

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

Số: **119**/CBTT-VRG  
V/v: Công bố thông tin

Hải Dương, ngày 05 tháng 05 năm 2023

**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) 3838025 Fax: (0220) 3838024
5. Người thực hiện công bố thông tin: **Ông Mai Thế Thư**, chức vụ: Kế toán trưởng.
6. Loại thông tin công bố: **Thông tin định kỳ**
7. Nội dung của thông tin công bố: Thông báo mời họp và dự thảo các tài liệu họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 của Công ty CP phát triển đô thị và khu công nghiệp cao su Việt Nam.
8. Thông tin này sẽ được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty tại đường dẫn: **<http://vrg-vn.com>**
9. Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

**Người được ủy quyền công bố thông tin**

  
**Mai Thế Thư**



**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KCN CAO SU VIỆT NAM**  
Trụ sở chính: Số 12 Nguyễn An, P.Lê Thanh Nghị, TP. Hải Dương, Tỉnh Hải Dương  
Điện thoại: (0220) 3838025 Fax: (0220) 3838024  
Website: [www.vrg-vn.com](http://www.vrg-vn.com) Email: [info@vrg-vn.com](mailto:info@vrg-vn.com)  
Số: 66/TM-HĐQT

## **THƯ MỜI HỌP**

### **ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023**

**Kính gửi: Quý Cổ đông Công ty VRG**

Hội đồng Quản trị Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam trân trọng kính mời Quý Cổ đông tới tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023. Nội dung cụ thể như sau:

**1. Thời gian khai mạc: 08h00, ngày 23 tháng 06 năm 2023.**

**2. Địa điểm tổ chức:** Phòng họp của Công ty CP phát triển đô thị và khu công nghiệp cao su Việt Nam, Khu công nghiệp Cộng Hòa, P. Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương.

**3. Hình thức họp:** Họp trực tiếp

**4. Chương trình và tài liệu của Đại hội:**

- Chi tiết nội dung chương trình, tài liệu, hướng dẫn tham dự Đại hội được đăng tải tại Website: <http://vrg-vn.com> (Mục Quan hệ cổ đông/Tài liệu Đại hội đồng cổ đông).

**5. Thành phần tham dự:** Các cổ đông sở hữu cổ phần của Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam theo danh sách cổ đông chốt ngày 26/04/2023 do Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam (VSD) cung cấp ngày 28/04/2023.

**6. Cách thức đăng ký và tham dự Đại hội đồng cổ đông:**

Cổ đông/người được ủy quyền đến tham dự Đại hội phải hoàn thành các thủ tục đăng ký với Ban tổ chức Đại hội và xuất trình các giấy tờ sau:

- Thư mời họp;
- Giấy chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Hộ chiếu hoặc bản sao chứng thực Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp;
- Giấy ủy quyền theo mẫu của Công ty (*Nếu được ủy quyền tham dự Đại hội*).

**7. Ủy quyền tham dự Đại hội:**

Trường hợp Quý cổ đông ủy quyền cho người khác tham dự Đại hội xin vui lòng điền vào Mẫu giấy ủy quyền dự ĐHĐCĐ (*theo mẫu của Công ty*) và gửi về địa chỉ: Ban tổ chức ĐHĐCĐ - Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam – Khu công nghiệp Cộng Hòa, P. Cộng Hòa, TP. Chí Linh, tỉnh Hải Dương trước **15h00, ngày 22/06/2023**.

**8. Thông tin liên hệ để được hỗ trợ:**

STT	Người liên hệ	Chức danh	Điện thoại	Email
1	Bà Vũ Thị Thu Hà	Trưởng Ban kiểm soát	0915.616.875	<a href="mailto:thuhavu.tckt.vnc@gmail.com">thuhavu.tckt.vnc@gmail.com</a>
2	Bà Hoàng Thị Nhâm	Phó Phòng TC- KT	0948.118.279	<a href="mailto:nham1082@gmail.com">nham1082@gmail.com</a>

Trường hợp Cổ đông cần sự hỗ trợ xin vui lòng liên hệ với Công ty VRG theo thông tin nêu trên.

Rất hân hạnh được đón tiếp Quý cổ đông tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 của Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam.

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

**Trân trọng!**

**Nơi nhận:**

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

Hải Dương, ngày 05 tháng 05 năm 2023



**Phạm Trung Thái**



Hải Dương, ngày tháng năm 2023

**CHƯƠNG TRÌNH HỌP  
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023**

- 1. Thời gian:** 08h00, thứ 6, ngày 23 tháng 06 năm 2023;
- 2. Địa điểm:** Phòng họp Công ty CP phần phát triển đô thị và khu công nghiệp cao su Việt Nam, Khu công nghiệp Cộng Hòa, P. Cộng Hòa, TP. 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 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>		
	<b>1. Báo cáo kiểm điểm công tác chỉ đạo, điều hành năm 2022 và phương hướng hoạt động năm 2023 của HĐQT</b>		
	<b>2. Báo cáo tình hình hoạt động kiểm soát năm 2022, kế hoạch năm 2023 của Ban kiểm soát và Tờ trình phương án lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính 2023</b>	Bà Vũ Thị Thu Hà - Trưởng BKS	
	<b>3. Báo cáo Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2022 và Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023</b>	Ông Đặng Văn Thiệu Tổng giám đốc	
	<b>4. Tờ trình đề nghị thông qua Báo cáo tài chính năm 2022 (đã được kiểm toán) và phương án phân phối lợi nhuận năm 2022</b>	Ông Mai Thế Thu Kế toán trưởng	
	<b>5. Tờ trình về Kế hoạch sản xuất kinh doanh, đầu tư xây dựng cơ bản và kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2023</b>		
	<b>6. Tờ trình về việc quyết toán Quỹ tiền lương, lao động năm 2022 và Kế hoạch Quỹ tiền lương, lao động định biên năm 2023</b>	Ông Đặng Văn Thiệu Tổng giám đốc	
<b>7. Tờ trình về việc quyết toán chi trả thù lao cho thành viên HĐQT, BKS năm 2022 và Kế hoạch chi trả thù lao năm 2023</b>			

	8. Tờ trình tiếp tục thực hiện các dự án đã được ĐHĐCD thường niên năm 2022 thông qua	Ông Đặng Văn Thiệu Tổng giám đốc
	9. Tờ trình về việc thay đổi địa điểm đặt trụ sở chính của Công ty	
	10. Tờ trình xin chấp thuận chủ trương đầu tư một số dự án mới: Cụm công nghiệp tại huyện Tân Trụ, tỉnh Long An và cụm công nghiệp Hoàng Tân tại TP. Chí Linh, tỉnh Hải Dương	
	11. Tờ trình thay đổi tổng mức đầu tư của dự án KCN Cộng Hòa	
	12. Tờ trình về việc miễn nhiệm và bầu bổ sung thành viên Ban kiểm soát	
10h00 - 10h30	<b>III. Đại hội thảo luận, xử lý các nội dung phát sinh và Chủ tọa giải đáp các ý kiến của đại biểu; Giải quyết các vấn đề phát sinh tại Đại hội</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 ĐHĐCD thường niên 2023</b>	
	- Đại hội thông qua Biên bản và Nghị quyết Đại hội - Bế mạc Đại hội	Chủ tọa Đại hội

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

**Phạm Trung Thái**



## QUY CHẾ

### TỔ CHỨC ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023

Căn cứ Luật doanh nghiệp;

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;

## Chương I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

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

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

### **Điều 2. Điều kiện tham dự Đại hội:**

- Tất cả các cổ đông sở hữu cổ phiếu của Công ty theo danh sách cổ đông hoặc những người được ủy quyền tham dự họp lệ.

### **Điều 3. Quy định về ủy quyền tham dự Đại hội:**

1. Việc uỷ quyền cho người đại diện tham dự Đại hội: Phải lập thành văn bản theo mẫu của Công ty và phải có chữ ký theo quy định sau đây:
  - a. Trường hợp cổ đông cá nhân là người uỷ quyền thì giấy uỷ quyền phải có: Chữ ký của cổ đông đó và cá nhân được uỷ quyền dự họp; hoặc Chữ ký của cổ đông đó và người đại diện theo pháp luật của tổ chức được uỷ quyền dự họp. Tổ chức được uỷ quyền dự họp phải có Giấy giới thiệu cho người tới tham dự họp Đại hội.
  - b. Trường hợp cổ đông tổ chức là người uỷ quyền thì giấy uỷ quyền phải có chữ ký của người đại diện theo pháp luật của cổ đông tổ chức và cá nhân được uỷ quyền dự họp; hoặc chữ ký của người đại diện theo pháp luật của cổ đông tổ chức và người đại diện theo pháp luật của tổ chức được uỷ quyền dự họp. Tổ chức được uỷ quyền dự họp phải có Giấy giới thiệu cho người tới tham dự Đại hội.
2. Các trường hợp Giấy uỷ quyền không theo mẫu của Công ty sẽ do Chủ tọa Đại hội toàn quyền quyết định tính hợp lệ của Giấy uỷ quyền đó.
3. Một người có thể làm đại diện theo uỷ quyền cho một hoặc nhiều cổ đông.
4. Người được uỷ quyền dự họp Đại hội phải nộp Giấy uỷ quyền trước khi vào phòng họp.

## Chương II

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

#### **Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của các cổ đông tham dự Đại hội:**

##### ***1. Quyền của các cổ đông tham dự Đại hội:***

- Được trực tiếp tham dự hoặc ủy quyền cho người khác tham dự Đại hội bằng văn bản ủy quyền theo mẫu của Tổng công ty;
- Được Ban tổ chức Đại hội thông báo nội dung, chương trình Đại hội và được phát các tài liệu kèm theo;
- Khi tham dự Đại hội, mỗi cổ đông/người được ủy quyền được nhận Phiếu biểu quyết, Phiếu bầu cử có ghi số cổ phần tương ứng với số phiếu biểu quyết của mình đối với các vấn đề thảo luận tại Đại hội;
- Được thảo luận và biểu quyết tất cả các vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty;
- Cổ đông đến tham dự Đại hội muộn có quyền đăng ký ngay và sau đó có quyền tham gia và biểu quyết ngay tại Đại hội, nhưng Chủ tọa không có trách nhiệm dừng Đại hội để cho cổ đông đăng ký và hiệu lực của các vấn đề biểu quyết đã tiến hành sẽ không bị ảnh hưởng.

##### ***2. Nghĩa vụ của các cổ đông khi tham dự Đại hội:***

- Khi cổ đông/người được ủy quyền đến tham dự Đại hội phải hoàn thành các thủ tục đăng ký với Ban tổ chức Đại hội và xuất trình các giấy tờ sau: Thư mời họp, Giấy chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Hộ chiếu hoặc bản sao chứng thực Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, Giấy ủy quyền họp lệ.
- Tuân thủ đúng theo các quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và Quy chế này; Tôn trọng kết quả làm việc tại Đại hội; Phát biểu dưới sự điều hành của Chủ tọa Đại hội và biểu quyết theo hướng dẫn của Ban tổ chức Đại hội; Việc ghi âm, ghi hình Đại hội phải được thông báo công khai và được sự chấp thuận của Chủ tọa Đại hội. Tự túc về các chi phí để tham dự Đại hội (như phương tiện đi lại, ăn uống, nghỉ ngơi...).

#### **Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Ban kiểm tra tư cách cổ đông:**

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

- Kiểm tra tư cách cổ đông/người được ủy quyền đến tham dự Đại hội; Kiểm tra Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Hộ chiếu, Giấy mời tham dự Đại hội, Giấy ủy quyền.
- Kiểm tra tính hợp lệ và hợp pháp văn bản ủy quyền của cổ đông;
- 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 kiểm tra tư cách cổ đông tham dự Đại hội.

#### **Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Chủ tọa Đại hội:**

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

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

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

3. 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.

4. 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, có 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.

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

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

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

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

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

#### **Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của Ban thư ký:**

- Ban thư ký gồm: 01 Trưởng Ban và các thành viên do Chủ tọa Đại hội đề cử và được Đại hội biểu quyết thông qua.

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

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

#### **Điều 8. Quyền và nghĩa vụ của Ban kiểm phiếu:**



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

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

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

### **Chương III** **TIẾN HÀNH ĐẠI HỘI**

#### **Điều 9. Điều kiện tiến hành Đại hội:**

Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện trên 50% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.

#### **Điều 10. Cách thức tiến hành Đại hội:**

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

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

#### **Điều 11. Phát biểu ý kiến chất vấn tại Đại hội:**

1. *Nguyên tắc:* cổ đông tham dự Đại hội khi muốn phát biểu ý kiến chất vấn phải đăng ký nội dung với Ban thư ký trước khi Đại hội khai mạc (Bàn đăng ký đặt tại cửa ra vào Hội trường). Ban thư ký có trách nhiệm chuyển Phiếu đăng ký phát biểu chất vấn của các cổ đông cho Chủ tọa Đại hội.

##### ***2. Cách thức phát biểu:***

- Chủ tọa sẽ sắp xếp cho cổ đông phát biểu chất vấn theo thứ tự đăng ký, đồng thời giải đáp các chất vấn. Cổ đông khi phát biểu chất vấn phải ngắn gọn (*không quá 05 phút đối với 01 lần đăng ký nội dung chất vấn*) và đúng với nội dung đã đăng ký, phù hợp với nội dung chương trình nghị sự của Đại hội đã được thông qua. Đối với các nội dung chất vấn phát sinh trong quá trình diễn ra Đại hội, Ban thư ký có trách nhiệm tổng hợp, báo cáo Chủ tọa để trả lời cổ đông bằng văn bản và sẽ được đăng tải công khai trên Website: [www.vrg-vn.com](http://www.vrg-vn.com) của Công ty.

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

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

### **Chương IV**

## NGUYÊN TẮC, CÁCH THỨC, THẺ LỆ BIỂU QUYẾT

**Điều 12. Phiếu biểu quyết và nguyên tắc, cách thức, thẻ lệ biểu quyết thông qua các vấn đề tại Đại hội:**

**1. Phiếu biểu quyết:** Mỗi cổ phần tương ứng với một đơn vị biểu quyết.

a. Quy định về Phiếu biểu quyết hợp lệ: Mỗi cổ đông 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).

b. Quy định về Phiếu biểu quyết không hợp lệ:

- Các Phiếu biểu quyết không đúng mẫu do Ban tổ chức Đại hội phát hành.

- Phiếu bị rách hoặc bị tẩy xóa các nội dung được in trên Phiếu biểu quyết.

c. Quy định về việc đổi Phiếu biểu quyết: Quá trình viết Phiếu biểu quyết nếu cổ đông/người được ủy quyền 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 (cổ đông/Người được ủy quyền phải ghi rõ lý do xin đổi và ký tên trên Phiếu đổi).

**2. Nguyên tắc, cách thức và thẻ lệ biểu quyết:**

a. Nguyên tắc: Tất cả các nội dung, báo cáo, tờ trình và nghị quyết của Đại hội được tiến hành tập trung, dân chủ, công khai và được thông qua bằng hình thức đánh dấu vào 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 khi các cổ đông nộp đầy đủ phiếu cho Ban kiểm phiếu. Sau khi kết thúc việc bỏ phiếu, hòm phiếu sẽ được niêm phong và những cổ đông 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 và hòm phiếu được niêm phong.

b. Cách thức và thẻ lệ biểu quyết: Việc biểu quyết các vấn đề tại Đại hội tùy trường hợp sẽ được thực hiện theo các hình thức dưới đây:

- Biểu quyết theo hình thức bỏ phiếu: cổ đông/người được ủy quyền 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.

- Biểu quyết trực tiếp: cổ đông/người được ủy quyền sẽ biểu quyết về vấn đề cần lấy ý kiến bằng cách giơ Phiếu biểu quyết của mình lên hoặc bằng hình thức khác theo sự điều khiển của Chủ tọa. Ban kiểm phiếu sẽ ghi lại số phiếu Tán thành, không tán thành, không có ý kiến, không hợp lệ để công bố kết quả biểu quyết trước Đại hội.

**Điều 13. Quy định việc kiểm phiếu đối với hình thức biểu quyết bằng bỏ phiếu:**

**1. Tổ chức kiểm phiếu:**

- Việc kiểm phiếu phải được Ban kiểm phiếu tiến hành tại phòng kín ngay sau khi cuộc bỏ phiếu kết thúc. Ban kiểm phiếu không gạch xóa, sửa chữa trên phiếu biểu quyết.

Ban kiểm phiếu sẽ ghi kết quả biểu quyết vào biên bản Đại hội, bao gồm: Số phiếu biểu quyết “**Tán thành; Không tán thành; Không có ý kiến; Không hợp lệ**”. Tỷ lệ phần trăm (%) tương ứng với số phiếu biểu quyết “**Tán thành; Không tán thành; Không có ý kiến; Không hợp lệ**” trên tổng số phiếu thu về. Trường hợp cổ đông/người được ủy quyền có ý kiến thắc mắc về kết quả biểu quyết, Chủ tọa sẽ xem xét và quyết định ngay tại Đại hội.

## **2. Công bố kết quả kiểm phiếu:**

Sau khi quá trình kiểm phiếu biểu quyết hoàn thành Ban kiểm phiếu lập biên bản kiểm phiếu và Trưởng ban kiểm phiếu thông qua Biên bản kết quả kiểm phiếu trước Đại hội.

### **Điều 14. Điều kiện để Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông được thông qua:**

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

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

- a. Sửa đổi và bổ sung Điều lệ;
- b. Loại cổ phiếu và tổng số cổ phần của từng loại;
- c. Tạm dừng hoạt động, tổ chức lại hay giải thể doanh nghiệp;
- d. Thay đổi, ngành, nghề và lĩnh vực kinh doanh;
- e. Thay đổi cơ cấu tổ chức quản lý Công ty;

f. Dự án đầu tư hoặc bán tài sản có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong Báo cáo tài chính kỳ gần nhất được kiểm toán được thông qua khi có từ đã đăng ký tham dự Đại hội chấp thuận.

## **Chương V**

### **BIÊN BẢN, NGHỊ QUYẾT ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**

#### **Điều 15. Biên bản và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông:**

1. Toàn bộ diễn biến tại cuộc họp Đại hội trực tuyến được Ban thư ký ghi chép và lập thành Biên bản cuộc họp Đại hội đồng cổ đông. Biên bản phải có chữ ký của Chủ tọa và Trưởng Ban Thư ký.

2. Biên bản cuộc họp và Nghị quyết đại hội đồng cổ đông được đọc và thông qua trước khi bế mạc Đại hội.

**Chương VI**  
**HIỆU LỰC THI HÀNH**

**Điều 16. Hiệu lực thi hành:**

1. Quy chế này gồm 6 chương, 16 Điều và có hiệu lực thi hành ngay sau khi được Đại hội đồng cổ đông 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 HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

**Phạm Trung Thái**



/NQ-ĐHĐCĐ

Hải Dương, ngày ... tháng ... năm 2023

DỰ THẢO

**NGHỊ QUYẾT**  
**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023**  
**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 .../.../2023 đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam thông qua ngày .../.../2023,

**QUYẾT NGHỊ:**

**Điều 1 :** Thông qua báo cáo kiểm điểm công tác chỉ đạo điều hành hoạt động năm 2022 và phương hướng hoạt động năm 2023 của Hội đồng quản trị Công ty.

**Điều 2:** Thông qua báo cáo tình hình hoạt động năm 2022, kế hoạch năm 2023 của Ban kiểm soát Công ty và Tờ trình đề nghị lựa chọn đơn vị thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2023.

**Điều 3:** Thông qua Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2022 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023 của Công ty.

**Điều 4:** Thông qua Báo cáo tài chính năm 2022 và phương án phân phối lợi nhuận năm 2022 (đã được kiểm toán).

**Điều 5:** Thông qua kế hoạch sản xuất kinh doanh, đầu tư xây dựng cơ bản và kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2023.

**Điều 6:** Thông qua quyết toán quỹ tiền lương năm 2022 và Kế hoạch quỹ tiền lương, lao động định biên năm 2023.

**Điều 7:** Thông qua quyết toán chi trả thù lao cho thành viên HĐQT và BKS năm 2022, Kế hoạch chi trả thù lao năm 2023.

**Điều 8:** Thông qua chủ trương tiếp tục thực hiện các dự án mới đã được ĐHĐCĐ thường niên năm 2022 thông qua.

**Điều 9:** Thông qua việc thay đổi địa điểm đặt trụ sở chính của Công ty.

**Điều 10:** Thông qua chủ trương đầu tư một số dự án mới: Cụm công nghiệp tại huyện Tân Trụ, tỉnh Long an và cụm công nghiệp Hoàng Tân tại TP. Chí Linh, tỉnh Hải Dương.

**Điều 11:** Thông qua việc thay đổi tổng mức đầu tư của dự án KCN Cộng Hòa.

**Điều 12:** Thông qua việc miễn nhiệm thành viên Ban kiểm soát.

**Điều...:**.....

\*. Trong trường hợp dịch bệnh Covid-19 diễn biến phức tạp 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 23 tháng 06 năm 2023. Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 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**



Số: /BC-HĐQT

Hải Dương, ngày tháng năm 2023

**BÁO CÁO**  
**KIỂM ĐIỂM CÔNG TÁC CHỈ ĐẠO ĐIỀU HÀNH NĂM 2022 VÀ PHƯƠNG**  
**HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2023 CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY**

**KÍNH GỬI: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM**

Thực hiện chức năng, nhiệm vụ theo quy định tại Luật doanh nghiệp và Điều lệ hoạt động Công ty, Hội đồng quản trị xin báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 về công tác chỉ đạo điều hành hoạt động năm 2022 và phương hướng hoạt động năm 2023 của hội đồng quản trị Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam như sau:

Năm 2022 tình hình dịch bệnh Covid-19 được đẩy lùi, 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 2022:**

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

Hiện nay, Hội đồng quản trị Công ty có 07 thành viên.. Năm 2022, Hội đồng quản trị có sự thay đổi về nhân sự. Tại phiên họp ĐHĐCĐ thường niên ngày 22/04/2022 đã miễn nhiệm thành viên HĐQT đối với ông Minh Quốc Sang và bổ nhiệm thành viên HĐQT đối với ông Đặng Văn Thiệu. Tất cả các thành viên đều hoạt động kiêm nhiệm và công tác ở nhiều tỉnh thành khác nhau nên HĐQT chủ yếu họp thông qua hình thức xin ý kiến bằng văn bản. Năm 2022, HĐQT tổ chức 5 lần họp trong đó một lần họp trực tiếp, 4 lần họp theo hình thức lấy ý kiến bằng văn bản cụ thể như sau:

- Lần 1: Ngày 14/01/2022, họp Hội đồng quản trị (theo hình thức lấy ý kiến bằng văn bản) về việc thực hiện điều chỉnh kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2021.
- Lần 2: Ngày 02/3/2022, họp Hội đồng quản trị Công ty (theo hình thức lấy ý kiến bằng văn bản) về việc thống nhất tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022.
- Lần 3: Ngày 20/4/2022, họp Hội đồng quản trị Công ty phiên họp thường kỳ.
- Lần 4: Ngày 19/9/2022, họp Hội đồng quản trị (theo hình thức lấy ý kiến bằng văn bản) về việc giới thiệu bổ sung quy hoạch các chức danh lãnh đạo, quản lý Công ty do Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam quản lý (giai đoạn 2021-2026 và giai đoạn 2026-2031).

- Lần 5: Ngày 07/10/2022, họp Hội đồng quản trị (theo hình thức lấy ý kiến bằng văn bản) về việc thực hiện chi hoa hồng môi giới thu hút đầu tư vào KCN Cộng Hòa

Trong năm, Hội đồng quản trị đã ban hành 05 nghị quyết và 72 quyết định để chỉ đạo triển khai các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và là cơ sở, định hướng cho Ban tổng giám đốc triển khai thực hiện nhiệm vụ. Các văn bản của Hội đồng quản trị ban hành phù hợp với Điều lệ công ty, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông.

Năm 2022, Hội đồng quản trị thường xuyên phân tích, đánh giá, hoạch định các giải pháp phù hợp cho từng giai đoạn để chỉ đạo hoặc phối hợp với Ban Tổng giám đốc để giải quyết, tháo gỡ những tồn tại, vướng mắc trong quá trình sản xuất kinh doanh, thu hút đầu tư của Công ty để hoạt động của Công ty ngày càng ổn định, phát triển.

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

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

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

- Cùng Ban tổng giám đốc tập trung thực hiện và hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch của năm 2022 theo Kế hoạch sản xuất kinh doanh điều chỉnh.

- 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 2022 của Ban điều hành Công ty:**

### **1. Đánh giá chung**

Năm 2022, với sự chỉ đạo quyết liệt của Hội đồng quản trị, Ban điều hành Công ty tập trung thực hiện công tác đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật của Khu công nghiệp và đẩy mạnh các hoạt động thu hút đầu tư vào Khu công nghiệp đã đạt được một số kết quả như sau:

- Thu hút thêm 02 nhà đầu tư vào thuê lại đất tại KCN Cộng Hòa với diện tích hơn 6ha. Đây là thành tích đáng ghi nhận của Ban lãnh đạo Công ty đã mang lại doanh thu và lợi



nhuận lớn, chia được cổ tức cho các cổ đông (đã thực hiện chi trả tạm ứng cổ tức năm 2022 với tỷ lệ 16%)

- Thực hiện tốt công tác quản trị tài chính doanh nghiệp làm cho nguồn vốn của Công ty được bảo toàn và phát triển (*vốn chủ sở hữu năm 2022 tăng lên 23,35% so với vốn góp ban đầu*), tình hình tài chính lành mạnh.

- Nghiên cứu, xây dựng các giải pháp, định hướng để phát triển Công ty lâu dài và bền vững: Ban lãnh đạo Công ty đã thực hiện đẩy mạnh các hoạt động đối ngoại với các cấp chính quyền 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 để khai thác tối đa hiệu quả sử dụng đất của Khu công nghiệp và phù hợp với nhu cầu của các nhà đầu tư.

+ Tiếp tục triển khai các thủ tục để thực hiện đăng ký mở rộng KCN Cộng Hòa giai đoạn 2 với quy mô 190 ha; các cụm công nghiệp tại huyện Đức Hòa tỉnh Long An, Xây dựng các nhà xưởng trong KCN, Khu đô thị và khu dân cư.

+ Nghiên cứu để triển khai dự án mới: Đầu tư Cụm công nghiệp tại huyện Tân Trụ tỉnh Long An và Cụm công nghiệp Hoàng Tân tại P. Hoàng Tân, TP. Chí Linh, tỉnh Hải Dương.

- Thu nhập của người lao động được cải thiện, đời sống của người lao động được nâng lên. Công tác kiểm tra sức khỏe hàng năm cho người lao động và công tác thăm hỏi người thân của CBCNV khi ốm đau, thương thọ... được Công ty rất chú trọng và quan tâm.

## **2. Đánh giá về công tác thu hút đầu tư:**

Năm 2022, sau khi dịch bệnh Covid-19 cơ bản được kiểm soát, Các doanh nghiệp nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam để tìm kiếm cơ hội đầu tư. Công tác xúc tiến, thu hút Nhà đầu tư vào khu công nghiệp Cộng Hòa có nhiều chuyển biến tích cực. Công ty đã đón tiếp rất nhiều Nhà đầu tư đến liên hệ và nghiên cứu thuê đất tại Khu công nghiệp Cộng Hòa. Việc thu hút được Nhà đầu tư này sẽ kéo theo nhiều nhà đầu tư phụ trợ tiếp theo đồng thời tạo tiềm năng phát triển mở rộng khu công nghiệp Cộng Hòa trong tương lai. Công ty cũng đã cùng với Nhà đầu tư báo cáo Tỉnh ủy, UBND tỉnh Hải Dương để hỗ trợ trong công tác tiếp nhận đầu tư và bố trí quỹ đất phục vụ nhu cầu của Nhà đầu tư. Để hoàn thành mục tiêu này cần có chiến lược dài hơi; sự ủng hộ của Quý cổ đông và sự đồng hành của các Ban ngành có liên quan.

Trong năm 2022; Công ty đã ký hợp đồng thuê đất với 02 Nhà đầu tư; trong đó 01 Nhà đầu tư đến từ Hàn Quốc (Công ty TNHH ACHIM VINA- thuê 1,0ha) và 01 Nhà đầu tư trong nước (Công ty TNHH Khoa kỹ sinh vật Thăng Long – thuê 5,2ha). Tổng diện tích cho thuê là 6,2ha; vượt 124% chỉ tiêu kế hoạch so với thỏa thuận của Tập đoàn tại văn bản số 120/HĐQTCSVN-KHĐT ngày 15/4/2022 về việc thỏa thuận kế hoạch năm 2022 của Công ty cổ phần phát triển đô thị và khu công nghiệp cao su Việt Nam (5,0ha) nhưng chỉ đạt 24,7% chỉ tiêu kế hoạch đã được đại hội đồng cổ đông thông qua tại văn bản số 115/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22/4/2022 (25ha). Do khi xây dựng kế hoạch Công ty đã chưa

phân tích đầy đủ các yếu tố khách quan và chủ quan nên đưa ra chỉ tiêu diện tích cho thuê năm 2022 cao hơn nhiều so với khả năng thực hiện.

Tính đến thời điểm 31/12/2022 khu công nghiệp đã thu hút được 09 nhà đầu tư trong và ngoài nước với tổng diện tích đã cho thuê 84,1 ha (đạt 57,8% tỷ lệ lấp đầy).

### 3. Đánh giá về tình hình thực hiện một số chỉ tiêu tài chính năm 2022:

Do năm 2022 diện tích đất cho thuê được là 6,2 ha chỉ đạt được 24,7% so với kế hoạch 25ha mà ĐHĐCĐ đề ra dẫn đến các chỉ tiêu tài chính không đạt cụ thể như bảng tổng hợp sau:

STT	Các chỉ tiêu	Đơn vị	Kế hoạch 2022	Thực hiện 2022	Tỉ lệ (%) T. hiện so với KH
1	Tổng Doanh thu	Triệu đồng	396.155	129.234	32,62
1.1	<i>Doanh thu từ hoạt động sản xuất kinh doanh KCN</i>	<i>Triệu đồng</i>	<i>386.155</i>	<i>122.832</i>	<i>31,81</i>
1.2	<i>Doanh thu từ hoạt động tài chính + Khác</i>	<i>Triệu đồng</i>	<i>10.000</i>	<i>6.402</i>	<i>6,4</i>
2	Tổng chi phí	Triệu đồng	172.674	66.331	38,41
3	Tổng lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	223.481	62.903	28,14
4	Thuế TNDN	Triệu đồng	44.696	12.980	29,04
5	Lợi nhuận sau thuế kỳ này	Triệu đồng	178.785	49.923	27,92
6	Lợi nhuận năm trước chuyển sang	Triệu đồng	3.840	3.840	
7	Tổng lợi nhuận chưa phân phối lũy kế kỳ này	Triệu đồng	182.625	53.763	
8	Phân phối lợi nhuận				
	- Trích quỹ đầu tư phát triển	Triệu đồng	17.875	2.688	
	- Trích quỹ phúc lợi, khen thưởng, quỹ thưởng người QLDN	Triệu đồng	3.819	2.762	
	- Chia cổ tức (KH 60%, thực hiện 18%)	Triệu đồng	155.369	46.611	
	- Lợi nhuận để lại	Triệu đồng	5.562	3.084	
09	Nộp Ngân sách	Triệu đồng	54.916	13.108	23,87
10	Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/doanh thu	%	58.94	48.64	

11	Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/vốn điều lệ	%	86.30	24.29	
----	--	---	-------	-------	--

#### 4. Đánh giá về tình hình thực hiện đầu tư xây dựng cơ bản năm 2022:

Giá trị thực hiện đầu tư năm 2022 rất thấp chỉ đạt 18,2% so với kế hoạch mà ĐHĐCĐ đề ra cụ thể như sau:

TT	Tên công trình/ hạng mục công trình	Kế hoạch năm 2022 (tỷ đồng)	Thực hiện năm 2022 (tỷ đồng)	Tỷ lệ hoàn thành KH (%)	Ghi chú
<b>1</b>	<b>Kế hoạch đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp Giai đoạn 1, quy mô 201,23ha</b>				
	San nền lô B6, B7: diện tích 32,3ha	85,0	40,0	47,1%	Đang thực hiện
1.2	San nền lô đất cây xanh CX2	5,0	0	0%	Chưa thực hiện
1.3	Xây dựng tuyến đường RD03 (Đoạn từ nút N12* đến nút N13)	30,0	0	0%	Chưa thực hiện
1.4	Hoàn thiện một số hạng mục của Nhà làm việc Công ty (Bao gồm: Nội thất, điện năng lượng mặt trời, biển hiệu quảng cáo của KCN đặt trên mái nhà)	10,0	5,0	50%	Đang thực hiện
1.5	Cải tạo tổ chức giao thông khu vực nút giao Quốc lộ 18	10,0	0	0%	Chưa thực hiện
1.6	Xây dựng hệ thống mương thoát nước phía Nam của KCN	10,0	0	0%	Chưa thực hiện
1.7	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	4,3	86%	Đã hoàn thành, giá trị quyết toán của gói thầu thấp hơn so với giá trị kế hoạch dự kiến
1.8	Lắp đặt hệ thống camera quan sát phục vụ quản lý khu công nghiệp	5,0	0	0	Chưa thực hiện
1.9	Di dời trạm bơm Đồng Cời (Nguồn đền bù GPMB)	8,66	0	0	Chưa thực hiện
1.10	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	3,0	100%	Hoàn Thành
<b>2</b>	<b>Các dự án đầu tư mới và triển khai công việc khác (95,0 tỷ)</b>				
2.1	Chi phí phục vụ giai đoạn chuẩn bị đầu tư gồm: Chi phí thuê tư vấn lập quy hoạch mở rộng khu công nghiệp Giai đoạn 2; Chi phí thuê tư vấn	10,0	1,0	10%	Đang triển khai

	lập quy hoạch các cụm công nghiệp và một số chi phí khác.				
2.2	Xây dựng Nhà xưởng cho thuê	40,0	0	0	Chưa thực hiện
2.3	Xử lý bãi rác trong KCN (khoảng 100.000 tấn)	45,0	0	0	Chưa thực hiện
3	<b>Dự phòng cho các công việc phát sinh (tạm tính 10% mục I+ II)</b>	26,7	0	0	
	<b>Tổng cộng</b>	<b>293,36</b>	<b>53,3</b>	<b>18,2%</b>	

**a. Nguyên nhân ảnh hưởng đến việc thực hiện kế hoạch**

Một số yếu tố ảnh hưởng đến việc thực hiện kế hoạch gồm: Điều chỉnh quy hoạch của KCN để phục vụ công tác thu hút đầu tư, theo đó một số hạng mục công trình phải dừng triển khai để đảm bảo phù hợp với quy hoạch điều chỉnh. Quá trình tổ chức san lấp mặt bằng do khan hiếm nguồn vật liệu san lấp cùng với biến động về giá vật liệu làm ảnh hưởng lớn đến công tác triển khai san lấp và hoàn thiện hạ tầng của KCN.

**b. Phân tích yếu tố ảnh hưởng đến kế hoạch triển khai các hạng mục**

+ Các hạng mục đã và đang triển khai (San nền lô B6, B7; Hoàn thiện một số hạng mục của Nhà làm việc Công ty (Bao gồm: Nội thất, điện năng lượng mặt trời, biển hiệu quảng cáo của KCN đặt trên mái nhà)):

- Hạng mục san nền Lô B6,B7 theo quy hoạch đã duyệt có tổng diện tích 32,3 ha. Tuy nhiên để đáp ứng nhu cầu thu hút đầu tư, hiện Công ty đã xin điều chỉnh quy hoạch (hoán đổi một số diện tích giao thông và cây xanh để làm đất công nghiệp) để hình thành lô đất có diện tích khoảng 37 ha. Ngoài ra do biến động về giá vật liệu san lấp nên dẫn đến làm tăng giá trị đầu tư và chậm triển khai hạng mục công trình so với kế hoạch; cụ thể: Năm 2022 giá vật tư, vật liệu xây dựng trên địa bàn tỉnh Hải Dương nói chung và thành phố Chí Linh nói riêng khan hiếm và thường xuyên biến động tăng cao trong đó có đất đồi (vật liệu chính phục vụ công tác san lấp mặt bằng và xây dựng đường giao thông cho KCN). Giá đất khi xây dựng kế hoạch là 90.000 đồng/m<sup>3</sup> (Chưa VAT), Giá tại thời điểm triển khai là 170.000 đồng/m<sup>3</sup>(Chưa VAT). Do việc tăng diện tích san lấp cũng như tăng giá vật liệu nên đã làm tăng chi phí tổng mức đầu tư của hạng mục san nền Lô B6,B7.

- Hạng mục Hoàn thiện một số hạng mục của Nhà làm việc Công ty (Bao gồm: Nội thất, điện năng lượng mặt trời, biển hiệu quảng cáo của KCN đặt trên mái nhà) chậm triển khai để đánh giá kỹ hơn về phương án đầu tư.

+ Các hạng mục chưa triển khai (San nền lô đất cây xanh CX2; Xây dựng tuyến đường RD03 (Đoạn từ nút N12\* đến nút N13; Hệ thống mương thoát nước phía Nam của KCN; Cải tạo tổ chức giao thông khu vực nút giao Quốc lộ 18; Xây dựng nhà xưởng cho thuê; Lắp đặt hệ thống camera quan sát phục vụ quản lý khu công nghiệp). Do điều chỉnh quy hoạch nên Công ty tạm thời chưa triển khai các hạng mục này.

**5. Công tác di dời trạm bơm và bãi rác**

#### **a. Công tác di dời trạm bơm:**

Năm 2022 Công ty đã nhiều lần làm việc UBND thành phố Chí Linh qua đó các bên cũng đã thống nhất được phương án di dời trạm bơm Đồng Cờ và xây dựng trạm bơm mới. Tuy nhiên khi KCN Cộng Hòa mở rộng giai đoạn II, diện tích đất nông nghiệp còn lại còn khoảng trên 10ha. Quy mô và vị trí trạm bơm đã nghiên cứu không còn phù hợp do đó để đánh giá kỹ hiệu quả đầu tư Công ty đang cân nhắc phương án, quy mô và vị trí trạm bơm mới cho phù hợp với tình hình hiện nay.

#### **b. Công tác di dời bãi rác:**

Bãi tập kết rác thải của thành phố Chí Linh thuộc lô B5 của KCN Cộng Hòa đã được hình thành từ năm 1997. Sau nhiều năm Công ty liên tục đề nghị các cấp chính quyền của tỉnh Hải Dương xem xét đóng cửa và di dời bãi rác ra khỏi Khu công nghiệp để trả lại đất cho Công ty xây dựng hạ tầng. Ngày 03/02/2022 bãi tập kết rác thải này đã được đóng cửa và dừng tập kết rác thải. Quy mô hiện tại bãi rác thải chiếm khoảng 2,0 ha đất thương phẩm tại lô B5 của Khu công nghiệp Cộng Hòa. Chiều cao trung bình bãi tập kết rác cao khoảng 5,0m so với đất tự nhiên. Ước tổng khối lượng rác thải khoảng 100.000 tấn. Sau khi đóng cửa được bãi rác; Công ty đã đổ đất, xử lý san gạt và trồng cây xanh trên bề mặt bãi rác để đảm bảo cảnh quan và không làm ảnh hưởng môi trường đến các nhà đầu tư trong KCN. Đồng thời, Công ty đã nhiều lần yêu cầu thành phố Chí Linh có giải pháp để xử lý khối lượng rác đang chứa tại bãi rác nêu trên, tuy nhiên việc này sẽ rất khó khăn do khối lượng rác thải là rất lớn, chi phí xử lý rất cao. Công ty cũng đang cân nhắc các phương án để có giải pháp xử lý phù hợp mang lại hiệu quả tốt nhất.

### **6. Công tác lao động, tiền lương**

- Công tác lao động, tiền lương luôn được chú trọng, thực hiện đầy đủ và đúng các quy định của pháp luật.

- Năm 2022, Công ty tiếp tục duy trì mô hình bộ máy gọn nhẹ, bố trí cán bộ hợp lý và thực hiện đầy đủ các chế độ, chính sách cho người lao động theo quy định của Nhà nước, quy chế của Công ty. Số lao động bình quân của Công ty năm 2022 khá ít có 35 người (bao gồm cả 3 chuyên gia) và chất lượng còn thấp chưa đáp ứng được nhu cầu hiện tại của Công ty.

- Năm 2022, Công ty 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. Tổ chức khám sức khỏe cho 100% CB.CNV.

- Tổng quỹ tiền lương thực hiện: 6.211.455.308 đồng.

- Lương bình quân tháng: 14.789.179 đồng/người. Mức thu nhập bình quân tăng giúp đời sống của người lao động được nâng lên so với các năm trước.

### **III. Phương hướng hoạt động năm 2023 của Hội đồng quản trị:**

#### **1. Định hướng phát triển:**

Từ những tín hiệu lạc quan của ngành bất động sản công nghiệp nói chung và những lợi thế của KCN Cộng Hòa nói riêng cùng với tầm nhìn chiến lược của Công ty trong tương

lai, mục tiêu của Hội đồng quản trị trong năm 2023 là tiếp tục chỉ đạo Ban Tổng giám đốc tập trung đẩy nhanh tiến độ thực hiện đầu tư xây dựng và hoàn thiện các công trình hạ tầng kỹ thuật của Khu công nghiệp giai đoạn 1 để từ đó tạo tiền đề cho công tác thu hút đầu tư vào Khu công nghiệp. Phân đấu đến năm 2025 sẽ lấp đầy KCN Cộng Hòa giai đoạn 1. Đặc biệt tập trung chỉ đạo Ban Tổng giám đốc nhanh chóng triển khai thực hiện việc điều chỉnh quy hoạch tổng thể khu công nghiệp - giai đoạn 1 (quy mô 201,23ha) để gia tăng hiệu quả sử dụng đất của khu công nghiệp.

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

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

- Nghiên cứu để triển khai đầu tư dự án mới: Cụm công nghiệp tại huyện Đức Hòa, tỉnh Long An với diện tích khoảng 90ha (gồm 75 ha Cụm công nghiệp và 15ha tái định cư), cụm công nghiệp Hoàng Tân quy mô 48 ha và có kế hoạch mở rộng thành 75 ha, cụm công nghiệp tại huyện Tân Trụ tỉnh Long An, gồm: Bố trí nguồn vốn, lập quy hoạch chi tiết, xây dựng phương án giải phóng mặt bằng ... phân đấu thực hiện để từ năm 2024 sẽ có quỹ đất sạch để từng bước triển khai hoạt động xúc tiến, thu hút đầu tư.

- Nghiên cứu để triển khai đầu tư các dự án Khu đô thị, khu dân cư tại một số địa phương, gồm: Dự án Khu đô thị sinh thái tại thành phố Chí Linh, Hải Dương với quy mô diện tích khoảng 140ha; Dự án Khu đô thị và Khu dân cư trên địa bàn tỉnh Long An.

- Nghiên cứu phương án, giải pháp hiệu quả để triển khai thực hiện kinh doanh theo mô hình xây dựng nhà xưởng cho thuê tại một số vị trí đất thương phẩm có mặt bằng xen kẹt để phục vụ các Nhà đầu tư có nhu cầu thuê diện tích nhỏ.

## **2. Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023:**

### **2.1. Kế hoạch thu hút đầu tư vào Khu công nghiệp năm 2023:**

Dự kiến diện tích thu hút các nhà đầu tư đến thuê hạ tầng KCN Cộng Hòa năm 2023 là 12,7 ha.

### **2.3. Kế hoạch các chỉ tiêu tài chính năm 2023:**

STT	Các chỉ tiêu	Đơn vị	Thực hiện 2022	Kế hoạch 2023	Tỉ lệ (%) KH so với thực hiện 2022
1	Tổng Doanh thu	Triệu đồng	129.234	246.044	190,38
2	Tổng chi phí	Triệu đồng	66.331	135.060	203,62

3	Tổng lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	62.903	110.984	176,44
4	Thuế TNDN	Triệu đồng	12.980	22.197	171,00
5	Lợi nhuận sau thuế kỳ này	Triệu đồng	49.923	88.787	177,85
6	Lợi nhuận năm trước chuyển sang	Triệu đồng	3.840	3.083	
7	Tổng lợi nhuận chưa phân phối lũy kế kỳ này	Triệu đồng	53.763	91.870	
8	Phân phối lợi nhuận				
	- Trích quỹ đầu tư phát triển	Triệu đồng	2.688	5.000	
	- Trích quỹ phúc lợi, khen thưởng	Triệu đồng	1.192	2.300	
	- Trích quỹ thưởng người QLDN	Triệu đồng	189	450	
	- Chia cổ tức (năm 2023 là 30%)	Triệu đồng	46.611	77.685	
	- Lợi nhuận để lại	Triệu đồng	3.083	6.435	
9	Nộp Ngân sách	Triệu đồng	13.108	22.197	169,34
10	Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/doanh thu	%	48.64	45.11	
11	Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/vốn điều lệ	%	24.29	42.86	

## 2.2. Kế hoạch đầu tư xây dựng cơ bản năm 2023:

Với những định hướng và kế hoạch nêu trên, Công ty xây dựng kế hoạch đầu tư các hạng mục có tổng giá trị như sau:

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị	TH 2022	KH 2023	Tỷ lệ %
1	Đầu tư xây dựng cơ bản	Tỷ đồng	53,3	441,94	829,16

Chi tiết theo nội dung báo cáo của Ban điều hành tại Báo cáo số: /BC-VRG ngày tháng năm 2023.

## 2.3. Kế hoạch lao động, tiền lương năm 2023

- Với mục tiêu củng cố bộ máy lãnh đạo quản lý điều hành, quản lý vận hành hạ tầng, hoạt động sản xuất luôn được ổn định, Công ty dự kiến bổ sung, điều động lao động cho các bộ phận, phòng, ban KCN giai đoạn 1 và tiếp tục bổ sung lao động cho các bộ phận thành lập mới và các dự án mới với tổng số lao động hiện tại và bổ sung dự kiến là 120 người.

- Tổng quỹ tiền lương dự kiến: **24.419.596.000 đồng** (Hai mươi bốn tỷ, bốn trăm mười chín triệu, năm trăm chín mươi sáu nghìn đồng chẵn).

- Mức thu nhập bình quân của người lao động một tháng là 14.789.000 đồng

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

- 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 xây dựng các giải pháp, chiến lược phát triển trong thời gian tới nhằm mang lại hiệu quả cho Công ty cũng như đảm bảo quyền lợi cho các cổ đông.

- Hội đồng quản trị thường xuyên phối hợp với Ban lãnh đạo Công ty chủ động triển khai các hoạt động sản xuất kinh doanh linh hoạt, chủ động sáng tạo, tăng cường công tác kiểm tra, giám sát và chỉ đạo việc tổ chức 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 2023 phê duyệt nhằm đẩy nhanh tiến độ xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật để đáp ứng các yêu cầu của Nhà đầu tư, qua đó đẩy mạnh công tác thu hút đầu tư vào KCN Cộng Hòa cũng như đẩy nhanh tiến độ đầu tư các dự án mới đã được thông qua.

- Hội đồng quản trị tiếp tục triển khai thực hiện công tác rà soát, sửa đổi, ban hành các Quy chế hoạt động để triển khai các dự án mới phát sinh nhằm quản lý chặt chẽ nguồn vốn đầu tư, từ đó mang lại hiệu quả cao nhất cho Công ty.

### **4. Công tác bố trí, sắp xếp lại bộ máy quản lý, điều hành:**

Với mục tiêu củng cố bộ máy lãnh đạo quản lý điều hành, quản lý vận hành hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hòa để hoạt động sản xuất luôn được ổn định, cũng như xây dựng, thành lập mới đơn vị trực thuộc để triển khai thực hiện các dự án đầu tư mới, Hội đồng quản trị đã chỉ đạo Ban điều hành nghiên cứu thành lập mới một số đơn vị trực thuộc để quản lý các dự án mới như Ban quản lý dự án KCN Cộng Hòa mở rộng, Ban quản lý dự án cụm công nghiệp Hoàng Tân, Ban quản lý dự án cụm công nghiệp Long An.

### **5. 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 xây dựng kế hoạch mở rộng lĩnh vực, ngành nghề kinh doanh và đầu tư các dự án mới như đã nêu ở trên, Hội đồng quản trị Công ty sẽ phối hợp cùng Ban điều hành kiểm tra, rà soát, đánh giá lại toàn bộ lực lượng nhân sự hiện có 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, Trung tâm trực thuộc để đảm bảo đáp ứng đầy đủ nguồn nhân lực để triển khai công việc, từ đó từng cá nhân có thể phát huy được phẩm chất chuyên môn cao nhất nhằm nâng cao hiệu suất, hiệu quả công việc trong quá trình triển khai các dự án của Công ty.

Tiếp tục nâng cao trình độ chuyên môn cho đội ngũ cán bộ chuyên môn hiện có thực, hiện rà soát nhân sự để bố trí cử CB.CNV đi học các khóa chuyên sâu về nghiệp vụ 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 2022 và phương hướng hoạt động năm 2023 của Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam.

Thay mặt Hội đồng quản trị, Tôi xin chân thành cảm ơn sự cố gắng, nỗ lực của toàn thể CB.CNV Công ty, sự tin tưởng và hỗ trợ của Quý cổ đông, các Nhà đầu tư đối với Công ty trong thời gian vừa qua và mong tiếp tục nhận được sự quan tâm hỗ trợ nhiều hơn nữa để Công ty hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch năm 2022 đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

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

**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**

Dự thảo

Số: /BC- BKS.VRG

Hải Dương, ngày tháng năm 2023

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2022 CỦA BAN KIỂM SOÁT VÀ KẾ  
HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2023**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023

Công ty cổ phần phát triển đô thị và khu công nghiệp cao su Việt Nam

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

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

Căn cứ Báo cáo tài chính đã được kiểm toán và thực tế hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2022 của Công ty.

Ban kiểm soát báo cáo Đại hội Đồng cổ đông về các hoạt động của Ban kiểm soát năm 2022 và kế hoạch hoạt động năm 2023 như sau:

**PHẦN A: TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2022**

**I. Hoạt động của ban kiểm soát năm 2022**

**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 trực thuộc Công ty, 02 thành viên còn lại hoạt động kiêm nhiệm (01 thành viên của Tập đoàn công nghiệp cao su Việt Nam và 01 thành viên của Công ty TNHH cao su Lộc Ninh).

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

Trong năm 2022, Ban kiểm soát Công ty đã triển khai 5 cuộc họp xin ý kiến bằng văn bản bao gồm:

- Lần 1: Thông qua báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát năm 2021 và kế hoạch hoạt động của Ban kiểm soát năm 2022.
- Lần 2: Thông qua báo cáo hoạt động quý 1.2022 của Ban Kiểm soát
- Lần 3: Thông qua các dự thảo Báo cáo, quy chế, tờ trình trình tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2022.
- Lần 4: Thông qua báo cáo hoạt động quý 2.2022 của Ban Kiểm soát
- Lần 5: Thông qua báo cáo hoạt động quý 3.2022 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 2022 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; tình hình thực hiện và tuân thủ Quy chế, Nghị quyết, Quyết định, của HĐQT Tập đoàn có liên quan đến hoạt động của Người đại diện phần vốn VRG, Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc VRG.

- Thẩm tra Báo cáo Tài chính sau kiểm toán năm 2021 và BCTC 6 tháng sau kiểm toán năm 2022, kiểm tra BCTC các quý năm 2022.

- Kiểm tra, giám sát tình hình thực hiện kế hoạch các gói thầu xây dựng cơ bản.

- Kiểm tra tình hình thực hiện các chỉ tiêu tài chính; tình hình thu hồi các khoản công nợ đến hạn và quá hạn, xem xét các khoản Công ty đã Đầu tư, quản lý dòng tiền, tình hình quản lý và sử dụng vốn....

- 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.

- Tham dự đầy đủ các cuộc họp của HĐQT và Lãnh đạo Công ty khi được mời tham dự. Nắm bắt được tình hình hoạt động SXKD, định hướng và chủ trương điều hành, việc tuân thủ các quy định của pháp luật và thực thi chủ trương mà Nghị quyết của HĐQT và Đại hội đồng cổ đông đề ra.

- Thực hiện đầy đủ báo cáo định kỳ với cổ đông lớn Tập đoàn và ban kiểm soát Tập đoàn công nghiệp Cao su Việt Nam, với các cổ đông của Công ty.

- 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...

### **3. Đánh giá các kết quả đạt được Ban Kiểm soát năm 2022**

Năm 2022, BKS đã thực hiện theo đúng chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và thẩm quyền tuân thủ 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 2022**

Ban kiểm soát có 3 thành viên trong đó 2 thành viên Ban kiểm soát ở xa và hoạt động kiêm nhiệm nên hoạt động của Ban kiểm soát vẫn còn một số hạn chế nhất định.

## II. Đánh giá hoạt động quản lý và điều hành của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc công ty năm 2022

### 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 2022, nhân sự của HĐQT có sự thay đổi, miễn nhiệm Ông Nguyễn Xuân Thành- UV HĐQT và bổ nhiệm Ông Đặng Văn Thiệu làm UVHĐQT kể từ ngày 22/04/2022, cụ thể như bảng tổng hợp dưới đây:

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 Đặng Văn Thiệu	Ủy viên	22/4/2022	
3	Ông Nguyễn Trọng Hùng	Ủy viên	Năm 2020	
4	Ông Lê Văn Chành	Ủy viên	Năm 2011	
5	Ông Nguyễn Thế Nghĩa	Ủy viên	Năm 2019	
6	Ông Minh Quốc Sang	Ủy viên	Năm 2013	22/4/2022
7	Ông Nguyễn Xuân Thành	Ủy viên	Năm 2014	
8	Bà Trần Thị Thanh Bình	Ủy Viên	30/6/2021	

Năm 2022, do đặc thù các TV HĐQT đều kiêm nhiệm và ở xa Công ty nên Hội đồng quản trị chủ yếu họp bằng hình thức trực tuyến và lấy ý kiến bằng văn bản bao gồm:

- Lần 1: Ngày 14/01/2022, họp Hội đồng quản trị (theo hình thức lấy ý kiến bằng văn bản) về việc thực hiện điều chỉnh kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2021.

- Lần 2: Ngày 02/3/2022, họp Hội đồng quản trị Công ty (theo hình thức lấy ý kiến bằng văn bản) về việc thống nhất tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022.

- Lần 3: Ngày 20/4/2022, họp Hội đồng quản trị Công ty theo hình thức trực tiếp tại phiên họp thường kỳ.

- Lần 4: Ngày 19/9/2022, họp Hội đồng quản trị (theo hình thức lấy ý kiến bằng văn bản) về việc giới thiệu bổ sung quy hoạch các chức danh lãnh đạo, quản lý Công ty do Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam quản lý (giai đoạn 2021-2026 và giai đoạn 2026-2031).

- Lần 5: Ngày 07/10/2022, họp Hội đồng quản trị (theo hình thức lấy ý kiến bằng văn bản) về việc thực hiện chi hoa hồng môi giới thu hút đầu tư vào KCN Cộng Hòa

TT	Họ và tên	Chức vụ	Số buổi họp	Tỷ lệ tham dự họp (%)	Lý do không tham dự
1	Ông Phạm Trung Thái	Chủ tịch	05	100%	
2	Ông Nguyễn Trọng Hùng	Ủy viên	05	100%	
3	Ông Đặng Văn Thiệu	Ủy viên	02	100%	Được bổ nhiệm ngày 22/4/2022
4	Ông Nguyễn Thế Nghĩa	Ủy viên	05	100%	
5	Bà Trần Thị Thanh Bình	Ủy viên	05	100%	
6	Ông Lê Văn Chành	Ủy viên	04	80%	(Vắng 01 buổi do đi công tác)
7	Ông Minh Quốc Sang	Ủy viên	02	40%	(Vắng 01 buổi do đi công tác và được miễn nhiệm ngày 22/4/2022)
8	Ông Nguyễn Xuân Thành	Ủy viên	05	100%	(Vắng 01 buổi do đi công tác)

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 2022, HĐQT đã ban hành 04 nghị quyết và 72 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.

Năm 2022, Ban kiểm soát đánh giá HĐQT đã có sự cố gắng rất to lớn. Dưới sự định hướng, chỉ đạo sát sao của HĐQT Công ty đạt được một số kết quả chủ yếu sau đây:

- Kết quả SXKD tăng trưởng vượt trội so với năm trước: Doanh thu tăng 376,1% và lợi nhuận sau thuế tăng hơn mười lần so với năm trước, chia tạm ứng cổ tức năm 2022 khá cao cho cổ đông (tạm ứng cổ tức với tỷ lệ 16%).

- Thực hiện công tác điều chỉnh quy hoạch thiết kế cơ sở KCN Cộng Hòa giai đoạn 1 cho phù hợp với nhu cầu thực tiễn và nhu cầu của các nhà đầu tư để mang lại hiệu quả tối ưu cho Công ty.

- Luôn tích cực chỉ đạo ban điều hành Công ty, phối hợp với các cơ quan có liên quan thực hiện triển khai các thủ tục mở rộng KCN Cộng Hòa giai đoạn 2 và một số dự án mới như cụm Công nghiệp Hoàng Tân ở TP. Chí Linh, các cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh Long An... để đạt mục tiêu phát triển bền vững cho Công ty.

- Thu nhập của người lao động được cải thiện, đời sống của người lao động được nâng lên. Công tác kiểm tra sức khỏe hàng năm cho người lao động và công tác thăm hỏi người thân của CBCNV khi ốm đau, thương thọ... được Công ty rất chú trọng và quan tâm.

- Hoạch định chiến lược phát triển rõ ràng trong tương lai, đề ra những giải pháp phù hợp, quyết liệt tháo gỡ những khó khăn tạo được niềm tin cho các nhà đầu tư và cổ đông.

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

Nhìn chung năm 2022, 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 ĐHĐCĐ, Nghị quyết của HĐQT, các quy chế của Công ty. Ban Tổng Giám Đốc đã có nhiều nỗ lực to lớn điều hành Công ty đạt được những kết quả cụ thể như sau:

- Kết quả SXKD tăng mạnh so với năm trước: Doanh thu tăng 376,1% và lợi nhuận sau thuế tăng hơn mười lần so với năm trước, chia tạm ứng cổ tức năm 2022 khá cao cho cổ đông (tạm ứng cổ tức với tỷ lệ 16%).

- Thực hiện các gói thầu XD CB để hoàn thiện hạ tầng KCN, tạo điều kiện thuận lợi cho công tác thu hút đầu tư.

- Thực hiện công tác điều chỉnh quy hoạch thiết kế cơ sở KCN giai đoạn 1.

- Ban Tổng giám đốc đã rất tích cực phối hợp với các cơ quan địa phương để triển khai các thủ tục liên quan mở rộng khu công nghiệp Cộng Hòa giai đoạn 2; cụm công nghiệp Hoàng Tân thuộc TP. Chí Linh và các cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh Long An.

- Ban Tổng giám đốc đã có rất nhiều cố gắng để cải thiện thu nhập của người lao động giúp đời sống của người lao động được nâng lên. Công tác kiểm tra sức khỏe hàng năm cho người lao động và công tác thăm hỏi người thân của CBCNV khi ốm đau, thương thọ... được Công ty rất chú trọng và quan tâm.

Bên cạnh những kết quả đạt được trong năm 2022 thì Ban điều hành vẫn còn một số yếu kém cần khắc phục trong thời gian tới bao gồm:

- Công tác quản lý công nợ phải thu chưa tốt để tình trạng nợ xấu kéo dài dẫn đến bị chiếm dụng vốn, chi phí dự phòng phải trích lập tăng cao ảnh hưởng đến lợi nhuận và cổ tức của cổ đông.

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

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

- Năm 2022 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.

- 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 xây dựng hạ tầng KCN Cộng Hòa rất chậm chỉ đạt 16,76% giá trị so với kế hoạch đề ra, cụ thể như bảng tổng hợp dưới đây:

TT	Tên công trình/ hạng mục công trình	Kế hoạch năm 2022 (tỷ đồng)	Thực hiện năm 2022 (tỷ đồng)	Tỷ lệ hoàn thành KH (%)	Ghi chú
<b>1</b>	<b>Kế hoạch đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp Giai đoạn 1, quy mô 201,23ha</b>				
1.1	San nền lô B6, B7: diện tích 32,3ha	85,0	40,0	47,1%	Đang thực hiện
1.2	San nền lô đất cây xanh CX2	5,0	0	0%	Chưa thực hiện
1.3	Xây dựng tuyến đường RD03 (Đoạn từ nút N12* đến nút N13)	30,0	0	0%	Chưa thực hiện
1.4	Hoàn thiện một số hạng mục của Nhà làm việc Công ty (Bao gồm: Nội thất, điện năng lượng mặt trời, biển hiệu quảng cáo của KCN đặt trên mái nhà)	10,0	5,0	50%	Đang thực hiện
1.5	Cải tạo tổ chức giao thông khu vực nút giao Quốc lộ 18	10,0	0	0%	Chưa thực hiện
1.6	Xây dựng hệ thống mương thoát nước phía Nam của KCN	10,0	0	0%	Chưa thực hiện
1.7	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	4,3	86%	Đã hoàn thành, giá trị quyết toán gói thầu thấp hơn giá trị kế hoạch
1.8	Lắp đặt hệ thống camera quan sát phục vụ quản lý khu công nghiệp	5,0	0	0	Chưa thực hiện
1.9	Di dời trạm bơm Đồng Cời (Nguồn đền bù GPMB)	8,66	0	0	Chưa thực hiện
1.10	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	3,0	100%	Hoàn Thành
<b>2</b>	<b>Các dự án đầu tư mới và triển khai công việc khác (95,0 tỷ)</b>				

2.1	Chi phí phục vụ giai đoạn chuẩn bị đầu tư gồm: 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 và một số chi phí khác.	10,0	1,0	10%	Đang thực hiện
2.2	Xây dựng Nhà xưởng cho thuê	40,0	0	0	Chưa thực hiện
2.3	Xử lý bãi rác trong KCN (khoảng 100.000 tấn)	45,0	0	0	Chưa thực hiện
3	<b>Dự phòng cho các công việc phát sinh (tạm tính 10% mục I+ II)</b>	26,7	0	0	
	<b>Tổng cộng</b>	<b>293,36</b>	<b>53,3</b>	<b>18,2%</b>	

Nguyên nhân chính mà năm 2022 Công ty chưa hoàn thành kế hoạch theo Nghị quyết số 115/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22 tháng 4 năm 2022 của ĐHĐCĐ đặt ra là do điều chỉnh quy hoạch của KCN để phục vụ công tác thu hút đầu tư, theo đó một số hạng mục công trình phải dừng triển khai để đảm bảo phù hợp với quy hoạch điều chỉnh. Quá trình tổ chức san lấp mặt bằng do khan hiếm nguồn vật liệu san lấp cùng với biến động về giá vật liệu làm ảnh hưởng lớn đến công tác triển khai san lấp và hoàn thiện hạ tầng của KCN.

**\* Phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến việc chậm triển khai một số hạng mục theo kế hoạch năm 2022 đề ra bao gồm:**

**\* Các hạng mục đã và đang triển khai (San nền lô B6, B7; Hệ thống mương thoát nước phía Nam của KCN)**

- Lô B6,B7 theo quy hoạch đã duyệt có tổng diện tích 32,3 ha. Tuy nhiên để đáp ứng nhu cầu thu hút đầu tư, hiện Công ty đã xin điều chỉnh quy hoạch (hoán đổi một số diện tích giao thông và cây xanh để làm đất công nghiệp) để hình thành lô đất có diện tích khoảng 37 ha. Ngoài ra do biến động về giá vật liệu san lấp nên dẫn đến làm tăng giá trị đầu tư và chậm triển khai hạng mục công trình so với kế hoạch; cụ thể: Năm 2022 giá vật tư, vật liệu xây dựng trên địa bàn tỉnh Hải Dương nói chung và thành phố Chí Linh nói riêng khan hiếm và thường xuyên biến động tăng cao trong đó có đất đồi (vật liệu chính phục vụ công tác san lấp mặt bằng và xây dựng đường giao thông cho KCN). Giá đất khi xây dựng kế hoạch là 90.000 đồng/m<sup>3</sup> (Chưa VAT), Giá tại thời điểm triển khai là 170.000 đồng/m<sup>3</sup>(Chưa VAT). Do việc tăng diện tích san lấp cũng như tăng giá vật liệu nên đã làm tăng chi phí tổng mức đầu tư của hạng mục san nền Lô B6,B7.

- Hạng mục mương thoát nước chậm triển khai do điều chỉnh quy hoạch KCN đồng thời nghiên cứu phương án đồng bộ với quy hoạch mở rộng giai đoạn 2.

**\* Các hạng mục chưa triển khai (San nền lô đất cây xanh CX2; Xây dựng tuyến đường RD03 (Đoạn từ nút N12\* đến nút N13; Hoàn thiện một số hạng mục của Nhà làm**



*việc Công ty (Bao gồm: Nội thất, điện năng lượng mặt trời, biển hiệu quảng cáo của KCN đặt trên mái nhà); Cải tạo tổ chức giao thông khu vực nút giao Quốc lộ 18; Xây dựng nhà xưởng cho thuê; Lắp đặt hệ thống camera quan sát phục vụ quản lý khu công nghiệp).*

Tính đến 31.12.2022 Công ty đã thực hiện đầu tư lũy kế giá trị gần 489 tỷ đồng, giải ngân gần 467 tỷ đồng và đưa tài sản cố định và bất động sản đầu tư đã hình thành vào sử dụng giá trị gần 248 tỷ đồng.

## **2. Công tác thu hút đầu tư:**

Năm 2022 Công ty có nhiều cố gắng trong công tác xúc tiến đầu tư, thu hút thêm 02 nhà đầu tư mới với diện tích hơn 6ha chỉ đạt 24,64% so với kế hoạch ĐHCĐ đề ra nhưng lại vượt 23,2% so với kế hoạch thỏa thuận với Tập đoàn công nghiệp cao su Việt Nam. Tuy nhiên, giá cho thuê năm 2022 cao hơn 13 USD so với giá kế hoạch đề ra nên hiệu quả kinh tế tốt hơn. Tính đến thời điểm 31/12/2022 khu công nghiệp đã thu hút được 09 nhà đầu tư trong và ngoài nước với tổng diện tích đã cho thuê 84,11 ha đạt 57,79% tỷ lệ lấp đầy.

## **3. Công tác đền bù GPMB:**

### **a. Di dời trạm bơm Đồng Cời:**

Trong thời gian qua Công ty đã tích cực làm việc với các cơ quan địa phương để di dời trạm bơm Đồng Cời. Hiện tại, Ban quản lý dự án của TP Chí Linh đã đi kiểm đếm và lập xong phương án bồi thường, thống nhất được phương án di dời trạm bơm Đồng Cời và xây dựng trạm bơm mới. Tuy nhiên khi KCN Cộng Hòa mở rộng giai đoạn II, diện tích đất nông nghiệp còn lại còn khoảng trên 10ha. Quy mô và vị trí trạm bơm đã nghiên cứu không còn phù hợp do đó để đánh giá kỹ hiệu quả đầu tư Công ty đang cân nhắc phương án, quy mô và vị trí trạm bơm mới cho phù hợp với tình hình hiện nay.

### **b. Di dời bãi rác**

Bãi tập kết rác thải của thành phố Chí Linh thuộc lô B5 của KCN Cộng Hòa đã được hình thành từ năm 1997. Sau nhiều năm Công ty liên tục đề nghị các cấp chính quyền của tỉnh Hải Dương xem xét đóng cửa và di dời bãi rác ra khỏi Khu công nghiệp để trả lại đất cho Công ty xây dựng hạ tầng. Ngày 03/02/2022 bãi tập kết rác thải này đã được đóng cửa và dùng tập kết rác thải. Quy mô hiện tại bãi rác thải chiếm khoảng 3,0 ha đất thương phẩm tại lô B5 của Khu công nghiệp Cộng Hòa. Chiều cao trung bình bãi tập kết rác cao khoảng 7,0m so với đất tự nhiên. Ước tổng khối lượng rác thải khoảng 100.000 tấn. Sau khi đóng cửa được bãi rác; Công ty đã đổ đất, xử lý san gạt và trồng cây xanh trên bề mặt bãi rác để đảm bảo cảnh quan và không làm ảnh hưởng môi trường đến các nhà đầu tư trong KCN. Đồng thời, Công ty đã nhiều lần yêu cầu thành phố Chí Linh có giải pháp để xử lý khối lượng rác đang chứa tại bãi rác nêu trên, tuy nhiên việc này sẽ rất khó khăn do khối lượng rác thải là rất lớn, chi phí xử lý rất cao.

## **4. Kết quả sản xuất kinh doanh:**

### **4.1. Một số chỉ tiêu về tài sản, nguồn vốn năm 2022**

Các chỉ tiêu về tài sản và nguồn vốn năm 2022 đều tăng mạnh so với năm 2021. Tài sản ngắn hạn tăng 16,4% và tài sản dài hạn tăng 10,92% làm cho tổng tài sản năm 2022

tăng lên 12,89% so với năm 2021. Nợ phải trả tăng 8,8 % và vốn chủ sở hữu tăng 18,17% làm cho tổng nguồn vốn năm 2022 tăng 12,89% so với năm 2021. Tình hình thực hiện các chỉ tiêu về tài sản, nguồn vốn năm 2022 cụ thể như bảng tổng hợp dưới đây:

Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm	Tỷ lệ %
1. Tài sản ngắn hạn	259.094.994.415	222.591.758.285	116,40
2. Tài sản dài hạn	440.785.324.119	397.396.731.825	110,92
<b>Tổng tài sản</b>	<b>699.880.318.534</b>	<b>619.988.490.110</b>	<b>112,89</b>
3. Nợ phải trả	380.454.458.090	349.670.886.899	108,80
4. Vốn chủ sở hữu	319.425.860.444	270.317.603.211	118,17
<b>Tổng nguồn vốn</b>	<b>699.880.318.534</b>	<b>619.988.490.110</b>	<b>112,89</b>

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

Tình hình thực hiện một số chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2022 theo kế hoạch mà Nghị quyết ĐHĐCĐ đã đề ra đã phê duyệt cụ thể dưới đây:

STT	Các chỉ tiêu	Thực hiện năm 2021	Kế hoạch ĐHĐCĐ 2022 đề ra	Thực hiện năm 2022 (tỷ đồng)	Tỷ lệ TH 2022 so với 2021 (%)	Tỷ lệ TH 2022 so với KH (%)
1	Tổng Doanh thu	27,14	396,15	129,22	476,12	32,62
2	Tổng chi phí	21,96	172,67	66,32	302,00	38,41
3	Tổng lợi nhuận trước thuế	5,19	223,48	62,90	1.211,95	28,14
4	Thuế TNDN	0,84	44,69	12,98	1.545,24	29,04
5	Tổng lợi nhuận sau thuế	4,34	178,78	49,92	1.150,23	27,92
6	Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên doanh thu	19,12	56,41	48,68	254,54	86,29
7	Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên vốn điều lệ	2,00	86,30	24,29	1.211,95	28,15
8	Số phải nộp ngân sách	1,14	54,92	13,09	1.148,25	23,83

Các chỉ tiêu tài chính năm 2022 tăng mạnh so với năm 2021 nhưng lại không đạt so với Nghị quyết ĐHĐCĐ đã đề ra. Do quá trình xây dựng kế hoạch Công ty đã không

lượng hết những khó khăn khách quan và chủ quan nên xây dựng các chỉ tiêu cao hơn nhiều so với khả năng thực hiện.

## **5. Công tác quản lý nợ phải thu, nợ phải trả năm 2022.**

### **5.1. Nợ phải thu:**

- **Phải thu ngắn hạn: 167.140.738.877 đồng** là khoản nợ phải thu phục vụ cho sản xuất kinh doanh trong đó:

+ Phải thu ngắn hạn của khách hàng: 110.176.301.332 đồng là các khoản nợ phải thu tiền thuê đất, tiền phí duy tu bảo dưỡng cơ sở hạ tầng khu công nghiệp của các nhà đầu tư kết dư đến hết 31.12.2022 trong đó có nhà đầu tư ký hợp đồng thuê đất cuối tháng 12.2022 của Công ty TNHH khoa kỹ sinh vật Thăng Long Hải Dương với diện tích hơn 5ha.

+ Trả trước cho người bán là khoản tiền ứng trước để thực hiện các gói thầu xây dựng cơ bản: 55.234.563.824 đồng.

+ Phải thu ngắn hạn khác: 20.321.146.965 đồng bao gồm các khoản lãi tiền gửi NH dự thu theo các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn, phải thu tạm ứng của CB.CNV công ty và các khoản phải thu khác.

+ Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi: (18.591.273.244) đồng là khoản trích lập dự phòng các khoản nợ xấu của ông Vũ Hồng Nam và các đơn vị thuê cơ sở hạ tầng trong KCN Cộng Hòa trong đó Công ty TNHH Nice ceramic nợ nhiều nhất.

- **Các tồn tại trong công tác quản lý nợ phải thu:** Khoản nợ phải thu khó đòi của Công ty khá lớn và kéo dài.

- **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 31/12/2022 là **380.454.458.090 đồng** trong đó:

- **Nợ ngắn hạn là 33.423.217.088 đồng bao gồm:**

+ Phải trả người bán là: 7.166.543.657 đồng là các khoản nợ phải trả các nhà thầu thi công xây dựng cơ sở hạ tầng khu công nghiệp (số tiền giữ lại chờ bảo hành công trình và chờ phê duyệt quyết toán của Chủ đầu tư theo quy định trong hợp đồng).

+ Thuế và các khoản phải nộp nhà nước: 10.695.542.827 đồng

+ Phải trả người lao động: 2.138.583.065 đồng

+ Chi phí phải trả ngắn hạn: 2.712.189.272 đồng

+ 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)

+ Phải trả ngắn hạn khác: 2.331.685.626 đồng là khoản cổ tức còn phải trả cho các cổ đông chưa nhận cổ tức từ năm 2008 đến nay, thù lao phải trả HĐQT, BKS và tiền đặt cọc phải trả lại nhà đầu tư.

+ Quỹ khen thưởng, phúc lợi: 72.808.354 đồng

- **Nợ dài hạn là 347.031.241.002 đồng bao gồm:**

+ Chi phí phải trả dài hạn: 62.589.982.690 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: 284.424.233.423 đồng là khoản doanh thu nhận trước dài hạn của nhà đầu tư thứ cấp trả trước tính cho từng kỳ kế toán đến năm 2058.

+ Phải trả dài hạn khác: 17.024.889 đồng là khoản phải trả cho các cá nhân hợp vốn đầu tư tài chính vào công ty cổ phần chứng khoán Sài Gòn – Hà Nội.

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

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

Trong năm 2022 Công ty không thực hiện đầu tư vào đơn vị khác, số vốn đầu tư còn lại đến 31/12/2022 là **25.818.583.929 đồng**, số dự phòng về các khoản đầu tư này là **672.930.282 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	(172.980.282)	25.000.000.000	(225.477.347)
<b>Cộng</b>	<b>25.818.583.929</b>	<b>(672.930.282)</b>	<b>25.818.583.929</b>	<b>(725.427.347)</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 31.12.2022, Công ty sở hữu 31.050 cổ phần Tổng công ty Mbland (trước đây là công ty cổ phần địa ốc MB), chiếm tương đương 0,046% vốn điều lệ.

- Công ty CP 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 31.12.2022, Công ty sở hữu 2.500.000 CP của công ty CP đầu tư phát triển cao su Nghệ An, tương đương 3,77% 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 2022 đã được kiểm. Tại thời điểm lập BCTC Công ty chưa thu thập được BCTC kết thúc ngày 31.12.2022 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 2022 vốn chủ sở hữu là 319.425.860.444 đồng, tăng 23,35 % so với vốn góp của chủ sở hữu.

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

Đến hết năm 2022 Công ty còn nợ thuế và các khoản phải nộp nhà nước là 10.695.542.827 đồng bao gồm thuế thu nhập doanh nghiệp và thuế thu nhập cá nhân.

## 9. Công tác lao động, tiền lương

- Công tác lao động, tiền lương luôn được chú trọng, thực hiện đầy đủ và đúng các quy định của pháp luật.

- Năm 2022, Công ty tiếp tục duy trì mô hình bộ máy gọn nhẹ, bố trí cán bộ hợp lý và thực hiện đầy đủ các chế độ, chính sách cho người lao động theo quy định của Nhà nước, quy chế của Công ty. Lực lượng lao động bình quân của Công ty năm 2022 khá ít có 35 người (bao gồm cả 3 chuyên gia) và chất lượng còn thấp chưa đáp ứng được nhu cầu hiện tại của Công ty.

- Tình hình thực hiện kế hoạch lao động, quỹ tiền lương của Công ty năm 2022 cụ thể như sau:

STT	Các chỉ tiêu	Kế hoạch 2022	Thực hiện 2021	Thực hiện 2022	Tỷ lệ TH 2022/2021 (%)	Tỷ lệ TH so với KH 2022 (%)
1	Số lao động bình quân	68	33	35	106,06	51,47
1.1	Quỹ tiền lương (triệu đồng)	18.634	3.936	6.210	157,77	33,33
1.2	Thu nhập người lao động bình quân người trên tháng	22,83	9,94	14,79	148,79	64,78

Lao động bình quân năm 2022 là 35 lao động chỉ đạt 51,47% so với kế hoạch đề ra. Thực hiện quỹ tiền lương đến 31.12.2022 là : 6,21 tỷ đồng chỉ đạt 33,33% so với kế hoạch đề ra. Nhưng Công ty mới thực hiện chi trả cho người lao động 5,57 tỷ đồng quỹ tiền lương. Quỹ tiền lương còn lại 0,64 tỷ đồng sẽ thực hiện chi trả nốt sau khi quỹ tiền lương năm 2022 được ĐHCĐ phê duyệt quyết toán. Mặc dù so với kế hoạch đề ra còn thấp nhưng tiền lương và thu nhập của người lao động năm 2022 đã tăng 48,79% so với năm 2021, đời sống của người lao động được nâng lên so với năm trước.

## 10. Một số công việc khác

Trong năm 2022, song song với việc đầu tư các công trình hạ tầng KCN, thu hút đầu tư Công ty cũng tập trung hoàn tất các thủ tục liên quan gồm: Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết khu công nghiệp giai đoạn 1 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. Đồng thời tích cực triển khai các dự án mới như: Mở rộng khu công nghiệp Cộng Hòa giai đoạn 2; cụm công nghiệp Hoàng Tân trên địa bàn TP. Chí Linh và các cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh Long An...

## IV. CÁC 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 2023 Công ty triển khai đầu tư xây dựng nhà xưởng cho thuê ở những vị trí diện tích xen kẹt 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 2023 để có thể thu hút thêm nhiều nhà đầu tư vào thuê lại đất, sớm lấp đầy KCN đem lại lợi nhuận cao 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, 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 cho các dự án trong tương lai.

## **5. Về Công tác giải phóng mặt bằng**

- Đối với khu vực đất đã di dời mộ thành công ra ngoài KCN Cộng Hòa đề nghị Công ty cần đôn đốc Ban QLDA TP 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 tiền Công ty đã ứng trước liên quan đến việc di dời mộ và xây dựng khu nghĩa trang tái định cư KDC Tiền Định.

- Đề nghị Công ty tiếp tục phối hợp chặt chẽ Hội đồng GPMB thành phố Chí Linh để có giải pháp phù hợp thực hiện khẩn trương di dời trạm bơm Đồng Cờ để tạo điều kiện thuận lợi cho công tác san lấp mặt bằng lô B6 cũng như công tác thu hút đầu tư tại khu vực này.

- Đề nghị Ban điều hành Công ty trong thời gian tới cần có những biện pháp xử lý phù hợp đối với khu vực bãi rác nhằm tạo mặt bằng và cảnh quan giúp công tác thu hút đầu tư được thuận lợi hơn và không làm ảnh hưởng đến khu vực xung quanh các công ty đang sản xuất trong khu công nghiệp.

## **5. Về công tác xây dựng kế hoạch hàng năm**

Trong những năm gần đây Công ty thường xuyên xây dựng kế hoạch SXKD cao hơn nhiều do với khả năng thực hiện. Vì vậy, đề nghị Công ty cần phân tích, đánh giá đầy đủ các yếu tố

khách quan, chủ quan và nguồn lực của Công ty để xây dựng kế hoạch SXKD cho phù hợp với tình hình thực tiễn.

## **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 triển khai tiếp các thủ tục liên quan các dự án mới như: Mở rộng khu công nghiệp Cộng Hòa giai đoạn 2, cụm công nghiệp Hoàng Tân trên địa bàn TP. Chí Linh và các cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh Long An ...nhằm mang lại lợi nhuận ngày càng 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 2022; xây dựng kế hoạch quỹ tiền lương năm 2023.

- 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 2022 đã soát xét và BCTC định kỳ theo quý, 6 tháng và năm 2023;

#### **2.3. Lĩnh vực đầu tư XD CB**

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 2022; định kỳ các quý, 6 tháng, năm 2023 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 tại trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam.

Trên đây là báo cáo tình hình hoạt động của Ban kiểm soát năm 2022 và kế hoạch hoạt động năm 2023 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 bền vững, Kính chúc Quý cổ đông dồi dào sức khỏe, thành công và hạnh phúc.

**Xin trân trọng cảm ơn!**

#### **Nơi nhận:**

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

**TM. BAN KIỂM SOÁT  
TRƯỞNG BAN**

**Vũ Thị Thu Hà**





Số: /BC-VRG

Hải Dương, ngày tháng năm 2023

## BÁO CÁO

**Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2022 và Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023 của Công ty CP Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023  
Công ty cổ phần phát triển đô thị và khu công nghiệp cao su Việt Nam

Căn cứ Nghị quyết số 115/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22/4/2022 của 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;

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 2022 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023, cụ thể như sau:

### PHẦN I

#### KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2022

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

###### 1. Đánh giá chung:

Thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Quyết định của Hội đồng quản trị phê duyệt các chỉ tiêu, kế hoạch năm 2022. Ngay từ đầu năm, Công ty đã tập trung triển khai các gói thầu, hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp phục vụ 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 đảm bảo theo đúng trình tự; quy định của pháp luật và chỉ đạo của Hội đồng quản trị.

Các công trình đã thi công xong đều được Công ty thuê kiểm toán để làm căn cứ trình HĐQT phê duyệt quyết toán để đưa vào tài sản khấu hao. Các công trình đang thi công đều được nghiệm thu đảm bảo đúng quy trình quản lý chất lượng quy định.

Mặc dù còn gặp nhiều khó khăn trong bối cảnh nền kinh tế đang trong giai đoạn phục hồi sau đại dịch covid-19 và tình hình thế giới bất ổn nhưng trong năm 2022 được sự chỉ đạo sát sao của Hội đồng quản trị, sự chủ động của Ban điều hành, Công ty đã xây dựng hoàn thành các hạng mục hạ tầng thiết yếu và hoàn thiện san lấp gần 40ha đất thương phẩm sẵn sàng thu hút đầu tư.

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

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

Năm 2022, sau khi dịch bệnh Covid-19 cơ bản được kiểm soát, Các doanh nghiệp nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam để tìm kiếm cơ hội đầu tư. Công tác xúc tiến, thu hút Nhà đầu tư vào khu công nghiệp Cộng Hòa có nhiều chuyển biến tích cực. Công ty đã đón tiếp rất nhiều Nhà đầu tư đến liên hệ và nghiên cứu thuê đất tại Khu công nghiệp Cộng Hòa. Việc thu hút được Nhà đầu tư này sẽ kéo theo nhiều nhà đầu tư phụ trợ tiếp theo đồng thời tạo tiềm năng phát triển mở rộng khu công nghiệp Cộng Hòa trong tương lai. Công ty cũng đã cùng với Nhà đầu tư báo cáo Tỉnh ủy, UBND tỉnh Hải Dương để hỗ trợ trong công tác tiếp nhận đầu tư và bố trí quỹ đất phục vụ nhu cầu của Nhà đầu tư. Để hoàn thành mục tiêu này cần có chiến lược dài hơi; sự ủng hộ của Quý cổ đông và sự đồng hành của các Ban ngành có liên quan.

Trong năm 2022; Công ty đã ký hợp đồng thuê đất với 02 Nhà đầu tư; trong đó 01 Nhà đầu tư đến từ Hàn Quốc (Công ty TNHH ACHIM VINA- thuê 1,0ha) và 01 Nhà đầu tư trong nước (Công ty TNHH Khoa kỹ sinh vật Thăng Long – thuê 5,2ha). Tổng diện tích cho thuê là 6,2ha; vượt 124% chỉ tiêu kế hoạch so với thỏa thuận của Tập đoàn tại văn bản số 120/HĐQTCSVN-KHĐT ngày 15/4/2022 về việc thỏa thuận kế hoạch năm 2022 của Công ty cổ phần phát triển đô thị và khu công nghiệp cao su Việt Nam (5,0ha) nhưng chỉ đạt 24,7% chỉ tiêu kế hoạch đã được đại hội đồng cổ đông thông qua tại văn bản số 115/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22/4/2022 (25ha). Do khi xây dựng kế hoạch Công ty đã chưa phân tích đầy đủ các yếu tố khách quan và chủ quan nên đưa ra chỉ tiêu diện tích cho thuê năm 2022 cao hơn nhiều so với khả năng thực hiện.

Tính đến thời điểm 31/12/2022 khu công nghiệp đã thu hút được 09 nhà đầu tư trong và ngoài nước với tổng diện tích đã cho thuê 84,1 ha (đạt 57,8% 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 đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua tại Nghị quyết số 115/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22/4/2022. Công ty báo cáo kết quả thực hiện công tác xây dựng cơ bản năm 2022 của Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam như sau:

TT	Tên công trình/ hạng mục công trình	Kế hoạch năm 2022 (tỷ đồng)	Thực hiện năm 2022 (tỷ đồng)	Tỷ lệ hoàn thành KH (%)	Ghi chú
1	<b>Kế hoạch đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp Giai đoạn 1, quy mô 201,23ha</b>				
1.1	San nền lô B6, B7: diện tích 32,3ha	85,0	40,0	47,1%	Đang thực hiện
1.2	San nền lô đất cây xanh CX2	5,0	0	0%	Chưa thực hiện
1.3	Xây dựng tuyến đường RD03 (Đoạn từ nút N12* đến nút N13)	30,0	0	0%	Chưa thực hiện

1.4	Hoàn thiện một số hạng mục của Nhà làm việc Công ty (Bao gồm: Nội thất, điện năng lượng mặt trời, biển hiệu quảng cáo của KCN đặt trên mái nhà)	10,0	5,0	50%	Đang thực hiện
1.5	Cải tạo tổ chức giao thông khu vực nút giao Quốc lộ 18	10,0	0	0%	Chưa thực hiện
1.6	Xây dựng hệ thống mương thoát nước phía Nam của KCN	10,0	0	0%	Chưa thực hiện
1.7	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	4,3	100%	Đã hoàn thành
1.8	Lắp đặt hệ thống camera quan sát phục vụ quản lý khu công nghiệp	5,0	0	0	Chưa thực hiện
1.9	Di dời trạm bơm Đồng Cời (Nguồn đền bù GPMB)	8,66	0	0	Chưa thực hiện
1.10	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	3,0	100%	Hoàn thành
<b>2</b>	<b>Các dự án đầu tư mới và triển khai công việc khác (95,0 tỷ)</b>				
2.1	Chi phí phục vụ giai đoạn chuẩn bị đầu tư gồm: 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 và một số chi phí khác.	10,0	1,0	10%	Đang triển khai
2.2	Xây dựng Nhà xưởng cho thuê	40,0	0	0	Chưa thực hiện
2.3	Xử lý bãi rác trong KCN (khoảng 100.000 tấn)	45,0	0	0	Chưa thực hiện
<b>3</b>	<b>Dự phòng cho các công việc phát sinh (tạm tính 10% mục I+ II)</b>	<b>26,7</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
	<b>Tổng cộng</b>	<b>293,36</b>	<b>53,3</b>	<b>18,2%</b>	

#### **a. Các yếu tố ảnh hưởng đến việc thực hiện kế hoạch**

Một số yếu tố ảnh hưởng đến việc thực hiện kế hoạch gồm: Điều chỉnh quy hoạch của KCN để phục vụ công tác thu hút đầu tư, theo đó một số hạng mục công trình phải

dùng triển khai để đảm bảo phù hợp với quy hoạch điều chỉnh. Ngoài ra việc khan hiếm nguồn vật liệu san lấp cùng với biến động về giá vật liệu làm ảnh hưởng lớn đến công tác triển khai san lấp và hoàn thiện hạ tầng của KCN.

#### **b. Phân tích yếu tố ảnh hưởng đến kế hoạch triển khai các hạng mục**

+ Các hạng mục đã và đang triển khai (San nền lô B6, B7; Hoàn thiện một số hạng mục của Nhà làm việc Công ty (Bao gồm: Nội thất, điện năng lượng mặt trời, biển hiệu quảng cáo của KCN đặt trên mái nhà)):

- Hạng mục san nền Lô B6,B7 theo quy hoạch đã duyệt có tổng diện tích 32,3 ha. Tuy nhiên để đáp ứng nhu cầu thu hút đầu tư, hiện Công ty đã xin điều chỉnh quy hoạch (hoán đổi một số diện tích giao thông và cây xanh để làm đất công nghiệp) để hình thành lô đất có diện tích khoảng 37 ha. Ngoài ra do biến động về giá vật liệu san lấp nên dẫn đến làm tăng giá trị đầu tư và chậm triển khai hạng mục công trình so với kế hoạch; cụ thể: Năm 2022 giá vật tư, vật liệu xây dựng trên địa bàn tỉnh Hải Dương nói chung và thành phố Chí Linh nói riêng khan hiếm và thường xuyên biến động tăng cao trong đó có đất đồi (vật liệu chính phục vụ công tác san lấp mặt bằng và xây dựng đường giao thông cho KCN). Giá đất khi xây dựng kế hoạch là 90.000 đồng/m<sup>3</sup> (Chưa VAT), Giá tại thời điểm triển khai là 170.000 đồng/m<sup>3</sup>(Chưa VAT). Do việc tăng diện tích san lấp cũng như tăng giá vật liệu nên đã làm tăng chi phí tổng mức đầu tư của hạng mục san nền Lô B6,B7.

- Hạng mục Hoàn thiện một số hạng mục của Nhà làm việc Công ty (Bao gồm: Nội thất, điện năng lượng mặt trời, biển hiệu quảng cáo của KCN đặt trên mái nhà) chậm triển khai để đánh giá kỹ hơn về phương án đầu tư.

+ Các hạng mục chưa triển khai (San nền lô đất cây xanh CX2; Xây dựng tuyến đường RD03 (Đoạn từ nút N12\* đến nút N13; Hệ thống mương thoát nước phía Nam của KCN; Cải tạo tổ chức giao thông khu vực nút giao Quốc lộ 18; Xây dựng nhà xưởng cho thuê; Lắp đặt hệ thống camera quan sát phục vụ quản lý khu công nghiệp). Do điều chỉnh quy hoạch nên Công ty tạm thời chưa triển khai các hạng mục này.

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

Năm 2022 Công ty đã nhiều lần làm việc UBND thành phố Chí Linh qua đó các bên cũng đã thống nhất được phương án di dời trạm bơm Đồng Cờ và xây dựng trạm bơm mới. Tuy nhiên khi KCN Cộng Hòa mở rộng giai đoạn II, diện tích đất nông nghiệp còn lại còn khoảng trên 10ha. Quy mô và vị trí trạm bơm đã nghiên cứu không còn phù hợp do đó để đánh giá kỹ hiệu quả đầu tư Công ty đang cân nhắc phương án, quy mô và vị trí trạm bơm mới cho phù hợp với tình hình hiện nay.

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

Bãi tập kết rác thải của thành phố Chí Linh tại lô B5 - KCN Cộng Hòa. Sau nhiều năm Công ty liên tục đề nghị các cấp chính quyền của tỉnh Hải Dương xem xét đóng cửa và di dời bãi rác ra khỏi Khu công nghiệp để trả lại đất cho Công ty xây dựng hạ tầng. Ngày 03/02/2022 bãi tập kết rác thải này đã được đóng cửa và dùng tập kết rác thải. Quy mô hiện tại bãi tập kết rác thải chiếm khoảng 2,0 ha đất thương phẩm tại lô B5 của Khu công nghiệp Cộng Hòa. Chiều cao trung bình bãi tập kết rác cao khoảng 5,0m so với đất

tự nhiên. Ước tổng khối lượng rác thải khoảng 100.000 tấn. Sau khi đóng cửa được bãi rác; Công ty đã nhiều lần yêu cầu thành phố Chí Linh có giải pháp để xử lý khối lượng rác đang chứa tại bãi rác nêu trên, tuy nhiên việc này sẽ rất khó khăn do khối lượng rác thải là rất lớn, chi phí xử lý rất cao. Công ty cũng đang cân nhắc các phương án để có giải pháp xử lý phù hợp mang lại hiệu quả tốt nhất.

## II. Tình hình thực hiện một số chỉ tiêu tài chính năm 2022:

### 1. Tổng hợp tình hình thực hiện một số chỉ tiêu tài chính năm 2022:

STT	Các chỉ tiêu	Đơn vị	Kế hoạch 2022	Thực hiện 2022	Tỉ lệ (%) T.hiện so với KH
1	Tổng Doanh thu	Triệu đồng	396.155	129.234	32,62
1.1	<i>Doanh thu từ hoạt động sản xuất kinh doanh KCN</i>	<i>Triệu đồng</i>	<i>386.155</i>	<i>122.832</i>	<i>31,81</i>
1.2	<i>Doanh thu từ hoạt động tài chính + Khác</i>	<i>Triệu đồng</i>	<i>10.000</i>	<i>6.402</i>	<i>6,4</i>
2	Tổng chi phí	Triệu đồng	172.674	66.331	38,41
3	Tổng lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	223.481	62.903	28,14
4	Thuế TNDN	Triệu đồng	44.696	12.980	29,04
5	Lợi nhuận sau thuế kỳ này	Triệu đồng	178.785	49.923	27,92
6	Lợi nhuận năm trước chuyển sang	Triệu đồng	3.840	3.840	
7	Tổng lợi nhuận chưa phân phối lũy kế kỳ này	Triệu đồng	182.625	53.763	
8	Phân phối lợi nhuận				
	- Trích quỹ đầu tư phát triển	<i>Triệu đồng</i>	<i>17.875</i>	<i>2.688</i>	
	- Trích quỹ phúc lợi, khen thưởng, quỹ thưởng người QLDN	<i>Triệu đồng</i>	<i>3.819</i>	<i>2.762</i>	
	- Chia cổ tức (KH 60%, thực hiện 18%)	<i>Triệu đồng</i>	<i>155.369</i>	<i>46.611</i>	
	- Lợi nhuận để lại	<i>Triệu đồng</i>	<i>5.562</i>	<i>3.084</i>	
09	Nộp Ngân sách	Triệu đồng	54.916	13.108	23,87
10	Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/doanh thu	%	58.94	48.64	
11	Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/vốn điều lệ	%	86.30	24.29	

## **2. Đánh giá tình hình thực hiện một số chỉ tiêu tài chính năm 2022:**

Trong năm 2022, 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 sự bất ổn trong kinh tế thế giới, cũng như những thay đổi trong chính sách kinh tế, thương mại của các quốc gia trong đại dịch Covid-19, biến động chính trị, chiến tranh thương mại và căng thẳng kinh tế giữa các quốc gia đã tạo ra những thách thức vô cùng lớn. Làn sóng đầu tư dịch chuyển đến Việt Nam không như dự đoán, vì vậy kế hoạch cho thuê 25 ha trong năm 2022 không thực hiện được dẫn đến kế hoạch doanh thu, lợi nhuận không đạt kế hoạch đề ra.

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

### **1. Công tác tổ chức cán bộ.**

Năm 2022, công tác tổ chức cán bộ ở một số bộ phận, phòng, ban vẫn còn thiếu, phải tuyển dụng và điều động bổ sung, tăng cường cán bộ có trình độ chuyên môn, lao động phục vụ sản xuất kinh doanh như: Phòng Kế hoạch Đầu tư, Phòng Tài chính Kế toán, Ban quản lý KCN Cộng Hòa, Trung tâm Hỗ trợ xúc tiến đầu tư ... Kết quả thực hiện như sau:

- Tuyển dụng: 07 cán bộ bổ sung cho Ban quản lý KCN Cộng Hòa và Trung tâm Hỗ trợ xúc tiến đầu tư

- Điều động: 04 cán bộ bổ sung cho Phòng Kế hoạch - Đầu tư.

- Bổ nhiệm: 05 cán bộ cho Ban quản lý KCN Cộng Hòa và Trung tâm Hỗ trợ xúc tiến đầu tư.

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

- Rà soát, bổ sung quy hoạch các chức danh lãnh đạo, quản lý giai đoạn 2021-2026 và giai đoạn 2026-2031: 10 cán bộ với 15 chức danh.

- Ký hợp đồng lao động: 08 cán bộ công nhân viên ở các phòng, ban.

- Tình hình sử dụng lao động: Lao động bình quân 35 người.

#### ***Trong đó:***

+ Người quản lý chuyên trách	: 05 người
+ Văn phòng HĐQT	: 02 người.
+ Phòng Tài chính-Kế toán	: 01 người.
+ Phòng Tổ chức-Hành chính	: 05 người.
+ Phòng Kế hoạch-Đầu tư	: 04 người.
+ Ban quản lý dự án số 1	: 14 người.
+ Trung tâm xúc tiến đầu tư	: 02 người.
+ Chuyên gia	: 02 người.

**2. Công tác đào tạo:** Tập trung cử cán bộ tham gia 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 31/12/2022 là: 35 người.

Trong đó: + Nam: 27 chiếm 77,2%.

+ Nữ : 07 chiếm 22,8%.

- Chất lượng lao động:

Trong đó: + Thạc sỹ: 02 chiếm 5,7%.

+ Đại học: 22 chiếm 62,8%.

+ Trung cấp: 02 chiếm 5,7%.

+ CNKT, LĐPT: 09 chiếm 25,8%

- Về phân phối tiền lương:

+ Tổng quỹ tiền lương thực hiện: 6.211.455.308 đồng.

+ Lương bình quân tháng: 14.789.179 đồng/người.

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

Năm 2022, Công ty 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. 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, sử dụng 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 2023**

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

Năm 2023, tình hình kinh tế vẫn còn tiếp tục gặp nhiều khó khăn do biến động chính trị, chiến tranh thương mại và căng thẳng kinh tế giữa các quốc gia. Tuy nhiên tại Việt Nam do có những điều tiết chính sách phù hợp, với lợi thế về vị trí chiến lược và vận chuyển, chi phí sản xuất thấp, nguồn nhân lực dồi dào, năng động, chính sách đầu tư cởi mở, Việt Nam đang đứng trước cơ hội vàng để thu hút một làn sóng đầu tư mới từ nước ngoài, nhất là đầu tư vào các khu kinh tế, khu công nghiệp. Công ty nhận thấy đây

là một sơ hội lớn đón đầu xu hướng chuyển dịch chuỗi sản xuất toàn cầu để thu hút các nhà đầu tư nước ngoài vào Khu công nghiệp. Công ty phấn đấu trong năm 2023 sớm hoàn thiện đồng bộ hạ tầng kỹ thuật; lấp đầy giai đoạn 1 Khu công nghiệp đồng thời triển khai công tác mở rộng giai đoạn 2 (quy mô 190 ha) sẵn sàng đón tiếp các Nhà đầu tư.

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:**

Công ty dự kiến diện tích thu hút nhà đầu tư thuê hạ tầng trong năm 2023 khoảng: **12,7 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:

- Thành lập các đoàn công tác thực hiện xúc tiến đầu tư tại các nước có xu hướng đầu tư vào Việt Nam (Đài Loan, Trung Quốc, Hàn Quốc...).

- Thiết kế phát hành các tài liệu, ấn phẩm, băng đĩa để quảng bá, giới thiệu Khu công nghiệp Cộng Hòa qua các kênh xúc tiến đầu tư.

- Tiếp tục hoàn thiện và nâng cao năng lực cho đội ngũ cán bộ của Trung tâm xúc tiến đầu tư nhằm nâng cao chất lượng, hiệu quả của công tác thu hút đầu tư trong thời gian tới.

- Tiếp tục đẩy mạnh công tác hoạt động môi giới và áp dụng chi hoa hồng môi giới cho các tổ chức, cá nhân thực hiện hỗ trợ Công ty trong hoạt động thu hút đầu tư vào KCN Cộng Hòa.

### **2. Kế hoạch đầu tư xây dựng hạ tầng:**

#### **2.1 Kế hoạch đầu tư xây dựng hạ tầng Khu công nghiệp (Giai đoạn 1, quy mô 201,43ha):**

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:

+ Những hạng mục chuyển tiếp thực hiện: *San nền lô B6,B7 (hiện đang thực hiện dở dang); San nền lô đất cây xanh CX2; Xây dựng tuyến đường RD03; Hoàn thiện một số hạng mục của Nhà làm việc Công ty (bao gồm điện năng lượng mặt trời, biển hiệu quảng cáo KCN đặt trên mái nhà); Cải tạo tổ chức giao thông khu vực nút giao Quốc lộ 18; Xây dựng Hệ thống mương thoát nước phía Nam của KCN; Lắp đặt hệ thống camera quan sát phục vụ quản lý khu công nghiệp; Xây dựng Nhà xưởng cho thuê; Xử lý bãi rác trong khu công nghiệp; Di dời trạm bơm Đồng Cời.*

+ Những hạng mục bổ sung thực hiện năm 2023: *San nền phần còn lại Lô B5; Giai đoạn 2 của tuyến đường RD05; Sân đường khu trung tâm điều hành; Nhà ở cán bộ khu trung tâm điều hành; Nhà thể thao;*

#### **2.2. Tiếp tục triển khai các dự án đã được Đại hội đồng cổ đông năm 2022 thông qua:**



Năm 2022 ngay sau khi được Đại hội đồng cổ đông thống nhất thông qua chủ trương đầu tư, Công ty đã khẩn trương làm việc với các cấp chính quyền các địa phương tuy nhiên do các địa phương vẫn đang hoàn thiện quy hoạch cấp tỉnh nên các dự án còn đang dở dang. Công ty đề nghị Hội đồng quản trị cho phép tiếp tục triển khai các dự án:

- Dự án mở rộng khu công nghiệp Cộng Hòa giai đoạn 2;
- Dự án xây dựng hạ tầng Cụm Công nghiệp tại huyện Đức Hòa, tỉnh Long An với quy mô diện tích 84,7 ha (75 ha cụm công nghiệp, 9,7 ha tái định cư);
- Dự án Khu đô thị và Khu dân cư;
- Dự án xây dựng nhà xưởng cho thuê;

### 2.3. Nghiên cứu đầu tư một số dự án mới:

Trong thời gian vừa qua, nắm bắt được chủ trương một số tỉnh đang tìm kiếm nhà đầu tư có năng lực để giao làm Chủ đầu tư hạ tầng cụm công nghiệp, cụ thể: Tỉnh Long An triển khai thành lập một số dự án Cụm công nghiệp tại huyện Tân Trụ, Tỉnh Hải Dương triển khai cụm công nghiệp Hoàng Tân quy mô 48 ha và có kế hoạch mở rộng thành 75 ha. 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 các Cụm công nghiệp nêu trên. Công ty cũng đã có văn bản đề xuất xin được làm Chủ đầu tư dự án xây dựng hạ tầng các Cụm Công nghiệp trên.

### 2.4. Tổng hợp kế hoạch dự kiến đầu tư năm 2023:

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	
<b>I</b>	<b>Kế hoạch đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp Giai đoạn 1, quy mô 201,43ha (301,76tỷ)</b>				
1	San nền lô B6+B7	121,5	Quý II/2023	Quý II/2023	Đang thực hiện dở dang năm 2022
2	San nền phần còn lại lô B5	19,6	Quý II/2023	Quý IV/2023	
3	San nền lô đất cây xanh CX2	5,0	Quý I/2023	Quý II/2023	
4	Xây dựng tuyến đường RD03	68,0	Quý II/2023	Quý IV/2023	
5	Giai đoạn 2 của tuyến đường RD05	8,0	Quý II/2023	Quý IV/2023	
6	<i>Hoàn thiện một số hạng mục của Nhà làm việc Công ty (Bao gồm: Điện năng lượng mặt trời, biển hiệu quảng cáo của KCN đặt trên mái nhà)</i>	10,0	Quý III/2023	Quý IV/2023	

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	
7	Sân đường khu điều hành trung tâm	5,0	Quý III/2023	Quý IV/2023	
8	Xây dựng hệ thống mương thoát nước phía Nam của KCN	10,0	Quý II/2023	Quý IV/2023	
9	Lắp đặt hệ thống camera quan sát phục vụ quản lý khu công nghiệp	5,0	Quý II/2023	Quý IV/2023	
10	Thiết bị phục vụ quản lý điều hành khu công nghiệp (xe phòng cháy chữa cháy)	6,0	Quý II/2023	Quý III/2023	
11	Xây dựng nhà thể thao	15,0	Quý II/2023	Quý IV/2023	
12	Xây dựng nhà ở cán bộ	15,0	Quý II/2023	Quý IV/2023	
13	Điều chỉnh hồ điều hòa; xử lý sự cố khu kỹ thuật	2,0	Quý II/2023	Quý III/2023	
14	Di dời trạm bơm Đồng Còi (Nguồn đền bù GPMB)	8,66	Quý II/2023	Quý IV/2023	
15	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/2023	Quý IV/2023	
<b>II</b>	<b>Kế hoạch kinh phí cho dự án đầu tư mới và triển khai công việc khác (100,0 tỷ)</b>				
1	Chi phí phục vụ giai đoạn chuẩn bị đầu tư gồm: Chi phí thuê tư vấn lập quy hoạch mở rộng khu công nghiệp Giai đoạn 2;	10,0	Quý I/2023	Quý IV/2023	
2	Xây dựng Nhà xưởng cho thuê	40,0	Quý II/2023	Quý IV/2023	
3	Xử lý bãi rác trong KCN (khoảng 100.000 tấn)	45,0	Quý II/2023	Quý IV/2023	<i>Chi phí này Công ty ứng trước và sẽ đối trừ vào tiền thuê đất của dự án</i>
4	Chi phí thuê tư vấn lập quy hoạch cụm công nghiệp và một số chi phí khác	5,0	Quý II/2023	Quý IV/2023	

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	
III	Dự phòng cho các công việc phát sinh (tạm tính 10% mục I+ II)	40,18	Quý I/2023	Quý IV/2023	
Tổng cộng:		441,94			

**\* Nhu cầu sử dụng vốn đầu tư cho năm 2023:**

- Nhu cầu vốn cho đầu tư năm 2023 (ước giải ngân khoảng 60% giá trị đầu tư XDCB năm 2023) là:  $60\% \times 441,94 \text{ tỷ đồng} = 265,16 \text{ tỷ đồng}$
- Thanh toán các hợp đồng còn lại từ 2022 là: 13 tỷ đồng
- **Tổng nhu cầu sử dụng vốn của năm 2023 là: 278,16 tỷ đồng**

**\* Cân đối nguồn vốn của Công ty năm 2023:**

- Vốn dư năm 2022 (31/12/2021): 85 tỷ đồng
- Vốn phát sinh năm 2023: Số tiền cho thuê cơ sở hạ tầng dự kiến thu được của các đơn vị thuê hạ tầng năm 2023 diện tích 127.000m<sup>2</sup> (giá cho thuê dự kiến bình quân 80 USD/m<sup>2</sup>, tỷ giá tạm tính 1 USD = 23.500 VNĐ) là: 238,76 tỷ đồng. Tạm tính thu được 90% giá trị hợp đồng là 214,9 tỷ.
- Tổng vốn khả dụng ước tính năm 2023 là: 299,9 tỷ đồng.

\* Nguồn vốn còn dư chuyển sang năm 2024 là:  $299,9 \text{ tỷ} - 278,16 \text{ tỷ} = 21,74 \text{ tỷ đồng}$ .

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

Để có mặt bằng sạch phục vụ đầu tư xây dựng hạ tầng của các dự án, Công ty xây dựng phương án triển khai công tác GPMB như sau:

**a. Giải phóng mặt bằng giai đoạn 1 (201,43ha)**

Công ty tiếp tục phối hợp với Hội đồng GPMB thành phố Chí Linh thực hiện giải phóng mặt bằng Trạm bơm Đồng Cời, phương án di dời bãi tập kết rác.

**b. Giải phóng mặt bằng các dự án đầu tư mới (gồm dự án mở rộng KCN Cộng Hòa giai đoạn 2 quy mô khoảng 190ha; Dự án cụm các công nghiệp tại Long An; Dự án cụm công nghiệp Hoàng Tân)**

Công ty luôn có phương án chuẩn bị để có thể thực hiện công tác GPMB ngay khi các dự án đủ điều kiện triển khai.

**II. Kế hoạch các chỉ tiêu tài chính năm 2023:**

STT	Các chỉ tiêu	Đơn vị	Thực hiện 2022	Kế hoạch 2023	Tỉ lệ (%) KH so với thực hiện 2022
1	Tổng Doanh thu	Triệu đồng	129.234	246.044	190,38

1.1	Doanh thu từ hoạt động sản xuất kinh doanh KCN	Triệu đồng	122.832	244.544	199,08
1.2	Doanh thu từ hoạt động tài chính + Khác	Triệu đồng	6.402	1.500	23.4
2	Tổng chi phí	Triệu đồng	66.331	135.060	203,62
3	Tổng lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	62.903	110.984	176,44
4	Thuế TNDN	Triệu đồng	12.980	22.197	171
5	Lợi nhuận sau thuế kỳ này	Triệu đồng	49.923	88.787	177,85
6	Lợi nhuận năm trước chuyển sang	Triệu đồng	3.840	3.083	
7	Tổng lợi nhuận chưa phân phối lũy kế kỳ này	Triệu đồng	53.763	91.870	
8	Phân phối lợi nhuận				
	- Trích quỹ đầu tư phát triển	Triệu đồng	2.688	5.000	
	- Trích quỹ phúc lợi, khen thưởng	Triệu đồng	1.192	2.300	
	- Trích quỹ thưởng người QLDN	Triệu đồng	189	450	
	- Chia cổ tức (năm 2023 là 30%)	Triệu đồng	46.611	77.685	
	- Lợi nhuận để lại	Triệu đồng	3.083	6.435	
09	Nộp Ngân sách	Triệu đồng	13.108	22.197	169,34
10	Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/doanh thu	%	48.64	45.11	
11	Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/vốn điều lệ	%	24.29	42.86	

**\* Ghi Chú:**

- Doanh thu năm 2023 được tính cụ thể như sau:
  - + Phần diện tích đã cho thuê là 84,11 ha đã hạch toán doanh thu 1 lần là 9.8 ha, còn 74.31 ha tiếp tục hạch toán theo quy định là phân bổ cho suốt thời gian thuê.
  - + Doanh thu của phần diện tích 12,7 ha của lô B1 dự kiến cho thuê được trong năm 2023 sẽ hạch toán một lần 90% (là số tiền thu được ngay sau khi ký Hợp đồng); giá cho thuê dự kiến bình quân chưa có VAT là 80 USD/m<sup>2</sup>, tỷ giá tạm tính là 1 USD = 23.500 VNĐ
  - + Tổng diện tích lũy kế cho thuê được hết năm 2023 là 96.81 ha.

- Dự kiến năm 2023 có thể chia cổ tức cho cổ đông với tỷ lệ là 30%/mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu, tương ứng một cổ phiếu nhận 3.000 đồng tiền cổ tức.

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

Để đáp ứng yêu cầu, nhiệm vụ kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023, 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 2023, công tác quản lý - vận hành - dịch vụ hạ tầng khu công nghiệp giai đoạn 1 đi vào hoạt động. Công ty tiếp tục củng cố, điều động, bổ sung lao động cho bộ máy lãnh đạo quản lý điều hành, quản lý vận hành hạ tầng, các bộ phận, phòng, ban KCN giai đoạn 1 phù hợp với yêu cầu, nhiệm vụ và tiếp tục dự kiến lao động cho các bộ phận thành lập mới, như sau:

##### **1.1. Bổ sung lao động.**

a) Bổ sung lao động cho các bộ phận, phòng, ban, trung tâm của KCN giai đoạn 1 Công ty:

- Văn phòng HĐQT: 01 lao động (Kỹ sư Kinh tế Xây dựng)
- Phòng Tài chính-Kế toán: 03 lao động (02 cử nhân kinh tế).
- Phòng Kế hoạch-Đầu tư: 06 lao động (01 trưởng phó phòng và 05 Kỹ sư).
- Phòng Tổ chức-Hành chính: 05 lao động (01 Kỹ sư Tin học, 01 Cử nhân Luật, 01 Lái xe, 02 nhân viên phục vụ).
- Trung tâm hỗ trợ xúc tiến đầu tư: 02 lao động (01 Phó Giám đốc và 01 chuyên viên).
- Ban quản lý KCN Cộng Hòa: 11 lao động (02 bảo vệ, 06 Công nhân VSMT, 03 Công nhân xử lý nước thải, rác thải).
- Đội phòng cháy, chữa cháy: 18 lao động (02 lái xe, 16 Công nhân phòng cháy, chữa cháy).

b) Bổ sung lao động cho các bộ phận thành lập mới trực thuộc:

Căn cứ tình hình tổ chức triển khai các dự án mở rộng KCN Cộng Hòa giai đoạn 2, dự án cụm công nghiệp Hoàng Tân, dự án Chi nhánh Long An. Công ty xác định lao động để tổ chức triển khai thực hiện dự án trên như sau:

- Ban quản lý dự án KCN Cộng Hòa giai đoạn 2: 10 lao động (01 Giám đốc ban; 01 Phó Giám đốc ban; 01 Kế toán viên và 07 Kỹ sư, cử nhân)
- Ban quản lý dự án Cụm công nghiệp Hoàng Tân: 07 lao động (01 Giám đốc ban; 01 Kế toán viên và 05 Kỹ sư, cử nhân).
- Dự án Chi nhánh Long An: 22 lao động (01 Giám đốc Chi nhánh; 03 Phó Giám đốc Chi nhánh; 03 Kế toán viên; 12 Kỹ sư, Cử nhân và 03 lái xe)

**Tổng lao động dự kiến bổ sung: 85 lao động.**

##### **1.2. Công tác tổ chức lao động.**

- Tổng lao động định biên: 120 lao động.

Trong đó:

a) Công ty KCN giai đoạn 1: 81 lao động

- + Người quản lý chuyên trách: 05 lao động.
- + Lao động quản lý: 11 lao động.
- + Người lao động: 65 lao động.
- b) Ban quản lý KCN giai đoạn 2: 10 lao động.
- + Lao động quản lý: 02 lao động.
- + Người lao động: 08 lao động.
- c) Ban quản lý Cụm Công nghiệp Hoàng Tân: 07 lao động.
- + Lao động quản lý: 01 lao động.
- + Người lao động: 06 lao động.
- d) Dự án Chi nhánh Long An: 22 lao động.
- + Lao động quản lý: 04 lao động.
- + Người lao động: 18 lao động.

## 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 2023 gồm 2 phần lương cơ bản và lương hiệu quả công việc.

Nguồn tiền lương được trích từ: Hoạt động đầu tư, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp và chi phí quản lý dự án.

- Tổng quỹ tiền lương dự kiến: **24.419.596.000 đồng (Hai mươi bốn tỷ, bốn trăm mười chín triệu, năm trăm chín mươi sáu nghìn đồng chẵn).**

Trong đó:

- + Quỹ lương Công ty KCN giai đoạn 1 : 14.374.908.000 đồng.
- + Quỹ lương Ban quản lý KCN giai đoạn 2 : 1.774.680.000 đồng.
- + Quỹ lương Ban quản lý Cụm công nghiệp Hoàng Tân: 1.242.276.000 đồng.
- + Quỹ lương Dự án Chi nhánh Long An : 7.027.732.000 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, 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 2022.

#### **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.

#### **IV. Đề xuất Kiến nghị:**

Để khai thác tối đa hiệu quả sử dụng đất của khu công nghiệp giai đoạn 1 quy mô 201,23 ha, đồng thời chủ động trong công tác thực hiện triển khai các dự án đã được Đại Hội đồng cổ đông năm 2022 thông qua, các dự án đề xuất đầu tư mới năm 2023, Công ty đề xuất Đại hội đồng cổ đông một số nội dung sau:

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

- Chấp thuận tiếp tục triển khai các dự án đã được Đại hội đồng cổ đông năm 2022 thông qua ( Dự án mở rộng khu công nghiệp Cộng Hòa giai đoạn 2; Dự án xây dựng hạ tầng Cụm Công nghiệp tại huyện Đức Hòa, tỉnh Long An với quy mô diện tích 84,7 ha (75 ha cụm công nghiệp, 9,7 ha tái định cư); Dự án Khu đô thị và Khu dân cư; Dự án xây dựng nhà xưởng cho thuê).

- Chấp thuận chủ trương nghiên cứu đầu tư các dự án mới (dự án Cụm Công nghiệp Hoàng Tân; Chí Linh; Hải Dương; Cụm công nghiệp Tân Trụ tỉnh Long An);

\* Trong trường hợp có tình huống phát sinh ảnh hưởng lớn đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư phát triển của Công ty, để đảm bảo hoàn thành tốt kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023, Công ty kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông xem xét ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định việc xây dựng, điều chỉnh lại kế hoạch sản xuất kinh doanh, đầu tư xây dựng cơ bản năm 2023 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.

- Đề nghị Đại hội đồng cổ đông giao Hội đồng quản trị chủ động xem xét quyết định thực hiện công tác đền bù GPMB các dự án đầu tư mới khi đủ điều kiện theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

Trên đây là báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh năm 2022 và dự kiến kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023. 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 trên;
- Lưu: VT, P.KHĐT.

**TỔNG GIÁM ĐỐC**

**Đặng Văn Thiệu**





Số: /TTr- BKS.VRG

Hải Dương, ngày tháng năm 2023

## TỜ TRÌNH

V/v: Lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2023

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 2023 thông qua lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2023, 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 TTP;
- 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 ký kết hợp đồng kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2023 theo đúng các quy định hiện hành.

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

**Trân trọng!**

**Nơi nhận:**

- Như kính gửi;
- Lưu: VT, BKS

**TM.BAN KIỂM SOÁT  
TRƯỞNG BAN**

**Vũ Thị Thu Hà**



Số: /TTr-HĐQT

Hải Dương, ngày tháng năm 2023

## TỜ TRÌNH

Về việc thông qua kế hoạch sản xuất kinh doanh, đầu tư xây dựng cơ bản  
và kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2023

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 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 2023 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, thông qua kế hoạch sản xuất kinh doanh, đầu tư xây dựng cơ bản và kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2023 như sau:

### 1. Kế hoạch sản xuất kinh doanh và phân phối lợi nhuận năm 2023:

STT	Các chỉ tiêu	Đơn vị	Thực hiện 2022	Kế hoạch 2023	Tỉ lệ (%) KH so với thực hiện 2022
1	Tổng Doanh thu	Triệu đồng	129.234	246.044	190,38
1.1	Doanh thu từ hoạt động sản xuất kinh doanh KCN	Triệu đồng	122.832	244.544	199,08
1.2	Doanh thu từ hoạt động tài chính + Khác	Triệu đồng	6.402	1.500	23,43
2	Tổng chi phí	Triệu đồng	66.331	135.060	203,62
3	Tổng lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	62.903	110.984	176,44
4	Thuế TNDN	Triệu đồng	12.980	22.197	171,00
5	Lợi nhuận sau thuế kỳ này	Triệu đồng	49.923	88.787	177,85
6	Lợi nhuận năm trước chuyển sang	Triệu đồng	3.840	3.083	
7	Tổng lợi nhuận chưa phân phối lũy kế kỳ này	Triệu đồng	53.763	91.870	
8	Phân phối lợi nhuận				

	- Trích quỹ đầu tư phát triển	Triệu đồng	2.688	5.000	
	- Trích quỹ phúc lợi, khen thưởng	Triệu đồng	1.192	2.300	
	- Trích quỹ thưởng người QLDN	Triệu đồng	189	450	
	- Chia cổ tức (năm 2023 là 30%)	Triệu đồng	46.611	77.685	
	- Lợi nhuận để lại	Triệu đồng	3.083	6.435	
09	Nộp Ngân sách	Triệu đồng	13.108	22.197	169,34
10	Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/doanh thu	%	48.64	45.11	
11	Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/vốn điều lệ	%	24.29	42.86	

**2. Kế hoạch đầu tư xây dựng cơ bản năm 2023:**

*Đơn vị tính: Triệu đồng*

TT	Chỉ tiêu	TH 2022	KH 2023	Tỷ lệ %
1	Đầu tư xây dựng cơ bản	58.300	441.940	
2	Nguồn vốn đầu tư: Vốn chủ sở hữu và vốn khác	58.300	441.940	

**3. Kế hoạch chia cổ tức năm 2023:**

- Tỷ lệ chi trả: 30%/mệnh giá 10.000 đồng cổ phiếu (tương đương 3.000 đồng/cổ phiếu);
- Tạm ứng đợt 1: Căn cứ vào kết quả sản xuất kinh doanh để thực hiện;
- Hình thức chi trả: Bằng tiền mặt;
- Đề nghị Đại hội đồng cổ đông thống nhất ủy quyền cho Chủ tịch Hội đồng quản trị quyết định phương án chi trả cổ tức cho cổ đông và tổ chức triển khai thực hiện.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 xem xét, thông qua.

**Trân trọng!**

**Nơi nhận:**

- Như kính gửi;
- Lưu: VT, VP.HDQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**

**Phạm Trung Thái**



Số: /TTr-HĐQT

Dự thảo

Hải Dương, ngày tháng năm 2023

## TỜ TRÌNH

Về việc đề nghị thông qua Báo cáo tài chính năm 2022 (đã được kiểm toán) và phương án phân phối lợi nhuận 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

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 2022;

Căn cứ Kết quả thẩm định Báo cáo tài chính năm 2022 của Ban kiểm soát Công ty tại Biên bản ngày 14 tháng 4 năm 2023;

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên xem xét, thông qua Báo cáo tài chính năm 2022 (đã được kiểm toán) và phương án phân phối lợi nhuận năm 2022, cụ thể như sau:

### I. Báo cáo tài chính tóm tắt năm 2022:

STT	Chỉ tiêu	Mã số	Năm 2022	Năm 2021
1	Tài sản ngắn hạn	100	259.094.994.415	222.591.758.285
2	Tài sản dài hạn	200	440.785.324.119	397.396.731.825
3	<b>Tổng cộng tài sản</b>	270	<b>699.880.318.534</b>	<b>619.988.490.110</b>
4	Nợ phải trả	300	380.454.458.090	349.670.886.899
5	Vốn chủ sở hữu	400	319.425.860.444	270.317.603.211
6	<b>Tổng cộng nguồn vốn</b>	440	<b>699.880.318.534</b>	<b>619.988.490.110</b>

### II. Kết quả hoạt động kinh doanh 2022:

STT	Chỉ tiêu	Mã số	Năm 2022	Năm 2021
1	Doanh thu bán hàng và CCDV	01	122.832.198.418	17.826.349.624
2	Doanh thu hoạt động tài chính và thu nhập khác	(21+31)	6.401.549.925	9.317.862.136
3	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	62.902.808.314	5.186.925.634
4	Lợi nhuận sau thuế TNDN	60	49.923.257.233	4.346.916.445

Báo cáo tài chính năm 2022 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 2022, 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”.

**2. Phương án phân phối lợi nhuận năm 2022:**

STT	CHỈ TIÊU	GIÁ TRỊ (ĐỒNG)	GHI CHÚ
<b>1</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế lũy kế đến 31/12/2022</b>	<b>53.763.504.900</b>	
	<i>Trong đó: Lợi nhuận sau thuế phát sinh năm 2022</i>	<i>49.923.257.233</i>	
	<i>Lợi nhuận sau thuế các năm trước chuyển sang</i>	<i>3.840.247.667</i>	
<b>2</b>	<b>Phân phối lợi nhuận năm 2022</b>	<b>50.679.762.400</b>	
a	Trích Quỹ đầu tư phát triển (5% LN lũy kế)	2.688.000.000	
b	Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	1.381.000.000	
	<i>Tr đó:</i>		
	<i>- Quỹ thưởng người QLDN (01 tháng lương)</i>	<i>189.000.000</i>	
	<i>- Quỹ thưởng người lao động (03 tháng lương)</i>	<i>1.192.000.000</i>	
c	Chia cổ tức (18%)	46.610.762.400	
	<i>Trong đó:</i>		
	<i>- Cổ tức đã tạm ứng 16%</i>	<i>41.431.788.800</i>	
	<i>- Cổ tức thanh toán nốt 2%</i>	<i>5.178.973.600</i>	
d	Lợi nhuận để lại chuyển sang năm 2023 (2-a-b-c)	3.083.742.500	

Trên đây là những chỉ tiêu chủ yếu của Báo cáo tài chính năm 2022 (đã được kiểm toán) và phương án phân phối lợi nhuận của Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam, cũng như ý kiến của Kiểm toán viên.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 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 2023

Dụ Thảo

## TỜ TRÌNH

Về việc miễn nhiệm và bầu bổ sung nhân sự Ban kiểm soát Công ty

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023  
Công ty cổ phần phát triển đô thị và khu công nghiệp Cao su Việt Nam

Căn cứ Luật Doanh nghiệp;

Căn cứ Quyết định số 285/QĐ-HĐQTCSVN ngày 31/8/2022 của Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam về việc thôi tham gia Ban kiểm soát Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam đối với Ông Lê Thanh Ngọc;

Căn cứ Quyết định số 432/QĐ-HĐQTCSVN ngày 13/12/2022 của Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam về việc giới thiệu Ông Đỗ Phú Hồng Quân - Chuyên viên Ban tài chính kế toán của Tập đoàn tham gia Ban kiểm soát của Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam;

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

Để kiện toàn nhân sự Ban kiểm soát Công ty và thực hiện đúng quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ hoạt động Công ty, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 xem xét, chấp thuận các nội dung sau:

1. Miễn nhiệm chức danh thành viên Ban kiểm soát của Công ty đối với Ông Lê Thanh Ngọc theo Quyết định số 285/QĐ-HĐQTCSVN ngày 31/8/2022 của Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam;

2. Thống nhất bầu bổ sung Ông Đỗ Phú Hồng Quân - Chuyên viên Ban tài chính kế toán của Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam giữ chức danh thành viên Ban kiểm soát của Công ty theo đề nghị của Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam tại Quyết định số 432/QĐ-HĐQTCSVN ngày 13/12/2022.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 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-VRG

Hải Dương, ngày tháng năm 2023

Dự Thảo

## TỜ TRÌNH

V/v: Xin tiếp tục triển khai các dự án đã được Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam năm 2022 thông qua

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 Nghị quyết số: 115/NQQ-ĐHĐCĐ ngày 22/4/2022 của Đại hội đồng cổ đông 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 2023 của Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam;

Công ty kính trình Hội đồng quản trị xem xét, chấp thuận tiếp tục triển khai các dự án đã thông qua như sau:

### **1. Dự án Quy hoạch mở rộng KCN Cộng Hòa giai đoạn 2 với quy mô khoảng 190ha:**

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 Khu công nghiệp tỉnh Hải Dương trình Thủ tướng chính phủ phê duyệt và được thông qua. Diện tích Khu công nghiệp Cộng Hòa mở rộng được phê duyệt tại Quyết định số 109/QĐ-UBND tỉnh Hải Dương ngày 17/01/2023 là 190ha phân kỳ giai đoạn 2021-2025 là 50ha; giai đoạn 2026-2030 là 140ha.

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

Dự án xây dựng hạ tầng Cụm Công nghiệp tại huyện Đức Hòa, tỉnh Long An với quy mô diện tích 84,7 ha (75 ha cụm công nghiệp, 9,7 ha tái định cư) hiện đã được UBND tỉnh Long An đưa vào quy hoạch tỉnh phê duyệt;

## **3. Dự án khu đô thị và khu dân cư:**

Do các tỉnh hiện nay vẫn đang trong quá trình điều chỉnh quy hoạch để cập nhật và phê duyệt quy hoạch tỉnh, quy hoạch vùng nên Công ty vẫn tiếp tục bám sát diễn biến công việc.

## **4. Dự án xây dựng nhà xưởng cho thuê:**

Hiện nay nhu cầu nhà xưởng cho thuê rất cao, Tuy nhiên do công ty vẫn đng tiếp tục điều chỉnh quy hoạch cục bộ KCN để phát huy hiệu quả tối đa diện tích đất thương phẩm .

Vậy Công ty kính đề nghị Hội đồng quản trị xem xét, chấp thuận chủ trương tiếp tục thực hiện các dự án nêu trên để Công ty có căn cứ triển khai thực hiện các bước tiếp theo.

**Trân trọng!**

Nơi nhận:

- Như k/g;
- Lưu: VT, VP.

**TỔNG GIÁM ĐỐC**

**Đặng Văn Thiệu**





Số: TTr-HĐQT

Hải Dương, ngày tháng năm 2023

## TỜ TRÌNH

Về việc thay đổi địa điểm đặt Trụ sở chính của Công ty

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023  
Công ty cổ phần phát triển đô thị và khu công nghiệp Cao su Việt Nam

Căn cứ Luật Doanh nghiệp;

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

Xét nhu cầu hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty,

Hội đồng quản trị Công ty báo cáo Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 nội dung như sau:

- Do nhu cầu về Trụ sở làm việc chưa thực sự cấp bách vì đang trong quá trình triển khai đầu tư dự án và cũng để tiết kiệm kinh phí xây dựng trụ sở làm việc nhằm mang lại hiệu quả kinh doanh cao nhất cho Công ty cũng như cho các cổ đông nên trong suốt thời gian dài kể từ khi được thành lập, hoạt động và phát triển trên địa bàn tỉnh Hải Dương cho đến nay, Công ty cổ phần phát triển đô thị và khu Công nghiệp Cao su Việt Nam đã thực hiện thuê một số địa điểm tại thành phố Hải Dương để làm nơi đặt Trụ sở chính. Địa điểm đặt trụ sở chính hiện tại của Công ty: Số 12 Nguyễn An, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

- Hiện nay, khu công nghiệp Cộng Hòa đã cơ bản hoàn thành các công trình hạ tầng kỹ thuật, đã thực hiện thu hút được 09 Nhà đầu tư thứ cấp (01 Nhà đầu tư trong nước và 08 Nhà đầu tư nước) đầu tư vào Khu công nghiệp Cộng Hòa. Bên cạnh đó, thời gian qua Công ty liên tục tiếp đón, làm việc với các Nhà đầu tư nước ngoài đến khảo sát để thuê đất tại Khu công nghiệp. Để tăng cường vị thế, hình ảnh của Khu công nghiệp Cộng Hòa trên địa bàn thành phố Chí Linh nơi Công ty triển khai dự án và cũng để có địa điểm tổ chức tiếp đón và làm việc với các Nhà đầu tư nước ngoài, Công ty đã triển khai đầu tư xây dựng Nhà làm việc ngay tại Khu công nghiệp Cộng Hòa (địa chỉ: Km40+900, quốc lộ 18, phường Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương).

Theo quy định của pháp luật hiện hành, khi doanh nghiệp thay đổi địa điểm đặt Trụ sở chính phải thực hiện sửa đổi Điều lệ hoạt động, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, Mã số thuế... Từ nguyên nhân nêu trên, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 xem xét, chấp thuận các nội dung sau:

1. Chấp thuận việc thay đổi địa điểm đặt trụ sở chính của Công ty: Từ số 12 Nguyễn An, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương **đến địa chỉ: Km40+900, quốc lộ 18, phường Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương.**

2. Thống nhất ủy quyền cho Chủ tịch Hội đồng quản trị triển khai thực hiện việc sửa đổi: Điều lệ hoạt động, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, Mã số thuế... và các thủ tục cần thiết khác liên quan đến việc thay đổi địa điểm đặt Trụ sở chính của Công ty.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 xem xét, chấp thuận.

**Trân trọng!**

**Nơi nhận:**

- Như kính gửi;
- Lưu: VT, VP.HDQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**

**Phạm Trung Thái**



Số: /TTr-VRG

Hải Dương, ngày tháng năm 2023

Dự Thảo

## TỜ TRÌNH

V/v: Xin chấp thuận chủ trương lập thủ tục đầu tư các dự án:  
“Cụm công nghiệp Hoàng Tân tỉnh Hải Dương; Cụm công nghiệp trên địa bàn huyện Tân Trụ tỉnh Long An”

Kính gửi: Hội đồng quản trị

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 2023 của Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam;

Công ty kính trình Hội đồng quản trị xem xét, chấp thuận chủ trương lập các thủ tục đầu tư đối với một số dự án như sau:

### 1. Dự án Cụm công nghiệp Hoàng Tân tỉnh Hải Dương:

Cụm công nghiệp Hoàng Tân nằm tại phường Hoàng Tân, thành phố Chí Linh tỉnh Hải Dương có quy mô như sau:

Hiện trạng sử dụng đất: Cụm công nghiệp Hoàng Tân được UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng năm 2009 với diện tích quy hoạch là 48,3 ha trong đó đất công nghiệp là 30,2 ha. Hiện đang có 7 doanh nghiệp đang thuê đất tại cụm công nghiệp để tổ chức sản xuất, kinh doanh với tổng diện tích thuê đất là 24,64ha, tỷ lệ lấp đầy là 81,59%. Diện tích đất thương phẩm còn lại có thể cho thuê là 5,5ha.

Hiện nay tỉnh Hải Dương đang tìm kiếm nhà đầu tư có năng lực để giao làm Chủ đầu tư hạ tầng đồng thời bố trí quy hoạch diện tích để mở rộng Cụm công nghiệp đạt 75ha. Sau khi xem xét, đánh giá kinh nghiệm và năng lực hiện tại của Công ty cũng như tiềm năng thu hút đầu tư của Cụm công nghiệp, Hội đồng quản trị nhận thấy Công ty có đủ năng lực để triển khai thực hiện dự án Cụm công nghiệp nêu trên.

## **2. Dự án Cụm công nghiệp trên địa bàn huyện Tân Trụ 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 tại huyện Tân Trụ 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 Tân Trụ, tỉnh Long An với quy mô diện tích khoảng 75ha.

Kính trình Hội đồng quản trị 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.

**TỔNG GIÁM ĐỐC**

**Đặng Văn Thiệu**



Số: /TTr-VRG

Hải Dương, ngày tháng năm 2023

**Dự Thảo**

## **TỜ TRÌNH**

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

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023

Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam

Căn cứ Luật doanh nghiệp;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Công ty kính trình Hội đồng quản trị Công ty về việc Điều chỉnh tổng mức đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương với các nội dung sau:

## **1. Quy mô và phương án điều chỉnh:**

### **1.1. Quy mô đầu tư xây dựng:**

Điều chỉnh xây dựng hệ thống cấp điện theo văn bản số 907/KCN-QHXD ngày 03/6/2020 của Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh Hải Dương và Điều chỉnh hệ thống giao thông theo văn bản số 1902/KCN-QHXD ngày 08/12/2020 của Ban quản lý các Khu công nghiệp tỉnh Hải Dương trên cơ sở không làm thay đổi quy mô; cơ cấu sử dụng đất của Khu công nghiệp Cộng Hòa theo quyết định số 706/QĐ-UBND của UBND tỉnh Hải Dương ngày 26/3/2015.

### **1.2. Phương án xây dựng:**

#### ***a- San nền***

Điều chỉnh phạm vi san nền lô B6 do mở rộng mương thoát nước dọc tuyến đường RD04 và điều chỉnh tuyến đường RD06

+ Cao độ san nền thấp nhất: + 3.15m

+ Cao độ san nền cao nhất: + 3.65m

- Hướng dốc và độ dốc san nền:

+ Hướng dốc thiết kế: Hướng dốc thoát nước từ các lô đất đổ vào trục đường, thu nước vào các hệ thống thoát nước đặt dọc theo đường rồi đổ ra sông theo các cửa xả.

+ Độ dốc thiết kế: 0.4%

#### ***b- Hệ thống đường giao thông:***

Điều chỉnh một số tuyến đường trong KCN cụ thể:

- Kéo dài tuyến đường RD05 từ tuyến RD01 đến ranh giới phía Đông của KCN; chiều dài đoạn kéo dài là 155,9m. Lộ giới 25,0 m: mặt cắt đường  $4,5 \times 2 = 9,0$  m, hè đường  $8,0+8,0=16,0$ m, chiều rộng lát hè  $2,0 \times 2=4,0$ m (Chi tiết mặt cắt R3-R3);

- Mở rộng tuyến RD06 đoạn cọc từ N11-N12. Chiều dài 406,0m. Lộ giới mở rộng 29,55m: Mặt cắt đường  $6,775 \times 2=13,55$ m, hè đường  $8,0+8,0=16,0$ m, chiều rộng lát hè  $2,0 \times 2=4,0$ m (Chi tiết mặt cắt R5-R5).

- Bỏ 1 phần tuyến đường RD06 đoạn cọc từ N10-N11, Chiều dài tuyến 531,0m.

- Kéo dài tuyến đường RD09 từ vị trí giao tuyến RD01 đến hết ranh giới phía Đông của KCN; chiều dài đoạn kéo dài là 321,9m. Lộ giới 23,0m: mặt cắt đường  $3,75 \times 2 = 7,5$  m, hè đường  $7,5+8=15,5$ m, chiều rộng lát hè  $2 \times 2=4$ m (Chi tiết mặt cắt R4\*-R4\*)

#### ***c- Hệ thống cấp nước:***

Điều chỉnh bổ sung mạng cấp nước 02 tuyến đường RD05 kéo dài và RD09 kéo dài. Điều chỉnh giảm mạng cấp nước tuyến đường RD06 từ nút N10-N11.

**d- Hệ thống thoát nước:**

+ Mở rộng mương tiêu nước dọc tuyến đường RD04 từ 15,0m lên thành 22,0m. Kết cấu mái taluy mương gia cố bằng bê tông M200 dày 10cm. Mương đầu nối hệ thống mương đất phía Nam KCN đã được cải tạo có chiều rộng trung bình 20 mét và sâu trung bình 3,5 mét thoát nước ra hướng sông Đông Mai

+ Điều chỉnh bổ sung hệ thống thoát nước 02 tuyến đường RD05 kéo dài và RD09 kéo dài. Đồng thời điều chỉnh giảm mạng cấp nước tuyến đường RD06 từ nút N10-N11

**e- Hệ thống cấp điện:**

Thay thế phương án cấp điện với đường dây cáp trên không thay thế bằng phương án hạ ngầm đi trong hào cáp dọc theo các tuyến đường, vị trí các tuyến đường dây cơ bản trùng vị trí hướng tuyến đường dây trên không cũ theo văn bản 781/KCN-QH XD ngày 11/5/2020 của Ban quản lý các khu công nghiệp về việc đề nghị chấp thuận điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng hệ thống cấp điện của Khu công nghiệp Công Hòa, thành phố Chí Linh.

Điều chỉnh bổ sung hạ ngầm hệ thống cấp điện 02 tuyến đường RD05 kéo dài và RD09 kéo dài. Đồng thời điều chỉnh giảm hệ thống cấp điện tuyến đường RD06 từ nút N10-N11

Vị trí các tuyến đường dây cáp ngầm cấp điện cho Khu công nghiệp được điều chỉnh thay đổi bổ sung, cụ thể như sau:

+ Tuyến đường RD01:

- Hạ ngầm tuyến cáp 22kV tổng chiều dài khoảng 2,760m trong đó đoạn 1 dài 870m từ nút giao tuyến đường RD05 tới cuối tuyến RD01, Đoạn 2 dài khoảng 1.890m dọc theo tuyến đường RD01.

- Bổ sung 01 đường dây cáp ngầm 35kV, chiều dài khoảng 870m từ trạm biến áp 110/35/22kV đặt ở cuối tuyến đường RD01 tới nút giao tuyến đường RD05.

+ Tuyến đường RD03:

- Hạ ngầm tuyến cáp 22kV.

- Bổ sung 01 tuyến đường dây cáp ngầm 22kV, chiều dài khoảng 1.025m từ đầu tuyến đường RD03 tới nút giao tuyến đường RD04.

+ Tuyến đường RD04

- Hạ ngầm tuyến cáp 22kV.

- Bổ sung 01 tuyến đường dây cáp ngầm 22 kV kéo dài đến hết tuyến, chiều dài khoảng 200m đoạn từ nút giao đường RD06 tới cuối tuyến RD04.

+ Tuyến đường RD05:

Bổ sung 01 tuyến đường dây cáp ngầm 35kV, chiều dài khoảng 540m đoạn từ đầu nút giao tuyến đường RD07 tới hết tuyến đường RD05.

+ Tuyến đường RD06:

- Hạ ngầm tuyến cáp 22kV
- Bỏ đoạn tuyến 22KV dài khoảng 240m từ đầu nối cột 24 đến nút giao tuyến đường RD04.

+ Tuyến đường RD09:

- Hạ ngầm tuyến cáp 22kV chiều dài khoảng 200m từ đầu nút giao RD01 vào.

**f- Hệ thống thông tin liên lạc, cây xanh, cổng hàng rào:** được thiết kế đồng bộ cho toàn khu công nghiệp.

**2. Tổng mức đầu tư điều chỉnh: 1.169.323.743.000 đồng**

(Một nghìn, một trăm sáu mươi chín tỷ, ba trăm hai mươi ba triệu, bảy trăm bốn mươi ba nghìn đồng)

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

TT	Khoản mục chi phí	Đơn vị tính	Giá trị đã phê duyệt (89/QĐ-HĐQT ngày 19/11/2015)	Giá trị điều chỉnh	Chênh lệch (+/-)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)=(5)-(4)
<b>I</b>	<b>Chi phí xây dựng:</b>	đồng	<b>656.854.986.000</b>	<b>764.673.006.505</b>	<b>107.818.020.505</b>
	+ Xây dựng hạ tầng KCN (do chủ đầu tư thực hiện)	đồng	547.944.039.000	662.901.634.736	114.957.595.736
	+ Xây dựng hệ thống cấp điện (ngành điện thực hiện)	đồng	17.239.947.000	14.364.381.554	-2.875.565.446
	+ Xây dựng hệ thống Thông tin liên lạc (ngành bưu chính thực hiện)	đồng	6.671.000.000	2.406.990.215	-4.264.009.785
	+ San nền (doanh nghiệp đã thuê đất tự thực hiện)	đồng	85.000.000.000	85.000.000.000	0
<b>II</b>	<b>Chi phí thiết bị:</b>	đồng	<b>18.781.500.000</b>	<b>35.918.033.589</b>	<b>17.136.533.589</b>
	+ Thiết bị hệ thống hạ tầng:	đồng	17.400.000.000	33.918.033.589	16.518.033.589
	+ Thiết bị hệ thống cấp điện:	đồng	1.381.500.000	2.000.000.000	618.500.000
<b>III</b>	<b>Chí phí GPMB:</b>	đồng	<b>199.057.080.000</b>	<b>203.837.331.950</b>	<b>4.780.251.950</b>
	+ Được đối trừ Ngân sách:	đồng	124.475.352.000	124.308.625.000	-166.727.000
	+ Không được đối trừ Ngân sách:	đồng	74.581.728.000	79.528.706.950	4.946.978.950
<b>IV</b>	<b>CP QLDA, tư vấn đầu</b>	đồng	<b>87.694.682.000</b>	<b>109.835.637.788</b>	<b>22.140.955.788</b>



	<b>tư và chi phí khác:</b>				
	+ Hệ thống hạ tầng KCN:	đồng	83.279.324.000	106.308.872.374	23.029.548.374
	+ Hệ thống cấp điện:	đồng	1.344.702.000	840.040.979	-504.661.021
	+ Hệ thống Thông tin liên lạc:	đồng	520.656.000	136.724.435	-383.931.565
	+ San nền giao cho doanh nghiệp thuê đất tự thực hiện	đồng	2.550.000.000	2.550.000.000	0
<b>V</b>	<b>Chi phí dự phòng:</b>	đồng	<b>118.863.371.000</b>	<b>55.059.733.259</b>	<b>-63.803.637.741</b>
	+ Hệ thống hạ tầng KCN:	đồng	110.981.810.000	48.855.458.905	-62.126.351.095
	+ Hệ thống cấp điện:	đồng	3.993.230.000	3.272.876.311	-720.353.689
	+ Hệ thống Thông tin liên lạc:	đồng	1.438.331.000	481.398.043	-956.932.957
	+ San nền giao cho doanh nghiệp thuê đất tự thực hiện	đồng	2.450.000.000	2.450.000.000	0
	Tổng cộng (làm tròn)	đồng	<b>1.081.251.619.000</b>	<b>1.169.323.743.000</b>	<b>88.072.124.000</b>

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

- Trượt giá vật liệu đất đồi san lấp mặt bằng, vật liệu làm móng đường giao thông làm tăng chi phí xây dựng;

- Phát sinh chi phí xây dựng khu trung tâm điều hành (Chi phí xây dựng, nội thất, và một số hạng mục khác);

- Bổ sung chi phí trang bị xe PCCC cho khu công nghiệp theo Luật PCCC và Nghị định 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy và chữa cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy;

- Phát sinh chi phí thực hiện các hạng mục, công trình khi điều chỉnh quy hoạch khu công nghiệp;

### 3. Nguồn vốn đầu tư.

- ♦ Vốn đầu tư hạ tầng và GPMB do công ty đầu tư xây dựng: **931.512.706.555** đồng

Trong đó :

+ Vốn chủ sở hữu: 258.948.680.000 đồng

+ Vốn từ kinh doanh hạ tầng KCN 622.564.026.555 đồng

+ Vốn vay thương mại (vay của Ngân hàng Vietcombank): 50.000.000.000 đồng

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

- ♦ Vốn đầu tư hệ thống cấp điện, thông tin liên lạc: **23.502.411.537** đồng
- ♦ Vốn do Nhà đầu tư Nice ceramic thực hiện: **90.000.000.000** đồng

Trên đây là nội dung tờ trình về việc điều chỉnh tổng mức đầu tư dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương. Công ty kính trình Hội đồng quản trị xem xét, chấp thuận để Công ty có cơ sở triển khai thực hiện.

**Nơi nhận:**

- Như kính gửi;
- Lưu: VT, VP.HĐQT.

**TỔNG GIÁM ĐỐC**

**Đặng Văn Thiệu**



Số: /TTr-HĐQT

Hải Dương, ngày tháng năm 2023

**Dụ Thảo**

## **TỜ TRÌNH**

**Về việc thông qua quyết toán thù lao năm 2022 cho thành viên Hội đồng quản trị,  
thành viên Ban kiểm soát và phương án chi trả thù lao năm 2023**

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 22/04/2022 về việc phê duyệt phương án chi trả thù lao năm 2022 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 2022 cho thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát Công ty và phương án chi trả thù lao năm 2023, với nội dung cụ thể như sau:

**I. Thông qua quyết toán 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 (Triệu đồng)		Ghi chú
			Kế hoạch	Thực hiện	
I	Thành viên Hội đồng quản trị	7	480	480	100%
II	Thành viên Ban kiểm soát không chuyên trách	2	120	120	100%
	<b>Tổng cộng</b>		<b>600</b>	<b>600</b>	<b>100%</b>

**\*Trong đó:**

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

- 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 2022:**

- 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 2023 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 2022	Kế hoạch 2023
I	Hội đồng quản trị	7	480	480
II	Ban kiểm soát	2	120	120
	<b>Tổng cộng</b>		<b>600</b>	<b>600</b>

**1. Mức chi trả thù lao của HĐQT năm 2023:**

- 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 2023:**

- 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-VRG

Hải Dương, ngày tháng năm 2023

## TỜ TRÌNH

Về việc đề nghị quyết toán Quỹ tiền lương năm 2022  
và phê duyệt Kế hoạch lao động, quỹ tiền lương năm 2023

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên  
Công ty CP phát triển đô thị và KCN 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 CP phát triển đô thị và KCN Cao su Việt Nam.

Căn cứ Nghị quyết số 115/2022/NQ-ĐHĐCĐ, ngày 22/4/2022 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 Công ty CP phát triển đô thị và KCN Cao su Việt Nam, trong đó Đại hội thống nhất thông qua tổng quỹ tiền lương năm 2022.

Căn cứ Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023 của Công ty CP phát triển đô thị và KCN Cao su Việt Nam.

Công ty tổng hợp quỹ tiền lương thực hiện năm 2022 và xây dựng Kế hoạch lao động, quỹ tiền lương, phương án trả lương năm 2023, Công ty kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 xem xét, phê duyệt như sau:

### I. Quyết toán quỹ tiền lương năm 2022.

#### 1. Kết quả thực hiện quỹ tiền lương:

TT	Nội dung	Đơn vị tính	Kế hoạch năm 2022	Thực hiện năm 2022	Tỷ lệ%
1	Tổng doanh thu	Đồng	396.155.000.000	129.233.738.343	32,62
2	Tổng lợi nhuận	Đồng	223.481.000.000	87.287.980.110	39,06
3	Quỹ tiền lương	Đồng	18.633.960.000	6.211.455.308	33,33
4	Lao động bình quân	Người	68	35	51,47
5	Lương bình quân	Đồng	22.835.735	14.789.179	64,76

Tổng số tiền lương thực chi: **6.211.455.308** (Sáu tỷ, hai trăm mười một triệu, bốn trăm năm mươi năm nghìn, ba trăm linh tám đồng).

#### 2. Công ty đề nghị:

- Tổng số tiền lương đề nghị quyết toán: **6.211.455.308** (Sáu tỷ, hai trăm mười một triệu, bốn trăm năm mươi năm nghìn, ba trăm linh tám đồng).

II. Phê duyệt Kế hoạch lao động, quỹ tiền lương năm 2023 (đính kèm theo kế hoạch, phương án):

## 1. Kế hoạch lao động, quỹ tiền lương KCN giai đoạn 1:

TT	Nội dung	Đơn vị tính	Thực hiện năm 2022	Kế hoạch năm 2022	Tỷ lệ%
1	Tổng doanh thu	Đồng	129.233.738.343	204.659.860.000	158,36
2	Tổng lợi nhuận	Đồng	87.287.980.110	107.234.860.000	122,85
3	Quỹ tiền lương	Đồng	6.211.455.308	14.374.908.000	231,43
4	Lao động bình quân	Người	35	81	231,43
5	Lương bình quân	Đồng	14.789.179	14.789.000	100,00

(Mười bốn tỷ, ba trăm bảy mươi tư triệu, chín trăm linh tám nghìn đồng chẵn)

## 2. Kế hoạch lao động, quỹ tiền lương KCN giai đoạn 2.

- Lao động bình quân: 10 lao động.
- Lương bình quân: 14.789.000 đồng.
- Quỹ tiền lương: 10 người x 14.789.000 x 12 tháng = 1.774.680.000 đồng (Một tỷ, bảy trăm bảy mươi tư triệu, sáu trăm tám mươi nghìn đồng chẵn).

## 3. Kế hoạch lao động, quỹ tiền lương Ban quản lý Cụm công nghiệp Hoàng Tân.

- Lao động bình quân: 07 lao động.
- Lương bình quân: 14.789.000 đồng.
- Quỹ tiền lương: 07 người x 14.789.000 x 12 tháng = 1.242.276.000 đồng (Một tỷ, hai trăm bốn mươi hai triệu, hai trăm bảy mươi sáu nghìn đồng chẵn).

## 4. Kế hoạch lao động, quỹ tiền lương Ban quản lý dự án Long An.

- Lao động bình quân: 22 lao động.
- Lương bình quân: 14.789.000 đồng.
- Quỹ tiền lương: 22 người x 14.789.000 x 12 tháng x 1,8 = 7.027.732.000 đồng (Bảy tỷ, không trăm hai mươi bảy triệu, bảy trăm ba mươi hai nghìn đồng chẵn).

### \* Tổng kế hoạch lao động, quỹ tiền lương đề nghị năm 2023:

- Tổng lao động (1+2+3+4): 120 lao động.
- Tổng quỹ tiền lương (1+2+3+4): 24.419.596.000 đồng (Hai mươi bốn tỷ, bốn trăm mười chín triệu, năm trăm chín mươi sáu nghìn đồng chẵn).

## III. Thanh toán và quyết toán tiền lương:

Giao cho Ban điều hành lên phương án phân phối quỹ tiền lương trình HĐQT phê duyệt.

- Thanh toán tiền lương hàng tháng: Tạm thanh toán tiền lương hàng tháng cho người lao động bằng 80% mức tiền lương đã được phê duyệt tại phương án và trên cơ sở lao động tham gia thực tế.

- Thanh toán và quyết toán quỹ lương:

- + Cuối năm sau khi xác định được kết quả thì quyết toán và thanh toán tiền lương theo quỹ tiền lương được phê duyệt.

+ Trường hợp trong năm có phát sinh đột biến kết quả sản xuất kinh doanh thì lập báo cáo đề nghị HĐQT xem xét điều chỉnh quỹ tiền lương và mức thanh toán tiền lương cho phù hợp, trên cơ sở tuân theo các quy định của pháp luật.

**Trân trọng kính trình!**

**Nơi nhận:**

- Như kính gửi.

- Lưu VT.

**TỔNG GIÁM ĐỐC**

**Đặng Văn Thiệu**