thiết kế xây dựng	251.441.732	25.144.173	276.585.906
5.9	Chi phí thẩm tra dự toán	239.836.729	23.983.673	263.820.402
5.10	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu tư vấn			
-	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu tư vấn thiết kế thi công	26.658.549	2.665.855	29.324.404
-	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu tư vấn giám sát thi công	19.197.982	1.919.798	21.117.780
-	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu tư vấn giám sát khảo sát	14.508.480	1.450.848	15.959.328
5.11	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu thi công xây dựng	224.363.392	22.436.339	246.799.731
5.12	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu mua sắm vật tư, TB	44.626.059	4.462.606	49.088.665
5.13	Chi phí giám sát thi công xây dựng	3.864.466.011	386.446.601	4.250.912.612
5.14	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị	118.517.759	11.851.776	130.369.535
5.15	Chi phí giám sát công tác khảo sát xây dựng	70.568.820	7.056.882	77.625.702
5.16	Chi phí quy đổi vốn đầu tư xây dựng	761.469.378	76.146.938	837.616.316
5.15	Chi phí tư vấn, thí nghiệm đối chứng(phục vụ kiểm tra công tác nghiệm thu - tạm tính)	1.160.500.304	116.050.030	1.276.550.334
5.16	Chi phí tư vấn lập báo cáo đánh giá tác động môi trường	112.501.950	11.250.195	123.752.145
VI	CHI PHÍ KHÁC	6.665.297.811	567.462.929	7.232.760.740
6.1	Chi phí rà phá bom mìn, vật nổ	727.500.000	72.750.000	800.250.000
6.3	Chi phí bảo hiểm công trình	1.209.006.890	120.900.689	1.329.907.579
6.4	Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán (NĐ 99/2021/NĐ-CP)	969.142.845	96.914.285	1.066.057.130
6.5	Chi phí thẩm định thiết kế (TT27/2023/TT-BTC)	127.655.033	0	127.655.033
6.6	Chi phí thẩm định dự toán (TT27/2023/TT-BTC)	123.786.699	0	123.786.699
6.7	Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu xây dựng	50.000.000	0	50.000.000
6.8	Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu thiết bị	16.168.862	0	16.168.862
6.9	Chi phí kiểm toán (NĐ 99/2021/NĐ-CP)	2.768.979.558	276.897.956	3.045.877.513
6.10	Chi phí thẩm định dự án đầu tư xây dựng (Thông tư 28/2023/TT-BTC)	46.149.659	0	46.149.659
6.11	Chi phí thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường (TT38/2023/TT-BTC)	67.000.000	0	67.000.000

Stt	Khoản mục chi phí	Thành tiền		
		Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT
6.12	Phí kiểm tra công tác nghiệm thu	386.833.435	0	386.833.435
6.13	Chi phí đầu nối, điện nước	150.000.000	0	150.000.000
6.14	Lệ phí thẩm duyệt PCCC (TT 258/2016/TT-BTC)	23.074.830	0	23.074.830
VII	CHI PHÍ DỰ PHÒNG	50.645.125.937	5.064.512.594	55.709.638.531
7.1	Dự phòng cho yếu tố khối lượng phát sinh	25.322.562.968	2.532.256.297	27.854.819.265
7.2	Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá	25.322.562.968	2.532.256.297	27.854.819.265
VIII	LÃI VAY DỰ KIẾN	229.273.857.208		229.273.857.208
	TỔNG CỘNG	2.388.610.303.289	55.619.577.756	2.444.229.881.046
B	CƠ CẤU TỔNG MỨC ĐẦU TƯ	2.388.610.303.289	55.619.577.756	2.444.229.881.046
I	Vốn đầu tư của Chủ đầu tư	2.307.482.964.606	47.506.843.888	2.354.989.808.494
II	Vốn đầu tư của Ngành điện	53.155.986.851	5.315.598.685	58.471.585.536
III	Vốn đầu tư của ngành viễn thông	27.971.351.832	2.797.135.183	30.768.487.015

(Bảng chữ: Hai nghìn, bốn trăm bốn mươi bốn tỷ, hai trăm hai mươi chín triệu, tám trăm tám mươi một nghìn, không trăm bốn mươi sáu đồng)
(Kèm theo Bảng khái toán tổng mức đầu tư)

7.2. Nguồn vốn đầu tư:

- Vốn đầu tư xây dựng và GPMB do Công ty đầu tư là: **2.354.989.808.494** đồng
- Vốn đầu tư hệ thống cấp điện (ngành điện thực hiện): **58.471.585.536** đồng
- Vốn đầu tư hệ thống thông tin liên lạc (ngành bưu chính thực hiện): **30.768.487.015** đồng

7.3. Thời hạn hoạt động của dự án:

50 năm, kể từ ngày được cấp Quyết định chủ trương đầu tư.

7.3. Tiến độ thực hiện dự án:

Tiến độ thực hiện các mục tiêu hoạt động chủ yếu của dự án đầu tư.

- Từ đầu quý III/2025 đến cuối quý IV/2026: Hoàn thiện các thủ tục pháp lý, giải phóng mặt bằng.
- Từ đầu quý I/2027: Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp và thu hút đầu tư vào Cụm công nghiệp.

8. Về hiệu quả kinh tế

Trên cơ sở tính toán hiệu quả đầu tư của Dự án, dự kiến thu hút đầu tư của Cụm công nghiệp được tiến hành song song với việc đầu tư hạ tầng kỹ thuật. Từ quý II/2029 Nhà đầu tư bắt đầu thu hút các nhà đầu tư thứ cấp vào thuê đất.

Các số liệu tính toán hiệu quả kinh tế là tạm tính trên tham khảo thị trường và các Khu công nghiệp đang hoạt động. Giá thuê hạ tầng tính theo chu kỳ dự án chưa bao gồm thuế VAT, không bao gồm các chi phí quản lý vận hành trong quá trình hoạt động.

Hiệu quả kinh tế dự kiến như sau:

Stt	Nội dung	Đơn vị	Giá trị
I	Quy mô dự án		
1	Đất dự án	ha	75,00
2	Quy mô lao động	người	6.000
II	Chi phí đầu tư dự án	đồng	3.313.377.006.721
III	Tổng doanh thu của dự án	đồng	5.640.007.099.787
IV	Lợi nhuận doanh nghiệp		
1	Lợi nhuận trước thuế	đồng	2.326.630.093.066
2	Thuế thu nhập doanh nghiệp	đồng	465.326.018.613
3	Lợi nhuận sau thuế		1.861.304.074.453
V	Cơ cấu vốn và tiến độ xây dựng HTKT	đồng	2.354.989.808.494
1	Vốn tự có (16,99%)	đồng	400.000.000.000
2	Vốn huy động từ cho thuê lại (29,21%)	đồng	687.872.197.261
3	Vốn vay ngân hàng (53,81%)	đồng	1.267.117.611.234
4	Thời gian đầu tư xây dựng HTKT	tháng, năm	36 tháng
5	Thời gian kinh doanh khai thác dự án	tháng, năm	50 năm
VI	Phân tích chỉ tiêu hiệu quả của dự án		
1	Hiện giá thu hồi thuần: NPV	Tr.đồng	75.887
2	Suất thu hồi nội bộ: IRR	%	9,14%
3	Thời gian hoàn vốn: T		3,21 năm

+ Tổng doanh thu từ đất:	: 5.640,00 tỷ đồng
+ Lợi nhuận trước thuế:	: 2.326,63 tỷ đồng
+ Thuế thu nhập doanh nghiệp	: 465,32 tỷ đồng
+ Lợi nhuận sau thuế	: 1.861,30 tỷ đồng
+ NPV	: 75,88 tỷ đồng
+ IRR	: 9,14%

9. Tiến độ thực hiện đề xuất làm Chủ đầu tư Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Cụm Công nghiệp Lộc Giang 2, Huyện Đức Hòa, tỉnh Long An với địa phương

- Ngày 09/03/2022, Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao Su Việt Nam đã gửi Đơn đăng ký số: 53/ĐĐK-VRG tới Ủy ban nhân dân tỉnh Long An; Ủy ban nhân dân Huyện Đức Hòa; Huyện ủy Đức Hòa, Sở công thương; Sở kế hoạch đầu tư tỉnh Long An để xin đăng ký làm Chủ đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Lộc Giang 2;

- Ngày 27/04/2022, UBND huyện Đức Hòa đã có văn bản số: 4354/UBND-KT thông báo tiếp nhận đơn đăng ký làm Chủ đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng CCN Lộc Giang, An Ninh Tây, An Ninh Đông, huyện Đức Hòa;

- Ngày 20/05/2022, Phòng Kinh tế - Hạ tầng huyện Đức Hòa có văn bản số: 442/CV-KTHT gửi Công ty Cổ phần phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao Su Việt Nam thông báo về việc: “Sau khi CCN này có trong phương án phát triển CCN nằm trong quy hoạch của tỉnh được phê duyệt, Ủy ban nhân dân huyện sẽ xem xét đề nghị của nhà đầu tư về việc đăng ký đăng ký làm Chủ đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng CCN Lộc Giang, An Ninh Tây, An Ninh Đông, huyện Đức Hòa này”;

- Ngày 16/01/2024 Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao Su Việt Nam tiếp tục gửi đơn đăng ký số: 14/ĐĐK-VRG và báo cáo Đầu tư thành lập Cụm công nghiệp Lộc Giang 2 tới Ủy ban nhân dân tỉnh Long An; Ủy Ban Nhân Dân Huyện Đức Hòa; Huyện Ủy Đức Hòa, Sở Công Thương; Sở Kế Hoạch Đầu Tư tỉnh Long An để xin đăng ký làm Chủ đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Lộc Giang 2 (Lần 2);

- Ngày 19/2/2024, Ủy ban nhân dân huyện Đức Hoà có công văn số: 2131/UBND-HT gửi Công ty VRG phúc đáp đăng ký chủ đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp lộc giang 2 xã An Ninh Đông, An Ninh Tây, huyện Đức Hoà tỉnh Long An với nội dung “ Đề nghị Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao Su Việt Nam liên hệ Sở kế hoạch đầu tư tỉnh Long An để được hướng dẫn thực hiện”;

- Ngày 10/04/2024, Công ty VRG có văn bản số: 83/VRG-HĐQT gửi Sở Kế Hoạch Đầu Tư tỉnh Long An đề nghị hướng dẫn thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư cụm công nghiệp Lộc Giang 2 - huyện Đức Hoà;

- Ngày 28/05/2024, Sở Kế Hoạch Đầu Tư tỉnh Long An có công văn số 2131/SKHĐT-KTĐN gửi Công ty VRG hướng dẫn như sau: “Liên quan đến đề xuất đầu tư Cụm Công nghiệp Lộc Giang 2 - Đức Hoà của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao Su Việt Nam, đề nghị quý Công ty liên hệ Sở Công thương để được hướng dẫn thực hiện theo quy định trên”;

- Ngày 29/04/2024, Công ty VRG có văn bản số: 126/VRG-HĐQT gửi Sở Công thương tỉnh Long An đề nghị hướng dẫn thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư cụm công nghiệp Lộc Giang 2 - huyện Đức Hoà;

- Ngày 07/06/2024, Sở Công thương có công văn số: 1607/SCT-CLCN gửi Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao Su Việt Nam hướng dẫn thủ tục thành lập Cụm Công nghiệp Lộc Giang 2 tại xã Lộc Giang, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An;

- Ngày 04/10/2024, Sở Công thương có văn bản số: 3119/SCT-QLCN về việc khẩn trương thực hiện quyết định chủ trương đầu tư và quyết định đầu tư hạ tầng kỹ thuật các cụm công nghiệp gửi UBND các huyện: Đức Hòa, Đức Huệ, Bến Lức, Cần Đức, Tân Trụ, Tân Thạnh, Vĩnh Hưng, Tân Hưng, Mộc Hóa, Thạnh Hóa, Thủ Thừa và Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao Su Việt Nam;

- Ngày 17/10/2024, Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao Su Việt Nam có văn bản số: 272/VRG-HĐQT về việc đề nghị làm chủ đầu tư xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Lộc Giang 2 - huyện Đức Hòa và Báo cáo số: 274/BC-HĐQT về việc Đầu tư thành lập cụm công nghiệp Lộc Giang 2, xã An Ninh Đông, An Ninh Đông, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An gửi Ủy ban nhân dân tỉnh Long An; Ủy Ban Nhân Dân Huyện Đức Hòa; Huyện Ủy Đức Hòa, Sở Công Thương; Sở Kế Hoạch Đầu Tư tỉnh Long An;

- Ngày 16/12/2024, Phòng Tài chính - Kế hoạch Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa có Báo cáo số: 1599/BC-TCKH ngày 16/12/2024 về đề xuất chủ trương đầu tư thành lập Cụm công nghiệp Lộc Giang 2 gửi Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa.

Trên đây là nội dung báo cáo chấp thuận chủ trương Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Lộc Giang 2, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Kính đề nghị Hội đồng quản trị Công ty cổ phần phát triển đô thị và Khu công nghiệp cao su Việt Nam xem xét, trình cấp có thẩm quyền làm cơ sở thực hiện.

Trân trọng!