

**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 SGDCCK Hà Nội)

**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: 79. /CBTT-VRG  
V/v: Công bố thông tin

Hải Dương, ngày 01 tháng 04 năm 2022

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG 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: Số 12 Nguyễn An, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.
4. Điện thoại: (0220) 3838026 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: **Thông tin định kỳ**
7. Nội dung của thông tin công bố: Tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 của Công ty CP Phát triển đô thị và KCN 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**

Hải Dương, ngày ... tháng ... năm 2022



**CHƯƠNG TRÌNH HỌP**

**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2022**

**THEO HÌNH THỨC HỌP TRỰC TIẾP KẾT HỌP TRỰC TUYẾN**

**DỰ THẢO**

- 1. Thời gian:** 08h00, thứ 6, ngày 22 tháng 4 năm 2022;
- 2. Địa điểm:** Trụ sở Ban quản lý dự án số 1 - Công ty VRG, địa chỉ tại: Km 40+900, Quốc lộ 18, phường Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương.

Thời gian	Nội dung	Chủ trì	
8h00 - 8h30	<b>I. Thủ tục khai mạc Đại hội đồng cổ đông</b>	Ban Tổ chức Đại hội	
	<b>1. Khai mạc Đại hội</b>		
	- Đón tiếp đại biểu, cổ đông		
		- Tuyên bố lý do, giới thiệu đại biểu	Bà Vũ Thị Thu Hà - Trưởng BKS
		- Xác nhận tư cách tham dự và Báo cáo kết quả kiểm tra xác nhận tư cách đại biểu tham dự Đại hội	
		- Thông qua chương trình Đại hội, Quy chế làm việc, Quy chế bầu cử thành viên Hội đồng quản trị	
		- Giới thiệu và thông qua Đoàn Chủ tịch - Chủ tọa Đại hội	
	- Giới thiệu và thông qua: Ban thư ký, Ban kiểm phiếu	Ông Phạm Trung Thái CT.HĐQT	
8h30 - 10h00	<b>II. Chương trình Đại hội: Thông qua nội dung các Báo cáo/Tờ trình</b>	Bà Vũ Thị Thu Hà - Trưởng BKS	
	<b>1. Báo cáo kiểm điểm công tác chỉ đạo, điều hành năm 2021 và phương hướng hoạt động năm 2022 của HĐQT</b>		
	<b>2. Báo cáo tình hình hoạt động kiểm soát năm 2021, kế hoạch năm 2022 của Ban kiểm soát và Tờ trình phương án lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính 2022</b>	Ông Đặng Văn Thiệu Tổng giám đốc	
	<b>3. Báo cáo Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2021 và Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2022</b>	Ông Mai Thế Thư Kế toán trưởng	
	<b>4. Tờ trình đề nghị thông qua Báo cáo tài chính năm 2021 (đã được kiểm toán)</b>		
	<b>5. Tờ trình về việc phân phối lợi nhuận năm 2021 và kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2022</b>	Ông Đặng Văn Thiệu Tổng giám đốc	
	<b>6. Tờ trình về việc quyết toán Quỹ tiền lương, lao động năm 2021 và Kế hoạch Quỹ tiền lương, lao động định biên năm 2022</b>		
<b>7. Tờ trình về việc quyết toán chi trả thù lao cho thành viên HĐQT, BKS năm 2021 và Kế hoạch chi trả thù lao năm 2022</b>			

	<b>8. Tờ trình xin chủ trương thực hiện đầu tư các dự án mới</b>	Ông Đặng Văn Thiệu Tổng giám đốc
	<b>9. Tờ trình về việc miễn nhiệm thành viên HĐQT</b>	Ông Phạm Trung Thái CT.HĐQT
	<b>10. Tờ trình về việc bầu bổ sung thành viên HĐQT (nếu có)</b>	
10h00 - 10h30	<b>III. Đại hội thảo luận và Chủ tọa giải đáp các ý kiến của đại biểu</b>	Chủ tọa Đại hội
10h30 - 11h00	<b>IV. Đại hội biểu quyết về các nội dung nghị sự và công bố kết quả</b>	Ông Lương Văn Đức - Trưởng ban kiểm phiếu
11h00 - 11h30	<b>VI. Thủ tục kết thúc ĐHĐCĐ thường niên 2021</b>	
	- Đại hội 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**

Số: /NQ-ĐHĐCĐ

Hải Dương, ngày ... tháng ... năm 2022

## **NGHỊ QUYẾT**

**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2022**

**DỰ THẢO**

**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 tổ chức hoạt động của Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam;

Căn cứ Biên bản họp số .../BB-ĐHĐCĐ ngày .../.../2021 đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam thông qua ngày .../.../2022,

### **QUYẾT NGHỊ:**

**Điều 1:** Thông qua báo cáo kiểm điểm công tác chỉ đạo điều hành hoạt động năm 2021 và phương hướng hoạt động năm 2022 của Hội đồng quản trị Công ty.

**Điều 2:** Thông qua báo cáo tình hình hoạt động năm 2021, kế hoạch năm 2022 của Ban kiểm soát Công ty và Tờ trình đề nghị lựa chọn đơn vị thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2022.

**Điều 3:** Thông qua Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2021 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2022 của Công ty.

**Điều 4:** Thông qua Báo cáo tài chính năm 2021 (đã được kiểm toán).

**Điều 5:** Thông qua việc phân phối lợi nhuận năm 2021 và kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2022;

**Điều 6:** Thông qua quyết toán quỹ tiền lương, lao động định biên năm 2021 và Kế hoạch quỹ tiền lương, lao động định biên năm 2022.

**Điều 7:** Thông qua quyết toán chi trả thù lao cho thành viên HĐQT và BKS năm 2021, Kế hoạch chi trả thù lao năm 2022.

**Điều 8:** Thông qua chủ trương thực hiện đầu tư các dự án mới.

**Điều 9:** Thông qua việc miễn nhiệm thành viên Hội đồng quản trị.

**Điều 10:** Thông qua việc bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị (nếu có).

**Điều 11:** .....

\*. Trong trường hợp dịch bệnh Covid-19 diễn biến phức tạp và kéo dài hoặc phát sinh nguyên nhân bất khả kháng khác có thể gây tác động lớn đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh, quá trình đầu tư xây dựng cơ bản của Công ty, Đại hội giao Hội đồng quản trị Công ty chủ động phê duyệt điều chỉnh lại kế hoạch sản xuất kinh doanh và đầu

tư xây dựng cơ bản để tổ chức triển khai thực hiện trên cơ sở phù hợp với tình hình thực tiễn tại đơn vị.

**Điều ...:** Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày 22 tháng 4 năm 2022. Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 thống nhất giao Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty tổ chức triển khai thực hiện các nội dung nêu trên theo đúng quy định của pháp luật hiện hành, Điều lệ hoạt động và các Quy chế quản trị của Công ty.

**Điều ...:** Các cổ đông, thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Tổng giám đốc, Kế toán trưởng, Trưởng các Phòng, Ban Công ty và các đơn vị có liên quan căn cứ Nghị quyết thi hành./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều ...;
- UBCKNN và các cơ quan chức năng (B/c);
- Tập đoàn Công nghiệp cao su VN (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**



Hải Dương, ngày tháng năm 2022

**QUY CHẾ HỢP**  
**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2022**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KCN CAO SU VIỆT NAM**

**DỰ THẢO**

**Chương I**  
**NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng**

1. Quy chế này áp dụng cho việc tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 (Sau đây gọi là “Đại hội”) của Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam (“VRG”) theo hình thức họp trực tiếp kết hợp trực tuyến.
2. Quy chế này quy định cụ thể về quyền và nghĩa vụ của cổ đông/người đại diện theo ủy quyền của cổ đông, các bên tham dự Đại hội, điều kiện 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. Cơ sở pháp lý**

1. Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
2. Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019;
3. Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
4. Thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ ;
5. Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam.

**Điều 3. Giải thích từ ngữ:**

1. “**Công ty VRG**”: là Công ty CP Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam
2. “**Đại biểu**”: là cổ đông và người được ủy quyền tham dự cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 của Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam.
3. “**Họp trực tiếp kết hợp trực tuyến**”: là cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên được tổ chức theo hình thức họp trực tiếp tại địa điểm tổ chức Đại hội kết hợp hình thức trực tuyến qua hệ thống Internet.
4. “**Bỏ phiếu trực tiếp**”: là việc cổ đông/người được ủy quyền dự họp trực tiếp và thực hiện quyền biểu quyết/bầu cử của mình thông qua Phiếu biểu quyết được phát tại Đại hội.

5. **“Bỏ phiếu điện tử”**: là việc cổ đông/người đại diện theo ủy quyền kết nối Internet và thực hiện quyền biểu quyết/bầu cử của mình thông qua Hệ thống bỏ phiếu điện tử.
6. **“Hệ thống bỏ phiếu điện tử”**: là hệ thống EzGSM mà Công ty cung cấp cho cổ đông/người được ủy quyền để tham dự và thực hiện các quyền liên quan khi tham dự cuộc họp Đại hội đồng cổ đông trực tuyến.
7. **“Yếu tố định danh”**: là những thông tin cần thiết để xác định chính xác một đối tượng trong một hoàn cảnh.
8. **“Sự kiện bất khả kháng”** là những sự kiện xảy ra ngoài ý chí của người triệu tập đại hội không thể lường trước và khắc phục được mặc dù đã áp dụng các biện pháp cần thiết.

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

Trường hợp cổ đông không tham dự Đại hội có thể ủy quyền bằng văn bản cho người khác dự Đại hội. Việc ủy quyền phải tuân thủ các quy định về ủy quyền dự họp của Luật Doanh nghiệp năm 2020, các quy định pháp luật khác có liên quan, Điều lệ Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam và phải được lập thành văn bản theo mẫu của VRG.

### **Chương II**

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

#### **Điều 5. Đại biểu tham dự Đại hội:**

##### **1. Điều kiện tham dự Đại hội:**

- Tất cả các cổ đông sở hữu cổ phần Công ty VRG có tên trong danh sách cổ đông tại ngày chốt danh sách cổ đông có quyền tham dự Đại hội.

##### **2. Quyền của Đại biểu khi tham dự Đại hội:**

- Được tham dự, góp ý và biểu quyết tất cả các vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty;

- Đại biểu có thể tham dự Đại hội thông qua hình thức dự họp trực tiếp tại địa điểm tổ chức hoặc dự họp theo hình thức trực tuyến và thực hiện bỏ phiếu điện tử.

##### **3. Nghĩa vụ của Đại biểu khi tham dự Đại hội trực tiếp tại địa điểm tổ chức:**

a. Khi 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, CMND/CCCD/Hộ chiếu hoặc bản sao chứng thực Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, Giấy ủy quyền theo mẫu của Công ty.

b. Đại biểu tham dự phiên họp khi muốn phát biểu ý kiến thảo luận phải được sự đồng ý của Chủ tọa Đại hội, phát biểu ngắn gọn và tập trung vào đúng những nội dung trọng tâm cần trao đổi, phù hợp với nội dung chương trình cuộc họp đã được thông qua. Những vấn đề đã được người trước phát biểu thì không phát biểu lại để tránh trùng lặp. Cổ đông tham gia dự họp cũng có thể ghi các nội dung vào phiếu câu hỏi, chuyển cho Tổ thư ký.

c. 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; 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 trực tiếp tại địa điểm tổ chức Đại hội như: phương tiện đi lại, ăn uống, nghỉ ngơi....

#### **4. Nghĩa vụ của Đại biểu khi tham dự Đại hội trực tuyến:**

- Đối với các Đại biểu dự họp trực tuyến: cần tiến hành Xác nhận đăng ký dự họp trực tuyến trên Hệ thống bỏ phiếu trực tuyến. Đại biểu khi nhận được Thư mời họp có thông tin liên quan đến việc đăng nhập vào hệ thống EzGSM (ID và Password) phải chịu trách nhiệm bảo mật thông tin của mình để đảm bảo chỉ có cổ đông mới có quyền tham dự và bỏ phiếu trên hệ thống.

- Đại biểu tham dự Đại hội trực tuyến thực hiện quyền và nghĩa vụ theo hướng dẫn tại Phụ lục I Quy chế này.

### **Điều 6. 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 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.** Chủ tọa tiến hành các công việc được cho là cần thiết để điều khiển Đại hội một cách hợp lệ và có trật tự; hoặc để Đại hội phản ánh được mong muốn của đa số cổ đông tham dự;

**4.** Hướng dẫn Đại hội thảo luận, lấy ý kiến biểu quyết các vấn đề nằm trong nội dung chương trình 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 dự họp 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 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 ra Đại hội.

**6.** Chủ tọa có quyền hoãn 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. Có người dự họp 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.



b. Các phương tiện thông tin tại địa điểm họp không bảo đảm cho các cổ đông dự họp tham gia, thảo luận và biểu quyết.

- Thời gian hoãn tối đa không quá ba (03) ngày làm việc, kể từ ngày cuộc họp dự định khai mạc.

### **Điều 7. Ban kiểm tra tư cách cổ đông**

Ban kiểm tra tư cách cổ đông do Ban tổ chức thành lập trước ngày khai mạc Đại hội để thực hiện các chức năng và nhiệm vụ như sau:

- Kiểm tra tính hợp lệ và hợp pháp văn bản ủy quyền của cổ đông;
- Xác nhận cổ đông tham dự họp (cả trực tiếp và trực tuyến);
- Phát Phiếu biểu quyết, Phiếu bầu cử và tài liệu Đại hội cho các Đại biểu tới tham dự Đại hội trực tiếp.
- Báo cáo trước Đại hội về kết quả Đại biểu đăng ký tham dự Đại hội.

### **Điều 8. Ban thư ký**

1. Ban thư ký do Chủ tọa đề cử và được Đại hội biểu quyết thông qua.

2. Nhiệm vụ của Ban kiểm phiếu:

- 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.
- Xem xét và báo cáo Chủ tọa Đại hội những trường hợp vi phạm thể lệ biểu quyết, bầu cử hoặc đơn thư khiếu nại về kết quả kiểm phiếu.

### **Điều 9. Ban kiểm phiếu**

1. Ban kiểm phiếu do Chủ tọa đề cử và được Đại hội biểu quyết thông qua. Thành viên Ban kiểm phiếu không được có tên trong danh sách đề cử và ứng cử vào Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát.

2. Nhiệm vụ của Ban kiểm phiếu:

- Giám sát việc biểu quyết của các cổ đông hoặc người được ủy quyền tham dự Đại hội;
- Xác định chính xác kết quả biểu quyết/bầu cử tại Đại hội;
- Lập Biên bản kiểm phiếu và chịu trách nhiệm trước Ban Chủ tọa, Đại hội khi thực hiện nhiệm vụ của mình;
- Nhanh chóng thông báo kết quả kiểm phiếu cho Ban Thư ký;

## **Chương III**

### **TIẾN HÀNH ĐẠI HỘI**

### **Điều 10. Điều kiện tiến hành Đại hội**

Đại hội được tiến hành khi có số Đại biểu đại diện trên 50% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội (theo cả 2 hình thức trực tiếp và trực tuyến).

## **Điều 11. Cách thức tiến hành Đại hội**

1. Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 được tổ chức theo phương thức kết hợp trực tiếp và trực tuyến:

2. Hình thức đăng ký tham dự:

- Đối với hình thức đăng ký tham dự và bỏ phiếu trực tiếp: 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, CMND/CCCD/Hộ chiếu; Bản sao chứng thực Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, Giấy ủy quyền theo mẫu của Công ty.

- Đối với hình thức đăng ký tham dự và bỏ phiếu điện tử tại Đại hội đồng cổ đông trực tuyến được quy định cụ thể tại Phụ lục I: ***Hướng dẫn tham dự Đại hội đồng cổ đông trực tuyến và bỏ phiếu điện tử*** ban hành kèm theo Quy chế này.

3. Đại hội sẽ lần lượt thảo luận và thông qua các nội dung trong chương trình mà Đại hội đồng cổ đông đã biểu quyết thông qua.

## **Điều 12. Trường hợp tổ chức họp Đại hội không thành**

1. Trường hợp Đại hội lần thứ nhất không đủ điều kiện tiến hành theo quy định tại Điều 10 Quy chế này, thì thông báo mời họp lần thứ hai được gửi trong thời hạn ba mươi (30) ngày, kể từ ngày dự định họp lần thứ nhất. Đại hội lần thứ hai được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện từ 33% tổng số phiếu biểu quyết trở lên.

2. Trường hợp cuộc họp Đại hội đồng cổ đông lần hai không đủ điều kiện tiến hành Đại hội lần thứ 2 không đủ điều kiện tiến hành theo quy định tại khoản 1 Điều này thì thông báo mời họp lần thứ ba phải được gửi trong thời hạn hai mươi (20) ngày kể từ ngày dự định họp lần thứ hai. Trong trường hợp này, Đại hội được tiến hành không phụ thuộc vào tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông dự họp.

## **Chương IV**

### **NGUYÊN TẮC, CÁCH THỨC, THỂ LỆ BIỂU QUYẾT**

## **Điều 13. Nguyên tắc biểu quyết**

Tất cả các vấn đề trong chương trình nghị sự của Đại hội đều phải được thông qua bằng cách lấy ý kiến của tất cả Đại biểu dự họp. Mỗi vấn đề biểu quyết có số phiếu biểu quyết được tính bằng tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của các Đại biểu có mặt tham dự Đại hội.

## **Điều 14. Cách thức biểu quyết**

1. Đại biểu thực hiện biểu quyết (**Tán thành; Không tán thành; Không có ý kiến**) đối với các vấn đề trong chương trình Nghị sự tại Đại hội.

2. Việc biểu quyết các vấn đề tại Đại hội tùy trường hợp sẽ được thực hiện theo các hình thức dưới đây:

a. Biểu quyết theo hình thức bỏ phiếu trực tiếp: Đại biểu tiến hành biểu quyết (**Tán thành; Không tán thành; Không có ý kiến**) đối với từng vấn đề bằng cách đánh dấu vào các ô tương ứng trên **Phiếu biểu quyết**. Việc bỏ phiếu được bắt đầu từ khi có hiệu lệnh của

Chủ tọa cuộc họp hoặc Trưởng ban kiểm phiếu và kết thúc sau khi Chủ tọa thông báo kết thúc thời gian biểu quyết. Sau khi kết thúc việc bỏ phiếu, hòm phiếu sẽ được niêm phong và những Đại biểu không tham gia bỏ phiếu được coi như không có ý kiến. Việc kiểm phiếu được tiến hành ngay sau khi việc bỏ phiếu kết thúc.

**b.** Biểu quyết thông qua việc bỏ phiếu điện tử: Đại biểu tham dự Đại hội đồng cổ đông trực tuyến và bỏ phiếu điện tử tuân thủ theo quy định tại Phụ lục I Quy chế này.

**3.** Quy định về Phiếu biểu quyết hợp lệ với hình thức biểu quyết tại điểm a, khoản 2 Điều này: Mỗi Đại biểu được cấp 01 Phiếu biểu quyết (trong đó thể hiện toàn bộ các vấn đề cần biểu quyết) có đóng dấu treo của Công ty. Trên Phiếu biểu quyết có ghi mã số cổ đông, số cổ phần được quyền biểu quyết (sở hữu và được ủy quyền); không bị rách hoặc bị tẩy xóa các nội dung được in trên Phiếu biểu quyết.

Trường hợp, Đại biểu viết sai hoặc làm rách Phiếu biểu quyết thì có thể liên hệ với Ban kiểm phiếu để đổi Phiếu biểu quyết mới nhằm đảm bảo quyền lợi cho cổ đông (Đại biểu phải ghi rõ lý do xin đổi và ký tên trên Phiếu đổi).

**4.** Đại biểu đã thực hiện xong việc xác nhận tham dự Đại hội đồng cổ đông trực tuyến sẽ được ghi nhận là đã Đăng ký tham dự Đại hội đồng cổ đông trực tuyến, đồng thời không được Đăng ký tham dự họp trực tiếp và phải tiến hành quyền biểu quyết của mình thông qua Hệ thống bỏ phiếu điện tử.

### **Điều 15. Thể lệ biểu quyết**

**1.** Mỗi cổ phần phổ thông mà Đại biểu sở hữu tương ứng với một phiếu biểu quyết. Tổng số phiếu biểu quyết của mỗi Đại biểu tương ứng với tổng số cổ phần có quyền biểu quyết mà Đại biểu sở hữu.

**2.** Các vấn đề cần biểu quyết tại cuộc họp Đại hội được thông qua khi được số Đại biểu sở hữu trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả Đại biểu dự họp chấp thuận trừ các vấn đề được quy định tại Khoản 2, Điều 21, Điều lệ Công ty.

## **Chương V**

### **BIÊN BẢN HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**

### **Điều 16. Biên bản họp, Nghị quyết của Đại hội**

**1.** Diễn biến của Đại hội phải được lập thành Biên bản. Biên bản phải có chữ ký của Chủ tọa và Trưởng Ban Thư ký. Biên bản họp Đại hội là cơ sở để ban hành các Nghị quyết của Đại hội.

**2.** 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, 01 Phụ lục và có hiệu lực ngay sau khi được Đại hội biểu quyết thông qua.

**2.** Cổ đông/người được ủy quyền 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 HĐQT**

**Phạm Trung Thái**

# PHỤ LỤC I: HƯỚNG DẪN THAM DỰ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG TRỰC TUYẾN VÀ BỎ PHIẾU ĐIỆN TỬ

(Ban hành kèm theo Quy chế tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 của Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam)

## **Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng**

Hướng dẫn này quy định về việc tham dự Đại hội đồng cổ đông trực tuyến và bỏ phiếu điện tử của Đại biểu tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 của Công ty.

## **Điều 2. Điều kiện, cách thức tham dự Đại hội đồng cổ đông trực tuyến và bỏ phiếu điện tử**

### **1. Điều kiện tham dự:**

- Đáp ứng điều kiện theo quy định tại Điều 4 Quy chế này;
- Đại biểu có thiết bị điện tử có kết nối được mạng Internet bao gồm: máy tính, điện thoại di động, các thiết bị điện tử khác có kết nối được Internet.

### **2. Cách thức tham dự:**

- Mỗi Đại biểu đủ điều kiện dự Đại hội được cung cấp một và chỉ một **Tên đăng nhập và Mật khẩu truy cập** tương ứng dùng để đăng nhập vào hệ thống EzGSM và tham dự Đại hội đồng cổ đông trực tuyến, bỏ phiếu điện tử. Cổ đông khi nhận được thư mời họp có thông tin liên quan đến việc đăng nhập vào hệ thống EzGSM và các yếu tố định danh khác phải chịu trách nhiệm bảo mật thông tin của mình để đảm bảo chỉ có cổ đông mới có quyền tham dự và bỏ phiếu trên hệ thống. Công ty sẽ hỗ trợ tối đa trong việc đảm bảo cho cổ đông được tham dự và biểu quyết tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông nhưng không chịu trách nhiệm đối với những vấn đề phát sinh do cổ đông làm mất thông tin đăng nhập.

- Cổ đông có nghĩa vụ cung cấp thông tin cá nhân và địa chỉ cho Công ty theo quy định tại Điều lệ. Đồng thời để bảo mật thông tin cá nhân cho cổ đông, Công ty có thể yêu cầu cổ đông cung cấp lại các thông tin cá nhân sau: Số CMND/CCCD/Hộ chiếu, Số điện thoại di động, hòm thư điện tử (địa chỉ email), địa chỉ thường trú hoặc tạm trú (địa chỉ liên lạc) đối với cá nhân; và Số ĐKKD, Số điện thoại liên hệ, địa chỉ trụ sở chính đối với tổ chức.

- Cổ đông thông qua hình thức trực tuyến và bỏ phiếu điện tử có thể ủy quyền cho người khác tham dự theo quy định tại Điều lệ Công ty. Sau khi Công ty nhận được Giấy ủy quyền bằng văn bản của bên ủy quyền và bên nhận ủy quyền hợp lệ, Công ty sẽ cung cấp tên đăng nhập và mật khẩu truy cập cho bên nhận ủy quyền để bên nhận ủy quyền tiến hành thực hiện quyền và nghĩa vụ theo nội dung được ủy quyền. Cổ đông chịu hoàn toàn trách nhiệm với thông tin ủy quyền đã gửi về Công ty.

## **Điều 3. Bảo mật thông tin đăng nhập vào hệ thống Đại hội đồng cổ đông trực tuyến và bỏ phiếu điện tử**

**1. Các thông tin đường dẫn truy cập vào hệ thống bỏ phiếu điện tử, tên đăng nhập, mật khẩu truy cập và các yếu tố định danh khác (nếu có) để tham dự Đại hội đồng cổ đông trực**

tuyến đã được VRG cung cấp trong Thư mời họp. Đại biểu phải có trách nhiệm bảo mật thông tin để đảm bảo rằng chỉ có Đại biểu mới có quyền thực hiện việc biểu quyết/bầu cử trên hệ thống bỏ phiếu điện tử và chịu hoàn toàn trách nhiệm đối với các thông tin đã đăng ký này.

2. Khi Đại biểu có yêu cầu cung cấp lại thông tin đăng nhập, Công ty có thể thông báo thông qua các hình thức: trực tiếp hoặc email/điện thoại.

3. Công ty khuyến nghị Đại biểu khi nhận được thông tin đăng nhập tối thiểu bao gồm tên đăng nhập và mật khẩu, nên truy cập vào hệ thống để tiến hành đổi mật khẩu đăng nhập để đảm bảo bảo mật thông tin.

#### **Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của Đại biểu khi tham dự Đại hội đồng cổ đông trực tuyến**

1. Đại biểu tham dự cuộc họp Đại hội đồng cổ đông được biểu quyết, bầu cử tất cả các nội dung thuộc thẩm quyền theo quy định của pháp luật và Điều lệ hoạt động Công ty trên hệ thống bỏ phiếu điện tử.

2. Kết quả bỏ phiếu của Đại biểu trên hệ thống bỏ phiếu điện tử được coi là quyết định cuối cùng của Đại biểu. Đại biểu chịu mọi trách nhiệm trước pháp luật, trước Công ty về kết quả bỏ phiếu điện tử đã được thực hiện trên hệ thống bỏ phiếu điện tử. Đại biểu phải thông báo ngay cho Công ty để kịp thời xử lý khi phát hiện tên đăng nhập, mật khẩu và/hoặc các yếu tố định danh khác bị mất, đánh cắp, bị lộ, hoặc nghi bị lộ bằng cách liên hệ với Công ty để thực hiện khóa tên truy cập, thiết bị bảo mật. Đại biểu phải chịu trách nhiệm về những thiệt hại, tổn thất và rủi ro khác xảy ra trước thời điểm Công ty nhận được thông báo của Cổ đông/người được ủy quyền.

#### **Điều 5. Cách thức ghi nhận Đại biểu tham dự Đại hội đồng cổ đông trực tuyến**

1. Đại biểu được Hệ thống tổ chức Đại hội đồng cổ đông trực tuyến và bỏ phiếu điện tử ghi nhận là tham dự sau khi Đại biểu thực hiện xong việc **Xác nhận tham dự đại hội đồng cổ đông trực tuyến** trên Hệ thống tổ chức Đại hội đồng cổ đông trực tuyến và bỏ phiếu điện tử trong thời gian Hệ thống được mở.

2. Cổ đông đăng ký tham dự Đại hội trực tuyến sau khi cuộc họp đã khai mạc thì vẫn được đăng ký tham dự và có quyền biểu quyết sau khi hoàn thành đăng ký. Ban chủ tọa không được dừng cuộc họp để cổ đông đăng ký tham dự và hiệu lực của các vấn đề đã được tiến hành biểu quyết không bị ảnh hưởng.

3. Hệ thống tổ chức Đại hội đồng cổ đông trực tuyến và bỏ phiếu điện tử sẽ được mở theo thời điểm được ghi trên Thư mời dự họp cho đến khi Ban Chủ tọa thông báo kết thúc Đại hội.

#### **Điều 6. Thảo luận tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông trực tuyến**

1. Việc thảo luận tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông trực tuyến do Ban Chủ tọa điều phối, đảm bảo tuân thủ đúng theo quy định tại Điều lệ Công ty.

2. Đối với Đại biểu tham dự cuộc họp Đại hội đồng cổ đông trực tuyến và bỏ phiếu điện tử, Đại biểu có thể đặt câu hỏi trên hệ thống tổ chức Đại hội đồng cổ đông trực tuyến và

bỏ phiếu điện tử. Ban Thư ký có trách nhiệm tổng hợp tên Đại biểu, mã Đại biểu (nếu có), nội dung câu hỏi và chuyển cho Chủ tọa Đại hội để giải đáp cho Đại biểu.

### **Điều 7. Nguyên tắc và cách thức thực hiện bỏ phiếu điện tử**

**1.** Kể từ thời điểm nhận được tên đăng nhập và mật khẩu vào hệ thống tổ chức Đại hội đồng cổ đông trực tuyến và bỏ phiếu điện tử, Đại biểu có quyền truy cập và thực hiện biểu quyết/bầu cử các vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. Sau thời điểm kết thúc thời gian bỏ phiếu quy định trên thông báo của hệ thống bỏ phiếu điện tử, hệ thống sẽ không ghi nhận thêm kết quả bỏ phiếu điện tử từ các Đại biểu.

**2. Biểu quyết:** Đại biểu bỏ phiếu biểu quyết theo từng vấn đề trong nội dung chương trình họp. Khi biểu quyết bằng hình thức bỏ phiếu điện tử, đối với từng nội dung, Đại biểu chọn một trong ba phương án “**Tán thành**”, “**Không tán thành**”, “**Không có ý kiến**” trên Phiếu biểu quyết đã được thiết lập sẵn tại hệ thống bỏ phiếu điện tử. Sau khi hoàn thành biểu quyết tất cả nội dung cần biểu quyết, Đại biểu nhấn “**Biểu quyết**” để lưu và gửi kết quả biểu quyết về hệ thống. Đại biểu có thể thay đổi kết quả biểu quyết của mình cho tới khi nội dung biểu quyết đó hết hiệu lực tại cuộc họp.

**3. Bầu cử:** Đại biểu bỏ phiếu bầu cử theo phương thức biểu quyết đa số. Đại biểu có thể thay đổi kết quả bầu cử của mình cho tới khi nội dung bầu cử đó hết hiệu lực tại cuộc họp.

**4.** Trường hợp chương trình họp được bổ sung nội dung do cổ đông/nhóm cổ đông kiến nghị đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, Đại biểu có thể tiến hành biểu quyết, bầu cử bổ sung.

**5.** Đại biểu có thể thay đổi kết quả biểu quyết, bầu cử nhiều lần nhưng không thể hủy kết quả biểu quyết/bầu cử. Hệ thống bỏ phiếu điện tử chỉ ghi nhận kết quả biểu quyết, bầu cử cuối cùng tại thời điểm kết thúc thời gian bỏ phiếu từng lần theo quy định.

### **Điều 8. Cách thức kiểm phiếu biểu quyết điện tử**

**1. Biểu quyết:** khi Đại biểu thực hiện Bỏ phiếu điện tử, số phiếu biểu quyết được ghi nhận trên Hệ thống bỏ phiếu điện tử theo nguyên tắc phân tách rõ số lượng phiếu tán thành, số phiếu không tán thành và số phiếu không có ý kiến.

**2. Bầu cử:** hệ thống ghi nhận số phiếu bầu cử cho từng ứng viên mà Đại biểu tham gia bỏ phiếu.

### **Điều 9. Các sự kiện bất khả kháng**

**1.** Sự kiện bất khả kháng là những sự kiện xảy ra một cách khách quan mà Công ty không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và trong khả năng cho phép như: thiên tai, hỏa hoạn, mất điện, mất kết nối đường truyền Internet hoặc các sự cố kỹ thuật khác, các yêu cầu hay chỉ thị của Chính phủ và các cơ quan nhà nước, người có thẩm quyền khác.

**2.** Trường hợp các sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục trong thời gian **60 phút** để Đại hội có thể tiếp tục diễn ra, Chủ tọa sẽ tuyên bố tạm dừng Đại hội, tất cả các vấn đề đã được biểu quyết thông qua trước khi tạm dừng (nếu có) sẽ bị hủy bỏ. Các vấn đề này sẽ được tiến hành biểu quyết lại trong Đại hội cổ đông được triệu tập gần nhất.



Số: /BC-HĐQT

Hải Dương, ngày tháng năm 2022



## **BÁO CÁO**

### **KIỂM ĐIỂM CÔNG TÁC CHỈ ĐẠO ĐIỀU HÀNH NĂM 2021 VÀ PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2022 CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY**

**KÍNH GỬI: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2022  
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM**

#### **DỰ THẢO**

Thực hiện chức năng, nhiệm vụ theo quy định tại Luật doanh nghiệp và Điều lệ hoạt động Công ty, Hội đồng quản trị xin báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 về công tác chỉ đạo điều hành hoạt động năm 2021 và phương hướng hoạt động năm 2022 của hội đồng quản trị Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam như sau:

Trong năm 2021, mặc dù tình hình dịch bệnh Covid-19 vẫn tiếp tục bùng phát nhiều đợt trên phạm vi cả nước, tuy nhiên do đã rút kinh nghiệm từ đợt bùng phát dịch bệnh của năm 2020 nên Hội đồng quản trị đã chủ động xây dựng các giải pháp để thực hiện tốt nhiệm vụ quản lý, xây dựng chiến lược, 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, Điều lệ hoạt động và các Nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông đã thông qua. Các kết quả chính như sau:

#### **I. Kết quả thực hiện nhiệm vụ của Hội đồng quản trị trong năm 2021:**

##### **1. Hoạt động của Hội đồng quản trị:**

Hiện nay, Hội đồng quản trị Công ty có 07 thành viên. Tại phiên họp thường niên năm 2021 được tổ chức vào ngày 30/6/2021, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua các Nghị quyết về việc thay đổi thành viên Hội đồng quản trị như sau:

- Nghị quyết số 119/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30/6/2021 về việc miễn nhiệm chức danh ủy viên Hội đồng quản trị đối với Ông Hoàng Trung Hưng – Người đại diện phần vốn của Công ty TNHH MTV Cao su Mang Yang;

- Nghị quyết số 120/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30/6/2021 về việc miễn nhiệm chức danh ủy viên Hội đồng quản trị đối với Ông Đoàn Kim Chung - Người đại diện phần vốn của Công ty cổ phần Cao su Tân Biên;

- Nghị quyết số 121/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30/6/2021 về việc bầu bổ sung Bà Trần Thị Thanh Bình - Người đại diện phần vốn của Công ty TNHH TB.GROUP Việt Nam tham gia Hội đồng quản trị Công ty;





Trong năm 2021, Hội đồng quản trị đã tổ chức 05 cuộc họp để thảo luận và thông qua các vấn đề định hướng chiến lược của Công ty, quyết định các vấn đề thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị. Do các thành viên Hội đồng quản trị hiện đang công tác trên địa bàn nhiều tỉnh, thành phố khác nhau trên cả nước, đồng thời tình hình dịch bệnh Covid-19 bùng phát với những diễn biến phức tạp nên các cuộc họp Hội đồng quản trị được tổ chức chủ yếu thông qua hình thức họp trực tuyến và xin ý kiến bằng văn bản.

Trong năm, Hội đồng quản trị đã ban hành 07 nghị quyết và 75 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.

Với mục tiêu vừa phòng, chống dịch bệnh Covid-19 vừa phát triển sản xuất kinh doanh nhằm củng cố nội lực, tạo đà phát triển vững chắc cho những năm tiếp theo cũng như khẳng định thương hiệu của Công ty, Hội đồng quản trị thường xuyên phân tích, đánh giá và hoạch định chiến lược, đề ra các giải pháp phù hợp cho từng giai đoạn để trao đổi với Ban Tổng giám đốc nhằm giải quyết, tháo gỡ những tồn tại, vướng mắc trong quá trình hoạt động kinh doanh của Công ty. Bên cạnh đó, Hội đồng quản trị luôn tạo điều kiện thuận lợi nhất để Ban Tổng giám đốc và các cán bộ quản lý tổ chức triển khai thực hiện có hiệu quả các nhiệm vụ được giao.

## **2. Công tác kiểm tra, giám sát Ban Tổng giám đốc và các Cán bộ quản lý:**

- Hội đồng quản trị thường xuyên triển khai công tác kiểm tra, giám sát hoạt động quản lý, điều hành của Ban Tổng giám đốc và các cán bộ quản lý nhằm đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty luôn tuân thủ đúng các quy định của pháp luật, Điều lệ hoạt động và Nghị quyết của Hội đồng quản trị, Đại hội đồng cổ đông.

- Hội đồng quản trị luôn yêu cầu 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.

- Chỉ đạo Ban tổng giám đốc tập trung thực hiện và hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch của năm 2021 theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông đã thông qua.

- Thực hiện kiểm tra, giám sát Ban Tổng giám đốc trong việc tuân thủ các quy định hiện hành và các Quy chế quản trị của Công ty trong hoạt động công bố thông tin đối với các Báo cáo tài chính định kỳ, Báo cáo quản trị nội bộ, Báo cáo thường niên và các văn bản công bố thông tin khác.

## **II. Đánh giá kết quả thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh năm 2021:**

Ngay từ đầu năm 2021, Hội đồng quản trị đã chỉ đạo Ban Tổng giám đốc Công ty tập trung đẩy nhanh công tác đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật của Khu



công nghiệp và hoạt động thu hút đầu tư vào Khu công nghiệp. Tuy nhiên do dịch bệnh Covid-19 bùng phát liên tục nhiều đợt và kéo dài, đặc biệt trong Quý I năm 2021 dịch bệnh đã bùng phát tại một số nhà máy của các doanh nghiệp trong Khu công nghiệp Cộng Hòa dẫn tới việc Khu công nghiệp phải đóng cửa, các Nhà máy của doanh nghiệp phải dừng sản xuất để kiểm soát dịch bệnh theo yêu cầu của các cơ quan có thẩm quyền. Chính vì vậy công tác đầu tư một số công trình hạ tầng kỹ thuật của khu công nghiệp bị chậm tiến độ so với kế hoạch đề ra. Bên cạnh đó để phòng chống sự lây lan của dịch bệnh Chính phủ đã chỉ đạo thực hiện việc giãn cách xã hội ở trong nước, đồng thời tiếp tục đóng cửa đối với các đường bay quốc tế đến Việt Nam dẫn tới công tác thu hút đầu tư vào Khu công nghiệp Cộng Hòa của Công ty gặp rất nhiều khó khăn do các Nhà đầu tư không thể trực tiếp tới Khu công nghiệp để nghiên cứu đầu tư.

Ngay sau khi tình hình dịch bệnh tại Khu công nghiệp cơ bản được khống chế vào đầu Quý II năm 2021, Hội đồng quản trị đã tập trung chỉ đạo Ban Tổng giám đốc khẩn trương triển khai nhanh các gói thầu để sớm hoàn thiện các công trình hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, phục vụ cho công tác thu hút các Nhà đầu tư. Các công việc từ thiết kế, thẩm định thiết kế, đấu thầu lựa chọn nhà thầu tư vấn, nhà thầu thi công, tổ chức thi công công trình... đều được Công ty thực hiện với tinh thần khẩn trương, tuân thủ đúng các trình tự, quy định của Nhà nước.

Mặc dù phải thực hiện công tác quản lý, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong các điều kiện khó khăn nêu trên, nhưng Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc đã rất nỗ lực và cố gắng khi vừa phấn đấu hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh vừa đẩy mạnh thực hiện các hoạt động đối ngoại với các cấp chính quyền của một số địa phương để triển khai thực hiện các kế hoạch, định hướng phát triển dài hạn cho Công ty như:

- Điều chỉnh quy hoạch KCN Cộng Hòa giai đoạn 1;
- Triển khai các công nội dung công việc để thực hiện đầu tư mở rộng KCN Cộng Hòa giai đoạn 2 với quy mô 200ha;
- Nghiên cứu triển khai các dự án mới như: Đầu tư Khu đô thị sinh thái tại thành phố Chí Linh, Hải Dương với diện tích khoảng 150ha; Đầu tư Cụm công nghiệp và Khu đô thị tại tỉnh Long An với diện tích khoảng 55ha (gồm 45 ha Cụm công nghiệp và 10ha Khu đô thị; Đầu tư Khu đô thị và khu dân cư tại tỉnh Nghệ An với diện tích khoảng 20ha...).

### **1. Về công tác thu hút đầu tư:**

Năm 2021 Công ty xây dựng kế hoạch cho thuê 25 ha đất thương phẩm tại khu công nghiệp Cộng Hòa nhưng do tình hình dịch bệnh Covid-19 liên tục tái bùng phát nhiều lần



trong năm như đã nêu ở trên nên công tác thu hút đầu tư vào Khu công nghiệp gặp rất nhiều khó khăn. Năm 2021 Công ty không thu hút được Nhà đầu tư mới.

Tính đến thời điểm 31/12/2021 khu công nghiệp đã thu hút được 07 nhà đầu tư trong và ngoài nước với tổng diện tích đã cho thuê 77,94 ha (đạt 53,55% tỷ lệ lấp đầy).

## **2. Về kết quả sản xuất kinh doanh:**

Do tình hình dịch bệnh Covid-19 bùng phát với nhiều diễn biến phức tạp trên phạm vi cả nước, đặc biệt thời điểm đầu năm 2021 dịch bệnh đã bùng phát tại Khu công nghiệp nên đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến hoạt động sản xuất kinh doanh và công tác xúc tiến thu hút đầu tư của Công ty. Từ nguyên nhân nêu trên, ngày 18/10/2021, Công ty đã có Tờ trình số: 197/TTr- NDDPV đề nghị cổ đông lớn - Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam xem xét, thỏa thuận điều chỉnh kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2021 và đã được Tập đoàn thỏa thuận điều chỉnh kế hoạch sản xuất kinh doanh. Trên cơ sở thỏa thuận của cổ đông lớn, Hội đồng quản trị đã phê duyệt điều chỉnh kế hoạch năm 2021 của Công ty. Kết thúc năm 2021, Công ty đã hoàn thành các chỉ tiêu theo kế hoạch điều chỉnh, cụ thể như sau:

### **- Tình hình thực hiện một số chỉ tiêu tài chính năm 2021:**

STT	Các chỉ tiêu	Đơn vị	Kế hoạch 2021	Thực hiện 2021	Tỷ lệ (%) T. hiện so với KH
1	Tổng Doanh thu	Triệu đồng	25.767,38	27.144,21	105,34
1.1	<i>Doanh thu từ hoạt động sản xuất kinh doanh KCN</i>	<i>Triệu đồng</i>	<i>17.667,38</i>	<i>17.826,35</i>	<i>100,89</i>
1.2	<i>Doanh thu từ hoạt động tài chính + Khác</i>	<i>Triệu đồng</i>	<i>8.100,00</i>	<i>9.317,86</i>	<i>115,03</i>
2	Tổng chi phí	Triệu đồng	21.916,47	21.957,28	100,18
3	Tổng lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	3.850,91	5.186,93	134,68
4	Thuế TNDN	Triệu đồng	770,18	840,01	109,06
5	Lợi nhuận sau thuế kỳ này	Triệu đồng	3.080,73	4.346,92	141,10
6	Lợi nhuận năm trước chuyển sang	Triệu đồng	525,68	525,68	
7	Tổng lợi nhuận chưa phân phối lũy kế kỳ này	Triệu đồng	3.606,41	4.872,60	



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

8	Phân phối lợi nhuận				
	- Trích quỹ đầu tư phát triển	Triệu đồng		243,60	
	- Trích quỹ phúc lợi	Triệu đồng		815,00	
	- Chia cổ tức	Triệu đồng			
	- Lợi nhuận để lại	Triệu đồng	3.606,41	3.814,0	
09	Nộp Ngân sách	Triệu đồng	775,18		
	- GTGT phải nộp	Triệu đồng			
	- Thuế TNDN phải nộp	Triệu đồng	770,18	840,01	
	- Các thuế khác	Triệu đồng	5,00	300,07	
10	Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/doanh thu	%	14,94	19,11	127,91
11	Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/vốn điều lệ	%	1,49	2,00	134,23

**- Tình hình thực hiện đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ của KCN:**

TT	Tên công trình/ hạng mục công trình	Kế hoạch năm 2021 (tỷ đồng)	Thực hiện năm 2021 (tỷ đồng)	Tỷ lệ hoàn thành KH (%)	Ghi chú
<b>1</b>	<b>Xây lắp</b>	<b>142,62</b>	<b>121,80</b>	<b>85,40%</b>	
1.1	San nền lô B5 (3,7 ha)	12,47	12,47	100%	Hoàn thành
1.2	San nền lô B6, B7	1,00	1,00	100%	Hoàn thành phần Tư vấn khảo sát thiết kế San nền
1.3	Cây xanh tuyến đường RD01 GĐ1	2,00	2,00	100%	Hoàn thành
1.4	Tuyến đường RD01 GĐ2	38,05	26,64	70%	Đang thực hiện, sắp hoàn thành
1.5	Tuyến đường RD04 dài 0.6km	34,38	34,38	100%	Hoàn thành
1.6	Tuyến đường RD09 GĐ2	8,00	5,60	70%	Đang thực hiện
1.7	Hoàn thiện hạ tầng KCN phần tiếp giáp QL18	10,00	5,00	50%	Đang thực hiện, sắp hoàn thành



1.8	Hệ thống thoát nước mưa phục vụ thoát nước cho lô B4,B5	2,81	2,81	100%	Hoàn thành
1.9	Bể nước sạch của KCN	8,20	8,20	100%	Hoàn thành
1.10	Xây dựng nhà làm việc Công ty	21,15	14,81	70%	Đang thực hiện, sắp hoàn thành
1.11	Xây dựng hồ điều hòa khu trạm xử lý nước thải	1,00	0,50	50%	Đang thực hiện nhưng do gặp khó khăn về ranh giới với P. Văn Đức nên chưa tiếp tục thực hiện được
1.12	Xây dựng biển cho thuê quảng cáo	1,50	-	0%	Chưa thực hiện
1.13	Xây dựng nhà trực bảo vệ Khu trung tâm điều hành	1,06	1,06	100%	Hoàn thành
1.14	Tuyến đường RD03	1,00	1,00	100%	Hoàn thành phần Tư vấn khảo sát thiết kế tuyến đường
<b>2</b>	<b>Thiết bị</b>	<b>1,00</b>	<b>-</b>	<b>0%</b>	
2.1	Lắp đặt hệ thống Camera phục vụ quản lý KCN	0,50	-	0%	Chưa thực hiện
2.2	Lắp đặt hệ thống kiểm tra phương tiện ra vào KCN	0,50	-	0%	Chưa thực hiện
<b>3</b>	<b>Chi phí khác</b>	<b>23,46</b>	<b>21,66</b>	<b>92,33%</b>	
3.1	Tư vấn ĐTXD, QLDA	3,00	3,00	100%	Hoàn thành
	Tư vấn dự án XD nhà xưởng cho thuê	0,30	-	0%	Chưa thực hiện
3.2	Đền bù GPMB (di dời mộ ra ngoài KCN)	18,66	15,7	100%	Hoàn thành
3.4	Dự phòng phí	1,50	-	0%	
	<b>Tổng cộng</b>	<b>167,08</b>	<b>143,46</b>	<b>85,62%</b>	

**\*. Nguyên nhân một số hạng mục công việc chưa được triển khai theo kế hoạch:**

Một số hạng mục công việc chưa được Công ty tổ chức triển khai theo kế hoạch đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua như: Xây dựng biển cho thuê quảng cáo; Lắp đặt hệ thống Camera phục vụ quản lý KCN; Lắp đặt hệ thống kiểm tra phương tiện ra vào Khu công nghiệp. Nguyên nhân: do tình hình dịch bệnh Covid-19 bùng phát kéo dài nên các hạng mục nêu trên chưa được triển khai thực hiện.

**2.3. Công tác giải phóng mặt bằng mộ trong Khu công nghiệp:**

Năm 2021, Công ty đã nỗ lực phối hợp Hội đồng GPMB thành phố Chí Linh hoàn thành công tác đền bù GPMB 1,57 ha đất nghĩa trang thôn Tiền Định và thực hiện xong công tác di dời toàn bộ gần 300 ngôi mộ đang nằm trong lô B6 về nghĩa trang Tiền Định.



#### **2.4. Công tác di dời, đóng cửa bãi tập kết rác thải trong Khu công nghiệp:**

Với mục tiêu đóng cửa để sớm di dời bãi tập kết rác thải hiện đang nằm trong KCN Cộng Hòa, trong những năm qua Công ty đã nhiều lần gửi nhiều văn bản kiến nghị đến các cấp chính quyền từ thành phố Chí Linh đến tỉnh Hải Dương để đề nghị việc đóng cửa và di dời bãi rác. Tháng 10/2021, Công ty đã thực hiện đóng cửa đường giao thông đi vào khu vực bãi rác. Hiện Công ty đang kiến nghị thành phố Chí Linh có giải pháp để xử lý khối lượng rác đang tồn tại của bãi rác, tuy nhiên việc này sẽ rất khó khăn do khối lượng rác thải là rất lớn.

### **III. Phương hướng hoạt động năm 2022 của Hội đồng quản trị:**

#### **1. Định hướng:**

Với mục tiêu không chế sự lây lan của dịch bệnh Covid-19, qua đó nhanh chóng khôi phục lại các hoạt động sản xuất kinh doanh, Chính phủ đã chỉ đạo các Bộ, ngành chuyên môn liên quan quyết liệt đẩy nhanh chiến dịch tiêm chủng vắc-xin cho toàn dân trên phạm vi cả nước. Chỉ sau một thời gian ngắn, độ bao phủ vắc-xin Covid-19 trong toàn dân của Việt Nam đã cơ bản hoàn thành, tạo tiền đề cho sự hồi phục và phát triển kinh tế. Vì vậy, ngay từ những tháng đầu năm 2022, Công ty đã liên tục tiếp đón các đoàn Nhà đầu tư nước ngoài tới thăm, làm việc tại Khu công nghiệp để nghiên cứu đầu tư.

Trước những tín hiệu tích cực và lạc quan của công tác thu hút đầu tư vào Khu công nghiệp Cộng Hòa trong những tháng đầu năm vừa qua, mục tiêu chính của Hội đồng quản trị trong năm 2022 là tiếp tục chỉ đạo Ban Tổng giám đốc ngoài việc tăng cường công tác phòng, chống dịch bệnh Covid-19 trên địa bàn Khu công nghiệp theo chỉ đạo của các cấp có thẩm quyền thì phải 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 để từ đó tạo tiền đề cho công tác thu hút đầu tư vào Khu công nghiệp, qua đó đem lại hiệu quả kinh tế cao nhất cho Công ty cũng như đảm bảo quyền và lợi ích cho các Cổ đông.

#### **2. Kế hoạch thu hút đầu tư và đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật của Khu công nghiệp Cộng Hòa:**

Năm 2022, Ban lãnh đạo Công ty nhận định hình dịch bệnh Covid-19 vẫn còn nhiều diễn biến phức tạp khi các chuyên gia y tế trong và ngoài nước vẫn đang hết sức lo ngại các biến chủng mới của virus Sars-CoV2 có thể tiếp tục xuất hiện dẫn đến dịch bệnh còn kéo dài. Trên cơ sở đó, Công ty xây dựng một số chỉ tiêu cơ bản của kế hoạch năm 2022 như sau:

**a. Kế hoạch thu hút đầu tư vào Khu công nghiệp:** Dự kiến diện tích thu hút nhà đầu tư thuê hạ tầng trong năm: **05 ha.**



**b. Kế hoạch đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật của Khu công nghiệp:**

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	
<b>I</b>	<b>Kế hoạch đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp Giai đoạn 1, quy mô 201,23ha</b>				
1	San nền lô B6, B7: diện tích 32,3ha	<b>75,0</b>	Quý II/2022	Quý IV/2022	
2	San nền lô đất cây xanh CX2	<b>5,0</b>	Quý I/2022	Quý II/2022	
3	Xây dựng tuyến đường RD03 (Đoạn từ nút N12* đến nút N13)	<b>30,0</b>	Quý II/2022	Quý IV/2022	
4	Xây dựng giai đoạn 2 của tuyến đường RD05	<b>8,0</b>	Quý III/2022	Quý IV/2022	
5	Cải tạo tổ chức giao thông khu vực nút giao Quốc lộ 18	<b>10,0</b>	Quý III/2022	Quý IV/2022	
6	Xây dựng hệ thống mương thoát nước phía Nam của KCN	<b>10,0</b>	Quý II/2022	Quý IV/2022	
7	Xây dựng Nhà làm việc của chuyên gia và các hạng mục phụ trợ	<b>20,0</b>	Quý II/2022	Quý IV/2022	
8	Xây dựng Nhà ở chuyên gia và người lao động	<b>30,0</b>	Quý II/2022	Quý IV/2022	
9	Xây dựng Nhà xưởng cho thuê	<b>40,0</b>	Quý II/2022	Quý IV/2022	
10	Di chuyển đoạn tuyến đường dây 22kV lộ 474E8.5 từ cột 51- cột 58 và TBA 320KV-22/0,4KV KCN Cộng Hòa	<b>5,0</b>	Quý I/2022	Quý III/2022	
11	Lắp đặt hệ thống camera quan sát phục vụ quản lý khu công nghiệp	<b>5,0</b>	Quý II/2022	Quý IV/2022	
12	Di dời trạm bơm Đồng Cời (Nguồn đèn bù GPMB)	<b>8,66</b>	Quý II/2022	Quý IV/2022	
13	Xử lý bãi rác trong KCN (khoảng 33.000 tấn)	<b>15,0</b>	Quý II/2022	Quý IV/2022	
14	Chi phí khác (Điều chỉnh dự án đầu tư và thiết kế cơ sở các công trình hạ tầng của Giai đoạn 1; Tư vấn đầu tư xây dựng, QLDA, Chi phí KTCB khác...).	<b>3,0</b>	Quý I/2022	Quý IV/2022	
<b>II</b>	<b>Kế hoạch đầu tư các Dự án mới</b>				



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	
1	Chi phí phục vụ giai đoạn chuẩn bị đầu tư gồm: Chi phí tài trợ lập quy hoạch các dự án khu đô thị và khu dân cư; Chi phí thuê tư vấn lập quy hoạch mở rộng khu công nghiệp Giai đoạn 2; Chi phí thuê tư vấn lập quy hoạch các cụm công nghiệp; Chi phí thuê tư vấn lập quy hoạch khu đô thị và khu dân cư.	10,0	Quý I/2022	Quý IV/2022	
2	Chi phí đền bù GPMB của một số dự án: Dự án khu đô thị Chí Linh 150ha; Dự án tại tỉnh Long An 55ha (45 ha cụm công nghiệp, 10 ha tái định cư); Dự án khu đô thị và dân cư tại tỉnh Nghệ An 20ha.	675,0			
<b>III</b>	<b>Dự phòng cho các công việc phát sinh.</b>	<b>10</b>	Quý I/2022	Quý IV/2022	
<b>Tổng cộng:</b>		<b>959,66</b>			

**c. Kế hoạch các chỉ tiêu tài chính năm 2022:**

STT	Các chỉ tiêu tài chính	Đơn vị	Thực hiện 2021	Kế hoạch năm 2022	Tỉ lệ (%) KH 2022 so với TH 2021
1	Tổng Doanh thu	Triệu đồng	27.144,21	95.955,86	353,5
1.1	<i>Doanh thu từ hoạt động sản xuất kinh doanh KCN</i>	<i>Triệu đồng</i>	<i>17.826,35</i>	<i>92.755,86</i>	<i>520,3</i>
1.2	<i>Doanh thu từ hoạt động tài chính + Khác</i>	<i>Triệu đồng</i>	<i>9.317,95</i>	<i>3.200,00</i>	<i>34,3</i>
2	Tổng chi phí	Triệu đồng	21.957,37	52.811,00	240,5
3	Tổng lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	5.186,93	43.144,86	831,9
4	Thuế TNDN	Triệu đồng	840,01	8.628,97	1027,1
5	Lợi nhuận sau thuế kỳ này	Triệu đồng	4.346,92	34.515,89	794,0
6	Lợi nhuận năm trước chuyển sang	Triệu đồng	525,68	3.814,00	





STT	Các chỉ tiêu tài chính	Đơn vị	Thực hiện 2021	Kế hoạch năm 2022	Tỉ lệ (%) KH 2022 so với TH 2021
7	Tổng lợi nhuận chưa phân phối lũy kế kỳ này	Triệu đồng	4.872,60	38.329,89	808,3
8	Phân phối lợi nhuận				
	- Dự kiến trích quỹ đầu tư phát triển (5% LN lũy kế)	Triệu đồng		1,970,00	
	- Dự kiến trích quỹ khen thưởng và phúc lợi (3 tháng lương người LĐ)	Triệu đồng		1,361,00	
	- Dự kiến trích quỹ thưởng Người quản lý Doanh nghiệp (1,5 tháng lương người QL)	Triệu đồng		167,00	
	- Chia cổ tức (10%)	Triệu đồng		25.894,00	
	- Lợi nhuận để lại	Triệu đồng	4.872,60	8.937,89	
9	Nộp Ngân sách	Triệu đồng	1.140,08	8.928,97	
	- GTGT phải nộp	Triệu đồng			
	- Thuế TNDN phải nộp	Triệu đồng	840,01	8.628,97	
	- Các thuế khác	Triệu đồng	300,07	300,00	
10	Tỷ suất LN trước thuế trên doanh thu	%	19,11	44,96	235,2
11	Tỷ suất LN trước thuế trên vốn điều lệ	%	2,00	16,66	833

### 3. Kế hoạch triển khai thực hiện đầu tư các dự án mới:

Với mục tiêu mở rộng lĩnh vực kinh doanh để phân đầu đưa Công ty ngày càng phát triển bền vững, đồng thời mang lại lợi ích cho các cổ đông, Hội đồng quản trị sẽ tập trung chỉ đạo, đôn đốc Ban tổng giám đốc tiếp tục bám sát và phối hợp với các cơ quan có thẩm quyền tại một số địa phương để triển khai các trình tự, thủ tục thực hiện các dự án đầu tư mới gồm:

- Thực hiện đầu tư mở rộng KCN Cộng Hòa giai đoạn 2 với quy mô 200ha;
- Nghiên cứu triển khai các dự án mới như: Đầu tư Khu đô thị sinh thái tại thành phố Chí Linh, Hải Dương với diện tích khoảng 150ha; Đầu tư Cụm công nghiệp và Khu



đô thị tại tỉnh Long An với diện tích khoảng 55ha (gồm 45 ha Cụm công nghiệp và 10ha Khu đô thị; Đầu tư Khu đô thị và khu dân cư tại tỉnh Nghệ An với diện tích khoảng 20ha...).

### **3. Công tác giám sát, chỉ đạo điều hành:**

Trong năm 2022, Hội đồng quản trị tiếp tục triển khai thực hiện tốt công tác kiểm tra, giám sát Ban Tổng giám đốc trong quá trình quản lý và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh để đảm bảo các hoạt động của Công ty luôn tuân thủ các quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, đồng thời tổ chức xây dựng các giải pháp, các chiến lược phát triển trong thời gian tiếp theo nhằm mang lại hiệu quả cho Công ty cũng như đảm bảo quyền lợi cho các cổ đông.

Định kỳ hàng tháng, Chủ tịch Hội đồng quản trị tổ chức họp lãnh đạo chủ chốt để nghe báo cáo về tình hình sản xuất kinh doanh, qua đó tăng cường công tác kiểm tra, giám sát và chỉ đạo Ban Tổng giám đốc trong việc tổ chức triển khai thực hiện các gói thầu theo đúng tiến độ và kế hoạch đã được Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 phê duyệt nhằm đẩy nhanh tiến độ xây dựng hạ tầng KCN, đáp ứng các yêu cầu của Nhà đầu tư, qua đó đẩy mạnh công tác thu hút đầu tư.

### **4. Kế hoạch phát triển nguồn nhân lực:**

Với mục tiêu đáp ứng nhanh, kịp thời các yêu cầu trong tình hình mới, đặc biệt khi Công ty đang xây dựng kế hoạch mở rộng lĩnh vực, ngành nghề kinh doanh như: Thực hiện đầu tư Cụm công nghiệp, khu đô thị và khu dân cư tại các tỉnh: Chí Linh - Hải Dương, Long An, Nghệ An, Hội đồng quản trị Công ty sẽ tăng cường chỉ đạo Ban Tổng giám đốc kiểm tra, rà soát, đánh giá lại toàn bộ lực lượng nhân sự của Công ty để triển khai công tác tuyển dụng mới cũng như bố trí, sắp xếp, điều chỉnh lại nhân sự của các Phòng, Ban, để từ đó đảm bảo từng cá nhân phát huy được phẩm chất chuyên môn cao nhất nhằm nâng cao hiệu suất, hiệu quả công việc. Bên cạnh đó, để nâng cao trình độ nghiệp vụ cho đội ngũ cán bộ, Hội đồng quản trị Công ty đã chỉ đạo Ban điều hành bố trí cử CB.CNV đi học các khóa chuyên sâu về nghiệp vụ chuyên môn như: công tác đấu thầu; quản lý, giám sát chất lượng công trình, ngoại ngữ ....

Trên đây là báo cáo kiểm điểm công tác chỉ đạo điều hành năm 2021 và phương hướng hoạt động năm 2022 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 trong năm 2022 để Công ty hoàn thành các chỉ tiêu, kế hoạch đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.



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

---

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

**Nơi nhận:**

- Các cổ đông;
- Các thành viên HĐQT, BKS Cty;
- Ban Tổng giám đốc Cty;
- Lưu: VT, VP.HĐQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**

**Phạm Trung Thái**

**BAN KIỂM SOÁT**



Số: /BC- BKS

Hải Dương, ngày tháng năm 2022

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2021 VÀ  
KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2022**

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

**DỰ THẢO**

Căn cứ Luật doanh nghiệp;

Căn cứ chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của Ban kiểm soát được quy định tại Điều lệ tổ chức và 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 năm 2021 (đã được kiểm toán) và thực tế hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Ban kiểm soát báo cáo Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 về tình hình hoạt động của Ban kiểm soát năm 2021 và kế hoạch hoạt động năm 2022, như sau:

**PHẦN A: TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2021**

**I. Hoạt động của ban kiểm soát năm 2021:**

**1. Nhân sự của Ban kiểm soát:**

Ban kiểm soát hiện nay gồm 03 thành viên gồm 01 trưởng Ban kiểm soát làm chuyên trách tại 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 MTV Cao su Lộc Ninh).

**2. Tình hình hoạt động của Ban kiểm soát:**

Năm 2021, do dịch bệnh Covid-19 bùng phát mạnh và phức tạp trên phạm vi toàn quốc cũng như tại địa bàn KCN Cộng Hòa của Công ty nên Ban kiểm soát chủ yếu họp trực tuyến, đã triển khai 05 cuộc họp xin ý kiến bằng văn bản bao gồm:

- Thông qua báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát năm 2020 và kế hoạch hoạt động của Ban kiểm soát năm 2021.
- Thông qua báo cáo hoạt động quý 1/2021 của Ban Kiểm soát
- Thông qua các dự thảo Báo cáo, quy chế, tờ trình trình tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2021.
- Thông qua báo cáo hoạt động quý 2/2021 của Ban Kiểm soát
- Thông qua báo cáo hoạt động quý 3/2021 của Ban Kiểm soát

TT	Họ và tên	Chức vụ	Số buổi họp	Tỷ lệ tham dự cuộc họp	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Lý do không tham dự
1	Bà Vũ Thị Thu Hà	Trưởng ban	5	100%	100%	
2	Ông Lê Thanh Ngọc	Ủy viên	5	100%	100%	
3	Ông Nguyễn Đức Huỳnh	Ủy viên	5	100%	100%	

Hoạt động kiểm tra, giám sát của Ban kiểm soát trong năm 2021 tập trung ở một số hoạt động chủ yếu sau đây:

- Kiểm tra, giám sát tình hình thực hiện và tuân thủ Điều lệ, Luật doanh nghiệp, pháp luật nhà nước; Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 và năm 2021 của HĐQT và Ban điều hành Công ty.

- Kiểm tra và thẩm định các Báo cáo Tài chính quý và Báo cáo tài chính năm trước soát xét và sau soát xét của đơn vị kiểm toán năm 2020 và năm 2021.

- Kiểm tra, giám sát theo dõi tiến độ cũng như chất lượng thực hiện các gói thầu xây dựng xây dựng cơ bản.

- Kiểm tra tình hình thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2021

- Kiểm tra việc thực hiện các chỉ tiêu tài chính; các khoản công nợ phải thu, phải trả; xem xét các khoản Công ty đầu tư, góp vốn; quản lý dòng tiền, tình hình quản lý và sử dụng vốn, tài sản ...

- Kiểm tra tình hình thực hiện quỹ tiền lương, các chính sách chế độ của người lao động.

- Giám sát việc thực hiện công bố thông tin theo quy định của Luật Chứng khoán, xem xét tính minh bạch của quá trình công bố thông tin để đảm bảo quyền lợi cho cổ đông.

- Thường xuyên tham dự đầy đủ các cuộc họp của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc Công ty khi được mời tham dự, qua đó nắm bắt được tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh, định hướng và chủ trương điều hành của Ban lãnh đạo Công ty.

- Thực hiện đầy đủ báo cáo định kỳ với Tập đoàn và Ban kiểm soát Tập đoàn công nghiệp Cao su Việt Nam.

- Về quan hệ đối với cổ đông của Công ty: Ban kiểm soát luôn hỗ trợ, giải đáp các thắc mắc cho cổ đông về tình hình hoạt động SXKD của Công ty, những vướng mắc trong quá trình lưu ký chứng khoán cho cổ đông, tham dự họp Đại hội đồng cổ đông thường niên và thủ tục thanh toán cổ tức, thay đổi thông tin cổ đông.

- Trong năm vừa qua, 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.

### 3. Đánh giá các kết quả đạt được Ban Kiểm soát năm 2021:

Năm 2021 BKS đã thực hiện theo đúng chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định của Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty. Trong quá trình thực hiện nhiệm vụ các thành viên BKS đã hoàn thành nhiệm vụ được phân công theo đúng chức năng, nhiệm vụ và đảm bảo tính độc lập, khách quan và trung thực.

### 4. Đánh giá các mặt hạn chế của Ban Kiểm soát năm 2021:

Ban kiểm soát có 3 thành viên trong đó 2 thành viên Ban kiểm soát ở xa và hoạt động kiểm nhiệm nên hoạt động của Ban kiểm soát còn hạn chế. Mặt khác, Đôi lúc trong hoạt động kiểm soát vẫn chưa đánh giá được sâu sắc và phản ánh kịp thời và đầy đủ nhất về những tồn tại của Ban điều hành Công ty với Hội đồng quản trị.

## II. Đánh giá hoạt động quản lý và điều hành của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc công ty năm 2021:

### 1. Hoạt động quản lý và điều hành của Hội đồng quản trị:

Hội đồng quản trị Công ty hiện nay có 07 thành viên, tất cả các thành viên đều hoạt động kiêm nhiệm. Trong năm 2021, nhân sự của HĐQT có sự thay đổi cụ thể như sau:

TT	Họ và tên	Chức vụ	Ngày bắt đầu là thành viên HĐQT (ngày bổ nhiệm)	Ngày không còn là Thành viên HĐQT (ngày miễn nhiệm)
1	Ông Phạm Trung Thái	Chủ tịch	Năm 2005	
2	Ông Hoàng Trung Hưng	Ủy viên	Năm 2020	30/06/2021
3	Ông Nguyễn Trọng Hùng	Ủy viên	Năm 2020	
4	Ông Lê Văn Chành	Ủy viên	Năm 2011	
5	Ông Nguyễn Thế Nghĩa	Ủy viên	Năm 2019	
6	Ông Đoàn Kim Chung	Ủy viên	Năm 2011	30/06/2021
7	Ông Minh Quốc Sang	Ủy viên	Năm 2013	
8	Ông Nguyễn Xuân Thành	Ủy viên	Năm 2014	
9	Bà Trần Thị Thanh Bình	Ủy Viên	30/06/2021	

Năm 2021, do ảnh hưởng của dịch Covid-19 nên Hội đồng quản trị không họp trực tiếp được mà đã tổ chức 05 cuộc họp theo hình thức họp trực tuyến và lấy ý kiến bằng văn bản bao gồm:

- Lần 1: Ngày 28/01/2021, họp Hội đồng quản trị (theo hình thức lấy ý kiến bằng văn bản) về việc bổ nhiệm nhân sự giữ chức vụ Phó tổng giám đốc phụ trách xây dựng cơ bản của Công ty.

- Lần 2: Ngày 20/4/2021, họp Hội đồng quản trị (theo hình thức lấy ý kiến bằng văn bản) về việc thống nhất tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021.

- Lần 3: Ngày 18/6/2021, họp Hội đồng quản trị (theo hình thức lấy ý kiến bằng văn bản) về việc thống nhất chủ trương giới thiệu nhân sự tham gia Hội đồng quản trị Công ty để trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 xem xét, chấp thuận.

- Lần 4: Ngày 24/6/2021, họp Hội đồng quản trị (theo hình thức họp trực tuyến - online) phiên họp thường kỳ.

- Lần 5: Ngày 16/12/2021, họp Hội đồng quản trị (theo hình thức lấy ý kiến bằng văn bản) về việc vay vốn Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh.

Hội đồng quản trị đã chỉ đạo và quản lý các hoạt động của Công ty thông qua các Nghị quyết, quyết định và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Năm 2021, Hội đồng quản trị đã ban hành 07 nghị quyết và 75 quyết định liên quan đến công tác chỉ đạo điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Các văn bản Hội đồng quản trị ban hành phù hợp với Điều lệ Công ty, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông.

Do ảnh hưởng nghiêm trọng của dịch bệnh Covid-19, được sự ủy quyền của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị đã phê duyệt điều chỉnh kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2021 cho phù hợp với tình hình thực tiễn. Vì vậy, dưới sự chỉ đạo sát sao của Hội đồng quản trị Công ty đã hoàn thành vượt kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2021. Đây là một sự cố gắng rất lớn của Hội đồng quản trị Công ty.

## **2. Hoạt động quản lý và điều hành của Ban Tổng giám đốc**

- Nhìn chung năm 2021, Ban Tổng giám đốc đã thực hiện tốt công tác điều hành, quản lý tại Công ty, thực hiện theo đúng quy định của Pháp luật, Điều lệ của Công ty, các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, Nghị quyết của Hội đồng quản trị.

- Ban điều hành đã điều hành, chỉ đạo Công ty thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước, chế độ chính sách cho Người lao động như: BHXH, BHYT, BHTN...

- Ban điều hành Công ty đã phân công nhiệm vụ cụ thể, rõ ràng cho từng thành viên, trên cơ sở đó đã chỉ đạo sâu sát tình hình thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh của Công ty. Do ảnh hưởng nặng nề của dịch Covid-19 nên Ban điều hành đã trình Hội đồng quản trị phê duyệt điều chỉnh kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2021 cho phù hợp với tình hình thực tế và đã hoàn thành tốt các chỉ tiêu đề ra.

## **3. Đánh giá sự phối hợp hoạt động của Ban kiểm soát và HĐQT, Ban điều hành và cổ đông**

- Năm 2021 Ban kiểm soát đã tham gia đầy đủ các cuộc họp của Đại hội đồng cổ đông thường niên, Hội đồng quản trị và Ban tổng giám đốc.

- Việc phối hợp cũng như trao đổi thông tin giữa BKS và HĐQT, Ban Tổng giám đốc được duy trì thường xuyên thông qua hình thức trao đổi trực tiếp, gửi văn bản và thư điện tử.

- Trong quá trình hoạt động, Ban kiểm soát nhận luôn được sự phối hợp và hỗ trợ của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc cũng như các Phòng, ban nghiệp vụ chuyên môn để Ban kiểm soát thực hiện đúng chức năng, quyền hạn và nhiệm vụ.

### III. Báo cáo đánh giá của Ban kiểm soát về Kết quả thực hiện nghị quyết ĐHĐCĐ về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty

#### 1. Về công tác xây dựng cơ bản:

Tình hình thực hiện đầu tư xây dựng hạ tầng KCN Cộng Hòa cụ thể như bảng tổng hợp dưới đây:

TT	Tên công trình/ hạng mục công trình	Kế hoạch năm 2021 (tỷ đồng)	Thực hiện năm 2021 (tỷ đồng)	Tỷ lệ hoàn thành KH (%)	Ghi chú
<b>1</b>	<b>Xây lắp</b>	<b>142,62</b>	<b>121,80</b>	<b>85,40%</b>	
1.1	San nền lô B5 (3,7 ha)	12,47	12,47	100%	Hoàn thành
1.2	San nền lô B6, B7	1,00	1,00	100%	Hoàn thành phần Tư vấn khảo sát thiết kế San nền
1.3	Cây xanh tuyến đường RD01 GĐ1	2,00	2,00	100%	Hoàn thành
1.4	Tuyến đường RD01 GĐ2	38,05	26,64	70%	Đang thực hiện, sắp hoàn thành
1.5	Tuyến đường RD04 dài 0.6km	34,38	34,38	100%	Hoàn thành
1.6	Tuyến đường RD09 GĐ2	8,00	5,60	70%	Đang thực hiện
1.7	Hoàn thiện hạ tầng KCN phần tiếp giáp QL18	10,00	5,00	50%	Đang thực hiện, sắp hoàn thành
1.8	Hệ thống thoát nước mưa phục vụ thoát nước cho lô B4,B5	2,81	2,81	100%	Hoàn thành
1.9	Bể nước sạch của KCN	8,20	8,20	100%	Hoàn thành
1.10	Xây dựng nhà làm việc Công ty	21,15	14,81	70%	Đang thực hiện, sắp hoàn thành
1.11	Xây dựng hồ điều hòa khu trạm xử lý nước thải	1,00	0,50	50%	Đang thực hiện nhưng do gặp khó khăn về ranh giới với P. Văn Đức nên chưa tiếp tục thực hiện được
1.12	Xây dựng biển cho thuê quảng cáo	1,50	-	0%	Chưa thực hiện
1.13	Xây dựng nhà trực bảo vệ Khu trung tâm điều hành	1,06	1,06	100%	Hoàn thành
1.14	Tuyến đường RD03	1,00	1,00	100%	Hoàn thành phần Tư vấn khảo sát thiết kế tuyến đường
<b>2</b>	<b>Thiết bị</b>	<b>1,00</b>	<b>-</b>	<b>0%</b>	



2.1	Lắp đặt hệ thống Camera phục vụ quản lý KCN	0,50	-	0%	Chưa thực hiện
2.2	Lắp đặt hệ thống kiểm tra phương tiện ra vào KCN	0,50	-	0%	Chưa thực hiện
<b>3</b>	<b>Chi phí khác</b>	<b>23,46</b>	<b>21,66</b>	<b>92,33%</b>	
3.1	Tư vấn ĐTXD, QLDA	3,00	3,00	100%	Hoàn thành
	Tư vấn dự án XD nhà xưởng cho thuê	0,30	-	0%	Chưa thực hiện
3.2	Đền bù GPMB (di dời mộ ra ngoài KCN)	18,66	15,7	100%	Hoàn thành
3.4	Dự phòng phí	1,50	-	0%	
	<b>Tổng cộng</b>	<b>167,08</b>	<b>143,46</b>	<b>85,62%</b>	

Nhìn chung, đa số các gói thầu đã hoàn thành và sắp hoàn thành chỉ có một vài gói thầu chưa thực hiện được theo kế hoạch đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua như: Xây dựng biển cho thuê quảng cáo; Lắp đặt hệ thống Camera phục vụ quản lý KCN; Lắp đặt hệ thống kiểm tra phương tiện ra vào Khu công nghiệp. Nguyên nhân: do tình hình dịch bệnh Covid-19 bùng phát kéo dài nên các hạng mục nêu trên chưa được triển khai thực hiện.

Tính đến 31.12.2021 Công ty đã thực hiện đầu tư dự án KCN Cộng Hòa lũy kế giá trị gần 430 tỷ đồng, giải ngân gần 420 tỷ đồng và đưa tài sản đã hình thành vào sử dụng giá trị trên 250 tỷ đồng. Số liệu cụ thể như bảng tổng hợp dưới đây:

Tổng giá trị vốn đầu tư							Thời gian đầu tư (năm)	Nguồn vốn huy động			Thực hiện năm 2021 (tỷ đồng)			Giải ngân lũy kế năm 2021 (tỷ đồng)			Lũy kế Giá trị tài sản đã hình thành và đưa vào sử dụng 2021 (tỷ đồng)
Tổng mức đầu tư	Vốn CSH của Cty và vốn từ KD hạ tầng KCN	Tỷ lệ %	Vốn vay	Tỷ lệ %	Vốn của đơn vị khác	Tỷ lệ %		Bên cho vay	Thời hạn vay	Lãi suất (%)	kỳ trước chuyển sang (lũy kế năm 2020)	Thực hiện năm 2021	Lũy kế năm 2021	kỳ trước chuyển sang (lũy kế năm 2020)	Thực hiện năm 2021	Lũy kế đến hết năm 2021	
1.081,25	784,19	72,53	50	4,62	247,06	22,85	10	NHTM	5	10	398,79	30,65	429,44	389,02	30,31	419,33	250,60

## 2. Công tác thu hút đầu tư:

Kế hoạch thu hút nhà Đầu tư vào thuê đất tại khu công nghiệp Cộng Hòa theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông dự kiến năm 2021 là 25 ha. Tuy nhiên, do tình hình dịch Covid-19 kéo dài và phức tạp trên toàn quốc nên Chính phủ đã chỉ đạo thực hiện các biện pháp để phòng, chống sự lây lan của dịch bệnh như: phong tỏa biên giới, hạn chế nhập cảnh, thực hiện giãn cách xã hội trên diện rộng... là nguyên nhân khách quan mà Công ty khó thu hút đầu tư được nhà đầu tư mới vào thuê lại đất của KCN Cộng Hòa. Vì vậy, Cuối năm 2021 Công ty đã thực hiện điều chỉnh kế hoạch thu hút đầu tư năm 2021 là 0 ha cho phù hợp với tình hình thực tế và đã được cổ đông lớn - Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam chấp thuận và Hội đồng quản trị Công ty phê duyệt.

Tính đến thời điểm 31/12/2021 khu công nghiệp đã thu hút được 07 nhà đầu tư trong và ngoài nước với tổng diện tích đã cho thuê 77,94 ha đạt 53,55% tỷ lệ lấp đầy.

Với hạ tầng khu công nghiệp đã cơ bản hoàn thiện, khi tình hình dịch bệnh được đẩy lùi, cùng với việc triển khai các hoạt động xúc tiến đầu tư có hiệu quả thì trong những năm tới Công ty sẽ thu hút được nhiều Nhà đầu tư đến với khu công nghiệp Cộng Hòa sớm lấp đầy KCN giai đoạn 1, giá cho thuê sẽ cao hơn mang lại lợi ích lớn hơn cho Công ty và cho Cổ đông.

### 3. Công tác đền bù GPMB:

**\* Di chuyển mộ mả ra ngoài KCN Cộng Hòa:**

Công ty đã kết hợp với Ban GPMB thành phố Chí Linh thực hiện thành công việc di dời số mộ còn lại nằm trong KCN đến khu vực nghĩa trang tái định cư khu dân cư Tiên Định đã được thành phố Chí Linh quy hoạch. Hiện tại, mặt bằng khu mộ được di dời đã được san gạt tạo mỹ quan cho Khu công nghiệp.

**\* Di chuyển trạm bơm Đồng Cờ:** Hiện tại chưa di chuyển ra ngoài KCN được.

**\* Di chuyển bãi rác ra ngoài KCN Cộng Hòa:**

Sau một thời gian Ban lãnh đạo Công ty tích cực, quyết liệt làm việc với các cơ quan có thẩm quyền thì hiện nay Công ty đã thực hiện đóng cửa được bãi rác trong KCN Cộng Hòa. Do bãi rác đã tập kết lâu năm nên lượng rác còn rất nhiều và khó phân hủy, gây ô nhiễm môi trường xung quanh. Hiện nay, bãi rác đã được xử lý tạm thời như san gạt, quây hàng rào để đảm bảo mỹ quan và môi trường cho khu vực quanh bãi rác.

### 4. Kết quả sản xuất kinh doanh:

#### 4.1. Một số chỉ tiêu về tài sản, nguồn vốn năm 2021:

Chỉ tiêu	Mã số	Số cuối kỳ	Số đầu năm	Tỷ lệ %
<b>I. Tài sản ngắn hạn</b>	<b>100-BCĐKT</b>	<b>222,591,758,285</b>	<b>266,516,092,466</b>	<b>83.52</b>
1. Tiền và các khoản tương đương tiền	110-BCĐKT	15,172,341,405	4,805,419,708	315.73
2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120-BCĐKT	154,000,000,000	231,774,342,521	66.44
3. Các khoản phải thu ngắn hạn	130-BCĐKT	46,487,547,836	23,880,968,870	194.66
- Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131-BCĐKT	24,527,447,626	19,628,478,092	124.96
- Trả trước cho người bán	132-BCĐKT	23,755,575,000	261,000,000	9101.75
- Các khoản phải thu ngắn hạn khác	136-BCĐKT	12,184,758,762	14,080,075,722	86.54
- Dự phòng phải thu NH khó đòi		-13,980,233,552	-10,088,584,944	138.57
4. Hàng tồn kho	140-BCĐKT	-	-	

5. Tài sản ngắn hạn khác	150-BCĐKT	6,931,869,044	6,055,361,367	114.47
<b>II. Tài sản dài hạn</b>	<b>200-BCĐKT</b>	<b>397,396,731,825</b>	<b>387,147,950,381</b>	<b>102.65</b>
1. Các khoản phải thu dài hạn	210-BCĐKT	80,941,987,128	80,941,987,128	100.00
- Phải thu dài hạn khác	216-BCĐKT	80,941,987,128	80,941,987,128	100.00
2. Tài sản cố định	220-BCĐKT	116,191,929,612	125,019,950,311	92.94
- Tài sản cố định hữu hình	221-BCĐKT	116,191,929,612	125,019,950,311	92.94
- Tài sản cố định vô hình	227-BCĐKT	-	-	
3. Bất động sản đầu tư	230-BCĐKT	95,877,728,190	98,542,063,960	97.30
4. Tài sản dở dang dài hạn	240-BCĐKT	79,215,739,783	57,205,415,810	138.48
- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242-BCĐKT	79,215,739,783	57,205,415,810	138.48
5. Đầu tư tài chính dài hạn	250-BCĐKT	25,093,156,582	25,318,633,929	99.11
- Đầu tư vào công ty con	251-BCĐKT	-	-	
- Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252-BCCĐKT	-	-	
- Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253-BCĐKT	25,818,583,929	25,818,583,929	100.00
- Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254-BCĐKT	-725,427,347	-499,950,000	145.10
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255-BCĐKT	-	-	
6. Tài sản dài hạn khác	260-BCĐKT	76,190,530	119,899,243	63.55
<b>Tổng tài sản (I+II)</b>		<b>619,988,490,110</b>	<b>653,664,042,847</b>	<b>94.85</b>
<b>III. Nợ phải trả</b>	<b>300-BCĐKT</b>	<b>349,670,886,899</b>	<b>377,151,408,881</b>	<b>92.71</b>
1. Nợ ngắn hạn	310-BCĐKT	21,714,625,088	36,757,005,427	59.08
Trong đó: Nợ quá hạn		-	-	
2. Nợ dài hạn	330-BCĐKT	327,956,261,811	340,394,403,454	96.35
<b>IV. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>400-BCĐKT</b>	<b>270,317,603,211</b>	<b>276,512,633,966</b>	<b>97.76</b>
1. Vốn chủ sở hữu	411-BCĐKT	270,317,603,211	276,512,633,966	97.76
2. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430-BCĐKT	-	-	

<b>Tổng nguồn vốn (III+IV)</b>		<b>619,988,490,110</b>	<b>653,664,042,847</b>	<b>94.85</b>
--------------------------------	--	------------------------	------------------------	--------------

Nhìn chung do ảnh hưởng của dịch Covid-19 nên tình hình tổng tài sản, tổng nguồn vốn năm 2021 đều giảm nhẹ so với năm trước, chỉ đạt 94,85% so với tổng tài sản và nguồn vốn năm 2020.

#### **4.2. Đánh giá tình hình thực hiện một số chỉ tiêu tài chính:**

Do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19, năm 2021 Công ty không thu hút thêm được nhà đầu tư nào vào thuê đất nên Công ty phải thực hiện điều chỉnh các chỉ tiêu tài chính năm 2021 cho phù hợp với tình hình thực tế và đã được Hội đồng quản trị Công ty phê duyệt. Cụ thể như bảng tổng hợp dưới đây:

STT	Các chỉ tiêu	Đơn vị	Kế hoạch 2021	Thực hiện 2021	Tỉ lệ (%) T. hiện so với KH
1	Tổng Doanh thu	Triệu đồng	25.767,38	27.144,21	105,34
1.1	<i>Doanh thu từ hoạt động sản xuất kinh doanh KCN</i>	<i>Triệu đồng</i>	<i>17.667,38</i>	<i>17.826,35</i>	<i>100,89</i>
1.2	<i>Doanh thu từ hoạt động tài chính + Khác</i>	<i>Triệu đồng</i>	<i>8.100,00</i>	<i>9.317,86</i>	<i>115,03</i>
2	Tổng chi phí	Triệu đồng	21.916,47	21.957,28	100,18
3	Tổng lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	3.850,91	5.186,93	134,68
4	Thuế TNDN	Triệu đồng	770,18	840,01	109,06
5	Lợi nhuận sau thuế kỳ này	Triệu đồng	3.080,73	4.346,92	141,10
6	Lợi nhuận năm trước chuyển sang	Triệu đồng	525,68	525,68	
7	Tổng lợi nhuận chưa phân phối lũy kế kỳ này	Triệu đồng	3.606,41	4.872,60	
8	Phân phối lợi nhuận				
	- Trích quỹ đầu tư phát triển	<i>Triệu đồng</i>		<i>243,60</i>	
	- Trích quỹ phúc lợi	<i>Triệu đồng</i>		<i>815,00</i>	
	- Chia cổ tức	<i>Triệu đồng</i>			

	- Lợi nhuận để lại	Triệu đồng	3.606,41	3.814,0	
09	Nộp Ngân sách	Triệu đồng	775,18		
	- GTGT phải nộp	Triệu đồng			
	- Thuế TNDN phải nộp	Triệu đồng	770,18	840,01	
	- Các thuế khác	Triệu đồng	5,00	300,07	
10	Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/doanh thu	%	14,94	19,11	127,91
11	Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/vốn điều lệ	%	1,49	2,00	134,23

Nhìn vào bảng tổng hợp trên đây thì các chỉ tiêu tài chính năm 2021 đều thực hiện hoàn thành vượt kế hoạch đề ra.

## 5. Công tác quản lý nợ phải thu, nợ phải trả năm 2021:

### 5.1. Nợ phải thu:

- **Phải thu ngắn hạn:** 46.487.547.836 đồng là khoản nợ phải thu phục vụ cho sản xuất kinh doanh trong đó:

+ Phải thu ngắn hạn của khách hàng: 24.527.447.626 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 năm 2021.

+ Trả trước cho người bán là khoản tiền ứng trước để thực hiện các gói thầu xây dựng cơ bản: 23.755.575.000 đồng.

+ Phải thu ngắn hạn khác: 12.184.758762 đồng bao gồm các khoản lãi tiền gửi Ngân hàng dự thu đến 31/12/2021 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: (13.980.233.552) đồng là khoản trích lập dự phòng các khoản nợ xấu của ông Vũ Hồng Nam và Công ty TNHH Nice Ceramic.

- Giải pháp xử lý các khoản nợ phải thu khó đòi:

+ Khoản nợ phải thu khó đòi của Công ty TNHH Nice Ceramic là 17.942.873.420 đồng 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 tới, Công ty sẽ dùng mọi biện pháp để thu hồi khoản nợ còn tồn đọng trên.

+ Khoản nợ phải thu khó đòi của ông Vũ Hồng Nam là: 512.756.031 đồng. Khoản nợ này Công ty đã trích lập dự phòng phải thu khó đòi.

- **Phải thu dài hạn:** 80.941.987.128 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:

Tổng nợ phải trả đến 31/12/2021 là: 349.670.886.899 đồng trong đó:

### - Nợ ngắn hạn là 21.714.625.088 đồng bao gồm:

+ Phải trả người bán là: 10.112.683.081 đồng là các khoản nợ phải trả các nhà thầu thi công xây dựng cơ sở hạ tầng khu công nghiệp.

+ Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn: 8.305.864.286 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: 2.923.996.217 đồng là khoản cổ tức còn phải trả cho các cổ đông chưa nhận năm 2020, 2019 và cổ tức còn lại năm 2008, 2009, 2010.

+ Quỹ khen thưởng, phúc lợi: 267.808.354 đồng.

### - Nợ dài hạn là 327.956.261.811 đồng bao gồm:

+ Chi phí phải trả dài hạn: 35.209.139.211 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: 292.730.097.711 đồng là khoản doanh thu nhận trước dài hạn của nhà đầu tư 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.

- Giải pháp xử lý các khoản nợ phải trả quá hạn: Hiện tại Công ty không có khoản nợ phải trả quá hạn.

## 6. Tình hình đầu tư góp vốn vào đơn vị khác.

Trong năm 2021 Công ty không thực hiện đầu tư vào đơn vị khác, số vốn đầu tư còn lại đến 31/12/2021 là: 25.818.583.929 đồng, số dự phòng về các khoản đầu tư này là 727.427.347 đồng, cụ thể như bảng tổng hợp sau:

Tên các đơn vị	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá Gốc	Dự phòng
Công ty CP chứng khoán Sài Gòn Hà Nội	18.633.929		18.633.929	
Công ty cổ phần Địa ốc MB	300.000.000		300.000.000	
Cty CP Tư vấn XD đô thị Và KCN CSVN	499.950.000	(499.950.000)	499.950.000	(499.950.000)
Cty CP Đầu tư Phát triển Cao su Nghệ An	25.000.000.000	(225.477.347)	25.000.000.000	

<b>Cộng</b>	<b>25.818.583.929</b>	<b>(725.427.347)</b>	<b>25.818.583.929</b>	<b>(499.950.000)</b>
-------------	-----------------------	----------------------	-----------------------	----------------------

- Số vốn góp vào Công ty CP chứng khoán Sài Gòn Hà Nội là số vốn góp của cổ đông hợp vốn vào Công ty.

- Tại ngày 31.12.2021, Công ty sở hữu 31.050 cổ phần Tổng công ty MBlанд (trước đây là Công ty cổ phần địa ốc MB), chiếm tương đương 0,046% vốn điều lệ.

- Công ty cổ phần tư vấn xây dựng đô thị và KCN cao su Việt Nam đã ngừng hoạt động từ năm 2018 nhưng chưa hoàn thành thủ tục đóng mã số thuế. Công ty đã trích lập dự phòng hết khoản đầu tư này.

- Tại ngày 31.12.2021, Công ty sở hữu 2.500.000 CP của Công ty CP Đầu tư phát triển Cao su Nghệ An, tương đương 2.21% vốn điều lệ. Khoản đầu tư vào Công ty CP đầu tư phát triển cao su Nghệ An được trích lập dự phòng dựa vào số liệu BCTC giữa niên độ 6 tháng năm 2021 đã được kiểm. Tại thời điểm lập BCTC Công ty chưa thu thập được BCTC kết thúc ngày 31.12.2021 của đơn vị này để xem xét dự phòng.

#### **7. Tình hình quản lý sử dụng và bảo toàn vốn góp Nhà nước:**

Vốn Nhà nước được bảo toàn và phát triển. Đến hết năm 2021 vốn chủ sở hữu là 270.317.603.211 đồng, tăng 4,39% so với vốn góp chủ sở hữu.

#### **8. Tình hình thực hiện nghĩa vụ với ngân sách nhà nước:**

Đến hết năm 2021 Công ty đã hoàn thành nộp 100% các khoản thuế phải nộp cho ngân sách Nhà nước.

#### **9. Công tác lao động, tiền lương:**

- Công ty luôn thực hiện đầy đủ các chế độ, chính sách cho người lao động theo quy định của Nhà nước, quy chế của Công ty.

- Tình hình thực hiện kế hoạch lao động, quỹ tiền lương của Công ty năm 2021 cụ thể như sau:

<b>STT</b>	<b>Các chỉ tiêu</b>	<b>Kế hoạch</b>	<b>Thực hiện</b>	<b>Tỷ lệ TH so với KH (%)</b>
1	Số lao động (người)	38	34	89,5
1.1	Quỹ tiền lương (triệu đồng)	4.339	3.934	90,66
1.2	Thu nhập của người lao động bình quân trên tháng (triệu đồng)	9,561	9,666	101

- Lực lượng lao động hiện tại của Công ty hiện nay có 34 người (bao gồm cả 3 chuyên gia) và một số lao động chất lượng chưa đáp ứng được nhu cầu hiện tại của Công ty.

#### **10. Một số công việc khác:**

Trong năm 2021, song song với việc đầu tư các công trình hạ tầng KCN, Công ty cũng tập trung hoàn tất các thủ tục liên quan gồm: Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết

khu công nghiệp để phù hợp với nhu cầu của nhà đầu tư thuê hạ tầng và phát huy hiệu quả đầu tư tối đa KCN Cộng Hòa; phối hợp chặt chẽ với các cơ quan liên quan để thực hiện công tác lập quy hoạch xin mở rộng khu công nghiệp Cộng Hòa giai đoạn 2 với quy mô 200 ha; Khu đô thị sinh thái Chí Linh quy mô 150ha; cụm công nghiệp quy mô 45ha ở Long An, Khu đô thị và Khu dân cư ở các tỉnh Long An, Nghệ An...

#### **IV. CÁC ĐỀ XUẤT VÀ KIẾN NGHỊ:**

##### **1. Về lĩnh vực xây dựng cơ bản:**

Đề nghị Ban điều hành Công ty tích cực đẩy nhanh tiến độ xây dựng cơ bản nhằm hoàn thiện hạ tầng tạo điều kiện thuận lợi để thu hút các nhà đầu tư vào thuê lại đất trong khu công nghiệp. Đặc biệt hiện nay nhu cầu thuê nhà xưởng khá cao nên đề nghị năm 2022 Công ty xem xét triển khai đầu tư xây dựng nhà xưởng cho thuê ở những vị trí diện tích xen kẽ nhỏ và hẹp để tối ưu lợi nhuận cho Công ty.

##### **2. Về lĩnh vực thu hút đầu tư:**

Công ty cần đẩy mạnh các hoạt động xúc tiến đầu tư, đa dạng hóa các phương thức thu hút đầu tư trong năm 2022 để có thể thu hút thêm nhiều nhà đầu tư vào thuê lại đất, sớm lấp đầy KCN đem lại lợi nhuận cao để chia được cổ tức cho các Cổ đông. Đồng thời có nguồn vốn để đầu tư mở rộng KCN giai đoạn 2 cũng như triển khai nhiều dự án khác trong tương lai theo định hướng phát triển của Công ty.

##### **3. Về thu hồi công nợ:**

Đề nghị Ban điều hành Công ty có nhiều biện pháp mạnh hơn để thu hồi dứt điểm các khoản công nợ, đặc biệt là khoản nợ khó đòi của Công ty TNHH Nice Ceramic để 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 mang lại lợi nhuận cao hơn cho Công ty.

##### **4. Về lĩnh vực lao động tiền lương:**

Ban kiểm soát đề nghị Ban điều hành Công ty trong năm tới cần xây dựng cơ chế tiền lương theo hiệu quả công việc, nâng cao thu nhập cho người lao động, tạo động lực cho người lao động. Đồng thời, Công ty cần đẩy mạnh công tác thu hút nhân lực cả về mặt số lượng và chất lượng để đáp ứng được nhu cầu ngày càng cao của Công ty hiện nay cũng như nhu cầu về nhân sự cho các dự án trong tương lai.

##### **5. Về công tác giải phóng mặt bằng và xử lý bãi rác:**

###### **\* Di dời mộ và Di chuyển trạm bơm Đồng Cờ:**

- Đối với diện tích đất đã di dời mộ thành công ra ngoài KCN Cộng Hòa, đề nghị Công ty sớm tiến hành san nền lô B6 bao gồm cả khu mộ đã di dời để có quỹ đất thương phẩm đáp ứng nhu cầu thuê lại đất của nhà đầu tư. Đồng thời, Công ty cần đôn đốc Ban QLDA thành phố Chí Linh đẩy nhanh hoàn thiện các hồ sơ liên quan đến việc chi trả bồi thường, hỗ trợ các hộ dân có mộ di dời ra ngoài KCN và thực hiện đối trừ số tiền Công ty đã ứng trước liên quan đến việc di dời mộ và xây dựng khu nghĩa trang tái định cư KDC Tiên Định.



- Trong thời gian tới, đề nghị Công ty tiếp tục phối hợp chặt chẽ Hội đồng GPMB thành phố Chí Linh hoàn thiện thủ tục GPMB trạm bơm Đồng Còi.

**\* Xử lý bãi rác trong KCN Cộng Hòa:**

Do bãi rác được tập kết lâu năm nên lượng rác còn rất nhiều và khó phân hủy, gây ô nhiễm môi trường xung quanh. Vì vậy, đề nghị Ban điều hành Công ty trong thời gian tới sớm triển khai phủ đất, điều chỉnh quy hoạch phần diện tích đất bãi rác thành dải cây xanh và cho trồng cây xanh ngay để đảm bảo tỷ lệ cây xanh trong KCN cũng như cải tạo môi trường, cảnh quan khu vực bãi rác nhằm giúp công tác thu hút đầu tư được thuận lợi hơn và không làm ảnh hưởng đến khu vực xung quanh các doanh nghiệp đang sản xuất trong khu công nghiệp.

**6. Về các công việc khác:**

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 đến việc mở rộng KCN Cộng Hòa giai đoạn 2 với quy mô 200 ha; khu đô thị sinh thái ở Chí Linh với quy mô 150ha; Cụm công nghiệp và khu đô thị ở Long An, Khu dân cư ở Nghệ An... nhằm mang lại lợi nhuận lớn và sự phát triển bền vững của Công ty trong tương lai.

**PHẦN B: KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2022**

**1. Kiểm tra, giám sát thường xuyên đối với các hoạt động:**

- Tình hình thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, Nghị quyết của Hội đồng quản trị. Tình hình thực hiện và tuân thủ Điều lệ Công ty, quy định của Pháp luật Nhà nước; Tình hình thực hiện và tuân thủ các Quyết định, quy định, Chỉ thị, Quy chế của Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam có liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty;

- Giám sát việc quản lý và tổ chức điều hành hoạt động SXKD của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc Công ty;

- Kiểm tra, giám sát tình hình tài chính, hiệu quả hoạt động SXKD; tình hình quản lý, bảo toàn và phát triển vốn, hiệu quả sử dụng vốn tại Công ty;

- Thực hiện các công việc khác của Ban kiểm soát theo quy định hiện hành.

**2. Các hoạt động kiểm tra, giám sát định kỳ:**

**2.1. Lĩnh vực lao động, tiền lương:**

- Kiểm tra, giám sát việc thực hiện quyết toán quỹ tiền lương năm 2021; xây dựng kế hoạch quỹ tiền lương năm 2022.

- Kiểm tra, giám sát việc chấp hành chính sách pháp luật về lao động và tiền lương: ký kết hợp đồng lao động, đơn giá tiền lương, mức lương tối thiểu, định mức lao động...

**2.2. Lĩnh vực tài chính kế toán:**

- Giám sát việc thực hiện các nội dung theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, Nghị quyết của Hội đồng quản trị của Công ty.

- Giám sát việc sử dụng và bảo toàn vốn chủ sở hữu.
- Kiểm tra, giám sát tình hình quản lý tài sản và sử dụng vốn, các công nợ phải thu, công nợ phải trả, tình hình đầu tư góp vốn, trích lập dự phòng...
- Kiểm tra, giám sát, thẩm định báo cáo tài chính năm 2021 đã soát xét và BCTC định kỳ theo quý, 6 tháng và năm 2022.

### **2.3. Lĩnh vực đầu tư XDCCB:**

Kiểm tra, giám sát tình hình thực hiện đầu tư XDCCB và trình tự thủ tục theo quy định của Pháp luật và của Tập đoàn.

### **2.4. Hoạt động công bố thông tin:**

Kiểm tra, giám sát hoạt động công bố thông tin theo đúng quy định của pháp luật đảm bảo quyền lợi cho cổ đông.

### **2.5. Công tác khác:**

- Lập báo cáo tình hình hoạt động của BKS năm 2021; định kỳ các quý, 6 tháng, năm 2022 và kế hoạch hoạt động năm 2023 trình Tập đoàn và Đại hội đồng cổ đông thường niên.

- Kiểm tra, giám sát các hoạt động khác liên quan đến SXKD mà BKS nhận thấy cần thiết phù hợp tình hình thực tế tại Công ty.

- Các công tác liên quan tới quan hệ cổ đông như là: Giải đáp cho cổ đông về tình hình hoạt động SXKD, thanh toán cổ tức, những vướng mắc trong quá trình lưu ký chứng khoán cho cổ đông và làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận sở hữu cổ phần, điều chỉnh thông tin cổ đông trên trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam.

Trên đây là báo cáo tình hình hoạt động của Ban kiểm soát năm 2021 và kế hoạch hoạt động năm 2022 trình Đại hội cổ đông. Ban kiểm soát xin trân trọng cảm ơn HĐQT, Ban Tổng giám đốc luôn tạo điều kiện thuận lợi để BKS thực hiện nhiệm vụ mà ĐHCĐ giao phó được tốt nhất đồng thời luôn có sự phối hợp chặt chẽ, độc lập, khách quan trên nguyên tắc vì lợi ích của Công ty.

Kính chúc Công ty ngày càng phát triển mạnh mẽ và bền vững. Kính chúc Quý vị cổ đông dồi dào sức khỏe, hạnh phúc và ngày càng thành công.

**Xin trân trọng cảm ơn!**

#### **Nơi nhận:**

- Như kính gửi;
- Chủ tịch HĐQT Cty (để biết);
- Ban TGD Cty (để biết);
- Các TV BKS (để biết);
- Lưu tài liệu ĐHCĐ, BKS Cty.

**TM. BAN KIỂM SOÁT  
TRƯỞNG BAN**

**Vũ Thị Thu Hà**



Số: /TTr-BKS

Hải Dương, ngày tháng năm 2022

## TỜ TRÌNH

### Về việc lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2022

#### DỰ THẢO

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 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 2022 thông qua lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2022, cụ thể như sau:

1. Chấp thuận lựa chọn các đơn vị kiểm toán dưới đây để thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2022 của Công ty, gồm:

- Công ty TNHH kiểm toán và tư vấn A&C;
- Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam (AVA);
- Công ty TNHH Kiểm toán và tư vấn RSM Việt Nam;
- Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam;
- Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC;

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 thương thảo, ký kết hợp đồng kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2022 theo đúng các quy định hiện hành và các Quy chế quản lý của Công ty.

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**

**Vũ Thị Thu Hà**



Số: /BC-VRG

Hải Dương, ngày tháng năm 2022

## **BÁO CÁO**

**Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2021 và Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2022 của Công ty CP Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam**

**DỰ THẢO**

Kính gửi:

- Đại hội đồng cổ đông;
- Hội đồng quản trị Công ty;

Căn cứ Nghị quyết số 114/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30/6/2021 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 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 2021 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2022, cụ thể như sau:

### **PHẦN I**

#### **KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2021**

##### **I. Hoạt động đầu tư dự án Khu công nghiệp Cộng Hòa:**

###### **1. Đánh giá chung:**

Năm 2021 tình hình dịch bệnh Covid-19 vẫn tiếp tục diễn biến phức tạp ở trong nước cũng như trên toàn thế giới, đặc biệt dịch bệnh đã bùng phát trực tiếp tại một số nhà máy đang hoạt động trong Khu công nghiệp Cộng Hòa, điều này đã ảnh hưởng rất nhiều đến các hoạt động đầu tư và sản xuất kinh doanh của Công ty cũng như các doanh nghiệp đang hoạt động trong khu công nghiệp. Khu công nghiệp phải dừng hoạt động đến hết quý I/2021 để phục vụ công tác dập dịch covid-19. Các hoạt động sản xuất, đầu tư trong khu công nghiệp mới từng bước khôi phục kể từ quý II/2021 khi dịch bệnh cơ bản được khống chế.

Ảnh hưởng của dịch bệnh đã làm thay đổi phương thức làm việc cũng như kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty:

- Các cuộc họp chỉ đạo điều hành đa phần phải thực hiện theo hình thức trực tuyến, thậm chí có thời điểm kể cả cán bộ cũng phải làm việc từ xa.
- Các buổi làm việc với Nhà đầu tư trong và ngoài nước 100% phải tổ chức theo hình thức trực tuyến.

- Kế hoạch đầu tư xây dựng hạ tầng trong năm của Công ty phải điều chỉnh để phù hợp với tình hình thực tế tại Khu công nghiệp.

- Kế hoạch nguồn thu của Công ty bị giảm do việc các doanh nghiệp trong KCN khó khăn đã phải xin giảm hoặc chậm nộp phí, Ngoài ra Công ty cũng phải đóng góp trên 500 triệu đồng vào quỹ chống dịch của tỉnh Hải Dương để tham gia chống dịch Covid-19.

Tuy nhiên vào những tháng cuối năm các hoạt động dần đi vào ổn định, các chỉ tiêu kế hoạch điều chỉnh được Công ty hoàn thành. Có được những kết quả trên là nhờ sự quan tâm hỗ trợ từ Hội đồng quản trị, sự chỉ đạo sát sao của Ban lãnh đạo Công ty, cùng sự cố gắng nỗ lực của toàn thể cán bộ công nhân viên Công ty. Bên cạnh việc hoàn thành các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh theo kế hoạch điều chỉnh đã được Hội đồng quản trị thông qua, Công ty cũng đã xây dựng được kế hoạch và định hướng phát triển để tạo tiền đề cho những năm tiếp theo.

## **2. Kết quả thực hiện hoạt động đầu tư:**

### **2.1. Công tác xúc tiến thu hút đầu tư:**

Năm 2021 Công ty xây dựng kế hoạch cho thuê 25 ha đất thương phẩm tại khu công nghiệp Cộng Hòa nhưng do tình hình dịch bệnh Covid-19 bùng phát với nhiều diễn biến phức tạp trên phạm vi cả nước nên đã ảnh hưởng đến công tác xúc tiến thu hút đầu tư của Công ty, vì vậy năm 2021 hoạt động thu hút đầu tư gặp rất nhiều khó khăn.

Ngày 18/10/2021, Người đại diện vốn Tập đoàn tại Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam đã có Tờ trình số: 197/TTr- NĐDPV đề nghị Tập đoàn xem xét, thỏa thuận điều chỉnh kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2022 và đã được Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam thỏa thuận điều chỉnh kế hoạch tại Văn bản số: 1081/HĐQTCSVN-KHĐT ngày 24/12/2021.

Tính đến thời điểm 31/12/2021 khu công nghiệp đã thu hút được 07 nhà đầu tư trong và ngoài nước với tổng diện tích đã cho thuê 77,94 ha (đạt 53,55% tỷ lệ lấp đầy).

### **2.2. Công tác thực hiện kế hoạch đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng KCN:**

Theo kế hoạch điều chỉnh đã được Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam thỏa thuận tại Văn bản số: 1081/HĐQTCSVN-KHĐT ngày 24/12/2021, Công ty báo cáo kết quả thực hiện công tác xây dựng cơ bản năm 2021 của Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam như sau:

<b>TT</b>	<b>Tên công trình/ hạng mục công trình</b>	<b>Kế hoạch năm 2021 (tỷ đồng)</b>	<b>Thực hiện năm 2021 (tỷ đồng)</b>	<b>Tỷ lệ hoàn thành KH (%)</b>	<b>Ghi chú</b>
<b>1</b>	<b>Xây lắp</b>	<b>142,62</b>	<b>121,80</b>	<b>85,40%</b>	
1.1	San nền lô B5 (3,7 ha)	12,47	12,47	100%	Hoàn thành
1.2	San nền lô B6, B7	1,00	1,00	100%	Hoàn thành phần Tư vấn khảo sát thiết kế San nền

1.3	Cây xanh tuyến đường RD01 GĐ1	2,00	2,00	100%	Hoàn thành
1.4	Tuyến đường RD01 GĐ2	38,05	26,64	70%	Đang thực hiện, sắp hoàn thành
1.5	Tuyến đường RD04 dài 0.6km	34,38	34,38	100%	Hoàn thành
1.6	Tuyến đường RD09 GĐ2	8,00	5,60	70%	Đang thực hiện
1.7	Hoàn thiện hạ tầng KCN phần tiếp giáp QL18	10,00	5,00	50%	Đang thực hiện, sắp hoàn thành
1.8	Hệ thống thoát nước mưa phục vụ thoát nước cho lô B4,B5	2,81	2,81	100%	Hoàn thành
1.9	Bể nước sạch của KCN	8,20	8,20	100%	Hoàn thành
1.10	Xây dựng nhà làm việc Công ty	21,15	14,81	70%	Đang thực hiện, sắp hoàn thành
1.11	Xây dựng hồ điều hòa khu trạm xử lý nước thải	1,00	0,50	50%	Đang thực hiện nhưng do gặp khó khăn về ranh giới với P. Văn Đức nên chưa tiếp tục thực hiện được
1.12	Xây dựng biển cho thuê quảng cáo	1,50	-	0%	Chưa thực hiện
1.13	Xây dựng nhà trực bảo vệ Khu trung tâm điều hành	1,06	1,06	100%	Hoàn thành
1.14	Tuyến đường RD03	1,00	1,00	100%	Hoàn thành phần Tư vấn khảo sát thiết kế tuyến đường
<b>2</b>	<b>Thiết bị</b>	<b>1,00</b>	<b>-</b>	<b>0%</b>	
2.1	Lắp đặt hệ thống Camera phục vụ quản lý KCN	0,50	-	0%	Chưa thực hiện
2.2	Lắp đặt hệ thống kiểm tra phương tiện ra vào KCN	0,50	-	0%	Chưa thực hiện
<b>3</b>	<b>Chi phí khác</b>	<b>23,46</b>	<b>21,66</b>	<b>92,33%</b>	
3.1	Tư vấn ĐTXD, QLDA	3,00	3,00	100%	Hoàn thành
	Tư vấn dự án XD nhà xưởng cho thuê	0,30	-	0%	Chưa thực hiện
3.2	Đền bù GPMB (di dời mộ ra ngoài KCN)	18,66	15,7	100%	Hoàn thành
3.4	Dự phòng phí	1,50	-	0%	
	<b>Tổng cộng</b>	<b>167,08</b>	<b>143,46</b>	<b>85,62%</b>	

**\*. Nguyên nhân một số hạng mục công việc chưa được triển khai theo kế hoạch:**

Một số hạng mục công việc chưa được Công ty tổ chức triển khai theo kế hoạch đã được Tập đoàn thỏa thuận như: Xây dựng biển cho thuê quảng cáo; Lắp đặt hệ thống Camera phục vụ quản lý KCN; Lắp đặt hệ thống kiểm tra phương tiện ra vào Khu công nghiệp. Nguyên nhân là do tình hình dịch bệnh Covid-19 bùng phát nên các hạng mục nêu trên chưa được triển khai thực hiện.

**2.3. Công tác giải phóng mặt bằng mộ trong Khu công nghiệp:**

Năm 2021, Công ty đã nỗ lực phối hợp Hội đồng GPMB thành phố Chí Linh hoàn thành công tác đền bù GPMB 1,57 ha đất nghĩa trang thôn Tiền Định và thực hiện xong công tác di dời toàn bộ gần 300 ngôi mộ đang nằm trong lô B6 về nghĩa trang Tiền Định.

**2.4. Công tác di dời, đóng cửa bãi tập kết rác thải trong Khu công nghiệp:**

Với mục tiêu đóng cửa để sớm di dời bãi tập kết rác thải hiện đang nằm trong KCN Cộng Hòa, trong những năm qua Công ty đã nhiều lần gửi nhiều văn bản kiến nghị đến các cấp chính quyền từ thành phố Chí Linh đến tỉnh Hải Dương để đề nghị việc đóng cửa và di dời bãi rác. Tháng 10/2021, Công ty đã thực hiện đóng cửa đường giao thông đi vào khu vực bãi rác. Hiện Công ty đang yêu cầu thành phố Chí Linh có giải pháp để xử lý khối lượng rác đang tồn tại tại bãi rác nêu trên, tuy nhiên việc này sẽ rất khó khăn do khối lượng rác thải là rất lớn.

**II. Tình hình thực hiện một số chỉ tiêu tài chính năm 2021:**

**1. Tổng hợp tình hình thực hiện một số chỉ tiêu tài chính năm 2021:**

STT	Các chỉ tiêu	Đơn vị	Kế hoạch 2021	Thực hiện 2021	Tỉ lệ (%) T.hiện so với KH
1	Tổng Doanh thu	Triệu đồng	25.767,38	27.144,21	105,34
1.1	<i>Doanh thu từ hoạt động sản xuất kinh doanh KCN</i>	<i>Triệu đồng</i>	<i>17.667,38</i>	<i>17.826,35</i>	<i>100,89</i>
1.2	<i>Doanh thu từ hoạt động tài chính + Khác</i>	<i>Triệu đồng</i>	<i>8.100,00</i>	<i>9.317,86</i>	<i>115,03</i>
2	Tổng chi phí	Triệu đồng	21.916,47	21.957,28	100,18
3	Tổng lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	3.850,91	5.186,93	134,68
4	Thuế TNDN	Triệu đồng	770,18	840,01	109,06
5	Lợi nhuận sau thuế kỳ này	Triệu đồng	3.080,73	4.346,92	141,10
6	Lợi nhuận năm trước chuyển sang	Triệu đồng	525,68	525,68	

7	Tổng lợi nhuận chưa phân phối lũy kế kỳ này	Triệu đồng	3.606,41	4.872,60	
8	Phân phối lợi nhuận				
	- Trích quỹ đầu tư phát triển	Triệu đồng		243,60	
	- Trích quỹ phúc lợi	Triệu đồng		815,00	
	- Chia cổ tức	Triệu đồng			
	- Lợi nhuận để lại	Triệu đồng	3.606,41	3.814,0	
09	Nộp Ngân sách	Triệu đồng	775,18		
	- GTGT phải nộp	Triệu đồng			
	- Thuế TNDN phải nộp	Triệu đồng	770,18	840,01	
	- Các thuế khác	Triệu đồng	5,00	300,07	
10	Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/doanh thu	%	14,94	19,11	127,91
11	Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/vốn điều lệ	%	1,49	2,00	134,23

## 2. Đánh giá tình hình thực hiện một số chỉ tiêu tài chính năm 2021:

Trong năm 2021, mặc dù Ban lãnh đạo Công ty đã rất nỗ lực và cố gắng đẩy mạnh công tác quảng bá, xúc tiến thu hút đầu tư vào KCN Cộng Hòa nhưng do những diễn biến và ảnh hưởng nghiêm trọng của dịch bệnh Covid-19 đã khiến các nhà đầu tư nước ngoài không thể tiếp cận trực tiếp địa bàn Khu công nghiệp để nghiên cứu, xem xét đầu tư do phải tuân thủ nghiêm ngặt các quy định phòng chống dịch bệnh của Chính phủ Việt Nam như: hạn chế nhập cảnh và phải thực hiện cách ly khi nhập cảnh vào Việt Nam, đặc biệt là đối với các Nhà đầu tư đến từ những quốc gia có dịch bệnh đang bùng phát. Vì vậy hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty gặp nhiều khó khăn. Trước những khó khăn nêu trên nên Hội đồng quản trị đã căn cứ vào nhiệm vụ được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 giao để thực hiện điều chỉnh kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2021 cho phù hợp với tình hình thực tế. Kết quả là đến hết năm 2021, Công ty đã hoàn thành các chỉ tiêu theo kế hoạch điều chỉnh.

### \*. Về việc điều chỉnh giá vốn đã thực hiện:

Tại phiên họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 được tổ chức vào ngày 30/6/2021, Công ty đã báo cáo việc thực hiện điều chỉnh lại quy hoạch Khu công nghiệp Cộng Hòa dẫn đến tổng mức đầu tư dự kiến sẽ giảm đi làm cho giá vốn đã hạch toán



giảm, tương ứng với lợi nhuận trước thuế đã hạch toán dự kiến tăng thêm khoảng 15,8 tỷ đồng. Đại hội đồng cổ đông năm 2021 đã quyết định: Khi có đủ điều kiện theo quy định, giao cho Hội đồng quản trị chỉ đạo triển khai thực hiện việc hạch toán hồi tố lại chi phí giá vốn đã hạch toán trước đây, phần lợi nhuận tăng thêm dự kiến sẽ chia cổ tức bổ sung cho năm tài chính 2020.

Tuy nhiên công tác đầu tư trong năm 2021 có một số kết quả và phát sinh mới, cụ thể như sau:

- Đã hoàn thành toàn bộ công việc giải phóng mặt bằng, di dời mộ trong Khu công nghiệp
- Bãi tập kết rác thải trong Khu công nghiệp đã được địa phương nhất trí đóng cửa để tiến hành san lấp và xử lý
- Việc thi công hạng mục cải tạo vỉa hè, chỉnh trang đô thị kết hợp hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật KCN Cộng hòa và tổ chức giao thông tại nút giao công khu công nghiệp dẫn đến phải thay đổi lại một số tuyến đường, hạng mục công trình.

Việc điều chỉnh các nội dung trên dẫn đến cần phải thực hiện điều chỉnh mặt bằng vị trí khu trung tâm, khu dịch vụ đầu mối, đồng thời đầu tư thêm một số hạng mục nhà ở và nhà làm việc của chuyên gia và người lao động. Theo đó sẽ làm tăng thêm chi phí đầu tư để hoàn thành dự án.

Như vậy việc xác định lại tổng mức đầu tư đòi hỏi phải tính toán lại cho phù hợp với tình hình thực tế dẫn đến tổng mức đầu tư khi tính toán lại sẽ giảm không đáng kể. Giá vốn đã hạch toán có giảm nhưng không ảnh hưởng trọng yếu đến kết quả lợi nhuận thực hiện của những năm trước. Do đó Công ty cùng đơn vị kiểm toán đã thống nhất không tiến hành điều chỉnh hồi tố giá vốn đã thực hiện của các năm trước.

### **III. Công tác tổ chức, lao động, tiền lương:**

#### **1. Công tác tổ chức cán bộ.**

Năm 2021, công tác tổ chức cán bộ không có biến động lớn, người lao động yên tâm công tác. Một số bộ phận, phòng, ban vẫn còn thiếu cán bộ có trình độ chuyên môn như: Ban quản lý dự án số 1, trung tâm xúc tiến đầu tư, Phòng Kế hoạch Đầu tư, Phòng Tài chính Kế toán... Kết quả thực hiện như sau:

- Tuyển dụng 04 cán bộ bổ sung. Trong đó:

+ Ban QLDA số 1: 02 cán bộ.

+ Trung tâm hỗ trợ xúc tiến đầu tư: 02 cán bộ.

- Thực hiện rà soát, bổ sung quy hoạch các chức danh lãnh đạo, quản lý giai đoạn 2021-2026 Công ty vẫn giữ nguyên như đã được Tập đoàn Công nghiệp cao su Việt Nam thỏa thuận.

- Ký hợp đồng lao động cho 04 cán bộ công nhân viên ở các phòng, ban.

- Tình hình lao động trong năm: Tổng số lao động làm việc 35 CB.CNV.

**Trong đó:**

+ Ban Tổng giám đốc	: 04 người
+ Ban Kiểm soát	: 01 người.
+ Văn phòng HĐQT	: 02 người.
+ Phòng Tài chính-Kế toán	: 02 người.
+ Phòng Tổ chức-Hành chính	: 05 người.
+ Phòng Kế hoạch-Đầu tư	: 03 người.
+ Ban quản lý dự án số 1	: 12 người.
+ Trung tâm xúc tiến đầu tư	: 03 người.
+ Chuyên gia	: 03 người.

Với lực lượng lao động trên, năm 2021 Công ty tiếp tục phải phân công cán bộ chuyên môn kiêm nhiệm hoặc tăng cường hỗ trợ một số phòng, ban để thực hiện nhiệm vụ giao.

## **2. Công tác đào tạo.**

Công ty tập trung hỗ trợ cán bộ tham gia các khoá tập huấn bổ sung nghiệp vụ để đáp ứng yêu cầu nhiệm vụ.

## **3. Công tác lao động và thu nhập.**

- Về lao động: - Tổng số CB, CNV lao động đến 31/12/2021 là: 35 người.

Trong đó: + Nam: 28 chiếm 80%.  
+ Nữ : 07 chiếm 20%.

- Chất lượng lao động:

Trong đó: + Thạc sỹ: 02 chiếm 5,7%.  
+ Đại học: 24 chiếm 68,6%.  
(02 đang theo học Thạc sỹ)  
+ Trung cấp: 02 chiếm 5,7%.  
+ CNKT, LĐPT: 07 chiếm 20%

- Về thu nhập: Việc phân phối tiền lương được thực hiện theo hệ thống thang lương, bảng lương do Tập đoàn ban hành, mức lương vùng quy định và lương bổ sung.

+ Quỹ tiền lương thực hiện: 3.934.424.004 đồng.

+ Lương bình quân tháng: 9.690.700 đồng/người.

## **4. Công tác thực hiện các chế độ chính sách:**

Năm 2021, Công ty đã thực hiện tốt các chế độ chính sách cho người lao động như: 100% CB.CNV được ký hợp đồng lao động, được tham gia BHXH, BHYT, BHTN và đã giải quyết kịp thời cho các trường hợp ốm đau, thai sản. Thực hiện công tác nâng bậc lương, chuyển ngạch, xếp lương cho các cán bộ công nhân viên đảm bảo đúng thời gian và đúng quy định. Tổ chức khám sức khỏe cho 100% CB.CNV.

## **5. Công tác quản lý hành chính:**

Quản lý, kiểm tra, theo dõi chặt chẽ cơ sở vật chất của đơn vị và thực hiện tốt công tác văn thư lưu trữ, quản lý quỹ đúng quy định, sử dụng phương tiện, trang thiết bị khoa học, hợp lý tiết kiệm.

#### **6. Công tác an toàn vệ sinh lao động:**

Công tác an toàn vệ sinh lao động (ATVSLĐ) luôn được quan tâm, thực hiện tốt các quy định theo Bộ luật Lao động. Tiếp tục duy trì bếp ăn tập thể phục vụ CB.CNV ở xa gia đình và những CB.CNV có nhu cầu.

#### **7. Công tác đoàn thể:**

Cấp ủy, Ban điều hành đã tập trung lãnh đạo, chỉ đạo các tổ chức đoàn thể hoạt động có nề nếp, hiệu quả như: tuyên truyền, vận động đoàn viên tham gia, hưởng ứng các phong trào và thăm hỏi, động viên, chia sẻ đoàn viên, thân nhân đoàn viên công đoàn ốm đau hoặc khi gặp hoạn nạn.

## **PHẦN II**

### **KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2022**

#### **I. Kế hoạch đầu tư, kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hòa:**

Năm 2022 nhận định tình hình dịch bệnh Covid-19 vẫn còn tiếp tục diễn biến phức tạp có thể kéo dài sang năm 2023, điều này sẽ ảnh hưởng rất lớn đến công tác triển khai kế hoạch cũng như thu hút đầu tư và KCN của Công ty. Tuy nhiên, với mục tiêu sớm hoàn thành công tác lấp đầy Khu công nghiệp Cộng Hòa (giai đoạn 1, quy mô 201,23ha) đồng thời triển khai công tác mở rộng giai đoạn 2 (quy mô khoảng 200 ha), Công ty phấn đấu trong năm 2022 phải thu hút thêm được Nhà đầu tư vào KCN đồng thời tiếp tục hoàn thiện đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật để tạo các sản phẩm công nghiệp có chất lượng tạo sức hấp dẫn cho Nhà đầu tư trong và ngoài nước khi Việt Nam hoàn toàn mở cửa trở lại sau dịch bệnh. Công ty xây dựng một số chỉ tiêu kế hoạch cơ bản như sau:

**1. Kế hoạch thu hút đầu tư vào Khu công nghiệp:** Từ những đánh giá và nhận định về khó khăn nêu trên, Công ty dự kiến diện tích thu hút nhà đầu tư thuê hạ tầng trong năm 2022 khoảng: **05 ha**. Trong đó, Công ty tiếp tục triển khai thực hiện các giải pháp để nâng cao hoạt động xúc tiến thu hút đầu tư vào khu công nghiệp cụ thể:

- 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.

## **2. Kế hoạch đầu tư xây dựng:**

### **2.1 Kế hoạch đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp (Giai đoạn 1, quy mô 201,23ha):**

Với mục tiêu hoàn thiện đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật để đáp ứng các yêu cầu của các Nhà đầu tư hiện đang 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 gồm: *San nền lô B6, B7 (diện tích 35ha); San nền lô đất cây xanh CX2; Xây dựng tuyến đường RD03 (Đoạn từ nút N12\* đến nút N13); Xây dựng giai đoạn 2 của tuyến đường RD05; Cải tạo tổ chức giao thông khu vực nút giao Quốc lộ 18; Xây dựng hệ thống mương thoát nước phía Nam của KCN; Di chuyển đoạn tuyến đường dây 22kV lộ 474E8.5 từ cột 51- cột 58 và TBA 320KV-22/0,4KV KCN Cộng Hòa; Lắp đặt hệ thống camera quan sát phục vụ quản lý khu công nghiệp; Di dời trạm bơm Đồng Cờ (Nguồn đền bù GPMB); Xử lý bãi rác trong KCN (khoảng 33.000 tấn).*

Ngoài ra do hiện nay nhu cầu thuê văn phòng, nhà xưởng để làm việc và sản xuất của các nhà đầu tư ngày một tăng, Công ty đề xuất Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông chấp thuận chủ trương cho lập dự án đầu tư xây dựng một số hạng mục gồm: Xây dựng Nhà làm việc của chuyên gia và các hạng mục phụ trợ; Xây dựng Nhà ở cho chuyên gia và người lao động; Xây dựng nhà xưởng cho thuê để phục vụ các nhà đầu tư nhỏ có nhu cầu thuê. Hình thức đầu tư này đã được nhiều khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Hải Dương thực hiện và mang lại hiệu quả rất tốt.

### **2.2. Kế hoạch triển khai đầu tư thực hiện một số dự án mới:**

Với định hướng mở rộng các lĩnh vực, ngành nghề kinh doanh để nâng cao hiệu quả đầu tư, Công ty dự kiến nghiên cứu đầu tư một số dự án mới như sau:

#### **2.2.1. Quy hoạch mở rộng KCN Cộng Hòa giai đoạn 2 với quy mô khoảng 200ha:**

Phương án mở rộng khu công nghiệp Cộng Hòa giai đoạn 2 đã được Công ty nghiên cứu đề xuất với các cấp chính quyền địa phương (Thành phố Chí Linh, Tỉnh ủy, UBND tỉnh Hải Dương) đưa vào quy hoạch tổng thể các KCN của tỉnh Hải Dương.

Nội dung đề xuất mở rộng khu công nghiệp Cộng Hòa giai đoạn 2 đã được Tỉnh ủy, UBND tỉnh Hải Dương và Thành phố Chí Linh chấp thuận chủ trương (*Văn bản 516/VP-TH ngày 24/9/2019 của UBND tỉnh Hải Dương; Văn bản 1384/TB-TU ngày 25/9/2019 của thường vụ thành ủy Chí Linh*).

#### **2.2.2. Nghiên cứu đầu tư dự án Cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh Long An;**

Trong thời gian vừa qua, nắm bắt được chủ trương tỉnh Long An triển khai thành lập một số dự án Cụm công nghiệp và đang tìm kiếm nhà đầu tư có năng lực để giao làm Chủ đầu tư hạ tầng. 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 Cụm công nghiệp nêu trên của tỉnh Long An.

Căn cứ Luật quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017 và Nghị định số 68/2017/NĐ-CP ngày 25/5/2017 của Chính phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp. Ngày 09 tháng 3 năm 2022 Công ty đã nộp hồ sơ đến UBND tỉnh Long An để đề xuất xin được làm Chủ đầu tư dự án xây dựng hạ tầng Cụm Công nghiệp tại huyện Đức Hòa, tỉnh Long An với quy mô diện tích khoảng 55ha (45 ha cụm công nghiệp, 10 ha tái định cư).

### 2.2.3. Nghiên cứu đầu tư dự án Khu đô thị và Khu dân cư:

Trên cơ sở nghiên cứu Quy hoạch chung của một số địa phương như Thành phố Chí Linh tỉnh Hải Dương; huyện Đức Hòa tỉnh Long An; huyện Anh Sơn tỉnh Nghệ An, Công ty nhận thấy hiện nay nhu cầu về quỹ đất đô thị tại các khu vực trên là rất lớn. Việc tại các địa phương nêu trên có nhiều dự án của các doanh nghiệp như lớn: Xuân Trường, FLC, SunGroup... là cơ hội phát triển tốt cho địa phương khi giá trị bất động sản ngày càng tăng cao. Từ thực tế nêu trên, để đẩy mạnh hoạt động đầu tư, kinh doanh nhằm mang lại lợi ích kinh tế cho Công ty cũng như các cổ đông, Công ty đã chủ động làm việc với lãnh đạo Tỉnh ủy, UBND các tỉnh: Hải Dương, Long An, Nghệ An để đề xuất cho phép Công ty được tổ chức thực hiện việc khảo sát, nghiên cứu, đánh giá và lập quy hoạch cho Dự án Khu đô thị và khu dân cư. Sau khi xem xét, các cấp chính quyền của các Tỉnh nêu trên đã cơ bản ủng hộ và chấp thuận về mặt chủ trương đối với các nội dung đề xuất của Công ty.

Từ những lý do nêu trên, để chủ động trong công tác quy hoạch và hiệu quả đầu tư, Công ty kính đề nghị Hội đồng quản trị, Đại hội đồng cổ đông Công ty xem xét, chấp thuận chủ trương Tài trợ kinh phí để tổ chức thực hiện công tác quy hoạch đối với các dự án Khu đô thị và Khu dân cư mà Công ty dự kiến đầu tư, sau đó Công ty tiếp tục triển khai các thủ tục để đăng ký làm Chủ đầu tư thực hiện các dự án này, bao gồm:

- Dự án Khu đô thị sinh thái tại thành phố Chí Linh với quy mô diện tích khoảng 150ha;
- Dự án Khu đô thị và Khu dân cư trên địa bàn tỉnh Long An;
- Dự án Khu đô thị và Khu dân cư trên địa bàn tỉnh Nghệ An;

### 2.3. Tổng hợp kế hoạch dự kiến đầu tư năm 2022:

Với những định hướng và kế hoạch nêu trên, Công ty xây dựng kế hoạch đầu tư các hạng mục công việc cụ thể như sau:

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	<b>Kế hoạch đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp Giai đoạn 1, quy mô 201,23ha</b>				
1	San nền lô B6, B7: diện tích 32,3ha	75,0	Quý II/2022	Quý IV/2022	
2	San nền lô đất cây xanh CX2	5,0	Quý I/2022	Quý II/2022	

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	
3	Xây dựng tuyến đường RD03 (Đoạn từ nút N12* đến nút N13)	30,0	Quý II/2022	Quý IV/2022	
4	Xây dựng giai đoạn 2 của tuyến đường RD05	8,0	Quý III/2022	Quý IV/2022	
5	Cải tạo tổ chức giao thông khu vực nút giao Quốc lộ 18	10,0	Quý III/2022	Quý IV/2022	
6	Xây dựng hệ thống mương thoát nước phía Nam của KCN	10,0	Quý II/2022	Quý IV/2022	
7	Xây dựng Nhà làm việc của chuyên gia và các hạng mục phụ trợ	20,0	Quý II/2022	Quý IV/2022	
8	Xây dựng Nhà ở chuyên gia và người lao động	30,0	Quý II/2022	Quý IV/2022	
9	Xây dựng Nhà xưởng cho thuê	40,0	Quý II/2022	Quý IV/2022	
10	Di chuyển đoạn tuyến đường dây 22kV lộ 474E8.5 từ cột 51- cột 58 và TBA 320KV-22/0,4KV KCN Cộng Hòa	5,0	Quý I/2022	Quý III/2022	
11	Lắp đặt hệ thống camera quan sát phục vụ quản lý khu công nghiệp	5,0	Quý II/2022	Quý IV/2022	
12	Di dời trạm bơm Đồng Còi (Nguồn đền bù GPMB)	8,66	Quý II/2022	Quý IV/2022	
13	Xử lý bãi rác trong KCN (khoảng 33.000 tấn)	15,0	Quý II/2022	Quý IV/2022	
14	Chi phí khác (Điều chỉnh dự án đầu tư và thiết kế cơ sở các công trình hạ tầng của Giai đoạn 1; Tư vấn đầu tư xây dựng, QLDA, Chi phí KTCB khác...).	3,0	Quý I/2022	Quý IV/2022	
<b>II</b>	<b>Kế hoạch đầu tư dự án mới</b>				
1	Chi phí phục vụ giai đoạn chuẩn bị đầu tư gồm: Chi phí tài trợ lập quy hoạch các dự án khu đô thị và khu dân cư; Chi phí thuê tư vấn lập quy hoạch mở rộng khu công nghiệp Giai đoạn 2; Chi phí thuê tư vấn lập quy hoạch các cụm công nghiệp; Chi phí	10,0	Quý I/2022	Quý IV/2022	

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	
	thuê tư vấn lập quy hoạch khu đô thị và khu dân cư.				
2	Chi phí đền bù GPMB của một số dự án: Dự án khu đô thị Chí Linh 150ha; Dự án cụm công nghiệp Long An 55ha (45 ha cụm công nghiệp, 10 ha tái định cư); Dự án khu đô thị và dân cư tại Nghệ An 20ha.	675,0			
III	Dự phòng cho các công việc phát sinh.	10	Quý I/2022	Quý IV/2022	
<b>Tổng cộng:</b>		<b>959,66</b>			

**\* Nhu cầu sử dụng vốn đầu tư cho năm 2022:**

- Nhu cầu vốn cho đầu tư năm 2022 (ước giải ngân khoảng 60% giá trị đầu tư XDCB năm 2022) là:  $60\% \times 959,66 \text{ tỷ đồng} = 575,80 \text{ tỷ đồng}$

- Thanh toán các hợp đồng còn lại từ 2021 là: 13,8 tỷ đồng

- **Tổng nhu cầu sử dụng vốn của năm 2022 là: 589.60 tỷ đồng**

**\* Cân đối nguồn vốn của Công ty năm 2022:**

- Vốn dư năm 2021 (31/12/2021): 154 tỷ đồng

- Vốn phát sinh năm 2022: Số tiền cho thuê cơ sở hạ tầng dự kiến thu được của các đơn vị thuê hạ tầng năm 2022 diện tích 50.000 m<sup>2</sup> (giá cho thuê dự kiến bình quân 65 USD/m<sup>2</sup>, tỷ giá tạm tính 1 USD = 23.000 VNĐ) là: 74,75 tỷ đồng. Tạm tính thu được 90% giá trị hợp đồng là 67,28 tỷ.

- Tổng vốn khả dụng ước tính năm 2021 là: **221,28 tỷ đồng.**

**\* Nguồn vốn còn thiếu là: 589,60 tỷ - 221,28 tỷ = 368,32 tỷ đồng.**

**Nguồn vốn còn thiếu Công ty sẽ dùng vốn vay Ngân hàng thương mại.**

**3. Công tác Giải phóng mặt bằng (GPMB):**

Phối hợp Hội đồng GPMB thành phố Chí Linh thực hiện giải phóng mặt bằng công trình: Trạm bơm Đồng Cờ để Công ty có mặt bằng tiếp tục triển khai đầu tư hạ tầng tại lô B6 của khu công nghiệp.

**4. Công tác di dời bãi tập kết rác thải trong Khu công nghiệp:**

Bãi tập kết rác thải của thành phố Chí Linh đã tồn tại nhiều năm trong KCN Cộng Hòa, diện tích chiếm chỗ hiện nay khoảng 2,0ha, vị trí bãi tập kết rác thải này theo quy hoạch là diện tích đất thương phẩm thuộc lô B5 của Khu công nghiệp. Trong những năm qua, Công ty đã nhiều lần gửi nhiều văn bản kiến nghị đến các cấp chính quyền từ thành phố Chí Linh đến tỉnh Hải Dương đề nghị việc đóng cửa và di dời bãi rác. Tháng 10/2021,

Công ty đã thực hiện đóng cửa đường giao thông đi vào khu vực bãi rác. Hiện Công ty đang kiến nghị thành phố Chí Linh có giải pháp để xử lý khối lượng rác đang tồn tại tại bãi rác nêu trên, tuy nhiên việc này sẽ rất khó khăn do khối lượng rác thải là rất lớn.

Giải pháp xử lý: Công ty có định hướng điều chỉnh quy hoạch, theo đó sẽ hoán đổi diện tích bãi rác đang chiếm chỗ trên từ đất thương phẩm sang đất cây xanh.

## II. Kế hoạch các chỉ tiêu tài chính năm 2022:

STT	Các chỉ tiêu tài chính	Đơn vị	Thực hiện 2021	Kế hoạch năm 2022	Tỉ lệ (%) KH 2022 so với TH 2021
1	Tổng Doanh thu	Triệu đồng	27.144,21	95.955,86	353,5
1.1	<i>Doanh thu từ hoạt động sản xuất kinh doanh KCN</i>	<i>Triệu đồng</i>	<i>17.826,35</i>	<i>92.755,86</i>	<i>520,3</i>
1.2	<i>Doanh thu từ hoạt động tài chính + Khác</i>	<i>Triệu đồng</i>	<i>9.317,95</i>	<i>3.200,00</i>	<i>34,3</i>
2	Tổng chi phí	Triệu đồng	21.957,37	52.811,00	240,5
3	Tổng lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	5.186,93	43.144,86	831,9
4	Thuế TNDN	Triệu đồng	840,01	8.628,97	1027,1
5	Lợi nhuận sau thuế kỳ này	Triệu đồng	4.346,92	34.515,89	794,0
6	Lợi nhuận năm trước chuyển sang	Triệu đồng	525,68	3.814,00	
7	Tổng lợi nhuận chưa phân phối lũy kế kỳ này	Triệu đồng	4.872,60	38.329,89	808,3
8	Phân phối lợi nhuận				
	<i>- Dự kiến trích quỹ đầu tư phát triển (5% LN lũy kế)</i>	<i>Triệu đồng</i>		<i>1,970,00</i>	
	<i>- Dự kiến trích quỹ khen thưởng và phúc lợi (3 tháng lương người LĐ)</i>	<i>Triệu đồng</i>		<i>1,361,00</i>	
	<i>- Dự kiến trích quỹ thưởng Người quản lý Doanh nghiệp (1,5 tháng lương người QL)</i>	<i>Triệu đồng</i>		<i>167,00</i>	
	<i>- Chia cổ tức (10%)</i>	<i>Triệu đồng</i>		<i>25.894,00</i>	
	<i>- Lợi nhuận để lại</i>	<i>Triệu đồng</i>	<i>4.872,60</i>	<i>8.937,89</i>	
9	Nộp Ngân sách	Triệu đồng	1.140,08	8.928,97	



STT	Các chỉ tiêu tài chính	Đơn vị	Thực hiện 2021	Kế hoạch năm 2022	Tỉ lệ (%) KH 2022 so với TH 2021
	- GTGT phải nộp	Triệu đồng			
	- Thuế TNDN phải nộp	Triệu đồng	840,01	8.628,97	
	- Các thuế khác	Triệu đồng	300,07	300,00	
10	Tỷ suất LN trước thuế trên doanh thu	%	19,11	44,96	235,2
11	Tỷ suất LN trước thuế trên vốn điều lệ	%	2,00	16,66	833

**\* Ghi Chú:**

- Doanh thu năm 2022 được tính cụ thể như sau:  
+ Doanh thu của phần diện tích 77,94 ha đã cho thuê được lũy kế năm 2022.  
+ Doanh thu của phần diện tích 05 ha dự kiến cho thuê được trong năm 2022 sẽ hạch toán một lần; giá cho thuê dự kiến bình quân chưa có VAT là 65 USD/m<sup>2</sup>, tỷ giá tạm tính là 1 USD = 23.000 VNĐ.

+ Tổng diện tích lũy kế cho thuê được hết năm 2021 là 82,94 ha.

- Dự kiến năm 2022 có thể chia cổ tức cho cổ đông với tỷ lệ là 10%, tương ứng một cổ phiếu nhận 1.000 đồng tiền cổ tức.

**III. Kế hoạch tổ chức, lao động và tiền lương:**

Để đáp ứng nhiệm vụ kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2022, Công ty xây dựng kế hoạch công tác tổ chức cán bộ và lao động tiền lương cụ thể, như sau:

**1. Công tác tổ chức bộ máy - cán bộ:**

Năm 2022, công tác quản lý - vận hành - dịch vụ hạ tầng khu công nghiệp đi vào hoạt động. Với mục tiêu củng cố bộ máy lãnh đạo quản lý điều hành, quản lý vận hành hạ tầng để hoạt động sản xuất luôn được ổn định, Công ty dự kiến điều chỉnh tên, thành lập một số đơn vị trực thuộc để quản lý, triển khai thực hiện các dự án mới và bổ sung thêm lực lượng nhân sự cho một số bộ phận phòng, ban như sau:

1.1. Điều chỉnh tên của Ban quản lý dự án số 1 hiện nay thành Ban quản lý KCN Cộng Hòa (Nhân sự và công việc của Ban quản lý KCN Cộng Hòa được chuyển đổi nguyên trạng từ Ban quản lý dự án số 1).

1.2. Thành lập mới một số đơn vị trực thuộc:

- Tùy theo tình hình triển khai các dự án mới (Mở rộng KCN Cộng Hòa giai đoạn 2, dự án cụm công nghiệp, dự án khu đô thị và khu dân cư) Công ty sẽ thành lập các Ban quản lý để trực tiếp triển khai thực hiện dự án.

1.3. Bổ sung lực lượng nhân sự cho các Phòng, Ban, Trung tâm của Công ty:

- Phòng Tài chính- Kế toán: 03 lao động (03 chuyên viên).
- Phòng Kế hoạch- Đầu tư: 08 lao động (02 trưởng phó phòng và 06 chuyên viên).
- Trung tâm hỗ trợ xúc tiến đầu tư: 02 lao động (01 Phó Giám đốc và 01 chuyên viên).

**Tổng lao động dự kiến bổ sung: 13 người.**

## **2. Công tác tiền lương:**

Căn cứ yêu cầu nhiệm vụ, cơ cấu tổ chức bộ máy, lao động định biên, hệ thống thang lương, bảng lương Tập đoàn ban hành, mức lương tối thiểu vùng Nhà nước quy định. Công ty xây dựng phương án tiền lương trả cho người lao động năm 2022 gồm 2 phần lương chính và lương công việc.

Nguồn tiền lương được trích từ: Hoạt động đầu tư, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp.

- Tổng quỹ tiền lương dự kiến: 6.780.750.000 đồng.

Trong đó: - Quỹ lương người quản lý chuyên trách : 1.335.684.000 đồng.

- Quỹ lương người lao động : 5.445.066.000 đồng.

- Tổng lao động định biên: 48 người (06 Người quản lý và 42 Người lao động).

- Lương bình quân:

+ Lương bình quân của Người quản lý: 18.551.000 đồng.

+ Lương bình quân của Người lao động: 10.804.000 đồng.

## **3. Công tác quản lý và điều hành.**

Tiếp tục sửa đổi, bổ sung để hoàn thiện các Nội quy, Quy chế, chức năng nhiệm vụ các 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 để 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.

Củng 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.

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 2021.

## **4. Công tác đoàn thể:**

Tăng cường sự lãnh đạo của Đảng, chính quyền và thúc đẩy các phong trào đoàn thể phát triển góp phần phấn đấu hoàn thành mục tiêu, kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty. Tiếp tục giữ vững Chi bộ trong sạch vững mạnh, Công đoàn vững mạnh, Chi đoàn vững mạnh xuất sắc, cơ quan văn hoá.

#### **V. Kiến nghị:**

- Hiện nay, Khu công nghiệp Cộng Hòa đã đi vào vận hành, vì vậy đề nghị Hội đồng quản trị sớm ban hành mô hình quản lý và bộ quy chuẩn trong công tác quản lý vận hành hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp.

- Điều chỉnh quy hoạch tổng thể khu công nghiệp (quy mô 201,23ha) để tăng hiệu quả sử dụng đất của khu công nghiệp.

- Bổ sung thêm một số ngành nghề thu hút đầu tư vào khu công nghiệp như: Cho thuê nhà xưởng, kho bãi, cho Nhà đầu tư thuê đất để làm nhà xưởng cho thuê...).

- Trong trường hợp dịch bệnh Covid-19 tiếp tục có những diễn biến phức tạp và kéo dài gây 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 2022, Công ty kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông xem xét ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định một số nội dung sau:

+ Chủ động xây dựng, điều chỉnh lại kế hoạch sản xuất kinh doanh, đầu tư xây dựng cơ bản năm 2022 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.

+ Quyết định việc tài trợ nguồn kinh phí để UBND các Tỉnh: Hải Dương, Long An, Nghệ An tổ chức triển khai thực hiện việc nghiên cứu, đánh giá, lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 cho dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị và khu dân cư trên địa bàn. Việc tài trợ kinh phí sẽ được thực hiện theo phương thức: Công ty phối hợp với các Tỉnh trên lựa chọn và thuê một đơn vị tư vấn uy tín, có năng lực để nghiên cứu tư vấn thiết kế quy hoạch 1/500 cho các dự án (Số tiền tài trợ cụ thể sẽ được HĐQT báo cáo cổ đông sau khi tổ chức làm việc và thương thảo với đơn vị tư vấn).

Trên đây là báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh năm 2021 và dự kiến kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2022. Công ty xin báo cáo và kính đề nghị Hội đồng quản trị, Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua./.

**Trân trọng!**

**Nơi nhận:**

- Như kính gửi;
- Lưu: VT, P.KHĐT.

**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

Hải Dương, ngày tháng năm 2022

## **TỜ TRÌNH**

**Về việc đề nghị thông qua Báo cáo tài chính năm 2021 (đã được kiểm toán)**

### **DỰ THẢO**

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 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 Báo cáo Tài chính (*đã được kiểm toán*) và kết quả hoạt động kinh doanh năm 2021;

Căn cứ Kết quả thẩm định Báo cáo tài chính năm 2021 của Ban kiểm soát Công ty tại Biên bản số 04/BB-BKS.VRG ngày 17 tháng 3 năm 2022;

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên xem xét, thông qua Báo cáo tài chính năm 2021 (đã được kiểm toán) của Công ty, gồm một số chỉ tiêu Tài chính chủ yếu như sau:

### **I. Báo cáo tài chính tóm tắt năm 2021:**

<b>STT</b>	<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Mã số</b>	<b>Năm 2021</b>	<b>Năm 2020</b>
1	Tài sản ngắn hạn	100	222.591.758.285	266.516.092.466
2	Tài sản dài hạn	200	397.396.731.825	387.147.950.381
3	<b>Tổng cộng tài sản</b>	270	<b>619.988.490.110</b>	<b>653.664.042.847</b>
4	Nợ phải trả	300	349.670.886.899	377.151.408.881
5	Vốn chủ sở hữu	400	270.317.603.211	276.512.633.966
6	<b>Tổng cộng nguồn vốn</b>	<b>440</b>	<b>619.988.490.110</b>	<b>653.664.042.847</b>

### **II. Kết quả hoạt động kinh doanh 2021:**

<b>STT</b>	<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Mã số</b>	<b>Năm 2021</b>	<b>Năm 2020</b>
1	Doanh thu bán hàng và CCDV	01	17.826.349.624	21.777.693.675
2	Doanh thu hoạt động tài chính và thu nhập khác	(21+31)	9.317.862.136	16.287.175.529
3	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	5.186.925.634	13.035.553.805
4	Lợi nhuận sau thuế TNDN	60	4.346.916.445	11.058.241.928

Báo cáo tài chính năm 2021 được kiểm toán bởi Công ty TNHH kiểm toán và tư vấn A&C- Chi nhánh Hà Nội:

***Ý kiến của Kiểm toán viên:***

*“...Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn: “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, 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 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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”.*

Trên đây là những chỉ tiêu chủ yếu của Báo cáo tài chính năm 2021 (đã được kiểm toán) của Công ty, cũng như ý kiến của Kiểm toán viên.

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

**Trân trọng kính trình!**

**Nơi nhận:**

- Như kính gửi:
- Lưu: VT, VP.HĐQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**

**Phạm Trung Thái**



Số: /TTr-HĐQT

Hải Dương, ngày tháng năm 2022

## TỜ TRÌNH

Về việc thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2021 và kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2022

### DỰ THẢO

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 điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần phát triển đô thị và KCN cao su Việt Nam;

Căn cứ báo cáo tài chính năm 2021 của Công ty cổ phần phát triển đô thị và KCN cao su Việt Nam đã được kiểm toán.

Căn cứ kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2022 của Công ty cổ phần phát triển đô thị và KCN cao su Việt Nam

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2021 và kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2022 như sau:

#### 1. Phương án phân phối lợi nhuận năm 2021:

STT	CHỈ TIÊU	GIÁ TRỊ (ĐỒNG)	GHI CHÚ
1	<b>Lợi nhuận sau thuế lũy kế đến 31/12/2021</b>	<b>4.872.597.667</b>	
	Trong đó: Lợi nhuận sau thuế phát sinh năm 2021	4.346.916.445	
	Lợi nhuận sau thuế các năm trước chuyển sang	525.681.222	
2	<b>Phân phối lợi nhuận năm 2021</b>	<b>4.872.597.667</b>	
a	Trích Quỹ đầu tư phát triển (5% LN lũy kế)	243.600.000	
b	Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	815.000.000	
	Tr đó:		
	- Quỹ thưởng người QLDN (01 tháng lương)	85.000.000	
	- Quỹ thưởng người lao động (03 tháng lương)	730.000.000	
c	Chia cổ tức (không chia)	0	
d	Lợi nhuận để lại chuyển sang năm 2022 (2-a-b-c)	3.813.997.667	

#### \*. Ghi chú:

Tại phiên họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 được tổ chức vào ngày 30/6/2021, Công ty đã báo cáo nội dung sau:

“Hiện nay Công ty đang xúc tiến các thủ tục xin mở rộng Khu công nghiệp Cộng Hòa, mặt khác nhu cầu của các nhà Đầu tư về mặt bằng thuê đất có nhiều thay đổi so với quy hoạch cũ đã được phê duyệt, vì vậy Công ty đang phải điều chỉnh lại thiết kế cơ sở,

điều chỉnh lại quy hoạch toàn bộ diện tích đất Khu công nghiệp Cộng Hòa cho phù hợp. Việc điều chỉnh quy hoạch dẫn đến tổng mức đầu tư thay đổi, theo tính toán của công ty tổng mức đầu tư tính lại theo quy hoạch điều chỉnh sẽ giảm đi khoảng 180 tỷ đồng dẫn đến suất đầu tư giảm, giá vốn đã hạch toán dự kiến giảm khoảng 15,8 tỷ đồng, tương ứng lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp dự kiến tăng thêm khoảng 15,8 tỷ đồng (tính đến ngày 31/12/2020). Sau khi thực hiện nghĩa vụ thuế với Nhà nước và trích lập các quỹ theo quy định, lợi nhuận còn lại dự kiến sẽ chia cổ tức được khoảng 4,5%”.

**Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 đã quyết định:** Khi có đủ các điều kiện theo quy định, giao Hội đồng quản trị chỉ đạo triển khai thực hiện việc hạch toán hồi tố lại chi phí giá vốn đã hạch toán trước đây, phần lợi nhuận tăng thêm dự kiến sẽ chia cổ tức bổ sung cho năm tài chính 2020, đảm bảo các quy định theo chế độ tài chính hiện hành.

Tuy nhiên công tác đầu tư trong năm 2021 của Công ty có một số kết quả và phát sinh mới, cụ thể như sau:

- Đã hoàn thành toàn bộ công tác giải phóng mặt bằng, di dời mộ trong Khu công nghiệp.

- Bãi tập kết rác thải trong Khu công nghiệp đã được địa phương nhất trí đóng cửa để tiến hành san lấp và xử lý.

- Việc thi công hạng mục: “Cải tạo vỉa hè, chỉnh trang đô thị kết hợp hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật KCN Cộng hòa và tổ chức giao thông tại nút giao công khu công nghiệp” dẫn đến phải thay đổi lại một số tuyến đường, hạng mục công trình.

Việc điều chỉnh các nội dung trên dẫn đến cần phải thực hiện điều chỉnh mặt bằng vị trí khu trung tâm, khu dịch vụ đầu mối, đồng thời đầu tư thêm một số hạng mục nhà ở và nhà làm việc của chuyên gia và người lao động. Những phát sinh này sẽ làm tăng thêm chi phí đầu tư để hoàn thành dự án, như vậy việc xác định lại tổng mức đầu tư đòi hỏi phải tính toán lại cho phù hợp với tình hình thực tế dẫn đến tổng mức đầu tư khi tính toán lại sẽ giảm không đáng kể. Giá vốn đã hạch toán có giảm nhưng không ảnh hưởng trọng yếu đến kết quả lợi nhuận thực hiện của những năm trước. Do đó Công ty cùng đơn vị kiểm toán đã thống nhất không tiến hành điều chỉnh hồi tố giá vốn đã thực hiện của các năm trước.

## 2. Kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2022:

STT	CHỈ TIÊU	GIÁ TRỊ (ĐỒNG)	GHI CHÚ
1	Tổng lợi nhuận trước thuế	43.144.860.000	
2	Thuế Thu nhập doanh nghiệp	8.628.970.000	
3	Lợi nhuận sau thuế kỳ này	34.515.890.000	
4	Lợi nhuận sau thuế các năm trước chuyển sang	3.813.997.667	
5	Tổng lợi nhuận được phân phối (5 = 3+4)	38.329.887.667	

5.1	- Trích quỹ đầu tư phát triển (5%/LN phát sinh 2022)	1.970.000.000	Việc phân phối lợi nhuận cụ thể sẽ được HĐQT trình ĐHĐCĐ phê duyệt sau khi có BCTC năm 2022 (đã được kiểm toán)
5.2	- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (3 tháng lương người LĐ)	1.361.000.000	
5.3	- Trích quỹ thưởng Người quản lý Doanh nghiệp ( dự kiến 1,5 tháng lương người QL)	167.000.000	
5.4	- Chia cổ tức cho các cổ đông (10% vốn điều lệ )	25.894.000.000	
5.5	- Lợi nhuận để lại chuyển năm sau ( 5.5 =5-5.1-5.2-5.3-5.4)	8.937.887.667	

### 3. Kế hoạch chia cổ tức năm 2022:

- Tỷ lệ chi trả: 10%;
  - Tạm ứng đợt 1: 5%;
  - Hình thức chi trả: Bằng tiền;
  - Thời gian thực hiện: Giao Hội đồng quản trị căn cứ vào kết quả sản xuất kinh doanh để thực hiện việc tạm ứng đợt 1 khi đủ điều kiện.
  - Hội đồng quản trị kính đề nghị: Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định phương án chi tiết chi trả cổ tức và tổ chức triển khai thực hiện.
- Kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên xem xét, chấp thuận./.

**Trân trọng!**

#### Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu: VT, VP.HĐQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**

**Phạm Trung Thái**



Số: /TTr-HĐQT

Hải Dương, ngày tháng năm 2022



## TỜ TRÌNH

Về việc đề nghị quyết toán Quỹ tiền lương năm 2021 và phê duyệt  
Kế hoạch quỹ tiền lương, lao động định biên và phương án trả lương năm 2022

### DỰ THẢO

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 Luật Doanh nghiệp, Bộ luật Lao động và các văn bản hướng dẫn thi hành một số điều của Bộ luật Lao động về tiền lương;

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

Căn cứ Nghị quyết số 114/2021/NQ-ĐHĐCĐ, ngày 30/6/2021 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam, trong đó Đại hội đồng cổ đông quyết định: “*Thống nhất giao Hội đồng quản trị căn cứ tình hình thực tế để thực hiện điều chỉnh kế hoạch sản xuất kinh doanh và Kế hoạch lao động, Quỹ tiền lương năm 2021 cho phù hợp trên cơ sở tuân thủ quy định hiện hành và Điều lệ Công ty*”.

Căn cứ Nghị quyết số 17/NQ-HĐQT ngày 14/01/2022 của Hội đồng quản trị về việc điều chỉnh kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2021 của Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam;

Căn cứ Tờ trình số: /TTr-VRG ngày .../.../2022 của Tổng giám đốc Công ty về việc đề nghị quyết toán quỹ tiền lương thực hiện năm 2021 và kế hoạch quỹ tiền lương, lao động định biên, phương án trả lương năm 2022;

Hội đồng quản trị kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông thường niên xét, thông qua các nội dung như sau:

### I. Kết quả thực hiện các chỉ tiêu tài chính năm 2021 như sau:

ĐVT: Triệu đồng

TT	Nội dung	KH điều chỉnh theo NQ số 17/NQ-HĐQT ngày 14/01/2022 của Hội đồng quản trị	Thực hiện năm 2021	Tỷ lệ
1	Tổng doanh thu	25.767	27.144	105,34
2	Tổng chi phí	21.916	21.957	100,18
3	Tổng lợi nhuận trước thuế	3.851	5.187	134,68
4	Lợi nhuận sau thuế	3.081	4.347	141,10

5	Quỹ tiền lương	4.339	3.934	90,66
6	Lao động bình quân (người)	38	34	89,47

**1. Tình hình thực hiện kế hoạch quỹ lương và lao động định biên năm 2021 so với năm 2020 như sau:**

- Năm 2021, tình hình dịch bệnh Covid-19 bùng phát với nhiều diễn biến phức tạp trên phạm vi cả nước, đặc biệt thời điểm Quý I năm 2021 dịch bệnh đã bùng phát tại Khu công nghiệp Cộng Hòa nên đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến hoạt động sản xuất kinh doanh và công tác xúc tiến thu hút đầu tư của Công ty. Trước những khó khăn nêu trên, căn cứ vào quyết định của Đại hội đồng cổ đông tại phiên họp ngày 30/6/2021 về việc: “*Thống nhất giao Hội đồng quản trị căn cứ tình hình thực tế để thực hiện điều chỉnh kế hoạch sản xuất kinh doanh và Kế hoạch lao động, Quỹ tiền lương năm 2021 cho phù hợp trên cơ sở tuân thủ quy định hiện hành và Điều lệ Công ty*”, Hội đồng quản trị Công ty đã quyết định thực hiện việc áp dụng mức tiền lương chi trả cho người lao động năm 2021 tương đương với mức tiền lương chi trả cho người lao động năm 2020 để giúp Công ty vượt qua giai đoạn khó khăn nhưng vẫn đảm bảo hài hòa lợi ích cho Người lao động. Cụ thể như sau:

*DVT: 1.000 đồng.*

T	T	Nội dung	Thực hiện 2020			Kế hoạch 2021			Thực hiện 2021		
			LĐ b/q	Quỹ lương	Lương b/q	LĐ b/q	Quỹ lương	Lương b/q	LĐ b/q	Quỹ lương	Lương b/q
1		Người quản lý	4,5	818.265	15.153	6	1.091.020	15.153	5,92	1.025.953	14.450
2		Người lao động	22	2.207.830	8.363	32	3.211.389	8.363	28	2.809.965	8.363
3		NLĐ trực, làm thêm					241.996			47.986	
		Cộng	26,5	3.026.095	9.516	38	4.339.306	9.561	33,92	3.934.425	9.666

Nguyên nhân chênh lệch:

**- Số liệu kế hoạch 2021 so với thực hiện năm 2020:**

- + Lao động bình quân tăng 11,5 người;
- + Quỹ tiền lương tăng 1.313.211.000 đồng;
- + Tiền lương bình quân người quản lý thực hiện 2021 bằng 95,36% tiền lương kế hoạch 2021 (14.450.000 đồng/ người/ tháng)
- + Tiền lương bình quân người lao động thực hiện năm 2021 bằng tiền lương bình quân kế hoạch năm 2021 (8.363.000 đồng/ người/ tháng);

**- Số liệu thực hiện năm 2021 so với kế hoạch năm 2021:**

- + Lao động bình quân giảm 4,08 người;
- + Quỹ tiền lương giảm 404.881.000 đồng;

+ Tiền lương bình quân người quản lý thực hiện năm 2021 bằng tiền lương thực hiện 2020 (15.153.000 đồng/ người/ tháng);

+ Tiền lương bình quân người lao động năm 2021 bằng tiền lương bình quân thực hiện 2020 (8.363.000 đồng/ người/ tháng);

**2. Quyết toán Quỹ tiền lương năm 2021:** Tổng số tiền lương đề nghị quyết toán: **3.934.424.004** (Ba tỷ, chín trăm ba mươi tư triệu, bốn trăm hai mươi bốn nghìn, không trăm linh bốn đồng).

**II. Phê duyệt kế hoạch lao động, quỹ tiền lương, phương án trả lương năm 2022** (đính kèm theo kế hoạch, phương án trả lương):

*ĐVT: Triệu đồng*

TT	Nội dung	Thực hiện năm 2021	Kế hoạch năm 2022	Tỷ lệ
1	Tổng doanh thu	27.144	95.955,86	353,5
2	Tổng chi phí	21.957	52.811,00	240,5
3	Tổng lợi nhuận trước thuế	5.187	43.144,86	831,9
4	Lợi nhuận sau thuế	4.347	34.515,89	794,0
5	Quỹ tiền lương	3,934	6.780.750	172,36
6	Lao động bình quân (người)	34	48	141,2

Xác định quỹ tiền lương theo Quyết định số 107/QĐ-HĐQTCSVN, ngày 26/3/2020 của Hội đồng quản trị Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam về việc ban hành Bảng lương Người quản lý (C), Thông tư số 28/2016/TT-BLĐTBXH, ngày 01/9/2016 của Bộ Lao động Thương binh và Xã hội và theo lợi nhuận kế hoạch như sau:

1. Quỹ lương kế hoạch của người quản lý xây dựng theo Quyết định số 107/QĐ-HĐQTCSVN (= tiền lương b/q của NQL x số tháng làm việc):

- Người quản lý chuyên trách 06 người = 72 tháng

- Tiền lương bình quân của người quản lý chuyên trách: 20.166.667đ

- Quỹ lương kế hoạch của người quản lý: 20.166.667đ x 06 người x 12 tháng = 1.452.000.000đ

2. Quỹ tiền lương kế hoạch của người lao động được xác định dựa trên số lao động bình quân kế hoạch và mức tiền lương bình quân kế hoạch

Căn cứ mức tiền lương bình quân thực hiện năm 2021 và chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2022 đề cập ở trên.

- Mức tiền lương thực hiện bình quân năm 2021: 8.363.000đ

- Lao động kế hoạch bình quân: 42 người

- Mức tiền lương kế hoạch 2022 tăng so với mức tiền thực hiện bình quân năm 2021:  $8.363.000 \times (34.515.890.000 : 4.347.000.000 - 1) \times 0,2 \times 20\% = 2.322.000đ$

- Mức tiền lương kế hoạch bình quân:  $8.363.000 + 2.322.000 = 10.685.000đ$

- Quỹ lương kế hoạch của người lao động năm 2022:  $10.685.000 \times 42 \text{ người} \times 12 \text{ tháng} = 5.385.240.000đ$ .

Như vậy, Tổng quỹ lương kế hoạch 2022: 1.452.000.000 + 5.385.240.000 = 6.837.240.000đ.

Lương bình quân:

Trong đó:

- Người quản lý chuyên trách: 20.166.667đ ( tăng 39,56% so với thực hiện năm 2021).
- Người lao động : 10.685.000đ ( tăng 27,76% so với thực hiện năm 2021).

### **Công ty đề nghị:**

1. Tổng quỹ tiền lương : **6.780.750.000đ** (Sáu tỷ, bảy trăm tám mươi triệu, bảy trăm năm mươi nghìn đồng chẵn).

Trong đó: - Quỹ lương người quản lý chuyên trách : 1.335.684.000đ  
- Quỹ lương người lao động : 5.445.066.000đ

2. Lao động định biên: **48 người.**

Trong đó: - Người quản lý chuyên trách : 06 người  
- Người lao động : 42 người

3. Lương bình quân:

Trong đó: - Người quản lý chuyên trách : 18.551.000đ  
- Người lao động : 10.051.000đ

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 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**

## LAO ĐỘNG ĐỊNH BIÊN NĂM 2022

	CHỨC DANH	BAN TGD	Tr BKS, KT Tr	VP HDQT	P. KH-ĐT	P. TC-KT	P. TC-HC	TT XT TH ĐT	BAN QLDA	TỔNG
<b>LAO ĐỘNG TRỰC TIẾP</b>	Công nhân đô thị								1	1
									<b>1</b>	<b>1</b>
<b>LAO ĐỘNG THỪA HÀNH, PHỤC VỤ</b>	Lái xe			1			2			3
	Bảo vệ								4	4
				<b>1</b>			<b>2</b>		<b>4</b>	<b>7</b>
<b>LAO ĐỘNG CHUYÊN MÔN NGHIỆP VỤ</b>	Chuyên viên, Kỹ sư				8	4		3	4	19
	Cán sự, Kỹ thuật viên						2			2
	Chuyên gia			2			1			3
				<b>2</b>	<b>8</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>24</b>
<b>LAO ĐỘNG QUẢN LÝ</b>	Trưởng phòng, GD Ban QLDA			1			1	1		3
	Phó trưởng phòng, Phó GD Ban QLDA				3			1	3	7
				<b>1</b>	<b>3</b>		<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>10</b>
<b>NGƯỜI QUẢN LÝ</b>	TGD, Phó TGD	4								4
	Trưởng Ban KS, Kế toán trưởng		2							2
		<b>4</b>	<b>2</b>							<b>6</b>
	<b>Cộng</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>11</b>	<b>4</b>	<b>6</b>	<b>5</b>	<b>12</b>	<b>48</b>

LD định biên = LD người quản lý +LD Quản lý + LD chuyên môn nghiệp vụ + LD thừa hành phục vụ +LD trực tiếp:  $6 + 10 + 24 + 7 + 1 = 48$ .

**TỔNG GIÁM ĐỐC**

**Đặng Văn Thiệu**

Số: /TTr-HĐQT

Hải Dương, ngày tháng năm 2022



## TỜ TRÌNH

Về việc thông qua quyết toán thù lao năm 2021 cho thành viên Hội đồng quản trị,  
thành viên Ban kiểm soát và phương án chi trả thù lao năm 2022

### DỰ THẢO

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 Luật Doanh nghiệp;

Căn cứ Bộ luật Lao động và các văn bản hướng dẫn thi hành;

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 của Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam ngày 30/6/2021 về việc phê duyệt phương án chi trả thù lao năm 2021 cho thành viên Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát Công ty;

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên xem xét, thông qua quyết toán chi trả thù lao năm 2021 cho thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát Công ty và phương án chi trả thù lao năm 2022, với nội dung cụ thể như sau:

**I. Phê duyệt quyết toán chi trả thù lao năm 2021 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	8	540	510	Có 03 thành viên HĐQT được chi trả thù lao cho 6 tháng của năm 2021 (gồm 02 TV.HĐQT được miễn nhiệm và 01 TV.HĐQT được bầu bổ sung tại phiên họp ĐHĐCĐ ngày 30/6/2021)
II	Thành viên Ban kiểm soát không chuyên trách	2	120	120	100
	<b>Tổng cộng</b>		<b>660</b>	<b>630</b>	<b>95.5</b>

(Bằng chữ: Sáu trăm ba mươi triệu đồng)

**\*Trong đó:**

**1. Mức chi trả thù lao của HĐQT năm 2021:**

- Chủ tịch HĐQT: 10 triệu/người/tháng (kế hoạch chi trả 10 triệu/tháng; thực hiện chi trả 10 triệu/tháng);
- Thành viên HĐQT : 5 triệu/người/tháng (kế hoạch chi trả 5 triệu/tháng; thực hiện chi trả 5 triệu/tháng);

**2. Mức chi trả thù lao của BKS năm 2021:**

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

**II. Phương án chi trả thù lao năm 2022 cho thành viên Hội đồng quản trị và thành viên Ban Kiểm soát Công ty:**

STT	Nội dung	Số người	Thù lao/người/tháng (Triệu đồng)	
			Thực hiện 2021	Kế hoạch 2022
I	Hội đồng quản trị	7	510	480
II	Ban kiểm soát	2	120	120
	<b>Tổng cộng</b>		<b>630</b>	<b>600</b>

(Bảng chữ: Sáu trăm triệu đồng)

**1. Mức chi trả thù lao của HĐQT năm 2022:**

- Chủ tịch HĐQT : 10 triệu/người/tháng = 10.000.000 x 12 tháng x 01 người = 120.000.000 đồng;
- Thành viên HĐQT : 5 triệu/người/tháng = 5.000.000 x 12 tháng x 06 người = 360.000.000 đồng.

**2. Mức chi trả thù lao của BKS năm 2022:**

- 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 trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 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**





Số: /TTr-HĐQT

Hải Dương, ngày tháng năm 2022

## TỜ TRÌNH

V/v: Xin chấp thuận chủ trương lập các thủ tục đầu tư các dự án:

“Quy hoạch mở rộng KCN Cộng Hòa giai đoạn 2 với quy mô khoảng 200ha”;  
“Cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh Long An”; “Khu đô thị và Khu dân cư trên  
địa bàn tỉnh Hải Dương, tỉnh Long An và tỉnh Nghệ An”

**DỰ THẢO**

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 68/2017/NĐ-CP ngày 25/5/2017 của Chính phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp;

Căn cứ Nghị định số 82/2018/NĐ-CP ngày 22/5/2018 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 Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2022 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 xem xét, chấp thuận chủ trương lập các thủ tục đầu tư đối với một số dự án như sau:

### **1. Quy hoạch mở rộng KCN Cộng Hòa giai đoạn 2 với quy mô khoảng 200ha:**

Hiện nay Khu công nghiệp Cộng Hòa đã cho các nhà đầu tư thứ cấp thuê đất với tỷ lệ lấp đầy là 53,55%, dự kiến trong năm 2022 tỷ lệ lấp đầy sẽ đạt trên 60% tổng diện tích đất thương phẩm của Khu công nghiệp.

Thực hiện Luật quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017. Thời gian vừa qua Tỉnh Hải Dương đang thực hiện lập hợp phần quy hoạch để tích hợp vào quy hoạch tổng thể quốc gia trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt. Nắm bắt được chủ trương trên, Công ty đã đề xuất đưa vào quy hoạch mở rộng khu công nghiệp Cộng Hòa giai đoạn II quy mô khoảng 200ha, nâng quy mô tổng diện tích của hai giai đoạn là khoảng 400 ha và đã được Tỉnh ủy, UBND tỉnh Hải Dương và Thành phố Chí Linh chấp thuận chủ trương (Văn bản 516/VP-TH ngày 24/9/2019 của UBND tỉnh Hải Dương; Văn bản 1384/TB-TU ngày 25/9/2019 của thường vụ thành ủy Chí Linh; Văn bản số 979/UBND-QLĐT ngày 17/11/2021 của UBND thành phố Chí Linh). Công ty đang triển khai phối hợp với các cơ

quan ban ngành của địa phương hoàn thiện hồ sơ quy hoạch mở rộng khu công nghiệp Cộng Hòa giai đoạn II quy mô 200ha (nằm trong quy hoạch tổng thể các Khu công nghiệp của tỉnh Hải Dương).

## **2. Dự án Cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh Long An:**

Trong thời gian vừa qua, nắm bắt được chủ trương tỉnh Long An triển khai thành lập một số dự án Cụm công nghiệp và đang tìm kiếm nhà đầu tư có năng lực để giao làm Chủ đầu tư hạ tầng. Sau khi xem xét, đánh giá kinh nghiệm và năng lực hiện tại của Công ty, Hội đồng quản trị nhận thấy Công ty có đủ năng lực để triển khai thực hiện dự án Cụm công nghiệp nêu trên của tỉnh Long An.

Căn cứ Luật quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017 và Nghị định số 68/2017/NĐ-CP ngày 25/5/2017 của Chính phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp. Ngày 09 tháng 3 năm 2022 Công ty đã nộp hồ sơ đến UBND tỉnh Long An để đề xuất xin được làm Chủ đầu tư dự án xây dựng hạ tầng Cụm Công nghiệp tại huyện Đức Hòa, tỉnh Long An với quy mô diện tích khoảng 55ha (45 ha cụm công nghiệp, 10 ha tái định cư).

## **3. Dự án Khu đô thị và Khu dân cư (Dự án Khu đô thị sinh thái tại thành phố Chí Linh với quy mô diện tích khoảng 150ha; Dự án Khu đô thị và Khu dân cư trên địa bàn tỉnh Long An; Dự án Khu đô thị và Khu dân cư trên địa bàn tỉnh Nghệ An):**

Trên cơ sở nghiên cứu Quy hoạch chung của một số địa phương như Thành phố Chí Linh tỉnh Hải Dương; huyện Đức Hòa tỉnh Long An; huyện Anh Sơn tỉnh Nghệ An, Công ty nhận thấy hiện nay nhu cầu về quỹ đất đô thị tại các khu vực trên là rất lớn. Việc tại các địa phương nêu trên có nhiều dự án của các doanh nghiệp như lớn: Xuân Trường, FLC, SunGroup... là cơ hội phát triển tốt cho địa phương khi giá trị bất động sản ngày càng tăng cao. Từ thực tế nêu trên, để đẩy mạnh hoạt động đầu tư, kinh doanh nhằm mang lại lợi ích kinh tế cho Công ty cũng như các cổ đông, Hội đồng quản trị đã cùng Ban điều hành chủ động làm việc với lãnh đạo Tỉnh ủy, UBND các tỉnh: Hải Dương, Long An, Nghệ An để đề xuất cho phép Công ty được tổ chức thực hiện việc khảo sát, đánh giá và lập quy hoạch cho Dự án Khu đô thị và khu dân cư. Sau khi xem xét, các cấp chính quyền của các Tỉnh nêu trên đã cơ bản ủng hộ và chấp thuận về mặt chủ trương đối với các nội dung đề xuất của Công ty.

Từ những phân tích đánh giá nêu trên, Hội đồng quản trị kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông thường niên xem xét, chấp thuận một số nội dung sau:

1. Chấp thuận chủ trương triển khai lập các thủ tục đầu tư đối với các dự án: “Quy hoạch mở rộng KCN Cộng Hòa giai đoạn 2 với quy mô khoảng 200ha”; “Cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh Long An”; “Khu đô thị và Khu dân cư trên địa bàn tỉnh Hải Dương, tỉnh Long An và tỉnh Nghệ An”;

2. Chấp thuận chủ trương Tài trợ kinh phí để tổ chức thực hiện công tác quy hoạch đối với các dự án Khu đô thị và Khu dân cư mà Công ty dự kiến đầu tư, sau đó Công ty tiếp tục triển khai các trình tự, thủ tục để xin đăng ký làm Chủ đầu tư thực hiện các dự án này, bao gồm:

+ Dự án Khu đô thị sinh thái tại thành phố Chí Linh với quy mô diện tích khoảng 150ha;

+ Dự án Khu đô thị và Khu dân cư trên địa bàn tỉnh Long An;

+ Dự án Khu đô thị và Khu dân cư trên địa bàn tỉnh Nghệ An;

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên xem xét, chấp thuận chủ trương thực hiện đầu tư đối với các dự án nêu trên để Công ty tiếp tục triển khai thực hiện các trình tự, thủ tục theo đúng quy định hiện hành./.

**Trân trọng!**

Nơi nhận:

- Như k/g;

- Lưu: VT, VP.HĐQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**

**Phạm Trung Thái**



Số: /TTr-HĐQT

Hải Dương, ngày tháng năm 2022

## TỜ TRÌNH

Về việc miễn nhiệm chức danh Ủy viên Hội đồng quản trị Công ty

### DỰ THẢO

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 Luật doanh nghiệp;

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

Căn cứ Quyết định số 352/QĐ-HĐTVCSBL ngày 24/8/2021 của Công ty TNHH MTV Cao su Bình Long về việc thôi làm Người đại diện vốn góp tại Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam đối với Ông Minh Quốc Sang;

Căn cứ Quyết định số 353/QĐ-HĐTVCSBL ngày 24/8/2021 của Công ty TNHH MTV Cao su Bình Long về việc cử làm Người đại diện vốn góp tại Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam đối với Ông Hoàng Văn Xuyên;

Căn cứ Báo cáo số 19/BC-CSBL ngày 07/01/2021 của Công ty TNHH MTV Cao su Bình Long về kết quả giao dịch cổ phiếu VRG;

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 thường niên xem xét, thông qua nội dung sau:

- Miễn nhiệm chức danh Ủy viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam đối với Ông Minh Quốc Sang theo đề nghị của Công ty TNHH MTV Cao su Bình Long tại Quyết định số 352/QĐ-HĐTVCSBL ngày 24/8/2021.

**\*. Ghi chú:** Công ty không thực hiện việc bầu bổ sung Ông Hoàng Văn Xuyên - Người đại diện phần vốn góp của TNHH MTV Cao su Bình Long tham gia Hội đồng quản trị của Công ty VRG bởi lý do sau:

- Theo Điều 115, Luật doanh nghiệp 2020 và Điều 25, Điều lệ Công ty thì các cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu từ 05% tổng số cổ phần phổ thông trở lên mới có quyền đề cử ứng viên tham gia vào Hội đồng quản trị. Trong khi đó, hiện nay Công ty TNHH MTV Cao su Bình Long chỉ còn nắm giữ 770.000 cổ phần tương đương tỷ lệ 2,97% vốn điều lệ. Căn cứ vào quy định hiện hành và Điều lệ Công ty, Công ty TNHH MTV Cao su Bình Long hiện không còn là cổ đông lớn của Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam vì vậy không có quyền đề cử ứng viên tham gia vào Hội đồng quản trị của Công ty.

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

**Trân trọng!**

**Nơi nhận:**

- Như k/g;
- Lưu: VT, VP.HĐQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**

**Phạm Trung Thái**