

Mẫu 08 CBTT/SGDHN

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

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

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

Số: 111 /CBTT-VRG

V/v: Công bố thông tin

Hải Phòng, ngày 15 tháng 04 năm 2026

**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: Khu công nghiệp Cộng Hòa, Phường Trần Hưng Đạo, Thành phố Hải Phòng.
4. Điện thoại: (0220) 3838025 Fax: (0220) 3838024
5. Người thực hiện công bố thông tin: **Ông Mai Thế Thư**, chức vụ: Kế toán trưởng.
6. Loại thông tin công bố: **Định kỳ**
7. Nội dung của thông tin công bố: Tài liệu họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 của Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp cao su Việt Nam.
8. Thông tin này sẽ được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty tại đường dẫn: **<http://vrg-vn.com>**
9. Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Người được ủy quyền công bố thông tin



Mai Thế Thư



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

Trụ sở chính: Khu công nghiệp Cộng Hòa, Phường Trần Hưng Đạo, TP Hải Phòng

Điện thoại: (0220) 3838025

Mã số doanh nghiệp: 0800300443

Website: www.vrg-vn.com

Email: vphdqt.vrg@gmail.com

Số: 82/TM-HĐQT

**THƯ MỜI HỌP
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026**

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

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam trân trọng kính mời Quý Cổ đông tới tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026. Nội dung cụ thể như sau:

- 1. Thời gian khai mạc: 08h00, ngày 07 tháng 05 năm 2026**
- 2. Địa điểm tổ chức Đại hội:** Phòng họp của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam, Khu công nghiệp Cộng Hòa, Phường Trần Hưng Đạo, TP Hải Phòng.
- 3. Hình thức tổ chức Đại hội:** Họp trực tiếp kết hợp livestream trên nền tảng mạng xã hội (YouTube, Facebook...).
- 4. Tài liệu Đại hội:**

Nội dung và tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam sẽ được đăng tải tại Website: <https://vrg-vn.com/> và được cập nhật, bổ sung trước ngày khai mạc Đại hội đồng cổ đông (Nếu có). Để xem chi tiết nội dung chương trình họp, tài liệu đại hội, quý cổ đông vui lòng quét mã QR sau:



5. Thành phần tham dự:

+ Các cổ đông sở hữu cổ phần của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam theo danh sách cổ đông chốt ngày 09/04/2026 do VSDC cung cấp hoặc những người được ủy quyền tham dự họp lệ.

+ Cổ đông đến dự Đại hội cần mang theo Thư mời họp, CCCD/Hộ chiếu, Giấy CNĐKDN (trường hợp đại diện pháp luật của cổ đông tổ chức tham dự họp) và Giấy ủy quyền tham dự Đại hội (nếu là người được ủy quyền).

6. Các vấn đề khác

+ Để đảm bảo công tác tổ chức và thuận tiện cho Cổ đông tham dự Đại hội đồng cổ đông, trường hợp Quý cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ ít nhất 05% số cổ phần có quyền biểu

quyết của Công ty có kiến nghị về vấn đề đưa vào chương trình Đại hội, kính đề nghị cổ đông hoặc nhóm cổ đông gửi kiến nghị bằng văn bản đến Công ty chậm nhất trước 17 giờ 00 phút ngày 04/05/2026.

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

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

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

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

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

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

Người liên hệ: Ông Vũ Văn Đạt - Chức vụ: Phó Chánh Văn phòng Hội đồng quản trị.

Điện thoại: 0976 315 566 - Email: vphtdt.vrg@gmail.com

Địa chỉ: Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam - Khu công nghiệp Cộng Hòa, phường Trần Hưng Đạo, thành phố Hải Phòng.

Rất hân hạnh được đón tiếp Quý cổ đông tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam.

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

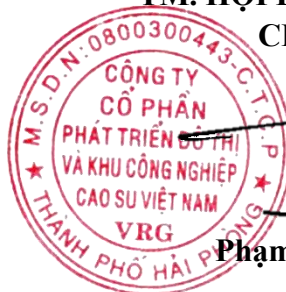
Trân trọng!

Nơi nhận:

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

Hải Phòng, ngày 15 tháng 04 năm 2026

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Phạm Trung Thái



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

-----***-----

GIẤY ỦY QUYỀN DỰ HỌP

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

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

1. BÊN ỦY QUYỀN:.....

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

Địa chỉ:.....

Điện thoại: Email:.....

Số cổ phần sở hữu:.....

2. BÊN NHẬN ỦY QUYỀN:.....

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

Địa chỉ:.....

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

Số cổ phần nhận ủy quyền:.....

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

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

*** NỘI DUNG ỦY QUYỀN:**

– Bên nhận ủy quyền thay mặt bên ủy quyền thực hiện việc tham dự và biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam.

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

– Nội dung ủy quyền này có hiệu lực kể từ ngày ký cho đến khi kết thúc Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam.

..... ngày tháng năm 2026

BÊN NHẬN ỦY QUYỀN

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

BÊN ỦY QUYỀN

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

Số: 83/TB-VRG

Hải Phòng, ngày 15 tháng 04 năm 2026

THÔNG BÁO

Về việc nhận hồ sơ đề cử, ứng cử bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam Nhiệm kỳ 2026 – 2031

Nhiệm kỳ hoạt động năm 2021 - 2026 của Bà Trần Thị Thanh Bình - Thành viên Hội đồng quản trị, Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam đã kết thúc. Vì vậy, Hội đồng quản trị Công ty xin trân trọng thông báo đến các Quý cổ đông về việc nhận hồ sơ đề cử, ứng cử bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam Nhiệm kỳ 2026 – 2031 như sau:

I. SỐ LƯỢNG, NHIỆM KỲ VÀ TIÊU CHUẨN LÀM THÀNH VIÊN HĐQT

1. Số lượng thành viên HĐQT được bầu tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026: **01 thành viên**

2. Nhiệm kỳ: 2026 – 2031.

3. Cơ cấu thành viên HĐQT: Phải đảm bảo tối thiểu một phần ba (1/3) tổng số thành viên HĐQT là thành viên không điều hành (thành viên Hội đồng quản trị không phải là Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng và những người điều hành khác theo quy định của Điều lệ công ty).

4. Tiêu chuẩn ứng cử viên tham gia Hội đồng quản trị:

Thành viên Hội đồng quản trị phải đáp ứng các tiêu chuẩn và điều kiện theo quy định tại Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, cụ thể:

- Có lý lịch trong sáng, rõ ràng; Có năng lực hành vi dân sự đầy đủ và không thuộc đối tượng không được thành lập và quản lý doanh nghiệp theo quy định tại khoản 2, Điều 17 Luật doanh nghiệp;

- Có trình độ chuyên môn, kinh nghiệm trong quản lý kinh doanh hoặc trong lĩnh vực, ngành, nghề kinh doanh của Công ty;

- Thành viên Hội đồng quản trị chỉ được đồng thời là thành viên Hội đồng quản trị hoặc Hội đồng thành viên tại tối đa 05 công ty khác;

- Tiêu chuẩn và điều kiện khác theo quy định khác của pháp luật có liên quan và Điều lệ công ty.



III. QUY ĐỊNH ĐỀ CỬ, ỨNG CỬ THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu từ 5% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trở lên có quyền ứng cử, đề cử ứng viên Hội đồng quản trị. Các cổ đông nắm giữ dưới 5% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết có quyền gộp số cổ phần có quyền biểu quyết của từng người lại với nhau để đề cử các ứng viên Hội đồng quản trị. Các cổ đông phổ thông hợp thành nhóm để đề cử người vào Hội đồng quản trị phải thông báo về việc hợp nhóm cho các cổ đông dự họp biết trước khi khai mạc Đại hội đồng cổ đông.

Trường hợp số lượng ứng viên Hội đồng quản trị thông qua đề cử và ứng cử vẫn không đủ số lượng cần thiết, Hội đồng quản trị đương nhiệm giới thiệu thêm ứng cử viên hoặc tổ chức đề cử theo quy định tại Điều lệ công ty và Quy chế nội bộ về quản trị công ty của công ty. Việc Hội đồng quản trị giới thiệu thêm ứng cử viên phải được công bố rõ ràng trước khi Đại hội đồng cổ đông biểu quyết bầu thành viên Hội đồng quản trị theo quy định của pháp luật.

V. HỒ SƠ THAM GIA ĐỀ CỬ, ỨNG CỬ THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

1. Hồ sơ ứng cử, đề cử tham gia HĐQT

- Hồ sơ tham gia ứng cử, đề cử ứng viên để bầu vào HĐQT bao gồm:
 - + Đơn ứng cử/đề cử hoặc Biên bản họp nhóm đề cử ứng viên tham gia vào HĐQT (theo mẫu).
 - + Sơ yếu lý lịch ứng viên (theo mẫu).
 - + Bản sao có công chứng một trong các giấy tờ sau của ứng viên: Căn cước công dân/Hộ chiếu/Hộ khẩu thường trú.
 - + Bản sao hợp lệ các bằng cấp chứng nhận về trình độ văn hóa và trình độ chuyên môn của ứng viên.
 - + Bản sao có công chứng một trong các giấy tờ sau của cổ đông/nhóm cổ đông đề cử: Căn cước công dân/Hộ chiếu/Hộ khẩu thường trú.
- Người đề cử/ứng cử vào HĐQT phải chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước Đại hội đồng cổ đông về tính chính xác, trung thực về nội dung trong hồ sơ của mình.
- Chỉ những hồ sơ đề cử hoặc ứng cử đáp ứng đủ điều kiện và những ứng viên đáp ứng đủ điều kiện tương ứng của thành viên HĐQT mới được đưa vào danh sách công bố tại Đại hội.

2. Địa điểm nhận hồ sơ đề cử, ứng cử

Cổ đông, nhóm cổ đông có đủ điều kiện nêu trên có yêu cầu ứng cử, đề cử thành viên HĐQT gửi Hồ sơ trực tiếp hoặc qua đường Bưu điện về trụ sở Công ty để Công ty nhận được trước 15 giờ ngày 27/04/2026 theo địa chỉ:

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

Địa chỉ: Khu công nghiệp Cộng Hòa, Phường Trần Hưng Đạo, Thành phố Hải Phòng

Điện thoại: (0220) 3838025

Liên hệ: Ông Vũ Văn Đạt - Chức vụ: Phó Chánh Văn phòng Hội đồng quản trị

ĐT: 0976 315 566 – Email: vphdqt.vrg@gmail.com

Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam trân trọng thông báo và đề nghị Quý Cổ đông thực hiện việc đề cử, ứng cử theo Thông báo này.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Phạm Trung Thái



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

ĐƠN ỨNG CỬ
THAM GIA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ
KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM

Kính gửi : Ban tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên Năm 2026

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

Tôi tên là:.....

CCCD số:Ngày cấp:Nơi cấp:.....

Địa chỉ:.....

Trình độ học vấn:.....Chuyên ngành:

Số cổ phần sở hữu tính đến thời điểm chốt danh sách cổ đông lập tại ngày 09/04/2026): cổ phần, tương ứng với:% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam.

Sau khi nghiên cứu các quy định về quyền của cổ đông và các tiêu chuẩn thành viên Hội đồng Quản trị tại Điều lệ Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam và Luật Doanh nghiệp, tôi thấy rằng mình có đủ điều kiện để tự ứng cử làm thành viên Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam.

Đề nghị Ban Tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam cho tôi ứng cử làm thành viên Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam.

Nếu được các cổ đông tín nhiệm bầu làm thành viên Hội đồng Quản trị, tôi xin cam kết thực hiện đúng, đầy đủ trách nhiệm, quyền hạn của mình theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty; cống hiến hết năng lực và tâm huyết của bản thân để đóng góp cho sự phát triển của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam.

Trân trọng cảm ơn!

....., ngày tháng năm

NGƯỜI ỨNG CỬ
(Ký và ghi rõ họ tên)

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

ĐƠN ĐỀ CỬ
THAM GIA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ
KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM

Kính gửi : Ban tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên Năm 2026
Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam

Tôi tên là:.....

CCCD số:Ngày cấp:Nơi cấp:.....

Địa chỉ:.....

Số cổ phần sở hữu tính đến thời điểm chốt danh sách cổ đông lập tại ngày 09/04/2026): cổ phần, tương ứng với:% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam.

Sau khi nghiên cứu các quy định về quyền của cổ đông và các tiêu chuẩn thành viên Hội đồng Quản trị tại Điều lệ Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam và Luật Doanh nghiệp, tôi/tổ chức chúng tôi thấy rằng mình có đủ điều kiện đề cử ứng viên tham gia làm thành viên Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam.

Đề nghị Ban Tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam cho tôi/tổ chức chúng tôi đề cử ứng viên tham gia làm thành viên Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam, cụ thể như sau:

Ông (Bà):

CCCD số:Ngày cấp: Nơi cấp:.....

Địa chỉ thường trú:.....

Trình độ học vấn:..... Chuyên ngành:

Số cổ phần sở hữu tính đến thời điểm chốt danh sách cổ đông lập tại ngày 09/04/2026): cổ phần, tương ứng với:% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam.

Trân trọng cảm ơn!

....., ngày tháng năm

CỔ ĐÔNG

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

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

BIÊN BẢN HỢP NHÓM
ĐỀ CỬ ỨNG VIÊN THAM GIA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ
KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM

Hôm nay, ngày .../.../..., tại, chúng tôi là nhóm các cổ đông của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam cùng nhau nắm giữ số cổ phần tính đến thời điểm chốt danh sách cổ đông lập tại ngày 09/04/2026: cổ phần, tương ứng với:% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam, có tên trong Danh sách dưới đây:

TT	Cổ đông	Số CCCD/ Giấy CN ĐKDN	Địa chỉ	Số cổ phần sở hữu	Ký tên
1					
2					
3					
4					
Tổng cộng					

Sau khi nghiên cứu các quy định về quyền của cổ đông và các tiêu chuẩn thành viên Hội đồng quản trị tại Điều lệ Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam và Luật Doanh nghiệp năm 2020, chúng tôi cùng nhất trí đề cử ứng viên tham gia làm thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam, cụ thể như sau:

Ông (Bà):

CCCD số:Ngày cấp:Nơi cấp:.....

Địa chỉ thường trú:

Trình độ học vấn: Chuyên ngành:.....

Số cổ phần sở hữu tính đến thời điểm chốt danh sách cổ đông lập tại ngày 09/04/2026: cổ phần, tương ứng với:% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam .

Đề nghị Ban tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam ghi nhận ứng viên trên vào danh sách ứng viên tham gia làm thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam.

Biên bản này gồm ... trang, được lập vào lúc giờ, ngày/...../... tại

Trân trọng cảm ơn!

....., ngày tháng năm

ĐẠI DIỆN NHÓM CỔ ĐÔNG

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu nếu có)

SƠ YẾU LÝ LỊCH

- | Thời gian
đảm nhiệm | Chức vụ | Đơn vị công tác |
|-----------------------------------|---------|-----------------|
| Từ .../.../... đến
.../.../... | | |
| Từ .../.../... đến
.../.../... | | |

16. Chức vụ công tác hiện nay tại Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam:
17. Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:
18. Số lượng cổ phiếu được ủy quyền hoặc đại diện sở hữu:
19. Số lượng cổ phần cá nhân sở hữu:
20. Người có liên quan nắm giữ cùng cổ phiếu:
21. Hành vi vi phạm pháp luật:
22. Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:
23. Những khoản nợ đối với Công ty:
24. Lợi ích có liên quan tới công ty và các bên liên quan của Công ty (nếu có):

Tôi xin cam kết hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực của các nội dung trên.

....., ngày.....tháng năm ...

**Xác nhận của chính quyền địa
phương/nơi công tác**

....., ngày.....tháng năm ...

NGƯỜI KHAI
(Ký và ghi rõ họ tên)



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

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

CHƯƠNG TRÌNH HỌP

DỰ THẢO

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

1. Thời gian: 08h00, ngày 07 tháng 05 năm 2026

2. Địa điểm: Phòng họp Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam, Khu công nghiệp Cộng Hòa, Phường Trần Hưng Đạo, TP Hải Phòng.

Thời gian	Nội dung	Chủ trì
07h00 – 08h00	Đón tiếp đại biểu, cổ đông	Ban tổ chức
	Đăng ký tham dự Đại hội và phát tài liệu họp	
08h00 – 08h45	I. Khai mạc Đại hội	
	Tuyên bố lý do, giới thiệu đại biểu	Ban tổ chức
	Báo cáo kết quả kiểm tra tư cách đại biểu tham dự Đại hội	Trưởng Ban kiểm tra tư cách đại biểu
	Giới thiệu Đoàn chủ tịch, Ban thư ký, Ban kiểm phiếu, Quy chế tổ chức Đại hội, Quy chế bầu cử bổ sung thành viên Hội đồng quản trị	Chủ tọa Đại hội
	Biểu quyết Thông qua Ban kiểm phiếu, Chương trình họp, Quy chế tổ chức, Quy chế bầu cử bổ sung thành viên Hội đồng quản trị	Đoàn chủ tịch
08h45 – 11h30	II. Trình bày các Báo cáo và Tờ trình	Đoàn chủ tịch
	1. Báo cáo tình hình hoạt động năm 2025 và phương hướng hoạt động năm 2026 của Hội đồng quản trị Công ty	
	2. Báo cáo tình hình hoạt động năm 2025 và kế hoạch hoạt động năm 2026 của Ban kiểm soát	
	3. Báo cáo Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 và Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 của Công ty	
	4. Tờ trình về việc đề nghị thông qua Báo cáo tài chính năm 2025 (đã được kiểm toán) và phương án phân phối lợi nhuận năm 2025	
	5. Tờ trình về việc đề nghị quyết toán Quỹ tiền lương năm 2025 và phê duyệt Kế hoạch lao động, tiền lương năm 2026	
	6. Tờ trình về việc đề nghị thông qua kế hoạch sản xuất kinh doanh và phương án phân phối lợi nhuận năm 2026	
	7. Tờ trình về việc thông qua quyết toán thù lao năm 2025 và phương án chi trả thù lao năm 2026 cho thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát	

	8. Tờ trình về việc Lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026	
	9. Tờ trình về việc thông qua kế hoạch đầu tư xây dựng cơ bản năm 2026	
	10. Tờ trình về việc bầu cử thành viên Hội đồng quản trị Công ty nhiệm kỳ 2026-2031	
	11. Tờ trình xin chủ trương bổ sung nhân sự 02 Phó Tổng giám đốc phụ trách điều hành triển khai các dự án mới của Công ty	
	12. Tờ trình về việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ hoạt động của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam	
	13. Tờ trình Về việc thông qua Phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ	
	14. Tờ trình về việc Xin chấp thuận nghiên cứu và triển khai Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công nghiệp Cầu Khởi giai đoạn 1 tại xã Cầu Khởi, tỉnh Tây Ninh	
	15. Tờ trình về việc Xin chấp thuận nghiên cứu và triển khai Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công nghiệp Thạnh Lợi 5 tại xã Thạnh Lợi, tỉnh Tây Ninh	
	16. Tờ trình về việc Xin chấp thuận chủ trương nghiên cứu và triển khai thực hiện Dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ - DKC xã Phúc Lộc, tỉnh Nghệ An	
	17. Tờ trình về việc Xin chấp thuận nghiên cứu và triển khai thực hiện Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm Công nghiệp Long Thuận, xã Tân Long, tỉnh Tây Ninh	
	18. Tờ trình về việc Xin chấp thuận nghiên cứu và triển khai Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Cụm Công nghiệp Phước Tuy, xã Cần Đức, tỉnh Tây Ninh	
	19. Tờ trình về việc Xin chấp thuận chủ trương nghiên cứu dự án Nhà máy điện mặt trời hồ Khe Gỗ công suất 200MW	
	20. Tờ trình về Xin chấp thuận chủ trương nghiên cứu Dự án Trung tâm Logistics Cần Đức	
	21. Tờ trình về việc Xin chấp thuận chủ trương nghiên cứu dự án Nhà máy điện mặt trời nổi Hồ Vực Mầu, công suất 160 MW	
11h30 – 12h00	III. Đại hội thảo luận về các Báo cáo, Tờ trình và tiến hành biểu quyết thông qua các Báo cáo, Tờ trình	
12h00 – 12h15	IV. Công bố kết quả kiểm phiếu biểu quyết	Trưởng ban kiểm phiếu

12h15 – 12h30	V. Đại hội tiến hành Bầu cử bổ sung thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2026 - 2031	Đoàn chủ tịch
12h30 – 12h45	VI. Công bố kết quả kiểm phiếu bầu cử	Trưởng ban kiểm phiếu
12h45 – 13h30	VII. Thủ tục bế mạc ĐHĐCĐ thường niên năm 2026	
	Đọc Biên bản và dự thảo Nghị quyết Đại hội	Trưởng ban thư ký
	Thông qua Biên bản và Nghị quyết Đại hội	Chủ tọa Đại hội
	Bế mạc Đại hội	

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

Phạm Trung Thái



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

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

DỰ THẢO

Hải Phòng, ngày ... tháng ... năm 2026

QUY CHẾ TỔ CHỨC ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020, sửa đổi bổ sung bởi Luật số 03/2022/QH15 được Quốc hội nước CHXHCN thông qua ngày 11/01/2022 và Luật số 76/2025/QH15 được Quốc hội nước CHXHCN thông qua ngày 17/06/2025 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam;
- Quy chế nội bộ về quản trị công ty của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam.

Chương I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng

1. Quy chế này được áp dụng cho việc tổ chức cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam.
2. Quy chế này quy định cụ thể điều kiện tổ chức Đại hội, quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia Đại hội và thể thức tiến hành Đại hội.
3. Cổ đông và các bên tham gia Đại hội có trách nhiệm thực hiện theo các quy định tại Quy chế này.

Điều 2. Giải thích từ ngữ

- 2.1 “**Công ty**” hoặc “**VRG**” là Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam.
- 2.2 “**ĐHĐCĐ**” hoặc “**Đại hội**” là Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam.
- 2.3 “**Người đại diện theo ủy quyền của cổ đông**” là người được cổ đông ủy quyền hợp lệ bằng văn bản để tham dự và thực hiện các quyền hợp pháp của cổ đông tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 phù hợp với quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

2.4 “**Đại biểu**” là cổ đông và người đại diện theo ủy quyền (hợp lệ) của cổ đông tham dự cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam.

Điều 3. Điều kiện tham dự Đại hội

Các cổ đông Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam có tên trong Danh sách cổ đông tại ngày đăng ký cuối cùng 09/04/2026 (cổ đông VRG) do Tổng Công ty lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam chốt và người đại diện theo ủy quyền hợp lệ của cổ đông VRG có tên trong danh sách nêu trên đều có quyền tham dự và biểu quyết các vấn đề tại Đại hội.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Hủy bỏ ủy quyền đối với cổ đông đã được phê duyệt ủy quyền: Cổ đông gửi văn bản chính thức đề nghị hủy ủy quyền cho Công ty trước lúc Đại hội khai mạc chính thức. Thời gian ghi nhận việc hủy ủy quyền có hiệu lực kể từ khi Công ty nhận được văn bản

chính thức đề nghị hủy ủy quyền. Hủy bỏ ủy quyền không có hiệu lực nếu người đại diện theo ủy quyền của cổ đông đã đăng ký dự họp thành công hoặc tiến hành bỏ phiếu biểu quyết với bất kỳ vấn đề nào của nội dung trong Chương trình họp đại hội đồng cổ đông.

Chương II

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

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của các đại biểu tham dự Đại hội

1. Quyền của các đại biểu tham dự Đại hội

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

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

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

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

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

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

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

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Ban kiểm tra tư cách đại biểu

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

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

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

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

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

Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của Chủ tọa Đại hội

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Điều 8. Quyền và nghĩa vụ của Ban thư ký

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

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

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

Điều 9. Quyền và nghĩa vụ của Ban kiểm phiếu

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

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

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

Chương III TIẾN HÀNH ĐẠI HỘI

Điều 10. Điều kiện tiến hành Đại hội

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

Điều 11. 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 12. Thảo luận tại Đại hội

1. Nguyên tắc:

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

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

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

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

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

2. Giải đáp ý kiến của các Đại biểu

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

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

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

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

Chương IV

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

Điều 13: Biểu quyết thông qua các nội dung tại Đại hội

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

1. Đối tượng thực hiện biểu quyết

Cổ đông sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết theo danh sách cổ đông chốt tại ngày 09/04/2026 và người đại diện ủy quyền hợp lệ của cổ đông tham dự họp ĐHĐCĐ.

2. Hình thức biểu quyết

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

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

3. Thẻ lệ biểu quyết

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

b. Phiếu biểu quyết hợp lệ:

- Phiếu theo mẫu in sẵn do Ban tổ chức phát ra.
- Phiếu có đầy đủ chữ ký và ghi rõ họ tên của Đại biểu.
- Phiếu không bị gạch xóa, cạo, sửa chữa, rách nát,... không ghi thêm nội dung biểu quyết nào khác. Khi có bổ sung nội dung, Đại biểu ghi đúng số thứ tự của nội dung cần biểu quyết theo yêu cầu của Ban tổ chức.

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

c. Phiếu biểu quyết không hợp lệ:

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

- Ghi nội dung trên phiếu biểu quyết bằng viết chì.
- Phiếu biểu quyết có tất cả các nội dung biểu quyết không hợp lệ.
- Phiếu nộp sau khi Ban kiểm phiếu thông báo kết thúc thời gian bỏ phiếu.

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

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

Điều 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 cổ đông dự họp tán thành, trừ các trường hợp quy định tại khoản 3, 4 và 6 Điều 148 Luật Doanh nghiệp, gồm:

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

f. Dự án đầu tư hoặc bán tài sản có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty (*Căn cứ Khoản 2, Điều 21, Điều lệ Công ty*).

Chương V

BIÊN BẢN, NGHỊ QUYẾT ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

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

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

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

Chương VI

HIỆU LỰC THI HÀNH

Điều 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. Đại biểu và các bên tham dự Đại hội có trách nhiệm thực hiện theo các quy định tại Quy chế này.

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

Xin trân trọng cảm ơn!

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

Phạm Trung Thái



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

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

Hải Phòng, ngày ... tháng ... năm 2026

DỰ THẢO

QUY CHẾ BẦU CỬ BỔ SUNG THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NHIỆM KỲ 2026 – 2031

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020, sửa đổi bổ sung bởi Luật số 03/2022/QH15 được Quốc hội nước CHXHCN thông qua ngày 11/01/2022 và Luật số 76/2025/QH15 được Quốc hội nước CHXHCN thông qua ngày 17/06/2025 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

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

- Quy chế nội bộ về quản trị công ty của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam.

Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng

1. Quy chế này áp dụng cho việc bầu cử bổ sung thành viên Hội đồng Quản trị nhiệm kỳ 2026 – 2031 của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam.

2. Các cổ đông/Người đại diện theo ủy quyền của cổ đông (**“Đại biểu”**), thành viên HĐQT, các ứng viên có trách nhiệm tuân thủ quy định tại Quy chế này và Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty.

3. Chủ tọa Đại hội có trách nhiệm chủ trì việc bầu cử với những việc cụ thể như sau:

- Giới thiệu danh sách ứng cử, đề cử vào Hội đồng quản trị;
- Cùng với Ban kiểm phiếu giải quyết các khiếu nại về cuộc bầu cử (nếu có).

Điều 2. Nguyên tắc bầu cử

- Thực hiện đúng theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

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

Điều 3. Nhiệm kỳ và tiêu chuẩn làm thành viên HĐQT

1. Nhiệm kỳ: 2026 – 2031.

2. Tiêu chuẩn ứng cử viên tham gia Hội đồng quản trị:

Thành viên Hội đồng quản trị phải đáp ứng các tiêu chuẩn và điều kiện theo quy định tại Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, cụ thể:

- Có lý lịch trong sáng, rõ ràng; Có năng lực hành vi dân sự đầy đủ và không thuộc đối tượng không được thành lập và quản lý doanh nghiệp theo quy định tại khoản 2, Điều 17 Luật doanh nghiệp;

- Có trình độ chuyên môn, kinh nghiệm trong quản lý kinh doanh hoặc trong lĩnh vực, ngành, nghề kinh doanh của Công ty;

- Thành viên Hội đồng quản trị chỉ được đồng thời là thành viên Hội đồng quản trị hoặc Hội đồng thành viên tại tối đa 05 công ty khác;

- Tiêu chuẩn và điều kiện khác theo quy định khác của pháp luật có liên quan và Điều lệ công ty.

Điều 4. Danh sách ứng cử viên

- Danh sách ứng cử viên HĐQT được lập trên cơ sở đề cử của các cổ đông/ nhóm cổ đông hoặc ứng cử của các cổ đông là cá nhân đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của pháp luật và quy định của Điều lệ Công ty. HĐQT đương nhiệm của Công ty có trách nhiệm nhận hồ sơ và danh sách người ứng cử, được đề cử và công bố bản thông tin cá nhân của các ứng cử viên trên website của Công ty để các cổ đông có quyền dự họp được biết.

- Danh sách ứng cử viên thành viên HĐQT được ghi đầy đủ họ và tên trên phiếu bầu cử.

Điều 6. Phương thức bầu cử

- Việc bầu thành viên HĐQT được thực hiện theo phương thức bỏ phiếu kín và bầu dồn phiếu, theo đó mỗi đại biểu có tổng số phiếu bầu cử tương ứng với tổng số Cổ phần đại diện nhân với số thành viên được bầu của HĐQT nhiệm kỳ 2026 – 2031 đã được Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua.

- Đại biểu có thể dồn hết tổng số phiếu bầu của mình cho một hoặc một số ứng cử viên nhưng không được quá số thành viên được bầu của HĐQT nhiệm kỳ 2026 – 2031 đã được Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua.

- Trường hợp có từ 02 ứng cử viên trở lên đạt cùng số phiếu bầu như nhau cho thành viên cuối cùng của Hội đồng quản trị thì sẽ tiến hành bầu lại trong số các ứng viên có số phiếu bầu ngang nhau.

- Trường hợp phát sinh thêm ứng viên trong ngày diễn ra đại hội, đại biểu có thể liên hệ với Ban kiểm phiếu xin cấp lại phiếu bầu cử mới và phải nộp lại phiếu cũ (trước khi bỏ vào thùng phiếu).

Điều 7. Phiếu bầu cử

1. Phiếu bầu cử

- Một số thuật ngữ được sử dụng trong Phiếu bầu cử được hiểu và giải thích như sau:

- “Đại biểu”: Được hiểu là cổ đông/người đại diện hợp lệ của cổ đông;

- “Tổng số lượng phiếu biểu quyết đại diện”: Được hiểu là số phiếu có quyền biểu quyết bao gồm số lượng phiếu biểu quyết do đại biểu sở hữu và/hoặc nhận ủy quyền từ một hoặc nhiều đại biểu khác;

▪ “Tổng số lượng phiếu bầu thành viên HĐQT”: Được hiểu là Tổng số lượng phiếu bầu quyết đại diện nhân (x) với số lượng thành viên được bầu của HĐQT nhiệm kỳ 2026 – 2031 đã được Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua.

- Phiếu bầu cử thành viên HĐQT do Công ty phát hành, ghi tên đại biểu, mã đại biểu, Tổng số lượng phiếu bầu quyết đại diện, Tổng số lượng phiếu bầu thành viên HĐQT, danh sách các ứng cử viên HĐQT.

- Khi được phát Phiếu bầu cử, đại biểu phải kiểm tra lại toàn bộ thông tin ghi trên Phiếu bầu cử, nếu có sai sót phải thông báo ngay cho Ban Kiểm phiếu.

2. Cách ghi Phiếu bầu cử

- Mỗi Phiếu bầu cử HĐQT được bầu tối đa số lượng thành viên được bầu của HĐQT nhiệm kỳ 2026 – 2031 đã được Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua.

- Cổ đông/người đại diện của cổ đông phải ký, ghi rõ họ tên vào Phiếu bầu cử.

- Đại biểu thực hiện việc bầu cử theo hướng dẫn sau:

- Trường hợp 1: Đại biểu bầu dồn toàn bộ số phiếu cho một ứng viên

Đại biểu tick chọn vào ô vuông tại cột “Bầu dồn phiếu” của ứng viên tương ứng.

- Trường hợp 2: Đại biểu không bầu cho bất kỳ ứng cử viên nào

Đại biểu để trống, **KHÔNG BẮM CHỌN HOẶC ĐIỀN** bất kỳ ký hiệu nào tại cột “Bầu dồn phiếu” của tất cả các ứng cử viên.

3. Tính hợp lệ và không hợp lệ của phiếu bầu cử

- Phiếu bầu hợp lệ: Là phiếu bầu theo mẫu in sẵn do ban tổ chức phát ra, không tẩy xóa, cạo sửa, không viết thêm nội dung nào khác ngoài quy định cho phiếu bầu; phải có chữ ký, ghi rõ họ tên của đại biểu tham dự và gửi về cho Ban kiểm phiếu trước thời điểm kết thúc thời gian bỏ phiếu.

- Các phiếu bầu sau đây sẽ được coi là không hợp lệ:

+ Ghi thêm nội dung khác vào phiếu bầu;

+ Ghi nội dung trên phiếu bầu bằng viết chì;

+ Gạch tên các ứng cử viên;

+ Phiếu bầu không theo mẫu in sẵn do ban tổ chức phát ra, phiếu không có dấu treo của công ty, hoặc đã tẩy xóa, cạo sửa, viết thêm nội dung khác ngoài quy định cho phiếu bầu;

+ Số ứng viên mà đại biểu bầu lớn hơn số lượng thành viên được bầu của HĐQT nhiệm kỳ 2026 – 2031 đã được Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua;

+ Phiếu nộp sau khi Ban kiểm phiếu thông báo kết thúc thời gian bỏ phiếu;

+ Phiếu bầu cử có tổng số phiếu bầu cho các ứng cử viên không bằng Tổng số lượng phiếu bầu thành viên HĐQT của cổ đông đó đại diện;

+ Không có chữ ký và họ tên của đại biểu tham dự.

4. Bỏ phiếu và Kiểm phiếu

- Trong trường hợp có sự sai sót, đại biểu có thể liên hệ với Ban kiểm phiếu xin cấp lại phiếu bầu cử mới và phải nộp lại phiếu cũ (trước khi bỏ vào thùng phiếu).

- Đại biểu bỏ phiếu bầu cử vào thùng phiếu đã được niêm phong do Ban kiểm phiếu giám sát. Phiếu bầu cử phải có chữ ký và ghi rõ họ tên của đại biểu.

- Ban kiểm phiếu có trách nhiệm lập biên bản kiểm phiếu, công bố kết quả và cùng với Chủ toạ giải quyết các thắc mắc, khiếu nại của đại biểu (nếu có).

- Phiếu bầu cử sau khi kiểm sẽ được lưu trữ theo quy định.

5. Nguyên tắc trúng cử lựa chọn các ứng cử viên

- Người trúng cử thành viên HĐQT được xác định theo số phiếu được bầu tính từ cao xuống thấp, bắt đầu từ ứng cử viên có số phiếu bầu cao nhất cho đến khi đủ số thành viên cần bầu.

- Trường hợp có từ hai (02) ứng cử viên trở lên đạt cùng số phiếu được bầu như nhau cho thành viên cuối cùng của HĐQT thì sẽ tiến hành bầu lại trong số các ứng cử viên có số phiếu được bầu ngang nhau.

- Nếu kết quả bầu cử lần một không đủ số thành viên HĐQT cần bầu thì sẽ được tiến hành bầu cử cho đến khi bầu đủ số lượng thành viên cần bầu.

Điều 8. Hiệu lực thi hành

1. Quy chế này gồm 8 Điều và có hiệu lực thi hành ngay sau khi được Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua.

2. Đại biểu và các bên tham dự Đại hội có trách nhiệm thực hiện theo các quy định tại Quy chế này.

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

Xin trân trọng cảm ơn!

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

Phạm Trung Thái



CTCP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KCN CAO SU VIỆT NAM
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026



Mã phiếu in

PHIẾU BIỂU QUYẾT
MÃ ĐẠI BIỂU:

Họ và tên Đại biểu:

Số lượng phiếu biểu quyết sở hữu: phiếu biểu quyết

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

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

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

NỘI DUNG	Tán thành	Không tán thành	Không có ý kiến
Nội dung 01: Thông qua Danh sách Ban kiểm phiếu	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nội dung 02: Thông qua Chương trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nội dung 03: Thông qua Quy chế tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nội dung 03: Thông qua Quy chế bầu cử bổ sung thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2026 - 2031	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Hướng dẫn:

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

Ngày tháng năm 2026

ĐẠI BIỂU

(Ký và Ghi rõ họ tên)



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KCN CAO SU VIỆT NAM
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026



Mã phiếu in

PHIẾU BIỂU QUYẾT
MÃ ĐẠI BIỂU:

Họ và tên Đại biểu:

Số lượng phiếu biểu quyết sở hữu: phiếu biểu quyết

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

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

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

NỘI DUNG	Tán thành	Không tán thành	Không có ý kiến
Nội dung 01: Thông qua Báo cáo tình hình hoạt động năm 2025 và phương hướng hoạt động năm 2026 của Hội đồng quản trị Công ty	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nội dung 02: Thông qua Báo cáo tình hình hoạt động năm 2025 và kế hoạch hoạt động năm 2026 của Ban kiểm soát	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nội dung 03: Thông qua Báo cáo Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 và Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 của Công ty	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nội dung 04: Thông qua Tờ trình về việc đề nghị thông qua Báo cáo tài chính năm 2025 (đã được kiểm toán) và phương án phân phối lợi nhuận năm 2025	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nội dung 05: Thông qua Tờ trình về việc đề nghị quyết toán Quỹ tiền lương năm 2025 và phê duyệt Kế hoạch lao động, tiền lương năm 2026	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nội dung 06: Thông qua Tờ trình về việc đề nghị thông qua kế hoạch sản xuất kinh doanh và phương án phân phối lợi nhuận năm 2026	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nội dung 07: Thông qua Tờ trình về việc thông qua quyết toán thù lao năm 2025 và phương án chi trả thù lao năm 2026 cho thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nội dung 08: Thông qua Tờ trình về việc Lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nội dung 09: Thông qua Tờ trình về việc thông qua kế hoạch đầu tư xây dựng cơ bản năm 2026	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nội dung 10: Thông qua Tờ trình về việc bầu cử thành viên Hội đồng quản trị Công ty nhiệm kỳ 2026-2031	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nội dung 11: Thông qua Tờ trình xin chủ trương bổ sung nhân sự 02 Phó Tổng giám đốc phụ trách điều hành triển khai các dự án mới của Công ty	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nội dung 12: Thông qua Tờ trình về việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ hoạt động của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nội dung 13: Thông qua Tờ trình Về việc thông qua Phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nội dung 14: Thông qua Tờ trình về việc Xin chấp thuận nghiên cứu và triển khai Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công nghiệp Cầu Khởi giai đoạn 1 tại xã Cầu Khởi, tỉnh Tây Ninh	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nội dung 15: Thông qua Tờ trình Tờ trình về việc Xin chấp thuận nghiên cứu và triển khai Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công nghiệp Thạnh Lợi 5 tại xã Thạnh Lợi, tỉnh Tây Ninh	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Nội dung 16: Thông qua Tờ trình về việc Xin chấp thuận chủ trương nghiên cứu và triển khai thực hiện Dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ - DKC xã Phúc Lộc, tỉnh Nghệ An	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nội dung 17: Thông qua Tờ trình về việc Xin chấp thuận nghiên cứu và triển khai thực hiện Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm Công nghiệp Long Thuận, xã Tân Long, tỉnh Tây Ninh	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nội dung 18: Thông qua Tờ trình về việc Xin chấp thuận nghiên cứu và triển khai Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Cụm Công nghiệp Phước Tuy, xã Cần Đức, tỉnh Tây Ninh	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nội dung 19: Thông qua Tờ trình về việc Xin chấp thuận chủ trương nghiên cứu dự án Nhà máy điện mặt trời hồ Khe Gỗ công suất 200MW	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nội dung 20: Thông qua Tờ trình về việc Xin chấp thuận chủ trương nghiên cứu Dự án Trung tâm Logistics Cần Đức	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nội dung 21: Thông qua Tờ trình về việc Xin chấp thuận chủ trương nghiên cứu dự án Nhà máy điện mặt trời nổi Hồ Vực Mầu, công suất 160 MW	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Hướng dẫn:

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

Ngày tháng năm 2026

ĐẠI BIỂU

(Ký và Ghi rõ họ tên)



CTCP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KCN CAO SU VIỆT NAM
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026



Mã phiếu in

PHIẾU BIỂU QUYẾT
MÃ ĐẠI BIỂU:

Họ và tên Đại biểu:

Số lượng phiếu biểu quyết sở hữu: phiếu biểu quyết

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

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

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

NỘI DUNG	Tán thành	Không tán thành	Không có ý kiến
Nội dung 01: Thông qua Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nội dung 02: Thông qua Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Hướng dẫn:

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

Ngày tháng năm 2026

ĐẠI BIỂU

(Ký và Ghi rõ họ tên)



CTCP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KCN CAO SU VIỆT NAM
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026



Mã phiếu in

PHIẾU BẦU CỬ THÀNH VIÊN
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
MÃ ĐẠI BIỂU:

Họ và tên Đại biểu: ...

Số lượng phiếu biểu quyết sở hữu: ... phiếu biểu quyết

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

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

Tổng số lượng phiếu bầu thành viên HĐQT: ... phiếu biểu quyết

Tôi đồng ý Bầu cử bổ sung thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2026 – 2031 như sau:

STT	Họ và tên ứng viên	Bầu đồn phiếu
1	...	<input type="checkbox"/>
2	...	<input type="checkbox"/>

Hướng dẫn:

- Đại biểu bầu số ứng viên tối đa bằng số ứng viên cần bầu. (01 người)
- Nếu bầu dồn toàn bộ số phiếu cho một ứng viên, Đại biểu đánh dấu vào ô “Bầu dồn phiếu” của ứng viên tương ứng

Ngày tháng năm 2026

ĐẠI BIỂU

(Ký và Ghi rõ họ tên)



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

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

Số: /BC-HĐQT

TP. Hải Phòng, ngày tháng 04 năm 2026

DỰ THẢO

BÁO CÁO
TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2025 VÀ PHƯƠNG HƯỚNG
HOẠT ĐỘNG NĂM 2026 CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY

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

Thực hiện chức năng, nhiệm vụ theo quy định tại Luật Doanh nghiệp và Điều lệ hoạt động Công ty, Hội đồng quản trị đã chủ động xây dựng các giải pháp để thực hiện tốt nhiệm vụ quản lý, kế hoạch phát triển sản xuất kinh doanh và giám sát công tác chỉ đạo, điều hành của Ban Tổng giám đốc theo quy định của pháp luật, Hội đồng quản trị xin báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 về công tác chỉ đạo điều hành hoạt động năm 2025 và phương hướng hoạt động năm 2026 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam, như sau:

I. HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ TRONG NĂM 2025:

1. Thông tin của Hội đồng quản trị:

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

TT	Họ và tên	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là TV.HĐQT	
			Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1	Ông Phạm Trung Thái	Chủ tịch	2005	
2	Ông Đặng Văn Thiệu	Thành viên	22/4/2022	
3	Ông Nguyễn Trọng Hùng	Thành viên	Năm 2020	27/6/2025
4	Bà Trần Thị Thanh Bình	Thành viên	30/06/2021	
5	Bà Phạm Thị Tuyết	Thành viên	28/6/2024	
6	Ông Nguyễn Đức Huỳnh	Thành viên	28/6/2024	
7	Ông Nguyễn Hồng Thái	Thành viên	28/6/2024	
8	Bà Võ Thị Quỳnh Tiên	Thành viên	27/6/2025	

2. Hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2025

Năm 2025 là một năm đầy biến động, do việc áp đặt thuế quan mới đối với hàng hóa nhập khẩu của nước Mỹ gây ảnh hưởng lớn đến công tác thu hút đầu tư và các hoạt động của các Nhà đầu tư trong Khu công nghiệp Cộng Hòa gây ra không ít khó khăn, thách thức trong quá trình hoạt động của Công ty.

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

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

Năm 2025, Hội đồng quản trị Công ty VRG đã tổ chức 05 lần họp, tất cả các phiên họp của Hội đồng quản trị đều có sự tham gia của Ban kiểm soát với tư cách giám sát viên. Cụ thể các cuộc họp Hội đồng quản trị như sau:

- Lần 1: Ngày 19/3/2025, họp Hội đồng quản trị Công ty (Bằng hình thức lấy ý kiến bằng văn bản) về thời gian tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.

- Lần 2: Ngày 25/4/2025, họp Hội đồng quản trị Công ty (Bằng hình thức lấy ý kiến bằng văn bản) về thời gian tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.

- Lần 3: Ngày 26/6/2025, họp Hội đồng quản trị Công ty phiên họp thường kỳ năm 2025.

- Lần 4: Ngày 11/07/2025, họp Hội đồng quản trị Công ty về việc Thành lập Văn phòng đại diện của công ty: **BAN QUẢN LÝ VÀ PHÁT TRIỂN DỰ ÁN KHU VỰC MIỀN TRUNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM - VĂN PHÒNG ĐẠI DIỆN.**

- Lần 5: Ngày 03/09/2025, họp Hội đồng quản trị Công ty (Bằng hình thức lấy ý kiến bằng văn bản) về việc Xin ý kiến biểu quyết của Thành viên Hội đồng quản trị về việc bổ nhiệm lại chức vụ Tổng giám đốc và Kế toán trưởng Công ty.

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 HĐQT	5	100%	
2	Ông Đặng Văn Thiệu	TV HĐQT	5	100%	
3	Ông Nguyễn Đức Huỳnh	TV HĐQT	5	100%	
4	Ông Nguyễn Trọng Hùng	TV HĐQT	3	60%	Hết nhiệm kỳ ngày 27/06/2025
5	Ông Nguyễn Hồng Thái	TV HĐQT	4	80%	Vì lý do Công tác và đã có văn bản ủy quyền
6	Bà Trần Thị Thanh Bình	TV HĐQT	5	100%	
7	Bà Phạm Thị Tuyết	TV HĐQT	5	100%	
8	Bà Võ Thị Quỳnh Tiên	TV HĐQT	2	40%	Bổ nhiệm ngày 27/06/2025

Ngoài hình thức họp trực tiếp định kỳ, Hội đồng quản trị thường xuyên lấy ý kiến về các chủ trương, chính sách trong hoạt động sản xuất kinh doanh và công tác tổ chức cán bộ để luôn luôn đạt sự đồng thuận cao của các thành viên Hội đồng quản trị trong chỉ đạo và điều hành.

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã ban hành 04 Nghị quyết và 51 Quyết định để chỉ đạo triển khai các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và là cơ sở, định hướng cho Ban Tổng giám đốc triển khai thực hiện nhiệm vụ. Các văn bản của Hội đồng quản trị ban hành phù hợp với Điều lệ Công ty, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và được công bố thông tin đầy đủ, kịp thời theo quy định.

Thu nhập và thù lao của Hội đồng quản trị được liệt kê trong Báo cáo Tài chính năm 2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH kiểm toán & dịch vụ tin học MOORE AISC.

3. Kết quả kinh doanh của Công ty VRG năm 2025

Trong năm 2025, với quyết tâm của tập thể Hội đồng quản trị và Ban điều hành, cùng với sự đồng lòng của toàn thể người lao động. Công ty VRG đã tích cực thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2025 của Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua.

Cùng với đó, Công ty đã làm việc với nhiều nhà đầu tư đến tìm hiểu thuê đất. Tuy nhiên, 2025, với việc áp đặt thuế quan mới đối với hàng hóa nhập khẩu của nước Mỹ và việc sáp nhập đơn vị hành chính trong năm đã làm thay đổi tổ

chức bộ máy và nhân sự; đồng thời, các chính sách và thủ tục đầu tư trong giai đoạn chuyển tiếp có thời điểm bị gián đoạn, ảnh hưởng đến môi trường thu hút đầu. Do đó, đến thời điểm 31/12/2025 Công ty mới chính thức ký và thực hiện xong Hợp đồng cho thuê 4,06 ha đất gắn với cơ sở hạ tầng và chưa đạt được kế hoạch đã được Đại hội đồng cổ đông giao. Ngoài ra, các Nhà đầu tư còn lại đang tích cực phối hợp với Công ty hoàn thiện Hồ sơ đăng ký dự án đầu tư; Thành lập doanh nghiệp để được tiếp nhận đầu tư và ký hợp đồng với Công ty trong thời gian tới.

Tính đến thời điểm 31/12/2025, Khu công nghiệp đã thu hút được 17 Nhà đầu tư trong và ngoài nước với tổng diện tích đã cho thuê 118,325 ha (Đạt 81,3% tỷ lệ lấp đầy).

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

STT	Các chỉ tiêu	Đơn vị	Kế hoạch 2025	Thực hiện 2025	Tỷ lệ (%) so với KH
1	Tổng Doanh thu	Triệu đồng	358.488	137.943	38,48
1.1	<i>Doanh thu từ hoạt động sản xuất kinh doanh KCN</i>	<i>Triệu đồng</i>	<i>354.488</i>	<i>133.948</i>	<i>37,79</i>
1.2	<i>Doanh thu từ hoạt động tài chính + Khác</i>	<i>Triệu đồng</i>	<i>4.000</i>	<i>3.995</i>	<i>99,75</i>
2	Tổng chi phí	Triệu đồng	225.037	91.899	40,84
3	Tổng lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	133.451	46.045	34,50
4	Thuế TNDN	Triệu đồng	32.000	10.050	31,41
5	Lợi nhuận sau thuế kỳ này	Triệu đồng	101.451	35.995	35,48
6	Lợi nhuận năm trước chuyển sang	Triệu đồng	32.419	32.419	
7	Tổng lợi nhuận chưa phân phối lũy kế	Triệu đồng	133.870	68.414	

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

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

- Hội đồng quản trị thống nhất chỉ đạo và phối hợp thực hiện các nhiệm vụ của Công ty đã được Đại hội đồng Cổ đông thông qua. Thay mặt Hội đồng quản trị, Chủ tịch Hội đồng quản trị ký ban hành các Nghị quyết, Quyết định,

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

- Hội đồng quản trị luôn sát cánh cùng với Ban điều hành Công ty chủ động, trực tiếp đăng ký làm việc với chính quyền địa phương, các cơ quan chức năng có liên quan để tháo gỡ các khó khăn trong công tác hỗ trợ Nhà đầu tư; Nghiên cứu để thực hiện các dự án mới. Đăng ký với các địa phương để Công ty được tham gia khảo sát, nghiên cứu triển khai các dự án đầu tư mới, các dự án Công ty được địa phương chấp thuận cho tham gia khảo sát đăng ký đầu tư đều có khả năng cạnh tranh cao (Các Khu công nghiệp và Cụm công nghiệp đều nằm trong danh mục được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh và được điều chỉnh quy hoạch thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050) đây chính là thế mạnh của thương hiệu VRG qua việc các tỉnh, thành phố (Hải Phòng, Tây Ninh, Nghệ An) chấp thuận về nguyên tắc cho Công ty VRG được đăng ký làm chủ đầu tư các dự án Khu công nghiệp; Cụm công nghiệp; Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao là minh chứng về uy tín và khả năng phát triển thương hiệu của Công ty VRG trên địa bàn cả nước.

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

- Cùng Ban Tổng giám đốc tập trung thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch của năm 2025.

- Lựa chọn đơn vị thực hiện kiểm toán Báo cáo Tài chính năm 2025 của Công ty: Căn cứ Danh sách đơn vị kiểm toán đã được Đại hội đồng Cổ đông thông qua. Ban kiểm soát đã có văn bản lựa chọn Công ty TNHH Kiểm toán và dịch vụ tin học Moore AISC là đơn vị thực hiện kiểm toán BCTC năm 2025 của Công ty.

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

III. MỘT SỐ NỘI DUNG KHÁC

1. Công tác thu hồi công nợ khó đòi với Công ty TNHH Nice Ceramic

Công ty TNHH Nice Ceramic đã ký hợp đồng thuê 50 ha đất và nhận bàn giao đất của Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam từ cuối năm 2014, hàng năm công ty TNHH Nice Ceramic phải thanh toán tiền thuê đất và phí quản lý, duy tu, bảo dưỡng cơ sở hạ tầng cho công ty VRG nhưng từ năm 2016 Công ty TNHH Nice Ceramic không xác nhận công nợ và không thanh toán đồng thời làm đơn đề nghị với các cơ quan của Tỉnh Hải Dương xin được miễn giảm tiền thuê đất và phí quản lý, duy tu, bảo dưỡng cơ sở hạ tầng. Nội dung này Công ty VRG không đồng ý và liên tục có công văn yêu cầu thanh toán, các cơ quan của tỉnh cũng trả lời rõ là Công ty Nice Ceramic không thuộc đối tượng được miễn giảm.

Do Công ty VRG nhiều lần đề nghị Công ty TNHH Nice Ceramic thanh toán công nợ nhưng Công ty TNHH Nice Ceramic không có thiện trí hợp tác. Để thu hồi dứt điểm công nợ tồn đọng (phần lớn đã trích lập dự phòng), ngày 14/05/2025 Công ty VRG đã có đơn gửi Toà án nhân dân TP. Chí Linh khởi kiện yêu cầu Công ty TNHH Nice Ceramic phải thanh toán trả Công ty VRG bao gồm: Tiền thuê hạ tầng còn thiếu; Tiền duy tu bảo dưỡng hạ tầng; Tiền thuê đất; Tiền lãi chậm trả theo thỏa thuận tại Hợp đồng.

Toà án nhân dân TP Chí Linh, tỉnh Hải Dương (*Nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 - Hải Phòng*) đã thụ lý giải quyết trong vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 16/2025/TLST-KDTM ngày 14/11/2025 và ban hành Bản án số 02/2026/DS-ST ngày 09/5/2026: *“Buộc Công ty TNHH NICE CERAMIC phải thanh toán cho Công ty cổ phần phát triển đô thị và khu công nghiệp cao su Việt Nam tiền thuê lại đất từ năm 2017 đến năm 2025 và phí quản lý, duy tu, bảo dưỡng cơ sở hạ tầng từ quý 3/2016 đến năm 2022, theo Hợp đồng số 01A ngày 08/02/2014, Phụ lục 01 ngày 16/02/2014, Phụ lục 02 ngày 30/3/2015 và lãi suất với tổng số tiền là 45.741.246.884 đồng (Bốn mươi lăm tỷ bảy trăm bốn mươi một triệu hai trăm bốn mươi sáu nghìn tám trăm tám mươi tư đồng). Trong đó tiền thuê lại đất từ năm 2017 đến năm 2025 là 21.365.913.920 đồng (hai mươi một tỷ ba trăm sáu mươi lăm triệu chín trăm mười ba nghìn chín trăm hai mươi đồng); tiền lãi chậm trả: 11.297.172.113 đồng (Mười một tỷ hai trăm chín mươi bảy triệu một trăm bảy mươi hai nghìn một trăm mười ba đồng); phí quản lý, duy tu, bảo dưỡng cơ sở hạ tầng từ quý 3/2016 đến năm 2022 là 7.755.910.892 đồng (bảy tỷ bảy trăm năm mươi lăm triệu chín trăm mười nghìn tám trăm chín mươi hai đồng), tiền lãi chậm trả: 5.322.249.959 đồng (Năm tỷ ba trăm hai mươi hai triệu hai trăm bốn mươi chín nghìn chín trăm năm mươi chín đồng)”*.

- Ngày 27/05/2025, Công ty TNHH Nice Ceramic có Đơn kháng cáo gửi Tòa án thành phố Hải Phòng về Bản án sơ thẩm số 02/2026/DS-ST ngày

09/5/2026 của Tòa án nhân dân TP Chí Linh, tỉnh Hải Dương (*Nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 - Hải Phòng*).

- Ngày 05/08/2025, Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng đã xét xử và ban hành Bản án phúc thẩm số: 06/2025/KDTM-PT. Tại bản án phúc thẩm Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng đã tuyên:

“Buộc Công ty TNHH NICE CERAMIC phải thanh toán cho Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam tiền thuê lại đất từ năm 2017 đến hết năm 2024 và phí quản lý, duy tu, bảo dưỡng cơ sở hạ tầng từ quý: 3/2016 đến hết năm 2022; Theo Hợp đồng số 01A ngày 08/02/2014; Phụ lục số: 01 ngày 16/02/2014; Phụ lục số: 02 ngày 30/3/2015 và lãi suất với tổng số tiền là: 45.741.246.884 đồng (Bốn mươi lăm tỷ, bảy trăm bốn mươi một triệu, hai trăm bốn mươi sáu nghìn, tám trăm tám mươi tư đồng). Trong đó tiền thuê lại đất từ năm 2017 đến hết năm 2024 là: 21.365.913.920 đồng (Hai mươi một tỷ, ba trăm sáu mươi lăm triệu, chín trăm mười ba nghìn, chín trăm hai mươi đồng); Tiền lãi chậm trả: 11.297.172.113 đồng (Mười một, tỷ hai trăm chín mươi bảy triệu, một trăm bảy mươi hai nghìn, một trăm mười ba đồng); Phí quản lý, duy tu, bảo dưỡng hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hòa từ quý: 3/2016 đến hết năm: 2022 là 7.755.910.892 đồng (Bảy tỷ, bảy trăm năm mươi lăm triệu, chín trăm mười nghìn, tám trăm chín mươi hai đồng). Tiền lãi chậm trả: 5.322.249.959 đồng (Năm tỷ, ba trăm hai mươi hai triệu, hai trăm bốn mươi chín nghìn, chín trăm năm mươi chín đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật”.

- Ngày 09/10/2025, Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng đã ban hành Quyết định thi hành án số: 399/QĐ-THADS thi hành án theo yêu cầu tại Đơn yêu cầu thi hành án của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam buộc Công ty TNHH Nice Ceramic phải thanh toán các khoản tiền theo Quyết định tại Bản án phúc thẩm số: 06/2025/KDTM-PT ngày 05/08/2025 của TAND thành phố Hải Phòng; Bản án sơ thẩm số: 02/2025/DS-ST ngày 09/05/2025 của TAND thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương (*Nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 - Hải Phòng*).

Công ty VRG tiếp tục phối hợp cùng Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng và Chấp hành viên được phân công để theo sát tiến hành thu hồi công nợ.

2. Công tác đầu tư xây dựng cơ bản

Ngày 16/03/2018 Công ty VRG có ký Hợp đồng thiết kế, cung cấp thiết

bị công nghệ và thi công xây dựng công trình số: 02/2018/HĐ-EPC của Dự án Trạm xử lý nước thải tập trung của Khu công nghiệp Cộng Hòa - Giai đoạn 1 công suất 2.000m³/ngày đêm với Công ty cổ phần tư vấn và công nghệ Anco.

Cuối năm 2020 công trình đi vào vận hành, chạy thử, trong quá trình vận hành chạy thử thì thành bể có hiện tượng thấm, nứt. Để đảm bảo an toàn công ty chưa tiến hành nghiệm thu, bàn giao đưa vào sử dụng, tạm thời để lại tìm phương án xử lý.

Để khắc phục sự cố liên quan đến môi trường, tiếp nhận và xử lý nước thải của các nhà đầu tư thải ra trong quá trình hoạt động, Công ty đã phải gấp rút đầu tư xây dựng, lắp đặt một Module xử lý nước thải tạm thời ứng phó sự cố công suất 1000m³/ngày đêm. Công trình này đã được tích hợp vào ĐTM theo Quyết định số 1440/QĐ-BNNMT ngày 14/5/2026 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường, theo đó Mô đun này sẽ chuyển đổi công năng thành công trình lưu chứa nước thải chưa xử lý (*trong trường hợp các trạm XLNTTT của dự án gặp sự cố*).

Ngày 04/12/2025, Công ty có văn bản số 308/VRG-HĐQT về việc đề nghị cấp Giấy phép môi trường cho Module xử lý nước thải tạm thời ứng phó sự cố công suất 1000m³/ngày đêm. Ngày 10/12/2025, Bộ Nông nghiệp và Môi trường có Quyết định số: 5227/QĐ-BNNMT thành lập Đoàn kiểm tra cấp giấy phép môi trường của cơ sở “Khu công nghiệp Cộng Hòa”.

Ngày 10/12/2025, Đoàn kiểm tra cấp Giấy phép môi trường của Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã đi kiểm tra thực tế và Ngày 31/12/2025, Bộ Nông nghiệp và Môi trường có Văn bản số: 11070/BNNMT-MT về việc hoàn thiện báo cáo đề xuất cấp Giấy phép môi trường.

Đến nay, Công ty đang phối hợp, đơn đốc Đơn vị tư vấn để hoàn thiện các yêu cầu của Bộ Nông nghiệp và Môi trường để nộp Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép môi trường sau khi đã chỉnh sửa, hoàn thiện.

IV. ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2026

Từ những tín hiệu lạc quan của ngành bất động sản công nghiệp nói chung và những lợi thế của Khu công nghiệp Cộng Hòa nói riêng cùng với tầm nhìn chiến lược của Công ty trong tương lai, mục tiêu của Hội đồng quản trị trong năm 2026 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. Phần đầu đến năm 2027 sẽ lấp đầy Khu công nghiệp Cộng Hòa giai đoạn I. Đặc biệt tập trung chỉ đạo Ban Tổng giám đốc nhanh chóng triển khai thực hiện việc triển khai hạ tầng giao thông, cấp thoát nước, xử lý nước thải cho các Nhà đầu tư hoạt động trong Khu công nghiệp.

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

- Thực hiện các trình tự, thủ tục để được làm Chủ đầu tư Khu công nghiệp Cộng Hòa với quy mô 190 ha bao gồm: Báo cáo đề xuất làm Chủ đầu tư; Bố trí nguồn vốn, lập quy hoạch chi tiết, xây dựng phương án giải phóng mặt bằng... phấn đấu đến năm 2028 sẽ có quỹ đất sạch để từng bước triển khai hoạt động xúc tiến, thu hút đầu tư.

- Triển khai đầu tư Dự án mới: Khu công nghiệp tại xã Cầu Khởi giai đoạn 1 (500ha); Khu công nghiệp Thanh Lợi 5 (266ha) tỉnh Tây Ninh; Cụm công nghiệp tại các xã Long Thuận, Phước Tuy tỉnh Tây Ninh; Dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ - DKC tại xã Phúc Lộc, tỉnh Nghệ An, gồm: Bố trí nguồn vốn, lập quy hoạch chi tiết, xây dựng phương án giải phóng mặt bằng... phấn đấu thực hiện để từ năm 2027 sẽ có quỹ đất sạch để từng bước triển khai hoạt động xúc tiến, thu hút đầu tư.

Cùng với đó, Công ty VRG đề ra các chủ trương, nhiệm vụ trọng tâm cần tập trung thực hiện trong năm 2026 như sau:

- Thực hiện nhiều giải pháp đồng bộ, sáng tạo và có hiệu quả để phấn đấu hoàn thành tốt nhất các chỉ tiêu về kế hoạch SXKD và đầu tư phát triển năm 2026 đã được Đại hội Đồng cổ đông thường niên 2026 thông qua.

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

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

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

Trên đây là báo cáo tình hình hoạt động năm 2025 và phương hướng hoạt động năm 2026 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 2026 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 Công ty;
- Ban Tổng giám đốc Công ty;
- Lưu: VT, VP.HĐQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Phạm Trung Thái



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

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

Số: / BC-BKS

Hải Phòng, ngày tháng năm 2026

DỰ THẢO

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2025 VÀ KẾ
HOẠCH NĂM 2026 CỦA BAN KIỂM SOÁT**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026
Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam

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

Căn cứ Báo cáo tài chính đã được kiểm toán và thực tế hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2025;

Ban kiểm soát xin báo cáo trước Đại hội cổ đông thường niên năm 2026 về hoạt động của Ban kiểm soát năm 2025 và kế hoạch hoạt động năm 2026, như sau:

I. ĐÁNH GIÁ TỔNG QUAN

Ban Kiểm soát nhận định năm 2025 tình hình kinh tế, chính trị trong và ngoài nước nhiều biến động, diễn biến phức tạp khó dự báo tác động trực tiếp đến hoạt động sản xuất kinh doanh phát triển của Công ty, thể hiện qua nội dung sau:

- Hiệu quả sản xuất kinh doanh không đạt kế hoạch. Doanh thu chỉ đạt khoảng 38% và lợi nhuận trước thuế đạt khoảng 35% so với kế hoạch của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 thông qua;

- Công tác đầu tư xây dựng cơ bản triển khai chậm, chưa đáp ứng tiến độ theo Nghị quyết số: 149/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27 tháng 6 năm 2025 được Đại hội đồng cổ đông thông qua;

- Hoạt động thu hút đầu tư chưa đạt được như kỳ vọng, trong kỳ ký được hợp đồng cho thuê với diện tích 4,06 ha;

- Áp lực tài chính có xu hướng gia tăng trong bối cảnh nguồn thu chưa ổn định;

- Quỹ đất kinh doanh gần như đã khai thác hết, tỷ lệ lấp đầy 81,3% đặt ra yêu cầu cấp thiết về phát triển dự án mới.

- Tình hình nhân sự cấp cao, cấp trung còn biến động ảnh hưởng đến tính liên tục và hiệu quả trong công tác quản trị, điều hành.

Ban Kiểm soát đánh giá đây không phải khó khăn trong ngắn hạn mà ảnh hưởng đến tăng trưởng trung hạn và dài hạn nếu không chủ động xử lý kịp thời và đồng bộ.

II. HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT TRONG NĂM 2025.

Ban kiểm soát gồm 03 thành viên gồm: 01 Trưởng Ban kiểm soát chuyên trách, 02 thành viên kiêm nhiệm.

Năm 2025, Ban kiểm soát tổ chức các cuộc họp **[trực tiếp kết hợp trực tuyến]**: Thông qua báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát năm 2025 và Kế hoạch hoạt động của Ban kiểm soát năm 2026; Thông qua biên bản thẩm định BCTC năm 2025 sau kiểm toán; Thông qua các dự thảo Báo cáo, tờ trình tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2025.

Năm 2025, Ban kiểm soát tiến hành giám sát, kiểm tra về việc tuân thủ các quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức của Công ty, việc thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông và các Nghị quyết của Hội đồng quản trị; Kiểm tra, giám sát hoạt động công bố thông tin Công ty đại chúng.

Năm 2025, Ban kiểm soát không nhận được yêu cầu kiểm tra đặc biệt nào từ Cổ đông hoặc nhóm Cổ đông.

Thu nhập và thù lao của Ban kiểm soát được phản ánh trong Báo cáo Tài chính năm 2025 đã được kiểm toán.

II. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH THỰC HIỆN KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2025 CỦA CÔNG TY

1. Công tác đầu tư xây dựng cơ bản.

Trong năm 2025, Công ty chưa hoàn thành kế hoạch XD CB theo Nghị quyết số: 149/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27/6/2025 được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Các hạng mục dở dang và chưa triển khai chưa được thực hiện, nguyên nhân chưa đủ điều kiện pháp lý theo quy định. Để đáp ứng nhu cầu thực tế công ty cũng đã chủ động thực hiện và hoàn thành một số hạng mục: *Hệ thống chống sét lan truyền và thu lôi tại các cụm xử lý nước thải thuộc Khu công nghiệp Cộng Hòa; công trình nhà để xe tại văn phòng Công ty; cung cấp và thi công lắp đặt hệ thống quan trắc nước thải tự động cho Trạm xử lý nước thải số 2; lắp đặt hệ thống quan trắc nước thải tự động phục vụ kiểm soát xả thải của Công ty BOVIET; đồng thời bổ sung thiết bị quan trắc môi trường cho Trạm xử lý nước thải số 1 - Khu công nghiệp Cộng Hòa.*

Ban Kiểm Soát nhận thấy trong năm 2025 có nhiều biến động địa chính trị, hàng rào thuế quan, dịch chuyển dòng vốn FDI, sát nhập tỉnh thành, thay đổi tổ chức bộ máy nhà nước ảnh hưởng nhiều đến việc hoàn thành kế hoạch SXKD. Tuy nhiên, yếu tố chủ quan dẫn đến hoạt động đầu tư chưa thực hiện theo kế hoạch do Công ty phải thực hiện điều chỉnh các hồ sơ pháp lý: *Điều chỉnh báo cáo đánh giá tác động môi trường, thực hiện việc cấp giấy phép môi trường, điều chỉnh hồ sơ PCCC, điều chỉnh hồ sơ TKCS theo thực tế thu hút đầu tư.* Việc chậm hoàn thành hồ sơ pháp lý ảnh hưởng trực tiếp đến tính đồng bộ của hạ tầng kỹ thuật, giảm khả năng tiếp nhận nhà đầu tư mới và hạn chế hiệu quả khai thác quỹ đất hiện hữu.

2. Công tác xúc tiến thu hút đầu tư

Năm 2025, Công tác xúc tiến đầu tư của Công ty chịu nhiều tác động từ các yếu tố khách quan lẫn chủ quan trong và ngoài nước. Trong nước, việc sắp xếp đơn vị hành chính, thay đổi tổ chức bộ máy và nhân sự tại các cơ quan quản lý nhà nước và đồng

thời ban hành, điều chỉnh nhiều chính sách pháp luật, quy định mới. Trên phạm vi Quốc tế, các biến động về chính sách thuế quan và các xung đột chính trị tại một số khu vực trọng điểm tiếp tục kéo dài, diễn biến phức tạp làm gián đoạn chuỗi cung ứng và gia tăng chi phí logistics làm gia tăng mức độ bất ổn định của môi trường đầu tư. Điều này tác động trực tiếp rất lớn đến các nhà đầu tư, đặc biệt đối với các ngành công nghiệp chịu ảnh hưởng lớn từ xuất khẩu và chuỗi cung ứng quốc tế.

Tuy nhiên trong kỳ Công ty đã nỗ lực cố gắng hoàn thành ký kết và thực hiện hợp đồng cho thuê đất với tổng diện tích 4,06 ha. Lũy kế đến ngày 31/12/2025 Khu công nghiệp Cộng Hòa đã cho thuê tổng diện tích 118,325 ha, tương ứng tỷ lệ lấp đầy 81,3%.

3. Công tác phát triển dự án

Hiện nay, quỹ đất tại KCN Cộng Hòa cơ bản đã được khai thác gần hết, phần diện tích còn lại không đáng kể, không đủ dự địa để duy trì tăng trưởng trong trung và dài hạn. Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành Công ty đã nhận diện rõ thực trạng này, đồng thời xác định nhu cầu cấp thiết phải bổ sung nguồn dự án mới nhằm đảm bảo tính liên tục trong hoạt động kinh doanh, duy trì tăng trưởng và bảo toàn vốn cho cổ đông. Từ các năm trước, Công ty đã chủ động đề xuất và trình Đại hội đồng cổ đông thông qua chủ trương nghiên cứu, phát triển các dự án mới. Tại ĐHĐCĐ năm 2025, Nghị quyết 149/2025/NQ-ĐHĐCĐ đã phê duyệt danh mục các dự án trọng điểm làm cơ sở triển khai trong các giai đoạn tiếp theo. Trong kỳ, Công ty đã tích cực triển khai các công tác nghiên cứu, chuẩn bị đầu tư cho các dự án: *KCN Cộng Hòa (mở rộng) – quy mô 190 ha, Cụm công nghiệp Lộc Giang 2, quy mô 75 ha, Khu công nghiệp Trường Hải – quy mô 180 ha, Cụm công nghiệp Tây Bắc – Đức Hòa Đông*

Trong quá trình nghiên cứu, đánh giá và mở rộng danh mục dự án trong năm 2025, Công ty cũng đã chủ động nghiên cứu, đánh giá thêm một số dự án tiềm năng: *KCN Cầu Khởi – giai đoạn 1 (quy mô 500 ha), Cụm công nghiệp Long Thuận (75 ha); Cụm công nghiệp Phước Tuy (75 ha); Trung tâm Logistics tại khu vực Cần Đức.*

Bên cạnh lĩnh vực trọng tâm bất động sản khu công nghiệp Công ty cũng đã định hướng mở rộng, đa dạng hóa ngành nghề kinh doanh nhằm gia tăng hiệu quả sử dụng vốn và tạo động lực tăng trưởng mới và đã chủ động nghiên cứu, đánh giá các dự án: *Dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ – DKC (xã Phúc Lộc, tỉnh Nghệ An, quy mô 48 ha), Nhà máy điện mặt trời hồ Khe Gỗ (công suất 200 MW), Nhà máy điện mặt trời nổi hồ Vực Mẫu (công suất 160 MW)*

Trên cơ sở đánh giá tổng thể, Ban Kiểm soát nhận định việc mở rộng danh mục dự án của Công ty là cần thiết và phù hợp trong bối cảnh quỹ đất hiện hữu dần cạn kiệt. Tuy nhiên, cần lưu ý kiểm soát chặt chẽ các yếu tố về hiệu quả đầu tư, tiến độ pháp lý, năng lực huy động vốn và rủi ro dòng tiền, nhằm đảm bảo tính bền vững và an toàn tài chính trong quá trình triển khai. Ban Kiểm soát đánh giá chiến lược mở rộng danh mục dự án của Công ty rất cần thiết trong bối cảnh hiện tại.

4. Công tác giải phóng mặt bằng

Tại thời điểm báo cáo, Khu công nghiệp Cộng Hòa vẫn còn tồn đọng bãi rác Đồng Vọng, đây là điểm nghẽn kéo dài rất nhiều năm nay ảnh hưởng trực tiếp đến tiến độ hoàn thiện hạ tầng và khai thác quỹ đất trong khu công nghiệp. Trong năm 2025, Công ty đã chủ động làm việc với các cơ quan chức năng nhằm tháo gỡ vướng mắc nêu trên. Cụ thể, ngày 26/3/2025, Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương đã ban hành Văn bản số 1353/UBND-VP về phương án xử lý bãi chôn lấp rác Đồng Vọng tại phường Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, trong đó thống nhất chủ trương xử lý trong quý II/2026.

Tuy nhiên đến thời điểm báo cáo, việc triển khai thực hiện vẫn chưa đạt được sự thống nhất giữa các cơ quan liên quan, dẫn đến việc chưa thể tổ chức xử lý dứt điểm bãi rác Đồng Vọng và tiến hành giải phóng mặt bằng theo kế hoạch.

4. Tình hình thực hiện một số chỉ tiêu tài chính năm 2025

Căn cứ theo số liệu của báo cáo tài chính năm 2025 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học MOORE AISIC và tình hình sản xuất kinh doanh trong năm 2025 BKS nhận thấy các chỉ tiêu về doanh thu, lợi nhuận trong kỳ đều chưa đạt được kế hoạch đề ra.

STT	Các chỉ tiêu	Đơn vị	Kế hoạch 2025	Thực hiện 2025	Tỉ lệ (%) so với KH
1	Tổng Doanh thu	Triệu đồng	358.488	137.943	38,48
1.1	<i>Doanh thu từ hoạt động sản xuất kinh doanh KCN</i>	<i>Triệu đồng</i>	<i>354.488</i>	<i>133.948</i>	<i>37,79</i>
1.2	<i>Doanh thu từ hoạt động tài chính + Khác</i>	<i>Triệu đồng</i>	<i>4.000</i>	<i>3.995</i>	<i>99,75</i>
2	Tổng chi phí	Triệu đồng	225.037	91.899	40,84
3	Tổng lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	133.451	46.045	34,50
4	Thuế TNDN	Triệu đồng	32.000	10.050	31,41
5	Lợi nhuận sau thuế kỳ này	Triệu đồng	101.451	35.995	35,48
6	Lợi nhuận năm trước chuyển sang	Triệu đồng	32.419	32.419	
7	Tổng lợi nhuận chưa phân phối lũy kế	Triệu đồng	133.870	68.414	
8	Phân phối lợi nhuận				
	- Trích quỹ đầu tư phát triển	<i>Triệu đồng</i>	<i>20.000</i>	<i>3.600</i>	<i>18,00</i>
	- Trích quỹ phúc lợi, khen thưởng	<i>Triệu đồng</i>	<i>5.440</i>	<i>1.692</i>	<i>31,10</i>

STT	Các chỉ tiêu	Đơn vị	Kế hoạch 2025	Thực hiện 2025	Tỉ lệ (%) so với KH
	- Chia cổ tức (KH: 20%, dự kiến thực hiện 10%)	Triệu đồng	51.790	25.895	50,00
	- Lợi nhuận để lại	Triệu đồng	56.640	37.227	

Bảng một số chỉ tiêu tài chính cơ bản năm 2025

- Tổng doanh thu thực hiện là 137,939 tỷ đồng, đạt 38,41% kế hoạch.
- Lợi nhuận trước thuế 46,045 tỷ đồng đạt 37,52% kế hoạch.
- Chi trả cổ tức cho các cổ đông số tiền 25,895 tỷ đồng đạt 50% kế hoạch.

5. Công tác quản lý nợ phải thu, nợ phải trả

Theo báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học MOORE AISIC thì công tác nợ phải thu, nợ phải trả, nợ xấu như sau:

5.1. Nợ phải thu đến hết ngày 31/12/2025:

- **Phải thu ngắn hạn: 146,205,619,298 đồng** (Một trăm bốn mươi sáu tỷ hai trăm lẻ năm triệu sáu trăm mười chín nghìn hai trăm chín mươi tám đồng chẵn./.). Chi tiết như sau:

- + Phải thu ngắn hạn của khách hàng: 74,9 tỷ đồng;
- + Trả trước cho người bán ngắn hạn: 21,3 tỷ đồng;
- + Phải thu ngắn hạn khác: 77,9 tỷ đồng;

- **Phải thu dài hạn: 76,972,190,770 đồng** (Bảy mươi sáu tỷ chín trăm bảy mươi hai triệu một trăm chín mươi nghìn bảy trăm bảy mươi đồng chẵn./.). Chủ yếu là khoản tiền đền bù, giải phóng mặt bằng KCN Cộng Hòa nhà đầu tư ứng trước, được trừ vào tiền thuê đất phải nộp NSNN hằng năm.

5.2. Nợ phải trả đến 31/12/2025: 589,969,650,715 đồng (Năm trăm tám mươi chín tỷ chín trăm sáu mươi chín triệu sáu trăm năm mươi nghìn bảy trăm mười lăm đồng chẵn./.) trong đó:

- **Nợ ngắn hạn: 61,906,383,722 đồng** (Sáu mươi một tỷ chín trăm lẻ sáu triệu ba trăm tám mươi ba nghìn bảy trăm hai mươi hai đồng chẵn./.), chủ yếu là các khoản như sau:

- + Phải trả cho người bán: 9,6 tỷ đồng;
- + Thuế và các khoản phải nộp NN: 9,8 tỷ đồng;
- + Phải trả người lao động: 9,4 tỷ đồng;
- + Chi phí phải trả ngắn hạn: 7,1 tỷ đồng;
- + Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn: 8,3 tỷ đồng;
- + Phải trả ngắn hạn khác: 6,6 tỷ đồng;
- + Quỹ KTPL: 10,9 tỷ đồng.

- Nợ dài hạn: 528,063,266,993 đồng (Năm trăm hai mươi tám tỷ không trăm sáu mươi ba triệu hai trăm sáu mươi sáu nghìn chín trăm chín mươi ba đồng chẵn./.), chủ yếu bao gồm:

+ Chi phí phải trả dài hạn: 268,5 tỷ đồng, trong đó trích trước giá vốn hạ tầng KCN là 268,5 tỷ đồng.

+ Doanh thu chưa thực hiện dài hạn: 259,9 tỷ đồng;

5.3. Nợ khó đòi, nợ xấu

- Nợ xấu: 32,883,980,252 đồng (Ba mươi hai tỷ tám trăm tám mươi ba triệu chín trăm tám mươi nghìn hai trăm năm mươi hai đồng chẵn./.)

Trong đó có khoản nợ của Công ty TNHH NICE CERAMIC là khoản nợ khó đòi. Ngày 09/10/2025, Cục quản lý thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng có quyết định thi hành án theo yêu cầu số 399/QĐ-THADS: Buộc Công ty TNHH NICE CERAMIC phải thanh toán cho Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam tiền thuê lại đất từ năm 2017 đến hết năm 2024 và phí quản lý, duy tu, bảo dưỡng cơ sở hạ tầng từ quý 3/2016 đến hết năm 2022 theo Hợp đồng số 01A ngày 08/02/2014, phụ lục 01 ngày 16/02/2014, phụ lục 02 ngày 30/3/2015 và lãi suất với tổng số tiền là: 45.741.246.884 đồng.

Các số liệu trên đã được phản ánh trong báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học MOORE AISC

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

Vốn góp của chủ sở hữu **258,948,680,000 đồng** (Hai trăm năm mươi tám tỷ, chín trăm bốn mươi tám triệu, sáu trăm tám mươi nghìn đồng chẵn./.). Đến hết năm 2025 vốn chủ sở hữu: **350,133,788,990 đồng** (Ba trăm năm mươi, tỷ một trăm ba mươi ba triệu, bảy trăm tám mươi tám nghìn, chín trăm chín mươi đồng chẵn./.). Nguồn vốn chủ sở hữu của Công ty đang được bảo toàn và phát triển.

7. Tình hình lao động tiền lương

Năm 2025, công tác tổ chức cán bộ ở một số bộ phận, Phòng, Ban vẫn còn thiếu, công tác tuyển dụng lao động chuyên môn vẫn gặp khó khăn. Công ty vẫn phải tăng cường cán bộ, phụ trách chuyên trách, lao động làm thêm giờ.

- Tổng quỹ tiền lương thực hiện năm 2025 : **10,146,128,000 đồng** (Mười tỷ, một trăm bốn sáu triệu, một trăm hai tám nghìn đồng ./.) đã được Công ty chi trả theo quy định.

- Các chế độ chính sách, bảo hiểm, thai sản, an sinh xã hội:

+ Chính sách đối với Người lao động: Tuân thủ đúng chính sách liên quan đến Người lao động của Nhà nước.

+ Chính sách xã hội: Công ty thực hiện đầy đủ các chế độ Bảo hiểm Xã hội, Bảo hiểm Y tế, Bảo hiểm Thất nghiệp cho cán bộ công nhân viên theo đúng các quy định của pháp luật.

- Lương bình quân chi trả cho Người lao động năm 2025: 14,80 triệu đồng/ người/ tháng

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

Trong năm tài chính, Hội đồng quản trị đã thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty; Kịp thời ban hành các Nghị quyết, Quyết định nhằm triển khai Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, định hướng hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư phát triển.

HDQT đã chủ động phối hợp với Ban Tổng Giám đốc trong công tác điều hành, hỗ trợ tháo gỡ những vướng mắc trong quá trình thực hiện Đầu tư xây dựng, đẩy nhanh tiến độ hoàn thành các hạng mục công trình, điều chỉnh những điểm chưa phù hợp trong công tác thiết kế, thi công trên cơ sở lợi ích hợp pháp của Cổ đông và Công ty, nghiên cứu hoạch định các giải pháp để tạo hành lang pháp lý cho tiến trình phát triển Công ty trong ngắn hạn, trung hạn và dài hạn. Đồng thời, HDQT tích cực định hướng và thông qua các chủ trương đầu tư, tích cực hỗ trợ Ban Tổng giám đốc trong hoạt động đối ngoại, làm việc với các cơ quan quản lý nhà nước, kết nối với các cấp chính quyền tại một số địa phương để Công ty được tham gia khảo sát, nghiên cứu triển khai các tìm kiếm dự án đầu tư mới mở rộng quỹ đất đa dạng ngành nghề kinh doanh tạo nền tảng cho tăng trưởng trung và dài hạn cho Công ty.

Bên cạnh đó, HDQT thực hiện giám sát hoạt động của Ban Tổng Giám đốc thông qua các báo cáo định kỳ, thường niên và các cuộc họp điều hành; 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. Đồng thời triển khai công tác kiểm soát rủi ro nhằm bảo đảm an toàn vốn, nâng cao hiệu quả đầu tư và bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của Cổ đông..

Ban Tổng Giám đốc đã tổ chức triển khai hoạt động sản xuất kinh doanh theo định hướng của Hội đồng quản trị và các Nghị quyết đã được thông qua; duy trì hoạt động trong bối cảnh thị trường có nhiều biến động, đồng thời chủ động xử lý các vấn đề phát sinh trong quá trình vận hành doanh nghiệp.

Trong công tác tài chính, Ban TGD đã thực hiện quản lý theo quy định và có kiểm soát chi phí trong hoạt động sản xuất kinh doanh; đồng thời tích cực triển khai công tác chuẩn bị đầu tư, hoàn thiện hồ sơ pháp lý và xúc tiến các dự án mới. Tuy nhiên, Ban Kiểm soát nhận thấy các tồn tại mang tính hệ thống như: *Tiến độ triển khai dự án còn chậm so với kế hoạch; Biến động nhân sự cấp trung và cấp cao nhiều chưa ổn định, Công tác dự báo thị trường và đánh giá hiệu quả đầu tư chưa đầy đủ và thiếu chiều sâu; Các rủi ro về pháp lý và giải phóng mặt bằng chưa được kiểm soát hiệu quả, tiếp tục là điểm nghẽn lớn.*

Ban Kiểm soát đặc biệt lưu ý nguy cơ phát sinh tình trạng dự án chậm triển khai, vốn bị giam giữ, gia tăng chi phí cơ hội và áp lực dòng tiền, nếu không có biện pháp kiểm soát và điều hành quyết liệt, đồng bộ. Điều này có thể ảnh hưởng trực tiếp đến hiệu quả đầu tư, an toàn tài chính và khả năng tăng trưởng của Công ty trong các giai đoạn tiếp theo.

III. Các kiến nghị của Ban kiểm soát Công ty

1. Về công tác điều hành quản lý

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

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

Thành lập các ban kiểm soát nội bộ ; Kiểm soát chi phí ; Pháp chế nhằm theo dõi sát sao tiến độ – chất lượng thi công, giải ngân vốn, hồ sơ hoàn công và tình trạng tài sản sau đầu tư. Tăng cường công tác hậu kiểm sau đầu tư, đánh giá hiệu quả sử dụng công trình, năng lực nhà thầu, đơn vị tư vấn; đồng thời tổ chức rút kinh nghiệm đối với các dự án có vướng mắc, chậm tiến độ hoặc phát sinh chi phí ngoài dự toán ;.

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

2. Về lĩnh vực đầu tư xây dựng hạ tầng

Đề nghị Công ty cần đẩy nhanh xử lý các tồn tại nhiều năm liên quan đầu tư xây dựng cơ bản : Hoàn thành các hạng mục hạ tầng dang dở và chưa triển khai đã được đại hội cổ động thông qua tại Nghị quyết số : 149/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27 tháng 6 năm 2025 của dự án theo đúng quy định Pháp luật ;

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

3. Về lĩnh vực thu hút đầu tư

Công ty cần đẩy mạnh hoạt động xúc tiến đầu tư bằng các phương thức đa dạng hóa hơn trong năm 2026, Xây dựng kế hoạch xúc tiến đầu tư tổng thể, có trọng tâm, trọng điểm ; đa dạng hóa phương thức tiếp cận nhà đầu tư, kết hợp giữa hình thức trực tiếp (*tham gia hội nghị, kết nối doanh nghiệp thông qua các tổ chức xúc tiến thương mại – đầu tư trong và ngoài nước*) và gián tiếp (*xây dựng bộ tài liệu giới thiệu KCN đa ngôn ngữ, nâng cấp website, ứng dụng nền tảng số trong quảng bá hình ảnh, hạ tầng và chính sách ưu đãi*) để thu hút được nhiều nhà đầu tư đem lại lợi nhuận bền vững cho Công ty

Hoàn thiện cơ chế tiếp cận và đàm phán đầu tư : Xây dựng chính sách linh hoạt trong đàm phán, đảm bảo phù hợp với mặt bằng giá thị trường, điều kiện thanh toán và tiến độ thực hiện dự án, trên cơ sở tuân thủ quy định pháp luật và đảm bảo lợi ích tổng thể của Công ty.

Ban Kiểm soát nhấn mạnh rằng, nếu không có giải pháp quyết liệt và đồng bộ, công tác thu hút đầu tư sẽ bị ảnh hưởng và tác động trực tiếp đến kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty trong các kỳ tiếp theo

2. Về phát triển dự án

Ban Kiểm soát nhận thấy hoạt động phát triển dự án là yếu tố then chốt quyết định tăng trưởng trong giai đoạn tới của Công ty, đồng thời tiềm ẩn nhiều rủi ro về tài chính, pháp lý và quản trị. Do đó, Ban Kiểm soát kiến nghị:

- + Rà soát toàn bộ danh mục dự án, xác định rõ thứ tự ưu tiên theo chiến lược; tập trung nguồn lực vào các dự án có tính khả thi cao, pháp lý rõ ràng và khả năng triển khai nhanh;

- + Tăng cường phối hợp chặt chẽ với các cơ quan quản lý nhà nước nhằm đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án, hoàn thiện thủ tục pháp lý, công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, chủ động làm việc, tháo gỡ kịp thời các vướng mắc phát sinh, đảm bảo tính liên tục trong quá trình triển khai, tạo điều kiện sớm đưa dự án vào thực hiện và khai thác.

- + Xây dựng hệ thống nhận diện và quản lý rủi ro ngay từ giai đoạn chuẩn bị đầu tư; đánh giá đầy đủ các yếu tố về pháp lý, thị trường và khả năng thu hút đầu tư đồng thời xây dựng các ngưỡng cảnh báo và các phương án xử lý đối với các dự án chậm triển khai hoặc hiệu quả thấp.

- + Thiết lập kế hoạch dòng tiền riêng cho từng dự án; đánh giá sức chịu đựng tài chính của Công ty trước khi triển khai; kiểm soát chặt chẽ chi phí đầu tư

3. Về thu hồi công nợ

Đối với các khoản phải thu ngắn hạn khác đề nghị Công ty có phương án kiểm soát chặt chẽ, phù hợp với các quy định pháp luật.

Đối với khoản nợ NICE CERAMIC căn cứ quyết định thi hành án theo yêu cầu số 399/QĐ-THADS ngày 09/10/2025 : Buộc Công ty TNHH NICE CERAMIC phải thanh toán cho Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam tiền thuê lại đất từ năm 2017 đến hết năm 2024 và phí quản lý, duy tu, bảo dưỡng cơ sở hạ tầng từ quý 3/2016 đến hết năm 2022 theo Hợp đồng số 01A ngày 08/02/2014, phụ lục 01 ngày 16/02/2014, phụ lục 02 ngày 30/3/2015 và lãi suất với tổng số tiền là: 45.741.246.884 đồng (Bốn mươi lăm tỷ bảy trăm bốn mươi một triệu hai trăm bốn mươi sáu nghìn tám trăm tám mươi bốn đồng chẵn./.). Đề nghị Ban điều hành Công ty có phương án thu hồi công nợ để có nguồn tài chính, đồng thời giảm khoản trích lập dự phòng của khoản nợ này

4. Về lao động tiền lương

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

5. Về Công tác giải phóng mặt bằng

Căn cứ văn bản ngày 26/3/2025, Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương đã ban hành Văn bản số 1353/UBND-VP về phương án xử lý bãi chôn lấp rác Đồng Vọng tại phường Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, trong đó thống nhất chủ trương xử lý trong quý II/2026 Đề nghị Ban điều hành Công ty chủ động tăng cường phối hợp với chính quyền địa

phương và các cơ quan liên quan nhằm đẩy nhanh công tác giải phóng mặt bằng, xử lý các tồn tại về hạ tầng kỹ thuật và môi trường, đảm bảo điều kiện mặt bằng sạch tạo điều kiện thuận lợi thu hút các nhà đầu tư và đảm bảo quyền lợi của Công ty

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

Bên cạnh các dự án đã được thông qua theo Nghị quyết số: 149/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27 tháng 6 năm 2025 Đề nghị Công ty khẩn trương và tích cực theo sát, phối hợp với cơ quan địa phương tiếp tục triển khai các thủ tục liên quan để sớm thực hiện các dự án đầu tư đưa vào khai thác. Và đề nghị Công ty khẩn trương nghiên cứu, phát triển thêm các Dự án có tiềm năng nhằm mang lại hiệu quả đầu tư cho các Cổ đông như : Dự án KCN Cầu Khởi – giai đoạn 1 (quy mô 500 ha); Dự án Cụm công nghiệp Long Thuận (75 ha); Dự án Cụm công nghiệp Phước Tuy (75 ha); Dự án Trung tâm Logistics tại khu vực Cần Đước ; Dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ – DKC , Đầu tư dây chuyền sản xuất tinh dầu xuất khẩu (xã Phúc Lộc, tỉnh Nghệ An, quy mô 48 ha) ; Dự án Nhà máy điện mặt trời hồ Khe Gỗ (công suất 200 MW) ; Dự án Nhà máy điện mặt trời nổi hồ Vực Mẫu (công suất 160 MW)

IV. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG KIỂM SOÁT NĂM 2026

Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam có kế hoạch kiểm tra, giám sát năm 2026 cụ thể như sau:

STT	Nội dung	Thời gian thực hiện
1	Kiểm tra, giám sát tình hình thực hiện và tuân thủ Điều lệ, Luật doanh nghiệp, pháp luật nhà nước; tình hình thực hiện và tuân thủ Nghị quyết của ĐHĐCĐ đối với Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc VRG.	Thường xuyên
2	Kiểm tra, giám sát, đánh giá tình hình thực hiện kế hoạch SXKD theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 và năm 2026 để ra; tình hình tài chính,; tình hình thực hiện kế hoạch SXKD;	6 tháng và 1 năm
3	Thẩm định BCTC sau kiểm toán thường niên năm 2026 và bán niên năm 2026.	Hàng quý, bán niên và cả năm
4	Phối hợp với các cơ quan chức năng của Nhà nước, các đoàn kiểm tra trong việc kiểm tra, giám sát công tác quản lý, hoạt động SXKD tại Công ty.	Khi có yêu cầu
5	Kiểm tra, giám sát tình hình thực hiện và xử lý các khuyến nghị của các đoàn kiểm tra của cơ quan nhà nước, chức năng có thẩm quyền tại Công ty.	Hàng quý

6	Lập báo cáo giám sát hàng quý theo quy định của Công ty và các báo cáo khác khi có yêu cầu.	Hàng quý, năm hoặc theo yêu cầu
7	Thực hiện, phối hợp với thành viên Ban KS lập báo cáo hoạt động năm 2025 và kế hoạch hoạt động năm 2026 của Ban KS, báo cáo đánh giá về hoạt động SXKD năm 2025 và công tác quản lý năm 2026 của Hội đồng quản trị và Ban điều hành Công ty trình ĐHĐCĐ thông qua và tổ chức thực hiện.	Quý I/Quý II
8	Đề xuất ĐHĐCĐ lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập kiểm toán BCTC năm 2026.	Quý I/ II
9	Kiểm tra, giám sát lĩnh vực tài chính như thực hiện các chỉ tiêu tài chính của Nghị quyết ĐHĐCĐ; quản lý dòng tiền, khả năng thanh toán nợ công nợ phải trả, Công nợ phải thu, tình hình quản lý và sử dụng vốn, tài sản cố định, các khoản đầu tư góp vốn của công ty	Hàng quý
10	Kiểm tra, giám sát lĩnh vực lao động tiền lương về thực hiện quyết toán quỹ tiền lương năm 2025, xây dựng kế hoạch quỹ tiền lương năm 2026, việc chấp hành các quy định của Nhà nước liên quan đến người lao động....	Hàng quý
11	Kiểm tra, giám sát tiến độ thực hiện các gói thầu xây dựng cơ bản	Thường xuyên
12	Thực hiện công tác kiểm soát khác theo yêu cầu của Công ty, của ĐHĐCĐ và các quy định hiện hành.	Hàng quý/ theo yêu cầu

Trên đây là báo cáo của Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam về tình hình hoạt động năm 2025 và kế hoạch hoạt động năm 2026.

Trân trọng!

Nơi nhận:

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

**TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**

Nguyễn Đình Đức



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

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

Số: /BC-VRG

Hải Phòng, ngày tháng 04 năm 2026

DỰ THẢO

BÁO CÁO

Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 và Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 của Công ty

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026
Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam

Căn cứ Nghị quyết số 149/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27 tháng 6 năm 2025 của đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam năm 2025;

Công ty xin báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026, cụ thể như sau:

I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025

1. Đánh giá chung:

Trong năm 2025, Công ty VRG tiếp tục triển khai điều chỉnh, hoàn thiện các hồ sơ pháp lý liên quan đến Khu công nghiệp còn tồn đọng từ năm 2024, bao gồm: điều chỉnh báo cáo đánh giá tác động môi trường, thực hiện thủ tục cấp giấy phép môi trường, điều chỉnh hồ sơ phòng cháy chữa cháy và hồ sơ thiết kế cơ sở (TKCS) theo thực tế triển khai. Đến nay, các thủ tục pháp lý liên quan đến hồ sơ thiết kế cơ sở và việc cấp giấy phép môi trường vẫn chưa hoàn tất. Do đó, công tác đầu tư hoàn thiện hạ tầng trong năm 2025 chưa đạt được theo kế hoạch đã đề ra.

2. Kết quả thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh năm 2025:

2.1. Công tác xúc tiến thu hút đầu tư:

Trong năm 2025, Công ty đã tích cực làm việc, tiếp xúc với nhiều nhà đầu tư đến tìm hiểu cơ hội thuê đất tại Khu công nghiệp. Tuy nhiên, việc sáp nhập đơn vị hành chính trong năm đã làm thay đổi tổ chức bộ máy và nhân sự; đồng thời, các chính sách và thủ tục đầu tư trong giai đoạn chuyển tiếp có thời điểm bị gián đoạn, ảnh hưởng đến môi trường thu hút đầu tư.

Mặt khác, việc áp đặt thuế quan mới đối với hàng hóa nhập khẩu của Mỹ dẫn đến khó khăn cho công tác thu hút đầu tư. Do đó, tính đến ngày 31/12/2025, Công ty mới cho thuê được 4,06 ha đất gắn với cơ sở hạ tầng nên chưa đạt kế hoạch đề ra. Công ty đang tiếp tục tích cực phối hợp với các nhà đầu tư để hoàn thiện hồ sơ đăng ký dự án đầu tư và xúc tiến ký kết hợp đồng trong thời gian tới.

- Tổng doanh thu thực hiện là 137,939 tỷ đồng, đạt 38,47% kế hoạch.
- Lợi nhuận trước thuế 46,045 tỷ đồng đạt 37,50% kế hoạch.

Nguồn vốn chủ sở hữu của Công ty được bảo toàn và phát triển, dòng tiền được

cân đối đáp ứng đủ cho nhu cầu sản xuất kinh doanh và đầu tư phát triển của công ty.

Tính đến ngày 31/12/2025, Khu công nghiệp đã thu hút được 17 Nhà đầu tư trong và ngoài nước với tổng diện tích đã cho thuê 118,325 ha (đạt 81,3% tỷ lệ lấp đầy).

2.2 Công tác thực hiện kế hoạch đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng khu công nghiệp:

Theo kế hoạch đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua tại Nghị quyết số: 149/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27 tháng 6 năm 2025. Công ty báo cáo kết quả thực hiện công tác xây dựng cơ bản năm 2025 của Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam như sau:

2.2.1 Các công việc đã triển khai:

a. Đầu tư xây dựng hoàn thiện hạ tầng khu công nghiệp Cộng Hòa (12,57 tỷ đồng):

Năm 2025, Công ty chưa thể triển khai đồng bộ được các hạng mục hạ tầng theo kế hoạch do phải chờ điều chỉnh hồ sơ thiết kế cơ sở (TKCS) của dự án, nhằm đáp ứng nhu cầu cấp thiết cho nhà đầu tư, Công ty đã triển khai đầu tư hạ tầng như sau:

- Công trình Hồ điều hòa làm hồ sơ cố của trạm xử lý nước thải (thi công hoàn thành).
- Các hạng mục khác như:
 - + Hạng mục phụ trợ khu trung tâm điều hành (xây dựng hoàn thành nhà để xe, xây dựng hệ thống chiếu sáng ngoài nhà);
 - + Lắp đặt hệ thống camera (lắp đặt camera khu trung tâm điều hành, khu trạm xử lý nước thải);
 - + Trồng cây xanh (trồng cây xanh một phần diện tích lô B3);
 - + Thiết bị phục vụ quản lý điều hành (mua mới 03 xe ô tô).

b. Các hạng mục phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hòa (21,35 tỷ đồng):

- Công ty đã đầu tư xây dựng Trạm xử lý nước thải công suất 2.000 m³/ngày.đêm tại khu kỹ thuật. Tuy nhiên, trong quá trình vận hành, cụm bể phát sinh sự cố (lún, nứt thành bể), tiềm ẩn nguy cơ mất an toàn môi trường nếu tiếp tục khai thác. Do đó, Công ty đã báo cáo các cấp có thẩm quyền và tạm dừng vận hành công trình để chờ phương án xử lý. Để đảm bảo nhu cầu tiếp nhận và xử lý nước thải cấp thiết cho các nhà đầu tư trong Khu công nghiệp Cộng Hòa, Công ty đã đầu tư bổ sung Cụm xử lý nước thải tập trung công suất 1.000 m³/ngày.đêm tại khu đất cây xanh, tiếp giáp khu đất kỹ thuật.

- Cung cấp và thi công lắp đặt Hệ thống quan trắc nước thải tự động cho Cụm xử lý nước thải số 2; Hệ thống quan trắc nước thải tự động kiểm soát xả nước thải Công ty BOVIET và lắp đặt bổ sung thiết bị quan trắc môi trường cho Cụm xử lý nước thải công suất 1.000 m³/ngày đêm.

- Lắp đặt hệ thống chống sét lan truyền cho cụm xử lý nước thải 1.000m³/ngày đêm, cụm xử lý nước thải số 2 và trạm quan trắc nước thải kiểm soát nước thải Công ty BoViet.

Các hạng mục nêu trên là các nội dung phát sinh, đã được Đại hội đồng cổ đông năm 2025 thông qua theo Nghị quyết số 149/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27/6/2025 tại báo cáo số 206/BC-VRG ngày 25/6/2025 về kết quả hoạt động SXKD năm 2024 và kế hoạch SXKD năm 2025 của Công ty, Chi phí đã được cập nhật vào Tổng mức đầu tư của dự án được Đại hội đồng cổ đông năm 2025 thông qua tại tờ trình số 139/TTr-HĐQT ngày 26/6/2025 về việc điều chỉnh tổng mức đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN Cộng Hòa.

(Chi tiết có phụ lục 01 kèm theo)

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

- Hạng mục Tuyến đường RD03 và tuyến đường RD06: Năm 2024-2025, nhằm đáp ứng yêu cầu hạ tầng giao thông cấp thiết phục vụ Nhà đầu tư Boviet Công ty đã thực hiện một phần nền đường của Tuyến đường RD03 từ nút N13 đến N12 với chiều dài khoảng 364m và bề rộng lòng đường 10m trái tuyến; tuyến đường RD06 (Bao gồm: đường giao thông từ RD03 đến hết cổng số 1 của Công ty Boviet, Hệ thống thoát nước mưa và hệ thống thu gom nước thải - trái tuyến), đã thi công với chiều dài 50m, bề rộng nền đường 15m kết cấu đến lớp 2 cấp phối đá dăm. Phần còn lại của tuyến đường RD03, RD06 Công ty sẽ triển khai tiếp trong năm 2026.

2.2.3 Các hạng mục chưa triển khai: Hoàn thiện một số hạng mục của Nhà làm việc Công ty (bao gồm điện năng lượng mặt trời, biển hiệu quảng cáo KCN đặt trên mái nhà); San nền phần còn lại Lô B5 (4,5ha); San nền lô đất cây xanh CX2 (theo quy hoạch điều chỉnh nay là lô đất CX2+DV-1.1+DV-1.2); Giai đoạn 2 của tuyến đường RD05; Các hạng mục phụ trợ khu trung tâm điều hành; Xây dựng hệ thống mương thoát nước phía Nam của KCN; Xây dựng khu phụ trợ, lưu trú thuộc khu trung tâm điều hành KCN Cộng Hòa; Lắp đặt camera quan sát phục vụ quản lý Khu công nghiệp; San lấp diện tích đất cây xanh còn lại của Khu công nghiệp; Nâng công suất trạm xử lý nước thải; Xây dựng hệ thống thu gom nước thải bổ sung hạ tầng kỹ thuật phục vụ các Nhà đầu tư thứ cấp B1, B3, B6; Hoàn thiện hệ thống cây xanh Khu công nghiệp; Xây dựng tuyến đường RD06; Xây dựng tuyến đường RD10; Cải tạo nút giao QL18 theo điều chỉnh quy hoạch năm 2023; Di chuyển đoạn tuyến đường dây 22kV lô 474E8.5 từ cột 42-cột 44 trong Khu công nghiệp Cộng Hòa); Thiết bị phục vụ quản lý điều hành khu công nghiệp và phục vụ văn phòng Công ty: Do điều chỉnh các hồ sơ pháp lý nên Công ty tạm thời chưa triển khai các hạng mục này. Các hạng mục này sẽ được triển khai tiếp vào năm 2026.

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

Việc triển khai đầu tư xây dựng công trình hạ tầng được thực hiện khi đủ điều kiện pháp lý. Tuy nhiên, trong năm 2025, Công ty phải thực hiện điều chỉnh các hồ sơ pháp lý như: Điều chỉnh báo cáo đánh giá tác động môi trường, thực hiện việc cấp giấy phép môi trường, điều chỉnh hồ sơ PCCC, điều chỉnh hồ sơ TKCS theo thực tế thu hút đầu tư. Nên hoạt động đầu tư chưa thực hiện theo kế hoạch.

Trong năm 2026, Công ty tiếp tục hoàn thiện các hồ sơ pháp lý để triển khai hoàn thiện hạ tầng phục vụ công tác thu hút đầu tư của Khu công nghiệp.

2.2.4. Công tác giải phóng mặt bằng trong Khu công nghiệp:

Công tác di dời Bãi rác Đồng Vọng trong KCN: Bãi rác Đồng Vọng đã hình thành từ trước khi thành lập KCN Cộng Hoà. Trong thời gian vừa qua sau nhiều nỗ lực, bãi rác Đồng Vọng đã dừng tiếp nhận rác vào ngày 31/01/2022, lượng rác thải còn tồn lại khoảng 221.000 tấn rác thải.

Năm 2025, Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương ban hành văn bản số: 1353/UBND-VP ngày 26/3/2025 về phương án xử lý bãi chôn lấp rác Đồng Vọng tại phường Cộng Hòa, thành phố Chí Linh và đưa ra phương án để xử lý bãi rác trong quý II/2026. Tuy nhiên, phương án đề xuất có ảnh hưởng đến diện tích đất thương phẩm, tác động đến hiệu quả dự án cũng như quyền lợi của các cổ đông, do đó Công ty chưa thống nhất.

Ngày 09/5/2025, Sở Nông nghiệp và môi trường đã có văn bản số: 1826/BC-SNNMT về việc Báo cáo kết quả giải quyết theo đề nghị của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam liên quan đến bãi rác Đồng Vọng. Đến nay các Sở, Ban ngành và Công ty vẫn chưa thống nhất phương án triển khai xử lý bãi rác cụ thể. Thời gian tới Công ty tiếp tục phối hợp với các cơ quan chức năng có thẩm quyền để xử lý dứt điểm giải phóng bãi rác theo quy định.

3. Tình hình triển khai các dự án mới trong năm 2025:

3.1. Các dự án đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua năm 2025.

3.1.1. Dự án KCN Cộng Hòa 2, phường Trần Hưng Đạo, thành phố Hải Phòng

Trong năm 2025, Công ty đã tích cực triển khai các thủ tục pháp lý của dự án, chủ động phối hợp và làm việc với các cơ quan, đơn vị liên quan để thúc đẩy tiến độ thực hiện, cụ thể như sau:

Ngày 13 tháng 6 năm 2025, Công ty VRG có Văn bản số 120/VRG-HĐQT gửi Tỉnh ủy, UBND tỉnh Hải Dương (nay là thành phố Hải Phòng) về việc đề nghị làm chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật KCN Cộng Hòa 2.

Ngày 20 tháng 6 năm 2025, Công ty VRG có Văn bản số 130/VRG-HĐQT gửi UBND thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương (cũ) về việc hỗ trợ nguồn vốn thực hiện nhiệm vụ lập quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 KCN Cộng Hòa 2.

Ngày 13 tháng 7 năm 2025, Công ty VRG có Văn bản số 177/VRG-HĐQT gửi UBND thành phố Hải Phòng về việc đăng ký làm chủ đầu tư và đề xuất hỗ trợ nguồn vốn thực hiện nhiệm vụ lập quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 KCN Cộng Hòa 2, thành phố Chí Linh (nay thuộc thành phố Hải Phòng).

Ngày 16 tháng 10 năm 2025, Công ty VRG có Văn bản số 285/VRG-HĐQT gửi Thường trực Thành ủy và UBND thành phố Hải Phòng về việc đề xuất cho phép nghiên cứu đầu tư dự án KCN Cộng Hòa 2.

Trong quá trình triển khai, ngày 06 tháng 11 năm 2025, Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng có Văn bản số 5657/BQL-QHXD gửi UBND thành phố Hải Phòng đề xuất giao đơn vị chuyên môn lập Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 của dự án.

Ngày 18 tháng 11 năm 2025, UBND thành phố Hải Phòng ban hành Quyết định số 4646/QĐ-UBND về việc chuyển nhiệm vụ lập Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu

công nghiệp Cộng Hòa 2 từ Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực Chí Linh sang Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng.

Đến hết năm 2025, các thủ tục pháp lý của dự án đang được các cơ quan có thẩm quyền xem xét, triển khai theo quy định. Qua đó từng bước hoàn thiện cơ sở pháp lý, làm tiền đề cho việc triển khai dự án trong thời gian tới.

3.1.2. Dự án Cụm công nghiệp Lộc Giang 2, xã An Ninh, tỉnh Tây Ninh:

Trong năm 2025, Công ty đã tích cực theo dõi, phối hợp và thúc đẩy các cơ quan nhà nước trong việc triển khai thủ tục đầu tư Cụm công nghiệp Lộc Giang 2, cụ thể như sau:

Ngày 15 tháng 5 năm 2025, UBND huyện Đức Hòa đã có Văn bản số 8058/TTr-UBND về việc đề xuất chủ trương đầu tư thành lập Cụm công nghiệp Lộc Giang 2.

Ngày 18 tháng 6 năm 2025, Sở Tài chính tỉnh Long An đã có Thông báo số 3863/TB-STC về việc họp xem xét đề xuất chấp thuận chủ trương đầu tư dự án, trong đó yêu cầu UBND huyện Đức Hòa bổ sung, hoàn thiện hồ sơ đề xuất.

Tuy nhiên, do ảnh hưởng của việc điều chỉnh địa giới hành chính và việc phân cấp tổ chức chính quyền địa phương theo mô hình hai cấp, thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy trình cũ hiện chưa được thực hiện.

Đáng lưu ý, qua quá trình khảo sát và đánh giá sơ bộ, vị trí hiện tại của dự án có tỷ lệ đất ở hiện hữu tương đối lớn, dẫn đến chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng cao và tiềm ẩn nhiều khó khăn trong quá trình triển khai. Trên cơ sở đánh giá toàn diện các yếu tố nêu trên, đặc biệt là hiệu quả đầu tư dự kiến, Công ty đã chủ động tạm dừng nghiên cứu dự án Lộc Giang, đồng thời chuyển hướng tập trung vào các cơ hội đầu tư khác có tính khả thi và hiệu quả cao hơn.

3.1.3. Dự án Khu công nghiệp Trường Hải, xã Mỹ Quý và xã Đông Thành, tỉnh Tây Ninh

Trước năm 2025, dự án Khu công nghiệp Trường Hải đã được phê duyệt chủ trương đầu tư cho Công ty TNHH KCN Quốc tế Trường Hải làm chủ đầu tư. Tuy nhiên, trong quá trình triển khai đầu tư, Nhà nước đã thu hồi quyền đầu tư và dự kiến tổ chức đấu giá để lựa chọn nhà đầu tư mới bằng hình thức đấu giá. Trong giai đoạn này, công ty đã quan tâm, theo dõi sát sao dự án và nhiều lần gửi văn bản đề nghị tham gia đấu giá.

Trong năm 2025, công ty tiếp tục theo dõi sát sao tiến trình pháp lý và triển khai dự án, nắm bắt các thông tin liên quan đến việc rà soát pháp lý, phương án đấu giá và điều chỉnh chủ trương đầu tư.

Ngày 01/12/2025, UBND tỉnh Tây Ninh tổ chức họp, giao Ban Quản lý Khu kinh tế chủ trì phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan khẩn trương rà soát pháp lý dự án và hoàn thiện nội dung đề xuất phương án đấu giá, điều chỉnh chủ trương đầu tư.

Ngày 19/12/2025, Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Tây Ninh có văn bản số 2544/BQLKKT-KHĐT gửi UBND tỉnh Tây Ninh về việc hoàn thiện dự thảo văn bản tham mưu phương án đấu giá, điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu công nghiệp Trường Hải.

Các hoạt động theo dõi trong năm 2025 đã được tổng hợp đầy đủ và ghi nhận để làm cơ sở cho các bước triển khai tiếp theo của dự án.

3.2. Các dự án chưa được Đại hội đồng cổ đông thông qua năm 2025:

Bên cạnh các dự án đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, trong năm 2025 công ty chủ động khảo sát thị trường và tổng hợp thông tin liên quan đến các dự án đang trong giai đoạn xem xét, làm cơ sở cho việc đánh giá và phê duyệt trong các năm tiếp theo, cụ thể như sau:

3.2.1. Dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ - DKC, xã Phúc Lộc, tỉnh Nghệ An (quy mô 48ha)

Trong năm 2025, trong quá trình nghiên cứu và khảo sát các dự án tại khu vực miền Trung, công ty nhận thấy dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ - DKC, xã Phúc Lộc, tỉnh Nghệ An, là một dự án trọng điểm về nghiên cứu và phát triển giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao, đã được UBND tỉnh Nghệ An phê duyệt chủ trương đầu tư và phê duyệt Chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Tập đoàn Thiên Minh Đức tại Quyết định số 104/QĐ-UBND ngày 10/01/2020.

Dự án là phân khu 1 của Khu lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao vùng Bắc Trung Bộ, được Thủ tướng Chính phủ thành lập tại Quyết định số 509/QĐ-TTg ngày 31/3/2021 và được phê duyệt quy hoạch chung xây dựng tại Quyết định số 746/QĐ-TTg ngày 10/4/2025.

Trong quá trình tìm hiểu, công ty được biết dự án đã được Công ty Thiên Minh Đức triển khai khối lượng công việc đáng kể, bao gồm giải phóng mặt bằng, phê duyệt quy hoạch và triển khai thi công các hạng mục chính.

Tuy nhiên, nhằm phục vụ nhu cầu điều chỉnh cơ cấu và chiến lược đầu tư Công ty Thiên Minh Đức có nhu cầu chuyển nhượng dự án, do đó công ty VRG đã tiếp cận để tìm hiểu và đánh giá dự án có tiềm năng phát triển trong thời gian tới.

3.2.2. Dự án Khu công nghiệp Cầu Khởi giai đoạn 1, xã Cầu Khởi, tỉnh Tây Ninh (Diện tích 500ha)

Trong năm 2025, trong quá trình nghiên cứu các dự án tại khu vực miền Nam, công ty nhận thấy Dự án Cụm công nghiệp Cầu Khởi, xã Cầu Khởi, tỉnh Tây Ninh, có tiềm năng phát triển công nghiệp trên địa bàn, do đó công ty đã theo dõi sát sao dự án và chủ động làm việc với các cơ quan chức năng để có được các văn bản liên quan. Ngày 01/12/2025, Sở Công Thương tỉnh Tây Ninh có Báo cáo số 3425/BC-SCT về việc đề xuất điều chỉnh Phương án phát triển cụm công nghiệp thời kỳ 2021–2030, tầm nhìn đến năm 2050, trong đó bổ sung dự án vào danh mục các cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh.

Ngày 06/12/2025, công ty đã có văn bản số 309/VRG-HĐQT gửi UBND xã Cầu Khởi đề nghị phối hợp triển khai lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết cho dự án, và được UBND xã Cầu Khởi thống nhất chủ trương phối hợp trong quá trình lập quy hoạch chung tại Văn bản số 564/UBND ngày 15/12/2025.

Như vậy, trong năm 2025, công ty đã theo dõi và phối hợp với chính quyền địa phương để chuẩn bị các bước cần thiết cho dự án, đồng thời dự án này sau này dự kiến

sẽ được phát triển theo hướng Khu công nghiệp Cầu Khởi (giai đoạn 1 500ha), tạo cơ sở thuận lợi cho việc triển khai tiếp theo.

3.2.3. Dự án Cụm Công nghiệp Long Thuận, xã Tân Long, tỉnh Tây Ninh (Diện tích 75ha)

Trong năm 2025, công ty đã tìm hiểu và đánh giá tiềm năng phát triển của Cụm công nghiệp Long Thuận, tỉnh Tây Ninh (trước đây thuộc tỉnh Long An), nhận thấy dự án có khả năng phát triển hạ tầng công nghiệp phù hợp với định hướng mở rộng sản xuất của công ty. Dự án này được đưa vào danh mục các cụm công nghiệp thành lập mới theo Quy hoạch tỉnh Long An thời kỳ 2021–2030, tầm nhìn đến năm 2025, được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 686/QĐ-TTg ngày 13/6/2023, điều này cho thấy dự án có đủ cơ sở pháp lý để lựa chọn nhà đầu tư.

Trên cơ sở đó, công ty đã phối hợp với chính quyền địa phương để chuẩn bị các bước cần thiết cho dự án, cụ thể bao gồm:

- Ngày 29/9/2025, Công ty VRG có báo cáo gửi UBND xã Tân Long, tỉnh Tây Ninh về việc đề xuất điều chỉnh mặt bằng Cụm công nghiệp Long Thuận tại văn bản số 262/VRG-HĐQT.

- Ngày 14/10/2025, Công ty VRG có văn bản đề nghị làm chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Long Thuận tại văn bản số 278/VRG-HĐQT.

Như vậy, trong năm 2025, công ty đã tìm hiểu, nghiên cứu và phối hợp với các cơ quan chức năng, tạo cơ sở pháp lý và kỹ thuật thuận lợi cho việc triển khai dự án trong giai đoạn tiếp theo khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

3.2.4. Dự án Cụm Công nghiệp Phước Tuy, xã Tân Long, tỉnh Tây Ninh (Diện tích 75ha)

Trong năm 2025, Công ty VRG đã tìm hiểu và đánh giá tiềm năng phát triển dự án Cụm công nghiệp Phước Tuy, xã Cần Đước, tỉnh Tây Ninh (trước đây thuộc tỉnh Long An), nhận thấy dự án có khả năng phát triển hạ tầng công nghiệp phù hợp với định hướng mở rộng sản xuất của công ty. Dự án Cụm công nghiệp Phước Tuy là một trong các Cụm công nghiệp thành lập mới trong Phương án phát triển cụm công nghiệp tỉnh Long An tại Quyết định số 686/QĐ-TTg ngày 13/6/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc Phê duyệt Quy hoạch tỉnh Long An thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến 2050, điều này cho thấy dự án có đủ cơ sở pháp lý để lựa chọn nhà đầu tư. Ngày 26/9/2025, UBND xã Cần Đước có văn bản gửi UBND tỉnh Tây Ninh. Ngày 14/10/2025, Công ty VRG đã có văn bản đề nghị được làm chủ đầu tư tại Văn bản số 279/VRG-HĐQT ngày 14/10/2025.

Trong quá trình rà soát hồ sơ, Sở Tài chính tỉnh Tây Ninh đã tổ chức cuộc họp để xem xét đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư và ra Thông báo hợp số 8555/TB-STC ngày 10/12/2025. Tại thông báo này, Sở Tài chính nêu rõ hồ sơ hiện tại chưa đủ điều kiện do vị trí dự án trùng lắp khoảng 50 ha với khu vực quy hoạch địa hình ưu tiên cho nhiệm vụ quốc phòng, theo Quyết định số 2256/QĐ-BQP ngày 30/5/2023 của Bộ Quốc phòng. Do đó, Sở Tài chính tham mưu UBND tỉnh giao Bộ CHQS tỉnh đề xuất Bộ Tư lệnh Quân khu 7 xem xét điều chỉnh khu vực địa hình ưu tiên để dự án có thể triển khai trong tương lai.

Như vậy, trong năm 2025, công ty đã chủ động tìm hiểu, nghiên cứu và phối hợp với các cơ quan chức năng, hoàn thiện hồ sơ và theo sát quá trình xử lý các vấn đề pháp lý, tạo tiền đề thuận lợi cho việc triển khai dự án trong các giai đoạn tiếp theo.

3.2.5. Dự án Nhà máy điện mặt trời hồ Khe Gõ, xã Quỳnh Tam, tỉnh Nghệ An (Công suất: 200MW); Dự án Nhà máy điện mặt trời nổi hồ Vực Mầu, xã Quỳnh Thắng và phường Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An (Công suất: 160MW)

Trong quá trình nghiên cứu các dự án tại tỉnh Nghệ An, công ty đã tìm hiểu, khảo sát và nghiên cứu dự án Nhà máy điện mặt trời hồ Khe Gõ, xã Quỳnh Tam, tỉnh Nghệ An (Công suất 200 MW) và Nhà máy điện mặt trời nổi hồ Vực Mầu, xã Quỳnh Thắng và phường Hoàng Mai (Công suất 160 MW). Các dự án này đã được UBND tỉnh Nghệ An chấp thuận chủ trương đầu tư lần lượt tại Quyết định số 34/QĐ-UBND và 35/QĐ-UBND ngày 01/03/2022.

Trong năm 2025, công ty đã thực hiện các công việc bao gồm thu thập hồ sơ, khảo sát hiện trạng dự án, nghiên cứu pháp lý và quy hoạch, đồng thời phối hợp với cơ quan quản lý địa phương để nắm rõ các yêu cầu liên quan đến dự án.

Những công việc này giúp công ty tiếp cận thông tin dự án một cách đầy đủ, đánh giá các điều kiện pháp lý và cơ sở hạ tầng sẵn có, tạo nền tảng để xem xét triển khai dự án trong các giai đoạn tiếp theo.

3.2.6. Dự án Trung tâm Logistics tại xã Cần Đức, tỉnh Tây Ninh (diện tích: 50ha)

Trong năm 2025, công ty đã tìm hiểu và nghiên cứu Dự án Trung tâm Logistics tại xã Cần Đức, tỉnh Tây Ninh (trước đây thuộc tỉnh Long An), nhận thấy dự án có tiềm năng phát triển hạ tầng logistics trên địa bàn. Dự án này được đưa vào danh mục các cụm công nghiệp thành lập mới theo Quy hoạch tỉnh Long An thời kỳ 2021–2030, tầm nhìn đến năm 2050, được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 686/QĐ-TTg ngày 13/6/2023, tạo cơ sở để nghiên cứu và xem xét triển khai trong các giai đoạn tiếp theo.

Trên cơ sở đó, công ty đã chủ động làm việc với chính quyền địa phương để đề xuất tham gia đầu tư dự án, cụ thể Công ty đã có văn bản số 282/VRG-UBND ngày 15/10/2025 gửi UBND xã Cần Đức đề nghị làm chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật dự án. Sau đó, UBND xã Cần Đức đã có văn bản số 3780/UBND-KT ngày 24/10/2025 gửi Sở Tài chính và Sở Công Thương để lấy ý kiến hướng dẫn về việc tiếp nhận nhà đầu tư.

Ngày 07/11/2025, Sở Tài chính đã có văn bản số 6605/STC-HTĐT gửi các sở, ngành và đơn vị liên quan để lấy ý kiến đối với đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án của công ty.

Như vậy, trong năm 2025, công ty đã từng bước tiếp cận, nghiên cứu và phối hợp với các cơ quan quản lý để hoàn thiện hồ sơ pháp lý ban đầu, tạo cơ sở cho việc triển khai dự án trong các giai đoạn tiếp theo.

II. KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH VÀ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NĂM 2026

1. Dự kiến kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026

Công ty dự kiến diện tích thu hút nhà đầu tư thuê cơ sở hạ tầng tại KCN Cộng

Hòa năm 2026 hết diện tích đất thương phẩm còn lại là 26,55 ha.

- Doanh thu dự kiến 73,572 tỷ đồng bằng 53,33% so với năm 2025
- Lợi nhuận trước thuế 17,278 tỷ đồng bằng 37,52% so với năm 2025
- Chi trả cổ tức cho các cổ đông dự kiến tỷ lệ 10% với số tiền là 25,895 tỷ đồng
- Nộp ngân sách đảm bảo theo đúng qui định.

Do chính sách tài chính có sự thay đổi đối với việc hạch toán doanh thu một lần sang hạch toán doanh thu theo từng năm (Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính), nên kế hoạch doanh thu từ hạ tầng năm 2026 cũng giảm rất nhiều so với thực hiện năm 2025.

2. Kế hoạch đầu tư xây dựng cơ bản tại khu công nghiệp Cộng Hòa năm 2026:

Với mục tiêu hoàn thiện đồng bộ hạ tầng kỹ thuật để đáp ứng nhu cầu của các Nhà đầu tư hiện đã thuê đất tại Khu công nghiệp cũng như thu hút thêm các Nhà đầu tư mới, Công ty tiếp tục tập trung triển khai đầu tư các công trình hạ tầng thiết yếu của Khu công nghiệp theo các hạng mục đã được thông qua tại các kỳ Đại hội đồng cổ đông trước và các hạng mục cần thiết được trình tại đại hội đồng Cổ đông lần này. Đặc biệt tập trung triển khai xây dựng hạ tầng giao thông, cấp thoát nước, xử lý nước thải cho các Nhà đầu tư hoạt động trong Khu công nghiệp. Bên cạnh đó, Công ty cũng sẽ triển khai thực hiện điều chỉnh quy hoạch cục bộ Khu công nghiệp Cộng Hòa phù hợp với tình hình thực tế và định hướng phát triển trong giai đoạn tới điều chỉnh quy hoạch cục bộ Khu công nghiệp Cộng Hòa.

Dự kiến Tổng vốn đầu tư XD CB hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật KCN Cộng Hòa là **278,658** tỷ đồng, (chi tiết danh mục đầu tư theo Phụ lục 02 đính kèm).

- Nguồn vốn triển khai các hạng mục XD CB năm 2026: từ vốn chủ sở hữu và vốn khác

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

3. Dự kiến kế hoạch triển khai nghiên cứu, đầu tư các dự án mới năm 2026

3.1. Dự án đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua chủ trương nghiên cứu và triển khai dự án đầu tư năm 2025.

3.1.1. Dự án Khu công nghiệp Cộng Hòa 2 quy mô 190ha:

Trên cơ sở kết quả triển khai năm 2025, trong năm 2026 Công ty tiếp tục theo dõi, cập nhật tình hình pháp lý của dự án và chủ động thực hiện các công việc liên quan. Cụ thể, ngày 26/01/2026, Công ty đã ban hành Văn bản số 28/CV-VRG gửi Ban quản lý khu kinh tế Hải Phòng về việc tham gia ý kiến đối với đề án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Cộng Hòa 2.

Hiện nay, công tác lập Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 của dự án đang được Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan khẩn trương triển khai, dự kiến hoàn thành trong quý II năm 2026. Công ty đang tích cực phối hợp và theo dõi sát quá trình lập, hoàn thiện quy hoạch nhằm kịp thời cập nhật, rà soát các nội dung có liên quan đến định hướng đầu tư của dự án.

Song song đó, Công ty đã chủ động chuẩn bị các hồ sơ, tài liệu cần thiết để tham gia quá trình lựa chọn nhà đầu tư khi dự án đủ điều kiện theo quy định. Việc tham gia đầu tư dự án không chỉ góp phần phát huy năng lực, kinh nghiệm của Công ty trong lĩnh vực phát triển hạ tầng khu công nghiệp, mà còn tạo cơ sở mở rộng quy mô hoạt động, gia tăng quỹ đất và nâng cao năng lực cạnh tranh trên thị trường.

3.1.2. Dự án Khu công nghiệp Trường Hải, xã Mỹ Quý và xã Đông Thành, tỉnh Tây Ninh

Trên cơ sở các công việc đã triển khai trong năm 2025, Công ty VRG tiếp tục theo dõi, bám sát quá trình hoàn thiện các thủ tục pháp lý của dự án. Ngày 17/3/2026, UBND tỉnh Tây Ninh đã ban hành Quyết định số 4116/QĐ-UBND về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Quốc tế Trường Hải. Theo nội dung điều chỉnh và định hướng của cơ quan quản lý nhà nước, dự án dự kiến sẽ được tổ chức lựa chọn nhà đầu tư thông qua hình thức đấu giá theo quy định của pháp luật.

Trong năm 2026, Công ty sẽ tiếp tục theo dõi, nghiên cứu kỹ các nội dung liên quan, đồng thời chủ động chuẩn bị các điều kiện cần thiết nhằm sẵn sàng tham gia khi dự án được tổ chức đấu giá lựa chọn nhà đầu tư theo quy định.

3.2. Dự án đề xuất được nghiên cứu và triển khai đầu tư năm 2026:

3.2.1. Dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ - DKC, xã Phúc Lộc, tỉnh Nghệ An (quy mô 48ha)

Trong năm 2026, trên cơ sở kết quả nghiên cứu, đánh giá dự án trong năm 2025, Công ty VRG tiếp tục nghiên cứu phương án tiếp nhận dự án thông qua hình thức nhận chuyển nhượng quyền thực hiện dự án, đồng thời từng bước hoàn thiện các thủ tục pháp lý có liên quan. Các hoạt động này nhằm đánh giá toàn diện tiềm năng, hiệu quả đầu tư và chủ động chuẩn bị các điều kiện cần thiết để sẵn sàng triển khai khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt. Khi đó, Công ty sẽ thực hiện tiếp nhận dự án và trở thành chủ đầu tư theo quy định, khai thác hiệu quả từ hình thức chuyển nhượng dự án đầu tư.

Việc tham gia thực hiện dự án không chỉ góp phần mở rộng ngành nghề theo hướng bền vững, phù hợp xu thế kinh tế xanh mà còn nâng cao uy tín, thương hiệu của doanh nghiệp trên thị trường và địa bàn đầu tư, tạo nền tảng thu hút đối tác, mở rộng hợp tác và phát triển lâu dài trong chuỗi giá trị ngành gỗ và sản phẩm lâm nghiệp.

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

3.2.2. Dự án Khu công nghiệp Cầu Khởi giai đoạn 1, xã Cầu Khởi, tỉnh Tây Ninh (Diện tích 500ha)

Trong năm 2026, trên cơ sở các công việc đã triển khai và kết quả phối hợp với các cơ quan chức năng trong năm 2025, Công ty VRG tiếp tục theo dõi, bám sát và triển khai các nội dung liên quan đến Dự án Khu công nghiệp Cầu Khởi giai đoạn 1 (quy mô 500 ha).

Ngày 26/02/2026, UBND tỉnh Tây Ninh đã ban hành Quyết định số 2968/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021–2030, tầm nhìn đến năm 2050; trong đó Dự án Khu công nghiệp Cầu Khởi giai đoạn 1 đã được đưa vào danh

mục các dự án quy hoạch của tỉnh.

Tiếp đó, ngày 18/3/2026, Công ty đã có Văn bản số 68/VRG-HĐQT gửi UBND tỉnh Tây Ninh và Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Tây Ninh về việc cam kết tài trợ kinh phí lập nhiệm vụ quy hoạch và Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 đối với Khu công nghiệp Cầu Khởi giai đoạn 1. Ngày 26/3/2026, UBND tỉnh Tây Ninh có Văn bản số 4783/UBND-KTTC giao Ban Quản lý Khu kinh tế xem xét đề nghị của Công ty. Trên cơ sở đó, ngày 31/3/2026, Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Tây Ninh đã có tờ trình đề xuất chủ trương thực hiện công tác lập các đồ án Quy hoạch phân khu đối với một số khu công nghiệp, trong đó có Khu công nghiệp Cầu Khởi giai đoạn 1, đồng thời xem xét tiếp nhận kinh phí tài trợ lập quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 từ các doanh nghiệp.

Hiện nay, Công ty đang nghiên cứu dự án và chuẩn bị hồ sơ để tham gia lựa chọn nhà đầu tư khi dự án đủ điều kiện pháp lý và được Đại hội đồng Cổ đông thông qua. Việc tham gia Dự án Khu công nghiệp Cầu Khởi giai đoạn 1 (quy mô 500 ha) tạo điều kiện để Công ty mở rộng địa bàn đầu tư, tiếp cận quỹ đất công nghiệp tiềm năng và gia tăng quy mô hoạt động. Đồng thời, góp phần khẳng định năng lực triển khai dự án hạ tầng, nâng cao uy tín và vị thế của Công ty trên thị trường, làm cơ sở thu hút nhà đầu tư thứ cấp và nâng cao hiệu quả đầu tư trong giai đoạn tiếp theo.

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

3.2.3. Dự án Cụm Công nghiệp Long Thuận, xã Tân Long, tỉnh Tây Ninh (Diện tích 75ha)

Trong năm 2026, trên cơ sở các công việc đã triển khai và kết quả phối hợp với các cơ quan chức năng trong năm 2025, Công ty VRG tiếp tục theo dõi, bám sát và triển khai các nội dung liên quan đến dự án.

Ngày 26/02/2026, UBND tỉnh Tây Ninh đã ban hành Quyết định số 2968/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021–2030, tầm nhìn đến năm 2050; trong đó Dự án Khu công nghiệp Cầu Khởi giai đoạn 1 (quy mô 500 ha) được đưa vào danh mục các dự án quy hoạch của tỉnh. Bên cạnh đó, ngày 18/3/2026, UBND xã Long Thuận đã có Tờ trình số 712/TTr-UBND gửi Sở Công Thương tỉnh Tây Ninh về việc đề nghị thành lập Cụm công nghiệp Long Thuận.

Hiện nay, Công ty đang trong giai đoạn nghiên cứu, khảo sát và chuẩn bị hồ sơ liên quan nhằm sẵn sàng tham gia lựa chọn nhà đầu tư khi dự án đáp ứng đầy đủ điều kiện pháp lý và được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Việc tham gia Dự án Cụm công nghiệp Long Thuận sẽ tạo điều kiện để Công ty mở rộng địa bàn đầu tư, tiếp cận quỹ đất công nghiệp tiềm năng, đồng thời phát huy năng lực và kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư hạ tầng. Qua đó, góp phần nâng cao uy tín, vị thế của Công ty trên thị trường, tạo nền tảng thu hút nhà đầu tư thứ cấp, gia tăng hiệu quả đầu tư và hướng tới phát triển bền vững.

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

3.2.4. Dự án Cụm công nghiệp Phước Tuy, xã Cần Đức, tỉnh Tây Ninh (Diện tích 75ha)

Trong năm 2026, trên cơ sở các công việc đã triển khai và kết quả phối hợp với

các cơ quan chức năng trong năm 2025, Công ty VRG tiếp tục theo dõi, bám sát và triển khai các nội dung liên quan đến dự án.

Ngày 26/02/2026, UBND tỉnh Tây Ninh đã ban hành Quyết định số 2968/QĐ-UBND phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021–2030, tầm nhìn đến năm 2050; trong đó Dự án Cụm công nghiệp Phước Tuy (quy mô 75 ha) được đưa vào danh mục các dự án quy hoạch của tỉnh.

Trong thời gian chờ ý kiến của các cơ quan có thẩm quyền, Công ty tiếp tục nghiên cứu, rà soát và từng bước hoàn thiện hồ sơ dự án, bảo đảm các điều kiện cần thiết để sẵn sàng triển khai khi đáp ứng đầy đủ yêu cầu pháp lý theo quy định. Việc tham gia đầu tư dự án không chỉ góp phần mở rộng địa bàn và lĩnh vực hoạt động của Công ty, mà còn phát huy hiệu quả năng lực, kinh nghiệm trong đầu tư hạ tầng cụm/khu công nghiệp; đồng thời nâng cao uy tín, vị thế và từng bước khẳng định thương hiệu trên thị trường, tạo nền tảng cho định hướng phát triển ổn định, bền vững trong giai đoạn tiếp theo.

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

3.2.5. Dự án Khu công nghiệp Thạnh Lợi 5, xã Thạnh Lợi, tỉnh Tây Ninh (Diện tích 266ha)

Trong năm 2026, Công ty VRG bắt đầu nghiên cứu, theo dõi và từng bước tiếp cận các nội dung liên quan đến dự án.

Ngày 26/02/2026, UBND tỉnh Tây Ninh đã ban hành Quyết định số 2968/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021–2030, tầm nhìn đến năm 2050, trong đó Dự án Khu công nghiệp Thạnh Lợi 5 được đưa vào danh mục các dự án mới trong phương án phát triển khu công nghiệp của tỉnh.

Trên cơ sở đó, Công ty tiến hành nghiên cứu, rà soát thông tin quy hoạch và các quy định pháp lý có liên quan, đồng thời từng bước xây dựng và hoàn thiện hồ sơ dự án, bảo đảm các điều kiện cần thiết để sẵn sàng triển khai khi đáp ứng đầy đủ yêu cầu theo quy định.

Việc nghiên cứu tham gia đầu tư dự án được kỳ vọng sẽ góp phần mở rộng địa bàn và lĩnh vực hoạt động của Công ty, đồng thời phát huy năng lực, kinh nghiệm trong đầu tư hạ tầng cụm/khu công nghiệp; qua đó nâng cao uy tín, vị thế và từng bước khẳng định thương hiệu trên thị trường, tạo nền tảng cho định hướng phát triển ổn định, bền vững trong giai đoạn tiếp theo.

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

3.3. Dự án đề xuất được nghiên cứu trong năm 2026 và các năm tiếp theo:

Bên cạnh lĩnh vực cốt lõi là đầu tư và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu, cụm công nghiệp, Công ty định hướng đẩy mạnh hoạt động nghiên cứu và phát triển, từng bước mở rộng sang các lĩnh vực tiềm năng có giá trị gia tăng cao như năng lượng tái tạo và logistics – chuỗi cung ứng. Đây là các lĩnh vực phù hợp với xu hướng phát triển bền vững và chuyển dịch cơ cấu kinh tế trong dài hạn. Việc nghiên cứu, đề xuất triển khai các dự án trong giai đoạn tới không chỉ nhằm đa dạng hóa ngành nghề kinh doanh, phân tán rủi ro mà còn tạo nền tảng cho chiến lược tăng trưởng ổn định, bền vững của Công

ty trong các năm tiếp theo. Theo đó, các dự án đề xuất nghiên cứu trong năm 2026 và các năm tiếp theo được Công ty định hướng triển khai như sau:

3.3.1. Các Dự án: Nhà máy điện mặt trời hồ Khe Gỗ, xã Quỳnh Tam, tỉnh Nghệ An (Công suất: 200MW); Dự án Nhà máy điện mặt trời nổi hồ Vực Mầu, xã Quỳnh Thắng và phường Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An (Công suất: 160MW)

Trên cơ sở kết quả nghiên cứu, khảo sát và đánh giá trong năm 2025, năm 2026 Công ty tiếp tục theo dõi, thu thập thông tin và nghiên cứu, đánh giá tiềm năng phát triển của các dự án Nhà máy điện mặt trời hồ Khe Gỗ và Nhà máy điện mặt trời nổi hồ Vực Mầu. Đồng thời, Công ty chủ động phối hợp với các cơ quan quản lý địa phương để cập nhật các quy định pháp lý, quy hoạch liên quan và hiện trạng triển khai dự án, bảo đảm nắm bắt đầy đủ các thông tin và điều kiện pháp lý phục vụ công tác nghiên cứu đầu tư.

Các hoạt động trên nhằm củng cố cơ sở dữ liệu, đánh giá khả năng phát triển và hiệu quả đầu tư của dự án, qua đó làm nền tảng để xem xét, đề xuất các bước triển khai tiếp theo khi có chủ trương đầu tư trong thời gian tới. Việc tiếp cận các dự án năng lượng tái tạo góp phần định hướng mở rộng lĩnh vực hoạt động theo xu thế phát triển bền vững, đồng thời nâng cao năng lực đầu tư và khả năng triển khai các dự án quy mô lớn của Công ty. Qua đó, từng bước gia tăng uy tín, thương hiệu trên thị trường và tại các địa bàn đầu tư, hướng tới mục tiêu phát triển ổn định, lâu dài.

3.3.2. Dự án Trung tâm Logistics tại xã Cần Đước, tỉnh Tây Ninh (diện tích: 50ha)

Trong năm 2026, Công ty VRG tiếp tục theo dõi, khảo sát Dự án Trung tâm Logistics tại xã Cần Đước, tỉnh Tây Ninh, nhằm đánh giá tiềm năng, nắm bắt điều kiện pháp lý và hiện trạng cơ sở hạ tầng của dự án, đồng thời chuẩn bị các điều kiện cần thiết để tham gia khi dự án đáp ứng đầy đủ quy định.

Ngày 26/02/2026, UBND tỉnh Tây Ninh ban hành Quyết định số 2968/QĐ-UBND phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021–2030, tầm nhìn đến năm 2050; theo đó, Dự án Trung tâm Logistics tại xã Cần Đước (quy mô 50 ha) được đưa vào danh mục các dự án quy hoạch của tỉnh.

Hiện nay, Công ty đang trong giai đoạn nghiên cứu, khảo sát và hoàn thiện các bước chuẩn bị để sẵn sàng tham gia đầu tư khi dự án đủ điều kiện pháp lý. Việc tham gia dự án sẽ giúp Công ty mở rộng sang lĩnh vực logistics – dịch vụ cảng hiện đại, đồng thời tạo sự liên kết chặt chẽ với các dự án khu/cụm công nghiệp mà Công ty đang triển khai trên cùng địa bàn. Qua đó, hình thành chuỗi giá trị khép kín từ hạ tầng sản xuất, lưu trữ đến vận chuyển và phân phối hàng hóa, góp phần thu hút nhà đầu tư, nâng cao hiệu quả khai thác, năng lực cạnh tranh và định hướng phát triển đa ngành, bền vững của Công ty VRG trong giai đoạn tới.

3.4. Kế hoạch chi phí đầu tư và tiến độ triển khai dự án mới năm 2026

Kế hoạch chi phí đầu tư và tiến độ triển khai các dự án mới được thể hiện cơ bản theo bảng sau:

STT	Nội dung thực hiện	Dự kiến thời gian, chi phí thực hiện (tỷ đồng)			
		Tổng cộng (tỷ đồng)	Quý II/2026	Quý III/2026	Quý IV/2026
I	Dự án đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua chủ trương nghiên cứu và triển khai dự án đầu tư năm 2025	0,700	0,200	0,250	0,250
1	Khu công nghiệp Cộng Hòa 2	0,700	0,200	0,250	0,250
-	Khảo sát, nghiên cứu hồ sơ, thực hiện thủ tục lựa chọn nhà đầu tư khu công nghiệp	0,700	0,200	0,250	0,250
2	Khu công nghiệp Trường Hải	Không phát sinh chi phí trong năm 2026			
II	Dự án đề xuất được nghiên cứu và triển khai đầu tư năm 2026	189,335	4,395	6,008	178,932
1	Dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ - DKC	1,700	-	1,100	0,600
-	Thực hiện thủ tục làm chủ đầu tư dự án	0,500		0,500	
-	Điều chỉnh quy hoạch	0,500		0,300	0,200
-	Lập báo cáo nghiên cứu khả thi	0,700		0,300	0,400
2	Dự án Khu công nghiệp Cầu Khởi giai đoạn 1 (Diện tích 500ha)	105,124	2,953	1,607	100,565
-	Tài trợ quy hoạch phân khu 1/2000	2,080	2,080		
-	Lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi	1,746	0,873	0,873	
-	Lập hồ sơ đề xuất và thực hiện thủ tục làm chủ đầu tư dự án	0,734		0,734	
-	Giải phóng mặt bằng (Dự kiến 10% giai đoạn 1 - 200ha)	100,565			100,565
3	Dự án Cụm Công nghiệp Long Thuận (Diện tích 75ha)	78,675	1,443	0,605	76,628
-	Quản lý dự án	0,413	0,124	0,124	0,165
-	Thực hiện thủ tục làm chủ đầu tư cụm công nghiệp	0,197	0,197		
-	Lập quy hoạch chi tiết 1/500	1,603	1,122	0,481	
-	Giải phóng mặt bằng (Dự kiến 20%)	76,463			76,463
4	Dự án Cụm công nghiệp Phước Tuy (Diện tích 75ha)	0,842	-	0,195	0,647
-	Thực hiện thủ tục làm chủ đầu tư cụm công nghiệp	0,195		0,195	
-	Lập quy hoạch chi tiết 1/500	0,647			0,647
5	Dự án Khu công nghiệp Thạnh Lợi 5 (Diện tích 266ha)	2,994		2,502	0,492
-	Tài trợ quy hoạch phân khu 1/2000	2,010		2,010	
-	Lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi	0,984		0,492	0,492

STT	Nội dung thực hiện	Dự kiến thời gian, chi phí thực hiện (tỷ đồng)			
		Tổng cộng (tỷ đồng)	Quý II/2026	Quý III/2026	Quý IV/2026
III	Dự án đề xuất được nghiên cứu trong năm 2026	1,500	0,450	0,450	0,600
1	Dự án Nhà máy điện mặt trời hồ Khe Gỗ (Công suất: 200MW)	0,500	0,150	0,150	0,200
-	Khảo sát, nghiên cứu hồ sơ, thực hiện thủ tục lựa chọn nhà đầu tư khu công nghiệp	0,500	0,150	0,150	0,200
2	Dự án Nhà máy điện mặt trời nổi hồ Vực Mẫu (Công suất: 160MW)	0,500	0,150	0,150	0,200
-	Khảo sát, nghiên cứu hồ sơ, thực hiện thủ tục lựa chọn nhà đầu tư khu công nghiệp	0,500	0,150	0,150	0,200
3	Dự án Trung tâm Logistics tại xã Cần Đước	0,500	0,150	0,150	0,200
-	Khảo sát, nghiên cứu dự án, lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi	0,500	0,150	0,150	0,200
Tổng cộng:		191,535	5,045	6,708	179,782

*** Tổng nhu cầu cần thực hiện các dự án mới năm 2026 là: 191,535 tỷ đồng**

4. Giải pháp thực hiện: Để thực hiện tốt kế hoạch năm 2026, ngoài các nội dung đã và đang thực hiện, công ty cần tiếp tục thực hiện nhiều giải pháp đồng bộ, sáng tạo và có hiệu quả để phấn đấu hoàn thành tốt nhất các chỉ tiêu về kế hoạch SXKD và đầu tư phát triển năm 2026:

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

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

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

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

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

Đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ đối với Nhà nước, quyền lợi của các cổ đông, phát triển doanh nghiệp, duy trì việc làm, thu nhập ổn định và thực hiện đầy đủ các quyền lợi cho người lao động, khắc phục những tồn tại, nhược điểm của năm 2025.

5. Một số nội dung khác:

5.1 Về công nợ phải thu:

Công ty TNHH Nice Ceramic đã ký hợp đồng thuê 50ha đất và nhận bàn giao đất của Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam từ cuối năm 2014, hàng năm công ty TNHH Nice Ceramic phải thanh toán tiền thuê đất và phí quản lý, duy tu, bảo dưỡng cơ sở hạ tầng cho công ty VRG nhưng từ năm 2016 Công ty TNHH Nice Ceramic không xác nhận công nợ và không thanh toán đồng thời làm đơn đề nghị với các cơ quan của Tỉnh Hải Dương xin được miễn giảm tiền thuê đất và phí quản lý, duy tu, bảo dưỡng cơ sở hạ tầng. Nội dung này Công ty VRG không đồng ý và liên tục có công văn yêu cầu thanh toán, các cơ quan của tỉnh cũng trả lời rõ là Công ty Nice Ceramic không thuộc đối tượng được miễn giảm.

Do Công ty VRG nhiều lần đề nghị Công ty TNHH Nice Ceramic thanh toán công nợ nhưng Công ty TNHH Nice Ceramic không có thiện chí hợp tác. Để thu hồi dứt điểm công nợ tồn đọng (*phần lớn đã trích lập dự phòng theo quy định*), ngày 14/05/2025 Công ty VRG đã có đơn gửi Tòa án nhân dân TP. Chí Linh khởi kiện yêu cầu Công ty TNHH Nice Ceramic phải thanh toán trả Công ty VRG bao gồm: Tiền thuê hạ tầng còn thiếu; Tiền duy tu bảo dưỡng hạ tầng; Tiền thuê đất; Tiền lãi chậm trả theo thỏa thuận tại Hợp đồng.

Toà án nhân dân TP Chí Linh, tỉnh Hải Dương (*Nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 - Hải Phòng*) đã thụ lý giải quyết trong vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 16/2025/TLST-KDTM ngày 14/11/2025 và ban hành Bản án số 02/2026/DS-ST ngày 09/5/2026: “*Buộc Công ty TNHH NICE CERAMIC phải thanh toán cho Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam tiền thuê lại đất từ năm 2017 đến năm 2025 và phí quản lý, duy tu, bảo dưỡng cơ sở hạ tầng từ quý 3/2016 đến năm 2022, theo Hợp đồng số 01A ngày 08/02/2014, Phụ lục 01 ngày 16/02/2014, Phụ lục 02 ngày 30/3/2015 và lãi suất với tổng số tiền là 45.741.246.884 đồng (Bốn mươi lăm tỷ bảy trăm bốn mươi một triệu hai trăm bốn mươi sáu nghìn tám trăm tám mươi tư đồng). Trong đó tiền thuê lại đất từ năm 2017 đến năm 2025 là 21.365.913.920 đồng (hai mươi một tỷ ba trăm sáu mươi lăm triệu chín trăm mười ba nghìn chín trăm hai mươi đồng); tiền lãi chậm trả: 11.297.172.113 đồng (Mười một tỷ hai trăm chín mươi bảy triệu một trăm bảy mươi hai nghìn một trăm mười ba đồng); phí quản lý, duy tu,*

bảo dưỡng cơ sở hạ tầng từ quý 3/2016 đến năm 2022 là 7.755.910.892 đồng (bảy tỷ bảy trăm năm mươi lăm triệu chín trăm mười nghìn tám trăm chín mươi hai đồng), tiền lãi chậm trả: 5.322.249.959 đồng (Năm tỷ ba trăm hai mươi hai triệu hai trăm bốn mươi chín nghìn chín trăm năm mươi chín đồng)”.

- Ngày 27/05/2025, Công ty TNHH Nice Ceramic có Đơn kháng cáo gửi Tòa án thành phố Hải Phòng về Bản án sơ thẩm số 02/2026/DS-ST ngày 09/5/2026 của Tòa án nhân dân TP Chí Linh, tỉnh Hải Dương (*Nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 - Hải Phòng*).

- Ngày 05/08/2025, Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng đã xét xử và ban hành Bản án phúc thẩm số: 06/2025/KDTM-PT. Tại bản án phúc thẩm Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng đã tuyên:

“Buộc Công ty TNHH NICE CERAMIC phải thanh toán cho Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam tiền thuê lại đất từ năm 2017 đến hết năm 2024 và phí quản lý, duy tu, bảo dưỡng cơ sở hạ tầng từ quý: 3/2016 đến hết năm 2022; Theo Hợp đồng số 01A ngày 08/02/2014; Phụ lục số: 01 ngày 16/02/2014; Phụ lục số: 02 ngày 30/3/2015 và lãi suất với tổng số tiền là: 45.741.246.884 đồng (Bốn mươi lăm tỷ, bảy trăm bốn mươi một triệu, hai trăm bốn mươi sáu nghìn, tám trăm tám mươi tư đồng). Trong đó tiền thuê lại đất từ năm 2017 đến hết năm 2024 là: 21.365.913.920 đồng (Hai mươi một tỷ, ba trăm sáu mươi lăm triệu, chín trăm mười ba nghìn, chín trăm hai mươi đồng); Tiền lãi chậm trả: 11.297.172.113 đồng (Mười một, tỷ hai trăm chín mươi bảy triệu, một trăm bảy mươi hai nghìn, một trăm mười ba đồng); Phí quản lý, duy tu, bảo dưỡng hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hòa từ quý: 3/2016 đến hết năm: 2022 là 7.755.910.892 đồng (Bảy tỷ, bảy trăm năm mươi lăm triệu, chín trăm mười nghìn, tám trăm chín mươi hai đồng). Tiền lãi chậm trả: 5.322.249.959 đồng (Năm tỷ, ba trăm hai mươi hai triệu, hai trăm bốn mươi chín nghìn, chín trăm năm mươi chín đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật”.

- Ngày 09/10/2025, Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng đã ban hành Quyết định thi hành án số: 399/QĐ-THADS thi hành án theo yêu cầu tại Đơn yêu cầu thi hành án của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam buộc Công ty TNHH Nice Ceramic phải thanh toán các khoản tiền theo Quyết định tại Bản án phúc thẩm số: 06/2025/KDTM-PT ngày 05/08/2025 của TAND thành phố Hải Phòng; Bản án sơ thẩm số: 02/2025/DS-ST ngày 09/05/2025 của TAND thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương (*Nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 - Hải Phòng*).

Công ty VRG tiếp tục phối hợp cùng Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng và Chấp hành viên được phân công để theo sát tiến hành thu hồi công nợ.

5.2 Về công trình xử lý nước thải:

Ngày 16/03/2018, Công ty VRG có ký Hợp đồng thiết kế, cung cấp thiết bị công nghệ và thi công xây dựng công trình số: 02/2018/HĐ-EPC của Dự án Trạm xử lý nước thải tập trung của Khu công nghiệp Cộng Hòa - Giai đoạn 1 công suất 2.000m³/ngày đêm với Công ty cổ phần tư vấn và công nghệ Anco.

Cuối năm 2020 công trình đi vào vận hành, chạy thử, trong quá trình vận hành chạy thử thì thành bể có hiện tượng thấm, nứt. Để đảm bảo an toàn Công ty chưa tiến hành nghiệm thu, bàn giao đưa vào sử dụng, tạm thời để lại tìm phương án xử lý.

Để khắc phục sự cố liên quan đến môi trường, tiếp nhận và xử lý nước thải của các nhà đầu tư thải ra trong quá trình hoạt động, Công ty đã phải gấp rút đầu tư xây dựng, lắp đặt một Module xử lý nước thải tạm thời ứng phó sự cố công suất 1.000m³/ngày đêm. Công trình này đã được tích hợp vào ĐTM theo Quyết định số: 1440/QĐ-BNNMT ngày 14/5/2026 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường, theo đó Module này sẽ chuyển đổi công năng thành công trình lưu chứa nước thải chưa xử lý (trong trường hợp các trạm XLNTTT của dự án gặp sự cố).

Ngày 04/12/2025, Công ty có Văn bản số: 308/VRG-HĐQT về việc đề nghị cấp Giấy phép môi trường cho Module xử lý nước thải tạm thời ứng phó sự cố công suất 1000m³/ngày đêm. Ngày 10/12/2025, Bộ Nông nghiệp và Môi trường có Quyết định số: 5227/QĐ-BNNMT thành lập Đoàn kiểm tra cấp giấy phép môi trường của cơ sở “Khu công nghiệp Cộng Hòa”.

Ngày 10/12/2025, Đoàn kiểm tra cấp Giấy phép môi trường của Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã đi kiểm tra thực tế và Ngày 31/12/2025, Bộ Nông nghiệp và Môi trường có Văn bản số: 11070/BNNMT-MT về việc hoàn thiện báo cáo đề xuất cấp Giấy phép môi trường.

Đến nay, Công ty đang phối hợp, đôn đốc Đơn vị tư vấn để hoàn thiện các yêu cầu của Bộ Nông nghiệp và Môi trường để nộp Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép môi trường sau khi đã chỉnh sửa, hoàn thiện.

III. ĐỀ XUẤT VÀ KIẾN NGHỊ:

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

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

2. Chấp thuận nội dung kế hoạch thực hiện các dự án mới, bao gồm:

- Đối với dự án đã được hội đồng cổ đông thông qua: Khu công nghiệp Cộng Hòa 2 quy mô 190ha, thành phố Hải Phòng; Khu công nghiệp Trường Hải 162ha, tỉnh Tây Ninh; Tiếp tục triển khai thủ tục làm chủ đầu tư, thực hiện đầu tư khi dự án đủ điều kiện pháp lý.

- Chấp thuận triển khai nghiên cứu và triển khai đầu tư các dự án, bao gồm: Dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ - DKC, tỉnh Nghệ An; Dự án Khu công nghiệp Cầu Khởi giai đoạn 1 (500ha), tỉnh Tây Ninh; Dự án Cụm công nghiệp Long Thuận 75ha, Tây Ninh; Dự án cụm công nghiệp Phước Tuy, tỉnh Tây Ninh; Dự án Khu công nghiệp Thạnh Lợi 5 (266ha), tỉnh Tây Ninh;

- Chấp thuận chủ trương nghiên cứu các dự án, bao gồm: Nhà máy điện mặt trời hồ Khe Gỗ (Công suất: 200MW), tỉnh Nghệ An; Nhà máy điện mặt trời nổi hồ Vực Mẫu (Công suất: 160MW), tỉnh Nghệ An; Trung tâm Logistics, tỉnh Tây Ninh.

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

4. Trong trường hợp có tình huống phát sinh ảnh hưởng lớn đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư phát triển của Công ty, để đảm bảo hoàn thành tốt kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026, Công ty kính đề nghị HĐQT xem xét điều chỉnh lại kế hoạch sản xuất kinh doanh, đầu tư xây dựng cơ bản năm 2026 và tổ chức triển khai thực hiện trên cơ sở phù hợp với tình hình thực tiễn, đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty.

Trên đây là báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025; kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 và danh mục đề xuất thực hiện đầu tư trong năm 2026 và những năm tiếp theo. Ban điều hành Công ty xin báo cáo và kính đề nghị Đại hội cổ đông xem xét, thông qua./.

Trân trọng!

Nơi nhận:

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

TỔNG GIÁM ĐỐC

Đặng Văn Thiệu

PHỤ LỤC 01: CHI TIẾT THỰC HIỆN NĂM 2025

Stt	Tên công trình/hạng mục công trình	Giá gói thầu hoặc khái toán (tỷ đồng)	Đã thực hiện		Ghi chú
			Năm 2025	Hạng mục phát sinh	
I	Các hạng mục hạ tầng đã được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận đầu tư theo Nghị quyết số: 149/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27 tháng 6 năm 2025	277,128	12,57		
1	San nền phần còn lại Lô B5 (4,5ha)	19,6	-		
2	San nền cây xanh CX2, DV-1.1,DV-1.2	5,0	-		
3	Xây dựng tuyến đường RD03	46,03	-		
4	Xây dựng tuyến đường RD03A	21,0	-		
5	Giai đoạn 2 của tuyến đường RD05	5,0	-		
6	Hoàn thiện một số hạng mục của Nhà làm việc Công ty (bao gồm điện năng lượng mặt trời, biển hiệu quảng cáo KCN đặt trên mái nhà)	1,198	-		
7	Các hạng mục phụ trợ khu trung tâm điều hành.	10,0	2,47		Nhà để xe, hệ thống đèn chiếu sáng ngoài nhà
8	Hệ thống mương thoát nước phía Nam của KCN	10,0	-		
9	Lắp đặt hệ thống camera quan sát phục vụ quản lý khu công nghiệp	5,0	0,31		Khu trung tâm điều hành, khu XLNT
10	Thiết bị phục vụ quản lý điều hành khu công nghiệp và phục vụ văn phòng Công ty	9,27	4,26		Mua mới 03 xe ô tô
11	Xây dựng khu phụ trợ, lưu trú thuộc khu trung tâm điều hành KCN Cộng Hòa	15,0	-		
12	Chi phí quản lý dự án, tư vấn xây dựng các hạng mục còn lại	17,96	1,99		Tư vấn xây dựng
13	San lấp diện tích đất cây xanh còn lại của khu công nghiệp	22,23	-		
14	Nâng công suất trạm xử lý nước thải 10.000 m ³ /ngày.đêm giai đoạn 1, Module 2.000m ³ / ngày.đêm	26,2	-		

Stt	Tên công trình/hạng mục công trình	Giá gói thầu hoặc khái toán (tỷ đồng)	Đã thực hiện		Ghi chú
			Năm 2025	Hạng mục phát sinh	
15	Xây dựng hệ thống thu gom nước thải bổ sung hạ tầng kỹ thuật phục vụ các Nhà đầu tư thứ cấp B1, B3, B6	10,0	-		
16	Hoàn thiện hệ thống cây xanh KCN	5,0	0,44		Trồng cây xanh lô B3
17	Xây dựng tuyến đường RD06	26,0	-		
18	Cải tạo nút giao QL18 theo quy hoạch điều chỉnh năm 2023	10,64	-		
19	Di chuyển đoạn tuyến đường dây 22kV lộ 474E8.5 từ cột 42- cột 44 trong Cộng Hòa	4,0	-		
20	Điều chỉnh hồ điều hòa làm hồ sự cố của trạm XLNT	5,0	2,52		Hoàn thành Hồ sự cố cho công trình XLNT
21	Chi phí khác (Điều chỉnh dự án đầu tư và thiết kế các công trình hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 1, Tư vấn đầu tư xây dựng, QLDA, Chi phí KTCB khác,...)	3,0	0,58		Chi phí kiểm toán xây dựng
II	Dự phòng cho công việc phát sinh (tạm tính 10% mục I)	27,71			
III	Bổ sung phát sinh ngoài Tổng mức đầu tư			21,35	
1	Công trình cụm XLNT tạm thời công suất 1.000m3 /ngày.đêm			21,05	
-	Cụm bể hóa lý			11,77	
-	Bồn bể vi sinh			6,72	
-	Thiết bị quan trắc			2,33	
-	Đường ống HDPE dẫn nước thải từ bể XLNT lô B6 về trạm XLNT 1.000m3/nđ			0,23	
2	Hệ thống Sét lan truyền và thu lôi chống sét tại các Cụm xử lý nước thải			0,30	
	Tổng cộng:	304,841	12,57	21,35	

PHỤ LỤC 02: KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ NĂM 2026

TT	Tên công trình/hạng mục công trình	Giá gói thầu hoặc khái toán (tỷ đồng)	Kế hoạch thực hiện		Ghi chú
			Dự kiến TG bắt đầu	Dự kiến thời gian kết thúc	
I	Các hạng mục hạ tầng đã được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận đầu tư theo Nghị quyết số: 149/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27 tháng 6 năm 2025	253,328			
1	San nền phần còn lại Lô B5 (4,5ha)	19,6	Quý II/2026	Quý III/2026	
2	San nền cây xanh CX2, DV-1.1,DV-1.2	5,0	Quý II/2026	Quý IV/2026	
3	Xây dựng tuyến đường RD03	46,03	Quý II/2026	Quý IV/2026	
4	Xây dựng tuyến đường RD03A	21,0	Quý II/2026	Quý IV/2026	
5	Giai đoạn 2 của tuyến đường RD05	5,0	Quý II/2026	Quý IV/2026	
6	Hoàn thiện một số hạng mục của Nhà làm việc Công ty (bao gồm điện năng lượng mặt trời, biển hiệu quảng cáo KCN đặt trên mái nhà)	1,198	Quý II/2026	Quý IV/2026	
7	Các hạng mục phụ trợ khu trung tâm điều hành.	7,53	Quý II/2026	Quý IV/2026	
8	Hệ thống mương thoát nước phía Nam của KCN	10,0	Quý II/2026	Quý IV/2026	
9	Lắp đặt hệ thống camera quan sát phục vụ quản lý khu công nghiệp	4,69	Quý II/2026	Quý IV/2026	
10	Thiết bị phục vụ quản lý điều hành khu công nghiệp và phục vụ văn phòng Công ty	9,75	Quý II/2026	Quý IV/2026	
11	Xây dựng khu phụ trợ, lưu trú thuộc khu trung tâm điều hành KCN Cộng Hòa	15,0	Quý II/2026	Quý IV/2026	
12	Chi phí quản lý dự án, tư vấn xây dựng các hạng mục còn lại	15.97	Quý I/2025	Quý IV/2025	
13	San lấp diện tích đất cây xanh còn lại của khu công nghiệp	22,23	Quý II/2026	Quý IV/2026	
14	Nâng công suất trạm xử lý nước thải 10.000 m ³ /ngày.đêm giai đoạn 1, Module 2.000 m ³ /ngày.đêm	26,2	Quý II/2026	Quý IV/2026	

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	
15	Xây dựng hệ thống thu gom nước thải bổ sung hạ tầng kỹ thuật phục vụ các Nhà đầu tư thứ cấp B1,B3,B6	10,0	Quý III/2026	Quý IV/2026	
16	Hoàn thiện hệ thống cây xanh KCN	4,56	Quý III/2026	Quý IV/2026	
17	Xây dựng tuyến đường RD06	26,0	Quý III/2026	Quý IV/2026	
18	Cải tạo nút giao QL18 theo quy hoạch điều chỉnh năm 2023	10,64	Quý III/2026	Quý IV/2026	
19	Di chuyển đoạn tuyến đường dây 22kV lộ 474E8.5 từ cột 42- cột 44 trong Cộng Hòa	4,0	Quý II/2026	Quý III/2026	
20	Điều chỉnh hồ điều hòa làm hồ sự cố của trạm XLNT	2,48	Quý II/2026	Quý II/2026	
21	Chi phí khác (Điều chỉnh dự án đầu tư và thiết kế các công trình hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 1, Tư vấn đầu tư xây dựng, QLDA, Chi phí KTCB khác,...)	2,42	Quý I/2026	Quý IV/2026	
II	Dự phòng cho công việc phát sinh (tạm tính 10% mục I)	25,33			
	Tổng (I)+(II)	278,658			



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

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

Số: /TTr-HĐQT

Hải Phòng, ngày tháng năm 2026

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH

**Về việc đề nghị thông qua Báo cáo tài chính năm 2025 (đã được kiểm toán)
và phương án phân phối lợi nhuận năm 2025**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026
Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam

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

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

Căn cứ Kế hoạch sản xuất kinh doanh và phân phối lợi nhuận năm 2025;

Căn cứ vào Báo cáo Tài chính (**đã được kiểm toán**) và kết quả hoạt động kinh
doanh năm 2025;

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần phát triển đô thị và khu Công nghiệp Cao su
Việt Nam trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 **thông qua** Báo cáo tài chính
năm 2025 (đã được kiểm toán) và phương án phân phối lợi nhuận năm 2025 với một số
chỉ tiêu cụ thể như sau:

I. Báo cáo tài chính tóm tắt năm 2025:

STT	Chỉ tiêu	Mã số	Năm 2025	Năm 2024
1	Tài sản ngắn hạn	100	333.416.543.852	405.188.890.643
2	Tài sản dài hạn	200	606.686.895.853	623.356.872.792
3	Tổng cộng tài sản	270	940.103.439.705	1.028.545.763.435
4	Nợ phải trả	300	589.969.650.715	621.233.706.213
5	Vốn chủ sở hữu	400	350.133.788.990	407.312.057.222
6	Tổng cộng nguồn vốn	440	940.103.439.705	1.028.545.763.435

II. Kết quả hoạt động kinh doanh 2025:

STT	Chỉ tiêu	Mã số	Thực hiện năm 2024	Năm 2025	
				Kế hoạch	Thực hiện
1	Doanh thu bán hàng và CCDV	01	113.587.777.352	354.488.000.000	133.948.388.040
2	Doanh thu hoạt động tài chính và thu nhập khác	21+31	8.970.416.728	4.000.000.000	3.990.497.426

STT	Chỉ tiêu	Mã số	Thực hiện năm 2024	Năm 2025	
				Kế hoạch	Thực hiện
3	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	81.777.881.747	133.451.000.000	46.044.947.160
4	Lợi nhuận sau thuế TNDN	60	58.690.542.841	101.451.000.000	35.994.769.768

Báo cáo tài chính năm 2025 được kiểm toán bởi Công ty TNHH kiểm toán và dịch vụ tin học MOORE AISC:

Ý kiến của Kiểm toán viên:

“Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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 chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính”.

2. Phương án phân phối lợi nhuận năm 2025:

Stt	Chỉ tiêu	Số tiền	Ghi chú
1	Vốn chủ sở hữu đến 31/12/2025	350.133.808.990	
1.1	Vốn điều lệ	258.948.680.000	
1.2	Thặng dư vốn cổ phần	2.180.000.000	
1.3	Quỹ đầu tư phát triển	20.591.675.544	
1.4	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	68.413.453.446	
	<i>Trong đó: - Năm trước chuyển sang</i>	<i>32.418.683.678</i>	
	<i>- Năm nay</i>	<i>35.994.769.768</i>	
2	Dự kiến phân phối năm 2025		
2.1	Trích quỹ Đầu tư phát triển (10% LNST năm 2025)	3.600.000.000	
2.2	Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	861.400.000	
	<i>Trong đó: - Quỹ khen thưởng, phúc lợi người lao động</i>	<i>784.200.000</i>	
	<i>- Quỹ thưởng ban quản lý điều hành</i>	<i>77.200.000</i>	
2.3	Chia cổ tức (25,853%)	66.946.188.000	
a	Chia cổ tức bằng tiền (10%)	25.894.868.000	
b	Chia cổ phiếu thưởng (15,853%)	41.051.320.000	
	<i>Từ quỹ đầu tư phát triển</i>	<i>20.591.675.544</i>	
	<i>Từ thặng dư vốn cổ phần</i>	<i>2.180.000.000</i>	
	<i>Từ lợi nhuận sau thuế</i>	<i>18.279.644.456</i>	
2.4	Lợi nhuận còn lại	19.777.540.990	
3	Vốn điều lệ sau khi tăng vốn	300.000.000.000	

***Ghi chú**

Phương án phân phối lợi nhuận năm 2025 được tính toán như sau:

1. Trích quỹ đầu tư phát triển 10% lợi nhuận thực hiện sau thuế

2. Quỹ khen thưởng, phúc lợi được tính căn cứ vào điều 27 Nghị định 44/2025/NĐ-CP ngày 28/02/2025 của Chính phủ quy định về lao động tiền lương, thù lao, tiền thưởng trong Doanh nghiệp Nhà nước, cụ thể:

2.1 Quỹ tiền thưởng, phúc lợi của người lao động không quá 3 tháng tiền lương bình quân thực hiện nếu lợi nhuận thực hiện không thấp hơn kế hoạch, không quá 3 tháng tiền lương bình quân hiện nhân với tỷ lệ lợi nhuận thực hiện so với lợi nhuận kế hoạch nếu lợi nhuận thực hiện thấp hơn kế hoạch.

- Quỹ tiền lương thực hiện năm 2025 của người lao động là: 8.841.128.000 đồng
- Dự kiến trích quỹ tiền thưởng, phúc lợi:

$$8.841.128.000\text{đ}/12 \times 3 \times 35,48\% = 784.200.000 \text{ đồng}$$

2.2 Quỹ tiền thưởng của thành viên Ban điều hành làm việc theo chế độ bổ nhiệm, Thành viên hội đồng, Kiểm soát viên tối đa không quá 2 tháng tiền lương, thù lao bình thực hiện nếu lợi nhuận thực hiện không thấp hơn kế hoạch, không quá 2 tháng tiền lương, thù lao bình thực hiện nhân với tỷ lệ lợi nhuận thực hiện so với lợi nhuận kế hoạch nếu lợi nhuận thực hiện thấp hơn kế hoạch.

- Quỹ tiền lương thực hiện năm 2025 của thành viên Ban điều hành, trưởng ban Kiểm soát là: 1.305.000.000 đồng

- Dự kiến trích quỹ tiền thưởng ban điều hành:

$$1.305.000.000\text{đ}/12 \times 2 \times 35,48\% = 77.200.000 \text{ đồng}$$

Tổng cộng quỹ tiền thưởng, phúc lợi đề nghị được trích là: 861.400.000 đồng

3. Chia cổ tức cho các cổ đông: kế hoạch 25% , thực hiện 25,853%

Trong đó:

- Trả bằng tiền mặt 10% là: 25.894.868.000 đồng
- Trả bằng cổ phiếu thưởng 15,853% là: 41.051.320.000 đồng (có phương án phát hành cổ phiếu thưởng chi tiết kèm theo)

Trên đây là những chỉ tiêu chủ yếu của Báo cáo tài chính năm 2025 (đã được kiểm toán) và phương án phân phối lợi nhuận năm 2025 của Công ty.

Kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 Công ty cổ phần phát triển đô thị và khu Công nghiệp Cao su Việt Nam xem xét phê duyệt.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Các Ông/ Bà Thành viên HĐQT;
- Ban kiểm soát Công ty;
- Lưu: VT; VP.HĐQT.

**TM.HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Phạm Trung Thái



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

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

Số: /TTr-HĐQT

Hải Phòng, ngày tháng năm 2026

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH

**Về việc đề nghị quyết toán Quỹ tiền lương năm 2025
và phê duyệt Kế hoạch lao động, tiền lương năm 2026**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026
Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam

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

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

Căn cứ Nghị quyết số 136/2025/NQ-HĐQT, ngày 26/06/2025 của Hội đồng quản trị và kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025 của Công ty CP phát triển đô thị và KCN Cao su Việt Nam.

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần phát triển đô thị và khu Công nghiệp Cao su Việt Nam trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 xem xét, phê duyệt quỹ tiền lương thực hiện năm 2025 và kế hoạch tiền lương năm 2026 của Công ty, cụ thể như sau:

I. Quyết toán Quỹ tiền lương năm 2025:

1. Kết quả thực hiện quỹ tiền lương

TT	Nội dung	Đơn vị tính	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2025	Ghi chú
1	Tổng doanh thu	Tr.đồng	358.488	137.943	
2	Tổng lợi nhuận	Tr.đồng	133.451	46.045	
3	Quỹ tiền lương	Tr.đồng	22.262	10.146	
4	Lao động bình quân	Người	80	57	
5	Lương bình quân	Tr.đồng/người/tháng	23,19	14,80	

Tổng số tiền lương thực chi: 10.146.128.000 đồng

2. Công ty đề nghị quyết toán: 10.146.128.000 đồng (Mười tỷ, một trăm bốn sáu triệu, một trăm hai tám nghìn đồng)

II. Kế hoạch lao động quỹ tiền lương năm 2026:

1. Kế hoạch lao động:

ĐVT: Người

TT	Nội dung	Tình hình sử dụng lao động năm 2025						Kế hoạch năm 2026			
		Tổng số LĐ kế hoạch	Tổng số LĐ thực tế có mặt ngày 01/01	Tổng số LĐ giảm trong năm	Tổng số LĐ tăng trong năm	Tổng số LĐ thực tế có mặt ngày 31/12	LĐ thực tế sử dụng bình quân	Tổng số LĐ kế hoạch	Tổng số LĐ năm trước chuyển sang	Tổng số LĐ giảm trong năm	Tổng số LĐ tuyển mới trong năm
I	Người quản lý chuyên trách	2	2	0	0	2	2	2	2	0	0
II	LĐ quản lý & chuyên môn nghiệp vụ KCN Cộng Hòa	105	56	3	14	63	57	105	63	0	42
1	Ban điều hành	4	4	1	-	3	3	5	3	0	2
2	Văn phòng HĐQT	7	6	-	6	12	8	12	12	-	-
3	Phòng Tài chính-Kế toán	6	6	1	1	6	6	6	6	-	-
4	Phòng Kế hoạch-Đầu tư	11	7	4	4	7	7	10	7	-	3
5	Phòng Tổ chức-Hành chính	12	10	1	-	9	10	9	9	-	-
6	Trung tâm Hỗ trợ xúc tiến ĐT	4	2	-	-	2	2	2	2	-	-
7	Ban quản lý KCN Cộng Hòa	43	20	-	3	23	20	40	23	-	17
8	Chuyên gia	0	1	-	-	1	1	3	1		2
8	Đội Phòng cháy, chữa cháy	18	-	-	-	-	-	18	-	-	18
III	LĐ quản lý & chuyên môn nghiệp vụ các dự án mới	22	0	0	7	7	0	51	7	0	44
1	BQL Dự án khu vực miền trung	-	-	-	7	7	3	30	7	-	23
2	BQL dự án Chi nhánh Tây Ninh	22	-	-	-	-	-	21	-	-	21
	Tổng cộng (I+II+III)	129	58	3	21	72	62	158	72		86

Tổng số lao động năm 2026 kế hoạch dự kiến là 158 người cụ thể như sau:

1.1 Người quản lý chuyên trách: 2 người bao gồm Chủ tịch HĐQT và Trưởng ban kiểm soát

1.2 Lao động quản lý và chuyên môn nghiệp vụ tại KCN Cộng Hòa: tổng số 105 người, trong đó Ban điều hành 5 người, lao động chuyên môn nghiệp vụ các phòng ban 100 người, dự kiến số lao động chuyên môn nghiệp vụ vừa trực tiếp phục vụ sản xuất kinh doanh tại KCN Cộng Hòa, vừa kết hợp tham gia các dự án mới của Công ty tại khu vực KCN Cộng Hòa 2, Miền trung, Tây Ninh...

1.3 Lao động quản lý và chuyên môn nghiệp vụ trực tiếp làm việc tại các dự án mới dự kiến 51 người.

2. Kế hoạch quỹ tiền lương: Căn cứ Kế hoạch lao động, Kế hoạch sản xuất kinh doanh KCN Cộng Hòa, kế hoạch dự án KCN Cộng Hòa (mở rộng), kế hoạch dự án khu

vực Miền Trung, khu vực tỉnh Tây Ninh (Khu công nghiệp Cầu Khởi, cụm công nghiệp Long Thuận, cụm công nghiệp Phước Tuy..). Công ty đề nghị:

1. Đối với người quản lý chuyên trách:

Áp dụng mức 3, nhóm 2 tại bảng mức lương cơ bản tại điều 20, chương IV của nghị định 44/2025/NĐ-CP ngày 28/02/2025 của Chính phủ quy định về lao động, tiền lương, thù lao, tiền thưởng trong Doanh nghiệp Nhà nước;

- Lao động bình quân: 2 người
- Mức tiền lương bình quân: 33.000.000 VNĐ/1ng/tháng.
- Tổng quỹ tiền lương: 792.000.000 VNĐ

2. Đối với người lao động:

- Lao động bình quân: 113 người.
- Mức tiền lương bình quân chung: 9.616.000 VNĐ/1ng/tháng
- Tổng quỹ tiền lương: 13.039.296.000 VNĐ

3. Chi tiết cụ thể:

3.1. Kế hoạch KCN Cộng Hòa

***. Doanh thu và lợi nhuận:**

TT	Nội dung	Đơn vị tính	Thực hiện năm 2025	Kế hoạch năm 2026	Tỷ lệ% so KH/thực hiện
1	Tổng doanh thu	Đồng	137.938.885.466	73.572.000.000	53%
2	Chi phí chưa lương	Đồng	81.747.810.306	46.411.000.000	57%
3	Tổng lợi nhuận	Đồng	46.044.947.160	17.278.000.000	38%

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

TT	Nội dung	Đơn vị tính	Thực hiện năm 2025	Kế hoạch năm 2026	Tỷ lệ% so KH/thực hiện
I	Người quản lý				
1	Lao động bình quân	Người	2	2	
2	Mức tiền lương bq tháng	Đồng	54.375.000	33.000.000	
3	Quỹ tiền lương	Đồng	1.305.000.000	792.000.000	
II	Lao động quản lý và người lao động				
1	Lao động bình quân	Người	57	84	
2	Mức tiền lương bq tháng	Đồng	12.925.626	9.616.000	
3	Quỹ tiền lương	Đồng	8.841.128.000	9.692.928.000	
	Tổng quỹ lương (I+II)	Đồng	10.146.128.000	10.484.928.000	

3.2. Kế hoạch quỹ tiền lương dự án Khu vực Miền Trung

TT	Nội dung	Đơn vị tính	Thực hiện năm 2025	Kế hoạch năm 2026	Tỷ lệ%
1	Lao động bình quân	Người	3	18	
2	Mức tiền lương bq tháng	Đồng	9.627.389	9.616.000	
3	Tổng quỹ tiền lương	Đồng	346.586.000	2.077.056.000	

3.3. Kế hoạch quỹ tiền lương dự án Chi nhánh Tây Ninh (Khu công nghiệp Cầu Khởi, Cụm công nghiệp Long Thuận, cụm công nghiệp Phước Tuy...)

TT	Nội dung	Đơn vị tính	Thực hiện năm 2025	Kế hoạch năm 2026	Tỷ lệ%
1	Lao động bình quân	Người	0	11	
2	Lương bình quân tháng	Đồng	0	9.616.000	
3	Quỹ tiền lương	Đồng	0	1.269.312.000	

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

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

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

- Thanh toán và quyết toán quỹ lương:

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

+ Cuối năm khi xác định được kết quả sản xuất kinh doanh. Hội đồng quản trị báo cáo, trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, phê duyệt quỹ tiền lương thực hiện và thực hiện thanh toán, quyết toán quỹ tiền lương.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Các Ông/ Bà Thành viên HĐQT;
- Ban kiểm soát Công ty;
- Lưu: VT; VP.HĐQT.

**TM.HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Phạm Trung Thái

BẢNG GIẢI TRÌNH XÁC ĐỊNH QUỸ LƯƠNG

I Các chỉ tiêu SXKD				
Chỉ tiêu		Thực hiện 2024	Kế hoạch 2025	Tỉ lệ %
Tổng doanh thu, trong đó:		122.558.194.080	358.488.000.000	293%
Tổng chi phí (chưa có lương), trong đó:		27.298.594.333	212.890.800.000	780%
Tổng lợi nhuận		81.777.881.747	133.451.000.000	163%
Vốn góp CSH tại DN		258.948.680.000	258.948.680.000	100%
2 Chỉ tiêu lao động				
2.1 Lao động và Ban điều hành		49	109	222%
- Ban điều hành		4	4	100%
- Người lao động		45	105	233%
2.2 Thành viên hội đồng, Kiểm soát viên chuyên trách		2	2	100%
2.3 Thành viên hội đồng, Kiểm soát viên không chuyên trách		2	2	100%
Quỹ lương của người lao động và Ban điều hành năm 2024, trong đó:		12.303.121.000		
- Quỹ lương Ban điều hành		3.464.744.000		
- Quỹ lương người lao động		8.838.377.000		
II QUỸ LƯƠNG CỦA NGƯỜI LAO ĐỘNG VÀ BAN ĐIỀU HÀNH				
Chỉ tiêu		Thực hiện 2024	Kế hoạch 2025	Tỉ lệ %
Lợi nhuận		81.777.881.747	133.451.000.000	163%
Năng suất lao động		1.944.073.464	1.335.754.128	69%
Mức tiền lương b/q, trong đó:		20.923.675		
Mức tiền lương b/q tối đa theo NSLĐ, LN			28.906.975	
Mức tiền lương b/q kế hoạch 2025 công ty đề nghị			18.486.606	
Quỹ lương của người lao động và Ban điều hành năm 2025			24.180.480.000	
III MỨC LƯƠNG THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT				
Nhóm2 mức 1				
Chỉ tiêu		Thực hiện 2024	Kế hoạch 2025	Tỉ lệ %
Tổng lợi nhuận		81.777.881.747	133.451.000.000	163%
Tỷ suất lợi nhuận (2)		0,32	0,52	163%
Mức tiền lương cơ bản (TLcb)				
- Chủ tịch HĐQT/HĐQT			48.000.000	
- Trưởng ban kiểm soát/KSV phụ trách chung			40.000.000	
Hệ số điều chỉnh công ty đề nghị			2,00	
Mức tiền lương b/q		số tháng làm việc	Mức tiền lương b/q	
- Chủ tịch HĐQT/HĐQT		12	96.000.000	
- Trưởng ban kiểm soát/KSV phụ trách chung		12	80.000.000	
Tổng quỹ lương thành viên			2.112.000.000	
IV THÙ LAO THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, KIỂM SOÁT VIÊN KCT				
Mức thù lao b/q		số tháng làm việc	Mức thù lao b/q	
- Chủ tịch HĐQT/HĐQT (nếu có)				
- Các Thành viên HĐQT/HĐQT				
- Các Kiểm soát viên chuyên trách		24	5.000.000	
Tổng quỹ thù lao			120.000.000	

ĐỐI TƯỢNG, ĐIỀU KIỆN ÁP DỤNG MỨC LƯƠNG CƠ BẢN

(Đính kèm Công văn số /CSVN-TCCB ngày / /2025 của Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam – Công ty cổ phần)

Nhóm ngành, lĩnh vực hoạt động		Chỉ tiêu		
		Vốn tối thiểu (tỷ đồng)	Doanh thu tối thiểu (tỷ đồng)	Lợi nhuận tối thiểu (tỷ đồng)
NHÓM I	Mức 3	2.000	3.000	500
NHÓM II				
Cao su; cà phê; chế biến gỗ	Mức 1	500	900	130
	Mức 2	400	600	80
	Mức 3	300	150	30
Sản xuất, kinh doanh điện	Mức 1	1.000	1.500	300
	Mức 2	700	1.000	200
	Mức 3	500	700	100
Thương mại; tài chính; kinh doanh xăng dầu; du lịch, khách sạn	Mức 1	400	700	150
	Mức 2	300	400	100
	Mức 3	100	200	70
Các ngành, lĩnh vực sản xuất, kinh doanh khác	Mức 1	150	300	70
	Mức 2	100	200	30
	Mức 3	50	150	15

BẢNG GIẢI TRÌNH XÁC ĐỊNH QUỸ LƯƠNG NĂM 2026

Số tt	Chỉ tiêu	Thực hiện 2025	Kế hoạch 2026	Tỉ lệ %
I	Các chỉ tiêu SXKD			
	Tổng doanh thu, trong đó:	137.938.885.466	73.572.000.000	53%
	Tổng chi phí (chưa có lương)	81.747.810.306	46.411.000.000	57%
	Tổng lợi nhuận	46.044.947.160	17.278.000.000	38%
	Vốn góp CSH tại DN	258.948.680.000	258.948.680.000	100%
	Tỷ suất lợi nhuận	0,18	0,07	38%
2	Chỉ tiêu lao động			
2.1	Lao động và Ban điều hành	57	84	147%
	- Ban điều hành	3	5	167%
	- Người lao động	54	79	146%
2.2	Thành viên hội đồng, Kiểm soát viên chuyên trách	2	2	100%
2.3	Thành viên hội đồng, Kiểm soát viên không chuyên trách	8	8	100%
	Quỹ lương của người lao động và Ban điều hành năm 2025, trong đó:	8.841.128.000		
	- Quỹ lương Ban điều hành	1.326.000.000		
	- Quỹ lương người lao động	7.515.128.000		
II	QUỸ LƯƠNG CỦA NGƯỜI LAO ĐỘNG VÀ BAN ĐIỀU HÀNH			
	Chỉ tiêu	Thực hiện 2025	Kế hoạch 2025	Tỉ lệ %
	Lợi nhuận	46.044.947.160	17.278.000.000	38%
	Năng suất lao động	985.808.336	323.345.238	33%
	Mức tiền lương b/q, trong đó:	12.925.626		
	Mức tiền lương b/q tối đa theo NSLĐ, LN		(2.098.577)	
	Mức tiền lương b/q kế hoạch 2026 công ty đề nghị theo khoản 2, điều 9, mục 2, nghị định 44/2025/NĐ-CP ngày 28/2/2025 của chính phủ quy định về quản lý lao động, tiền lương, thù lao, tiền thưởng trong doanh nghiệp nhà nước:			
	Bảng mức lương đang trả theo chế độ (lương theo HDLD)		9.616.000	
	Quỹ lương của người lao động và Ban điều hành năm 2025	8.841.128.000	9.692.928.000	
III	MỨC LƯƠNG THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT			
	Nhóm 2 mức 1			
	Chỉ tiêu	Thực hiện 2025	Kế hoạch 2025	Tỉ lệ %
	Tổng lợi nhuận	46.044.947.160	17.278.000.000	38%
	Tỷ suất lợi nhuận (2)	0,18	0,07	38%
	Mức tiền lương cơ bản (TLcb)			
	- Chủ tịch HĐQT/HĐQT		36.000.000	
	- Trưởng ban kiểm soát/KSV phụ trách chung		30.000.000	
	Tổng quỹ lương thành viên	1.305.000.000	792.000.000	
IV	THÙ LAO THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, KIỂM SOÁT VIÊN KCT			
	Mức thù lao b/q	Số người	Mức thù lao b/q	
	- Chủ tịch HĐQT/HĐQT (nếu có)			
	- Các Thành viên HĐQT/HĐQT	6	10.000.000	
	- Các Kiểm soát viên chuyên trách	2	10.000.000	
	Tổng quỹ thù lao	960.000.000	960.000.000	



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

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

Số: /TTr-HĐQT

Hải Phòng, ngày tháng năm 2026

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH

**Về việc đề nghị thông qua kế hoạch sản xuất kinh doanh
và phương án phân phối lợi nhuận năm 2026**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026
Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam

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

Căn cứ vào kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025; tình hình thực tế về SXKD
năm 2026

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần phát triển đô thị và khu Công nghiệp Cao su Việt
Nam trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 xem xét, thông qua Kế hoạch sản
xuất kinh doanh và phương án phân phối lợi nhuận năm 2026, cụ thể như sau:

STT	Các chỉ tiêu	Đơn vị	Thực hiện năm 2025	Kế hoạch 2026	Tỷ lệ(%) KH so với thực hiện
1	Tổng Doanh thu	Tr. đồng	137.943	73.572	53,34
1.1	<i>Doanh thu từ hoạt động sản xuất kinh doanh KCN</i>	<i>Tr. đồng</i>	<i>133.948</i>	<i>71.572</i>	<i>53,43</i>
1.2	<i>Doanh thu từ hoạt động tài chính và doanh thu khác</i>	<i>Tr. đồng</i>	<i>3.995</i>	<i>2.000</i>	<i>50,13</i>
2	Tổng chi phí	Tr. đồng	91.899	56.294	61,26
3	Tổng lợi nhuận trước thuế	Tr. đồng	46.045	17.278	37,52
4	Thuế TNDN	Tr. đồng	10.050	3.456	34,38
5	Lợi nhuận sau thuế kỳ này	Tr. đồng	35.995	13.822	38,40
6	Lợi nhuận năm trước chuyển sang	Tr. đồng	32.419	19.778	
7	Tổng lợi nhuận chưa phân phối lũy kế	Tr. đồng	68.414	33.600	
8	Phân phối lợi nhuận				
	- Trích quỹ đầu tư phát triển	<i>Tr. đồng</i>	<i>3.600</i>	<i>1.400</i>	

STT	Các chỉ tiêu	Đơn vị	Thực hiện năm 2025	Kế hoạch 2026	Tỷ lệ(%) KH so với thực hiện
	- Trích quỹ phúc lợi, khen thưởng	Tr. đồng	861,4	2.400	
	- Chia cổ tức từ lợi nhuận sau thuế còn lại (KH 2026 là 10%)	Tr. đồng	44.175	25.895	
	- Chia cổ tức từ quỹ đầu tư phát triển và thặng dư vốn cổ phần	Tr. đồng	22.772		
	- Lợi nhuận để lại	Tr. đồng	19.778	3.905	

*** Ghi Chú:**

1- Kế hoạch doanh thu năm 2026 được tính như sau:

a/ Doanh thu cho thuê đất gắn với cơ sở hạ tầng:

- Phần diện tích 74,31 ha đã cho thuê trước đây tiếp tục hạch toán theo quy định là phân bổ doanh thu cho suốt thời gian thuê, tính cho năm 2026 là: **8.306 triệu**

- Hợp đồng với công ty Kim Dương đã hạch toán doanh thu 1 lần 90%, số còn lại 10% hạch toán 1 lần nốt năm 2026 là 6.319 triệu đồng

- Phần diện tích đất thương phẩm còn lại là 265.528 m2 dự kiến cho thuê hết trong năm 2026, trong đó:

+ Lô B1 có diện tích 127.500 m2 dự kiến giá cho thuê là 125 usd/m2

+ Phần diện tích lẻ các lô còn lại là 138.028 m2 dự kiến giá cho thuê là 110usd/m2.

Dự kiến thời gian cho thuê từ 01/07/2026 đến 09/04/2058 là 381 tháng thì doanh thu phân bổ cho năm 2026 là 6 tháng được **12.742** triệu đồng

Như vậy doanh thu cho thuê đất gắn với cơ sở hạ tầng năm 2026 là: 27.367 triệu đồng.

b/ Dự kiến doanh thu các dịch vụ khác:

- Doanh thu tiền phí quản lý, duy tu cơ sở hạ tầng, tiền thuê đất tính theo Hợp đồng được 6.160 triệu đồng

- Doanh thu tiền nước sạch dự kiến được 16.870 triệu đồng (trong đó tính cho Công ty Boviet là 3.000 m3/ngày đêm),

- Phí sử lý nước thải dự kiến là 15.160 triệu đồng (trong đó tính cho Công ty Boviet là 2.700m3/ngày đêm).

- Tiền thuê đất dự kiến thu 6 tỷ đồng

2- Kế hoạch phân phối lợi nhuận được tính như sau:

a/ Quỹ đầu tư phát triển trích 10% lợi nhuận sau thuế

b/ Quỹ phúc lợi, khen thưởng bao gồm:

- Quỹ tiền thưởng, phúc lợi của người lao động tính bằng 3 tháng tiền lương kế hoạch của người lao động. Tổng tiền lương kế hoạch của người lao động năm 2026 dự kiến 9.091 triệu đồng

- Quỹ tiền thưởng của thành viên Ban điều hành tính bằng 2 tháng tiền lương kế hoạch của thành viên Ban điều hành. Tổng tiền lương kế hoạch của thành viên Ban điều hành năm 2026 dự kiến 792 triệu đồng

c/ Chi cổ tức cho các cổ đông năm 2026 dự kiến 10%

Kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam xem xét phê duyệt.

Trân trọng kính trình!

**TM.HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Các Ông/ Bà Thành viên HĐQT;
- Ban kiểm soát Công ty;
- Lưu: VT; VP.HĐQT.

Phạm Trung Thái



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

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

Số: /TTr-HĐQT

Hải Phòng, ngày tháng năm 2026

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH

Về việc thông qua quyết toán thù lao năm 2025 và phương án chi trả thù lao năm 2026 cho thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026
Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam

Căn cứ Luật Doanh nghiệp;

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

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

Căn cứ Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số: 149/2025/NQ-DHĐCĐ ngày 27 tháng 6 năm 2025 của Công ty cổ phần phát triển đô thị và Khu công nghiệp cao su Việt Nam;

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần phát triển đô thị và khu Công nghiệp Cao su Việt Nam trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 xem xét, thông qua quyết toán chi trả thù lao năm 2025 cho thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát Công ty và phương án chi trả thù lao năm 2026, với nội dung cụ thể như sau:

I. Thông qua quyết toán chi trả thù lao năm 2025 cho thành viên Hội đồng quản trị và thành viên Ban Kiểm soát Công ty:

STT	Nội dung	Số người	Thù lao (Triệu đồng)		Ghi chú
			Kế hoạch	Thực hiện	
I	Thành viên Hội đồng quản trị	6	720	720	
II	Thành viên Ban kiểm soát không chuyên trách	2	240	240	
	Tổng cộng	8	960	960	

***Trong đó:**

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

- Chủ tịch HĐQT: Hưởng lương chuyên trách;

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

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

- Trưởng BKS: Hưởng lương chuyên trách;

- Thành viên BKS không chuyên trách: 10 triệu đồng/người/tháng (kế hoạch chi trả 10 triệu đồng/người/tháng; thực hiện chi trả 10 triệu đồng/người/tháng);

II. Phương án chi trả thù lao năm 2026 cho thành viên Hội đồng quản trị và thành viên Ban Kiểm soát Công ty:

- Căn cứ vào chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận trong kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026, kế hoạch tiền lương của người quản lý chuyên trách đề nghị áp dụng mức 3, nhóm 2 tại bảng mức lương cơ bản tại điều 20, chương IV của nghị định 44/2025/NĐ-CP ngày 28/02/2025 của Chính phủ quy định về lao động, tiền lương, thù lao, tiền thưởng trong Doanh nghiệp Nhà nước. Cụ thể mức tiền lương bình quân: 33.000.000 vnd/1ng/tháng.

- Căn cứ điều 23, chương IV của nghị định 44/2025/NĐ-CP ngày 28/02/2025 của Chính phủ quy định về lao động, tiền lương, thù lao, tiền thưởng trong Doanh nghiệp Nhà nước quy định mức thù lao của Thành viên hội đồng, Kiểm soát viên làm việc không chuyên trách được xác định theo thời gian làm việc thực tế nhưng tối đa không quá 20% mức tiền lương tương ứng của Thành viên hội đồng, Kiểm soát viên làm việc không chuyên trách.

Vì vậy đề nghị mức cho trả thù lao của Thành viên HĐQT, thành viên Ban kiểm soát năm 2026 là: 5.000.000 đồng/người/tháng.

Cụ thể như sau:

STT	Nội dung	Số người	Tiền thù lao năm 2026 (đồng)
I	Thành viên Hội đồng quản trị	6	360.000.000
II	Thành viên Ban kiểm soát không chuyên trách	2	120.000.000
	Tổng cộng	8	480.000.000

1. Mức chi trả thù lao của HĐQT năm 2026:

- Chủ tịch HĐQT : Hưởng lương chuyên trách;

- Thành viên HĐQT : 5 triệu/người/tháng

$$5.000.000 \times 12 \text{ tháng} \times 6 \text{ người} = 360.000.000 \text{ đồng.}$$

2. Mức chi trả thù lao của BKS năm 2026:

- Trưởng BKS: Hưởng lương chuyên trách;

- Thành viên BKS không chuyên trách: 10 triệu/người/tháng

$5.000.000 \times 12 \text{ tháng} \times 02 \text{ người} = 120.000.000 \text{ đồng.}$

Kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 Công ty cổ phần phát triển đô thị và khu Công nghiệp Cao su Việt Nam xem xét phê duyệt.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Các Ông/ Bà Thành viên HĐQT;
- Ban kiểm soát Công ty;
- Lưu: VT; VP.HĐQT.

**TM.HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Phạm Trung Thái



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

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

Số: /TTr- BKS

Hải Phòng, ngày tháng năm 2026

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH

Về việc Lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026
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 2026 thông qua lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026, cụ thể như sau:

1. Căn cứ vào năng lực và kinh nghiệm của các đơn vị kiểm toán, Ban kiểm soát đề nghị ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 chấp thuận lựa chọn một trong các đơn vị kiểm toán dưới đây để thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty, gồm:

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

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 2026 theo đúng các quy định hiện hành.

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

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu: VT, BKS

**TM.BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**

Nguyễn Đình Đức



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

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

Số: /TTr-HĐQT

Hải Phòng, ngày tháng năm 2026

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH

Về việc thông qua kế hoạch đầu tư xây dựng cơ bản năm 2026

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026
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 XDCB năm 2025 đã được Đại hội cổ đông thông qua tại Nghị quyết số 149/2025 /NQ-ĐHĐCĐ ngày 27/6/2025;

Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán bởi Chi nhánh Công ty TNHH kiểm toán và dịch vụ tin học Moore Aisc;

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 xem xét, thông qua kế hoạch đầu tư xây dựng cơ bản năm 2026 như sau:

TT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2025	TH 2025 (tỷ đồng)	KH 2026 (tỷ đồng)	Tỷ lệ thực hiện so với TH 2025 (%)
1	Đầu tư xây dựng cơ bản	304,841	33,92	278,658	821,52
2	Nguồn vốn đầu tư: Vốn chủ sở hữu và vốn khác	304,841	33,92	278,658	821,52

(Chi tiết thực hiện kế hoạch XDCB năm 2025 và kế hoạch đầu tư xây dựng cơ bản năm 2026 theo Phụ lục đính kèm)

Trong trường hợp có tình huống phát sinh ảnh hưởng lớn đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư phát triển của Công ty, để đảm bảo hoàn thành tốt kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam trình Đại hội đồng cổ đông thường niên xem xét việc xây dựng, điều chỉnh lại kế hoạch đầu tư xây dựng cơ

bản năm 2026 và tổ chức triển khai thực hiện trên cơ sở hiệu quả và phù hợp với tình hình thực tiễn, đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 xem xét, thông qua.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Các Ông/ Bà Thành viên HĐQT;
- Ban kiểm soát Công ty;
- Lưu: VT; VP.HĐQT.

**TM.HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Phạm Trung Thái

PHỤ LỤC CHI TIẾT THỰC HIỆN NĂM 2025 VÀ KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ NĂM 2026

TT	Tên công trình/hạng mục công trình	Thực hiện XDCB năm 2025	Kế hoạch XDCB 2026	Kế hoạch thực hiện		Ghi chú
				Dự kiến TG bắt đầu	Dự kiến thời gian kết thúc	
I	Các hạng mục hạ tầng đã được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận đầu tư theo Nghị quyết số: 149/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27 tháng 6 năm 2025		253,328			
1	San nền phần còn lại Lô B5 (4,5ha)	-	19,6	Quý II/2026	Quý III/2026	
2	San nền cây xanh CX2, DV-1.1,DV-1.2	-	5,0	Quý II/2026	Quý IV/2026	
3	Xây dựng tuyến đường RD03	-	46,03	Quý II/2026	Quý IV/2026	
4	Xây dựng tuyến đường RD03A	-	21,0	Quý II/2026	Quý IV/2026	
5	Giai đoạn 2 của tuyến đường RD05	-	5,0	Quý II/2026	Quý IV/2026	
6	Hoàn thiện một số hạng mục của Nhà làm việc Công ty (bao gồm điện năng lượng mặt trời, biển hiệu quảng cáo KCN đặt trên mái nhà)	-	1,198	Quý II/2026	Quý IV/2026	
7	Các hạng mục phụ trợ khu trung tâm điều hành.	2,47	7,53	Quý II/2026	Quý IV/2026	
8	Hệ thống mương thoát nước phía Nam của KCN	-	10,0	Quý II/2026	Quý IV/2026	
9	Lắp đặt hệ thống camera quan sát phục vụ quản lý khu công nghiệp	0,31	4,69	Quý II/2026	Quý IV/2026	

TT	Tên công trình/hạng mục công trình	Thực hiện XDCB năm 2025	Kế hoạch XDCB 2026	Kế hoạch thực hiện		Ghi chú
				Dự kiến TG bắt đầu	Dự kiến thời gian kết thúc	
10	Thiết bị phục vụ quản lý điều hành khu công nghiệp và phục vụ văn phòng Công ty	4,26	9,75	Quý II/2026	Quý IV/2026	
11	Xây dựng khu phụ trợ, lưu trú thuộc khu trung tâm điều hành KCN Cộng Hòa	-	15,0	Quý II/2026	Quý IV/2026	
12	Chi phí quản lý dự án, tư vấn xây dựng các hạng mục còn lại	1,99	15.97	Quý I/2025	Quý IV/2025	
13	San lấp diện tích đất cây xanh còn lại của khu công nghiệp	-	22,23	Quý II/2026	Quý IV/2026	
14	Nâng công suất trạm xử lý nước thải 10.000 m ³ /ngày.đêm giai đoạn 1, Module 2.000 m ³ /ngày.đêm	-	26,2	Quý II/2026	Quý IV/2026	
15	Xây dựng hệ thống thu gom nước thải bổ sung hạ tầng kỹ thuật phục vụ các Nhà đầu tư thứ cấp B1,B3,B6	-	10,0	Quý III/2026	Quý IV/2026	
16	Hoàn thiện hệ thống cây xanh KCN	0,44	4,56	Quý III/2026	Quý IV/2026	
17	Xây dựng tuyến đường RD06	-	26,0	Quý III/2026	Quý IV/2026	
18	Cải tạo nút giao QL18 theo quy hoạch điều chỉnh năm 2023	-	10,64	Quý III/2026	Quý IV/2026	
19	Di chuyển đoạn tuyến đường dây 22kV lộ 474E8.5 từ cột 42- cột 44 trong Cộng Hòa	-	4,0	Quý II/2026	Quý III/2026	

TT	Tên công trình/hạng mục công trình	Thực hiện XDCB năm 2025	Kế hoạch XDCB 2026	Kế hoạch thực hiện		Ghi chú
				Dự kiến TG bắt đầu	Dự kiến thời gian kết thúc	
20	Điều chỉnh hồ điều hòa làm hồ sự cố của trạm XLNT	2,52	2,48	Quý II/2026	Quý II/2026	
21	Chi phí khác (Điều chỉnh dự án đầu tư và thiết kế các công trình hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 1, Tư vấn đầu tư xây dựng, QLDA, Chi phí KTCB khác,...)	0,58	2,42	Quý I/2026	Quý IV/2026	
II	Dự phòng cho công việc phát sinh (tạm tính 10% mục I)		25,33			
III	Bổ sung phát sinh ngoài Tổng mức đầu tư	21,35				
1	Công trình cụm XLNT tạm thời công suất 1.000m3 /ngày.đêm	21,05				
-	Cụm bể hóa lý	11,77				
-	Bồn bể vi sinh	6,72				
-	Thiết bị quan trắc	2,33				
-	Đường ống HDPE dẫn nước thải từ bể XLNT lô B6 về trạm XLNT 1.000m3/nđ	0,23				
2	Hệ thống Sét lan truyền	0,30				
	Tổng (I)+(II)	21,35	278,658			



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

Số: /TTr-HĐQT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

TP. Hải Phòng, ngày tháng năm 2026

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH

Về việc bầu cử thành viên Hội đồng quản trị Công ty nhiệm kỳ 2026-2031

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026
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 17/06/2020; sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022; Luật số 76/2025/QH15 ngày 17/06/2025 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Luật Chứng khoán số: 54/2019/QH14 ngày 29/11/2019; sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Nghị định: 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán; sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 155/2020/NĐ-CP;

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

Nhiệm kỳ hoạt động năm 2021-2026 của Bà Trần Thị Thanh Bình, Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam (“HĐQT”) đã kết thúc. Vì vậy, Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 xem xét và thông qua về việc bầu cử thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2026-2031, các nội dung chi tiết như sau:

1. Số lượng thành viên Hội đồng quản trị được bầu tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026: **01 thành viên**
2. Nhiệm kỳ: 2026 – 2031
3. Số lượng ứng viên: Không hạn chế

4. Tiêu chuẩn, điều kiện ứng viên thành viên Hội đồng quản trị Công ty: Ứng viên thành viên HĐQT phải đáp ứng đầy đủ các tiêu chuẩn và điều kiện theo quy định tại Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Điều lệ Công ty, quy định cụ thể tại Thông báo Về việc nhận hồ sơ đề cử, ứng cử bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam Nhiệm kỳ 2026 - 2031 số ... ngày ... (“Thông báo đề cử, ứng cử”).

5. Danh sách ứng cử viên đủ tiêu chuẩn và được giới thiệu để bầu vào vị trí thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2026-2031:

Căn cứ vào kết quả đề cử, ứng cử của cổ đông, nhóm cổ đông; căn cứ năng lực, phẩm chất, uy tín và điều kiện có thể hoàn thành chức trách, nhiệm vụ của thành viên HĐQT của các ứng cử viên; Hội đồng quản trị Công ty đã thực hiện công tác rà soát, tổng hợp hồ sơ và lập Danh sách ứng cử viên đảm bảo đầy đủ các tiêu chuẩn.

Danh sách chi tiết các ứng viên kèm theo hồ sơ đề cử, ứng cử được đính kèm tờ trình này để Đại hội xem xét và biểu quyết.

6. Phương thức bầu cử:

Việc bầu cử thành viên HĐQT được thực hiện theo phương thức bầu dồn phiếu theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty. Chi tiết trình tự và thủ tục được quy định cụ thể trong Quy chế bầu cử.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua.

**TM.HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Các Ông/ Bà Thành viên HĐQT;
- Ban kiểm soát Công ty;
- Lưu: VT; VP.HĐQT.

Phạm Trung Thái

(Danh sách ứng cử viên hợp lệ sẽ được cập nhật và tổng hợp đến thời điểm trước khi khai mạc cuộc họp Đại hội đồng cổ đông)

Danh sách ứng cử viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2026-2031

(Đính kèm Tờ trình số ... ngày .../.../2026 V/v bầu cử thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2026-2031)

STT	Họ và tên	Giới tính	Năm sinh	Quốc tịch	Trình độ chuyên môn	Nơi công tác, chức vụ



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

Số: /TTr-HĐQT

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

TP. Hải Phòng, ngày tháng năm 2026

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH

Xin chủ trương bổ sung nhân sự 02 Phó Tổng giám đốc phụ trách điều hành triển khai các Dự án mới của Công ty

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026

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 17/06/2020; sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022; Luật số 76/2025/QH15 ngày 17/06/2025 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

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

Năm 2026 Công ty dự kiến kế hoạch nghiên cứu và triển khai khoảng 10 dự án Khu, Cụm công nghiệp trên khắp cả nước. Khi triển khai các dự án Công ty cần phải thực hiện công tác điều động và sắp xếp lại nhân sự để phù hợp với yêu cầu và tính chất công việc.

Tuy nhiên, hiện nay bộ máy điều hành hoạt động tại Công ty hiện chỉ có Tổng giám đốc và 01 Phó Tổng giám đốc nên sẽ rất khó khăn cho công tác điều hành quản lý. Do vậy Công ty đề xuất Đại hội đồng Cổ đông thường niên xem xét chấp thuận chủ trương cho phép bổ sung 02 vị trí Phó Tổng giám đốc trong Ban điều hành bằng hình thức điều động, bổ nhiệm nhân sự hiện có hoặc tiếp nhận mới để đáp ứng yêu cầu chuyên môn cũng như đảm bảo triển khai hiệu quả các Dự án.

Kính trình Đại hội đồng Cổ đông xem xét và thông qua.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Các Ông/ Bà Thành viên HĐQT;
- Ban kiểm soát Công ty;
- Lưu: VT; VP.HĐQT.

**TM.HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Phạm Trung Thái



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

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

Số: /TTr-HĐQT

Hải Phòng, ngày tháng năm 2026

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH

**Về việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ hoạt động của
Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026
Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam

Căn cứ Luật Doanh nghiệp sửa đổi số 76/2025/QH15 ngày 17/06/2025, sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 03/2022/QH15.

Căn cứ Luật Chứng khoán sửa đổi số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024, sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019.

Căn cứ Luật Căn cước số 26/2023/QH15 ngày 27/11/2023, có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2024;

Căn cứ Điều lệ hoạt động của Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam ban hành có hiệu lực từ tháng 6/2021;

Nhằm cập nhật các quy định mới của pháp luật có liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh và công tác quản lý điều hành, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua việc sửa đổi, bổ sung một số điểm, khoản, điều trong Điều lệ hoạt động của Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam (*Đính kèm Dự thảo nội dung sửa đổi bổ sung*).

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

**TM.HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Các Ông/ Bà Thành viên HĐQT;
- Ban kiểm soát Công ty;
- Lưu: VT; VP.HĐQT.

Phạm Trung Thái

CÁC NỘI DUNG SỬA ĐỔI, BỔ SUNG ĐIỀU LỆ HOẠT ĐỘNG CÔNG TY NĂM 2025

STT	Vị trí sửa đổi	Nội dung Điều lệ hiện hành	Nội dung đề nghị sửa đổi, bổ sung	Lý do
1	Bổ sung Khoản 1, Điều 1: Định nghĩa	Chưa quy định	Bổ sung Điểm P. “Cổ tức” là khoản lợi nhuận sau thuế được trả cho mỗi cổ phần bằng tiền hoặc bằng tài sản khác.”;	Do văn bản Luật Doanh nghiệp 2025 sửa đổi bổ sung Khoản 5, Điều 4 Luật Doanh nghiệp 2020
2	Sửa đổi Khoản 3, Điều 2: Tên, hình thức, trụ sở, chi nhánh, VPDD và thời hạn hoạt động của Công ty	- Địa chỉ trụ sở chính: Số 12 Phố Nguyễn An, Phường Lê Thanh Nghị, Thành phố Hải Dương. Tỉnh Hải Dương - E-mail: congty.vrg@gmail.com - Website: http://www.vinaruco.com.vn	Sửa đổi: - Địa chỉ trụ sở chính: Khu công nghiệp Cộng Hòa, phường Trần Hưng Đạo, thành phố Hải Phòng - E-mail: vphdqt.vrg@gmail.com - Website: https://vrg-vn.com/	Do Cập nhật địa chỉ mới của Công ty
3	Sửa đổi Khoản 3, Điều 3: Người đại diện theo pháp luật của Công ty	Người đại diện theo pháp luật của Công ty chịu trách nhiệm cá nhân đối với những thiệt hại cho Công ty do vi phạm nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều này	Người đại diện theo pháp luật của Công ty chịu trách nhiệm cá nhân theo quy định của pháp luật đối với thiệt hại cho Công ty do vi phạm trách nhiệm quy định tại khoản 2 Điều này	Do văn bản Luật Doanh nghiệp 2025 sửa đổi bổ sung Khoản 5, Điều 4 Luật Doanh nghiệp 2020

STT	Vị trí sửa đổi	Nội dung Điều lệ hiện hành	Nội dung đề nghị sửa đổi, bổ sung	Lý do
4	Sửa đổi Khoản 1, Điều 6: Vốn điều lệ, cổ phần, cổ đông sáng lập	1. Vốn điều lệ của Công ty là: 258.948.680.000 đồng (Hai trăm năm mươi tám tỷ, chín trăm bốn mươi tám triệu, sáu trăm tám mươi nghìn đồng); - Tổng số cổ phần: 25.894.868 cổ phần (Hai mươi lăm triệu, tám trăm chín mươi tư nghìn, tám trăm sáu mươi tám cổ phần);	Sửa đổi 1. Vốn điều lệ của Công ty là: 3.000.000.000.000 (Ba nghìn tỷ đồng) - Tổng số cổ phần: 300.000.000 cổ phần (Ba trăm triệu cổ phần);	Do trình phương án tăng vốn điều lệ
5	Bổ sung Điều b, Khoản 3 Điều 12: Quyền của cổ đông	Yêu cầu Hội đồng quản trị thực hiện việc triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo các quy định tại khoản 3 Điều 115 và Điều 140 Luật Doanh nghiệp	Sửa đổi bổ sung: -Yêu cầu Hội đồng quản trị thực hiện việc triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo các quy định tại Khoản 3 Điều 115 và Điều 140 Luật Doanh nghiệp phải bằng văn bản và phải bao gồm các nội dung sau đây: họ, tên, địa chỉ liên lạc, quốc tịch, số giấy tờ pháp lý của cá nhân đối với cổ đông là cá nhân; tên, mã số doanh nghiệp hoặc số giấy tờ pháp lý của tổ chức, địa chỉ trụ sở chính đối với cổ đông là tổ chức; số lượng cổ phần và thời điểm đăng ký cổ phần của từng cổ đông, tổng số cổ phần của cả nhóm cổ đông và tỷ lệ sở hữu trong tổng số cổ phần của công ty, căn cứ và lý do yêu cầu triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông. Kèm theo yêu cầu triệu tập họp phải có các tài liệu, chứng cứ về các vi phạm của Hội đồng quản trị, mức độ vi phạm hoặc về quyết định vượt quá thẩm quyền. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực của các tài liệu, chứng cứ cung cấp	Do văn bản Luật Doanh nghiệp 2025 sửa đổi bổ sung Khoản 4 điều 115; và bổ sung khoản 4a điều 140. Luật 2020

STT	Vị trí sửa đổi	Nội dung Điều lệ hiện hành	Nội dung đề nghị sửa đổi, bổ sung	Lý do
			cho cơ quan có thẩm quyền khi yêu cầu triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông.”. Trường hợp Hội đồng quản trị không triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định thì trong thời hạn 30 ngày tiếp theo, cổ đông hoặc nhóm cổ đông có quyền đại diện công ty triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định của khoản 4a điều 140 Luật sửa đổi bổ sung Luật doanh nghiệp. Chi phí hợp lý cho việc triệu tập và tiến hành họp Đại hội đồng cổ đông sẽ được công ty hoàn lại.”.	
6	Bổ sung, Điểm d, Khoản 3 Điều 14: Đại hội Cổ đông	Cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại khoản 2, Điều 115 Luật doanh nghiệp yêu cầu triệu tập Đại hội đồng cổ đông. Yêu cầu triệu tập họp Đại hội cổ đông phải được thể hiện bằng văn bản, trong đó nêu rõ lý do và mục đích cuộc họp, có đủ chữ ký của các cổ đông liên quan hoặc văn bản yêu cầu được lập thành nhiều bản và tập hợp đủ chữ ký của các cổ đông có liên quan	Sửa đổi, bổ sung: Cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại khoản 2 điều 115 Luật doanh nghiệp yêu cầu triệu tập họp Đại hội Cổ đông thực hiện theo quy định tại điểm 3 Điều 13 điều lệ này.	Do điểm 3 Điều 13 điều lệ này đã sửa đổi bổ sung ở trên.
7	Điểm c, Khoản 1, Điều 1: Định nghĩa	“ <i>Luật Doanh nghiệp</i> ” là Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020	Sửa đổi: (Luật Doanh nghiệp là văn bản pháp luật do quốc hội ban hành, quy định về việc thành lập, tổ chức quản lý, tổ chức lại, giải thể, và hoạt động của Doanh nghiệp bao gồm CTTNHH, CTCP, Công ty hợp danh và doanh nghiệp tư nhân	Điều 1 Luật doanh nghiệp quy định về phạm vi điều chỉnh
8	Khoản 1, Điều	Chưa có	“Chứng khoán” là loại tài sản gồm các loại tài	

STT	Vị trí sửa đổi	Nội dung Điều lệ hiện hành	Nội dung đề nghị sửa đổi, bổ sung	Lý do
	1: Định nghĩa		sản theo quy định tại Khoản 1 Điều 4 Luật Chứng khoán	
9	Bổ sung Điều 9: Chuyển nhượng cổ phần	Chưa có	<p>Bổ sung:</p> <p>3. Trường hợp cổ đông là cá nhân chết thì người thừa kế theo di chúc hoặc theo pháp luật của cổ đông đó là cổ đông của Công ty. Trường hợp cổ phần của cổ đông là cá nhân chết mà không có người thừa kế, người thừa kế từ chối nhận thừa kế hoặc bị truất quyền thừa kế thì số cổ phần đó được giải quyết theo quy định của pháp luật về dân sự.</p> <p>4. Cổ đông có quyền tặng cho một phần hoặc toàn bộ cổ phần của mình cho người khác. Trường hợp này, người được tặng cho hoặc nhận trả nợ bằng cổ phần sẽ là cổ đông của Công ty sau khi hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng theo quy định của Điều lệ Công ty và pháp luật có liên quan.</p> <p>5. Đối với cổ phần của cổ đông sáng lập:</p> <p>- Trong thời hạn 03 năm kể từ ngày Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, cổ phần phổ thông của cổ đông sáng lập được tự do chuyển nhượng cho cổ đông sáng lập khác và chỉ được chuyển nhượng cho người không phải là cổ đông sáng lập nếu được sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông. Trường hợp này, cổ đông sáng lập dự định chuyển nhượng cổ phần phổ thông thì không có quyền</p>	<p>Căn cứ Điều 127: Chuyển nhượng cổ phần của Luật Doanh nghiệp 2020</p> <p>Căn cứ Khoản 3, Điều 120: Cổ phần phổ thông của cổ đông sáng lập, Luật Doanh nghiệp năm 2020</p>

STT	Vị trí sửa đổi	Nội dung Điều lệ hiện hành	Nội dung đề nghị sửa đổi, bổ sung	Lý do
			<p>biểu quyết về việc chuyển nhượng cổ phần đó.</p> <p>- Các hạn chế đối với cổ phần phổ thông của cổ đông sáng lập được bãi bỏ sau thời hạn 03 năm, kể từ ngày Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp. Các hạn chế của quy định này không áp dụng đối với cổ phần mà cổ đông sáng lập có thêm sau khi đăng ký thành lập doanh nghiệp và cổ phần mà cổ đông sáng lập chuyển nhượng cho người khác không phải là cổ đông sáng lập của Công ty.</p>	
10	Bổ sung Điều c, Khoản 2, Điều 12: Quyền của cổ đông	Tự do chuyển nhượng cổ phần của mình cho người khác, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 120, khoản 1 Điều 127 của Luật doanh nghiệp và quy định khác của pháp luật có liên quan;	<p>Bổ sung:</p> <p>.....Tự do chuyển nhượng cổ phần của mình cho người khác, ngoại trừ trường hợp quy định tại khoản 2 và khoản 5 Điều 9 Điều lệ này;</p>	
11	<p>Sửa đổi:</p> <p>Khoản 2, Điều 11,</p> <p>Phụ lục 01</p> <p>Khoản 1, Điều 11: hát biểu ý kiến chất vấn tại Đại hội</p> <p>Phụ lục 02</p> <p>Khoản 1, Điều</p> www.vinaruco.com.vn	<p>Sửa đổi đường link Website Công ty</p> <p>.... https://vrg-vn.com/...</p>	Cập nhật

STT	Vị trí sửa đổi	Nội dung Điều lệ hiện hành	Nội dung đề nghị sửa đổi, bổ sung	Lý do
	<p>11: Đăng ký tham dự Đại hội trực tuyến (Check-in)</p> <p>Phụ lục 02, Khoản 2, Điều 12: Phát biểu ý kiến chất vấn tại Đại hội trực tuyến</p>			



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

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

Số: /TTr-HĐQT

Hải Phòng, ngày tháng năm 2026

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH

Về việc thông qua Phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026
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 17/06/2020 và các Luật số sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Doanh nghiệp;

Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019;

Căn cứ Luật số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán, Luật Kế toán, Luật Kiểm toán độc lập, Luật Ngân sách nhà nước, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, Luật Quản lý thuế, Luật Thuế thu nhập cá nhân, Luật Dự trữ quốc gia, Luật Xử lý vi phạm hành chính;

Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;

Căn cứ Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;

Căn cứ văn bản sốngày/...../2026 của Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam – Công ty Cổ phần về việc

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

Các văn bản pháp luật khác có liên quan.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ, bao gồm: Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu và Chào bán cổ phiếu riêng lẻ, với các nội dung như sau:

I. PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ

Thông tin chung

STT	Khoản mục	Nội dung
1.	Tên cổ phiếu	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam
2.	Loại cổ phiếu	Cổ phiếu phổ thông
3.	Mệnh giá cổ phiếu	10.000 đồng/cổ phiếu
4.	Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	25.894.868 cổ phiếu
5.	Vốn điều lệ hiện hành	258.948.680.000 đồng

STT	Khoản mục	Nội dung
6.	Tổng số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành, trong đó:	274.105.132 cổ phiếu
6.1	<i>Số lượng cổ phiếu phát hành từ nguồn vốn chủ sở hữu</i>	<i>4.105.132</i> cổ phiếu
6.2	<i>Số lượng cổ phiếu chào bán riêng lẻ</i>	<i>270.000.000</i> cổ phiếu
7.	Tổng giá trị cổ phiếu dự kiến phát hành (theo mệnh giá), trong đó:	2.741.051.320.000 đồng
7.1	<i>Giá trị cổ phiếu phát hành từ nguồn vốn chủ sở hữu</i>	<i>41.051.320.000</i> đồng
7.2	<i>Giá trị cổ phiếu chào bán riêng lẻ</i>	<i>2.700.000.000.000</i> đồng
8.	Vốn điều lệ dự kiến sau khi phát hành (theo mệnh giá)	3.000.000.000.000 đồng
9.	Tổng số lượng cổ phiếu dự kiến sau khi phát hành	300.000.000 cổ phiếu

1. Thông tin chi tiết đối với phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu

STT	Khoản mục	Nội dung
1.	Tên cổ phiếu	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam
2.	Loại cổ phiếu	Cổ phiếu phổ thông
3.	Mệnh giá cổ phiếu	10.000 đồng/cổ phiếu
4.	Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành	4.105.132 cổ phiếu
5.	Tổng giá trị cổ phiếu dự kiến phát hành (theo mệnh giá)	41.051.320.000 đồng
6.	Tỷ lệ thực hiện quyền	100 : 15,853 (tương ứng tăng 15,853% so với vốn điều lệ hiện hành) <i>(Có nghĩa là, cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu tại ngày đăng ký cuối cùng, được phân bổ 01 quyền nhận cổ phiếu phát hành thêm từ nguồn vốn chủ sở hữu. Cổ đông sở hữu 100 quyền thì được nhận 15,853 cổ phiếu phát</i>

STT	Khoản mục	Nội dung
		<i>hành thêm)</i>
7.	Phương thức xử lý số cổ phiếu lẻ phát sinh	Số cổ phiếu lẻ phát sinh (nếu có) khi phân bổ quyền cho cổ đông hiện hữu sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị. Phần lẻ thập phân phát sinh (nếu có) sẽ được phân phối cho Công đoàn Công ty.
8.	Điều kiện chuyển nhượng	- Đối với quyền nhận cổ phiếu phát hành thêm: Không được chuyển nhượng - Đối với cổ phiếu phát hành thêm: Tự do chuyển nhượng
9.	Mục đích phát hành	Phát hành cổ phiếu để tăng quy mô vốn điều lệ của doanh nghiệp
10.	Nguồn vốn chủ sở hữu để tăng vốn điều lệ	Nguồn vốn chủ sở hữu để tăng vốn điều lệ căn cứ trên Báo cáo tài chính năm 2025 được kiểm toán, từ các nguồn như sau: - Quỹ đầu tư phát triển - Thặng dư vốn cổ phần - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối
11.	Đối tượng phát hành	Cổ đông hiện hữu theo danh sách cổ đông tại ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền nhận cổ phiếu phát hành thêm từ nguồn vốn chủ sở hữu
12.	Hình thức phát hành	Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu
13.	Phương thức phát hành	Phát hành trực tiếp cho cổ đông hiện hữu thông qua thực hiện quyền tại Tổng Công ty Lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam (VSDC)
14.	Đăng ký bổ sung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (VSDC) và đăng ký giao dịch bổ sung trên hệ thống Upcom tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX)	Toàn bộ số cổ phiếu sau khi phát hành thành công sẽ được đăng ký bổ sung tại VSDC và đăng ký giao dịch bổ sung trên hệ thống Upcom tại HNX, phù hợp với các quy định của pháp luật hiện hành.
15.	Phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng quy	Việc phát hành cổ phiếu từ nguồn vốn chủ sở hữu được phân bổ đều cho tất cả cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ thực hiện quyền, do đó

STT	Khoản mục	Nội dung
	định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài	việc phát hành không làm thay đổi tỷ lệ sở hữu nước ngoài. ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định phương án đảm bảo về tỷ lệ sở hữu nước ngoài khi thực hiện phát hành (nếu có)
16.	Thời gian phát hành dự kiến	Từ Quý 2 năm 2026

2. Thông tin chi tiết đối với phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ

STT	Khoản mục	Nội dung
1.	Tên cổ phiếu	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam
2.	Loại cổ phiếu	Cổ phiếu phổ thông
3.	Mệnh giá cổ phiếu	10.000 đồng/cổ phiếu
4.	Số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán	270.000.000 cổ phiếu
5.	Tổng giá trị cổ phiếu dự kiến chào bán (theo mệnh giá)	2.700.000.000.000 đồng
6.	Giá chào bán	ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định theo nguyên tắc xác định giá trên cơ sở phù hợp với quy định của pháp luật.
7.	Nguyên tắc xác định giá	Giá chào bán không thấp hơn mệnh giá
8.	Mục đích chào bán	Chào bán cổ phiếu riêng lẻ nhằm bổ sung nguồn vốn hoạt động, tăng quy mô vốn điều lệ để bổ sung vốn lưu động, mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh và để đầu tư vào các dự án mới.
9.	Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán	Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán được sử dụng để thực hiện đầu tư mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh vào các dự án đang triển khai và để thực hiện đầu tư vào các dự án mới trong chiến lược kinh doanh dài hạn của doanh nghiệp. ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định triển khai phương án sử dụng vốn chi tiết, phù hợp theo tình hình thực tế, đảm bảo tuân thủ theo quy định của pháp luật.
10.	Phương án bù đắp phần thiếu	Công ty sẽ sử dụng linh hoạt các nguồn

STT	Khoản mục	Nội dung
	hút vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán	khác, nhằm bù đắp phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán, như: vốn chủ sở hữu, hoặc vốn vay ngân hàng hoặc huy động từ các nguồn hợp lệ khác.
11.	Đối tượng phát hành	Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật
12.	Tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư	<ul style="list-style-type: none"> - Tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật hiện hành, - Có năng lực tài chính, có thể góp vốn nhanh khi đăng ký mua cổ phần và/hoặc có thể hỗ trợ Công ty trong hoạt động kinh doanh; - Ưu tiên các nhà đầu tư là đối tác truyền thống, tiềm năng của Công ty. - Các tiêu chí khác mà HĐQT thấy cần thiết.
13.	Số lượng và danh sách nhà đầu tư dự kiến	ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT lựa chọn và xác định Danh sách nhà đầu tư và số lượng cổ phiếu chào bán cho từng nhà đầu tư theo tiêu chí đã được ĐHĐCĐ thông qua.
14.	Hình thức chào bán	Chào bán cổ phiếu riêng lẻ
15.	Phương thức chào bán	Chào bán trực tiếp cho các nhà đầu tư tại Tổ chức phát hành
16.	Xử lý cổ phiếu không được phân phối hết	<ul style="list-style-type: none"> - Số lượng cổ phần do các nhà đầu tư không đăng ký mua hết sẽ được ủy quyền cho HĐQT phân phối cho các đối tượng khác do HĐQT lựa chọn theo tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua với giá không thấp hơn mức giá đã công bố cho các nhà đầu tư. - Trường hợp kết thúc đợt chào bán, số lượng cổ phiếu còn lại vẫn không phân phối hết thì sẽ được hủy bỏ và kết thúc đợt phát hành. Công ty thực hiện tăng vốn điều lệ theo số cổ phiếu thực tế phát hành.
17.	Điều kiện chuyển nhượng	Hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 (một) năm đối với nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp kể từ ngày kết thúc đợt chào

STT	Khoản mục	Nội dung
		bán cổ phiếu riêng lẻ,
18.	Đăng ký bổ sung tại VSDC và đăng ký giao dịch bổ sung trên hệ thống Upcom tại HNX	Toàn bộ số cổ phiếu sau khi chào bán thành công sẽ được đăng ký bổ sung tại VSDC và đăng ký giao dịch bổ sung trên hệ thống Upcom tại HNX, phù hợp với các quy định của pháp luật hiện hành.
19.	Phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài	ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định phương án đảm bảo về tỷ lệ sở hữu nước ngoài khi thực hiện phát hành.
20.	Chào mua công khai	Trường hợp nhà đầu tư tham gia mua cổ phiếu dẫn đến tỷ lệ sở hữu của các đối tượng này thay đổi và vượt các mức tỷ lệ sở hữu thuộc các ngưỡng phải chào mua công khai theo quy định tại Điều 35 Luật Chứng khoán 2019, thì không phải thực hiện thủ tục chào mua công khai (bao gồm các trường hợp xử lý cổ phiếu chưa được phân phối hết).
21.	Tuân thủ quy định không sở hữu chéo	Công ty tuân thủ các quy định của Luật Doanh nghiệp và quy định khác có liên quan về việc đảm bảo không phát sinh các trường hợp sở hữu chéo.
22.	Thời gian phát hành dự kiến	Trong năm 2026, sau khi có chấp thuận của UBCKNN

II. ỦY QUYỀN CHO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định các vấn đề liên quan đến phương án phát hành cổ phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn các nội dung sau:

- Quyết định các nội dung chi tiết, bổ sung, điều chỉnh phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ theo yêu cầu của các Cơ quan quản lý nhà nước (nếu có), tuân thủ theo các quy định của pháp luật, nhằm đảm bảo quyền lợi cho cổ đông và Công ty;
- Lựa chọn thời điểm thích hợp để quyết định triển khai phương án phát hành, thực hiện các thủ tục đăng ký phát hành, đăng ký bổ sung tại VSDC, đăng ký giao dịch bổ sung trên hệ thống Upcom tại HNX và các vấn đề có liên quan, phù hợp với các quy định của pháp luật hiện hành;
- Lựa chọn và quyết định danh sách nhà đầu tư mua cổ phiếu và số lượng cổ phiếu cho từng nhà đầu tư đáp ứng tiêu chí đã được ĐHĐCĐ thông qua;
- Quyết định các phương án bù đắp phần thiếu hụt vốn huy động từ phát hành cổ

phiếu, phương án xử lý đối với số cổ phiếu không phân phối hết trong đợt phát hành và phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài;

- Tùy theo tình hình thị trường và nhu cầu kinh doanh của Công ty, quyết định phương án sử dụng vốn cụ thể, điều chỉnh phương án sử dụng vốn thu được và thời điểm sử dụng vốn, phù hợp với tình hình thực tế của Công ty, đảm bảo tuân thủ các quy định pháp luật có liên quan. Việc thay đổi phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán (nếu có) phải đảm bảo với giá trị thay đổi nhỏ hơn 50% số tiền thu được từ đợt chào bán, đồng thời phải được báo cáo ĐHĐCĐ tại cuộc họp gần nhất.

- Thực hiện các thủ tục có liên quan đến tập trung kinh tế tại Ủy ban Cạnh tranh Quốc gia trong các trường hợp thuộc ngưỡng thông báo tập trung kinh tế theo quy định của pháp luật cạnh tranh (nếu có);

- Thực hiện các thủ tục về thay đổi đăng ký doanh nghiệp, sửa đổi và ban hành Điều lệ phù hợp với vốn điều lệ mới của Công ty sau khi hoàn tất phát hành;

- Quyết định các vấn đề khác có liên quan đến việc phát hành cổ phiếu, phù hợp với phương án phát hành đã được ĐHĐCĐ thông qua, tuân thủ quy định của pháp luật hiện hành.

- Hội đồng quản trị được ủy quyền cho Chủ tịch Hội đồng quản trị/Tổng Giám đốc để thực hiện các nội dung công việc trong phạm vi đã được ĐHĐCĐ thông qua.

Trên đây là các nội dung của Phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ. Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và biểu quyết thông qua.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Các Ông/ Bà Thành viên HĐQT;
- Ban kiểm soát Công ty;
- Lưu: VT; VP.HĐQT.

**TM.HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Phạm Trung Thái

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

BÁO CÁO
CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ

**DỰ ÁN: ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH KẾT CẤU HẠ TẦNG
KHU CÔNG NGHIỆP CẦU KHỞI GIAI ĐOẠN 1 (500 HẠ)**

ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG: XÃ CẦU KHỞI, TỈNH TÂY NINH

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

I. GIỚI THIỆU CHUNG

1. Nhu cầu về thuê đất công nghiệp Việt Nam

Theo quy hoạch phát triển các Khu công nghiệp (KCN) ở Việt Nam, hiện có khoảng 563 KCN tổng diện tích 210.900ha. Với số lượng KCN thực tế đã công bố là 418, trong đó 298 dự án nằm ngoài khu kinh tế, và 106 dự án thuộc khu kinh tế và 14 dự án nằm trong khu kinh tế cửa khẩu.

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

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

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

Về giá thuê đất công nghiệp trung bình tại các thị trường cấp 1 ở miền Nam đạt từ 120-207 USD/m²/kỳ hạn còn lại. Thị trường ghi nhận các giao dịch lớn đến từ các doanh nghiệp Trung Quốc và Nhật Bản, với đa dạng các ngành công nghiệp như cơ khí, hóa chất, nhựa, cao su, điện tử.

2. Tình hình phát triển công nghiệp tại địa phương

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

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

Tỷ lệ lao động qua đào tạo đạt trên 80%, trong đó tỷ lệ lao động qua đào tạo có bằng cấp, chứng chỉ đạt 40%. Tỷ lệ trường đạt chuẩn quốc gia ở cấp học mầm non đạt 80%, cấp tiểu học đạt 100%, cấp trung học cơ sở đạt 70%, cấp trung học phổ thông đạt 45%, Mục tiêu chung Đến năm 2030 toàn tỉnh có ít nhất 80% tổng số trường ở các cấp học đạt chuẩn quốc gia. Hoàn thành phổ cập giáo dục mẫu giáo cho trẻ 3 - 4 tuổi.

Tầm nhìn đến năm 2050, Tỉnh tây Ninh là tỉnh công nghiệp - dịch vụ xanh, hiện đại, là một trong những trung tâm phát triển công nghiệp và logistics hàng đầu

của vùng Đông Nam Bộ, trở thành một trong những cực tăng trưởng kinh tế quan trọng của vùng Đông Nam Bộ. Xã hội trật tự, kỷ cương, an ninh, an toàn và văn minh; con người phát triển toàn diện, môi trường sống trong lành và chủ động thích ứng với biến đổi khí hậu.

Tỉnh Tây Ninh định hướng phát triển Hai hành lang kinh tế gồm: **Hành lang kinh tế phía Đông (Hành lang công nghiệp - đô thị - dịch vụ)**: Chạy dọc theo tuyến đường cao tốc TP.HCM - Mộc Bài và Quốc lộ 22; Tập trung phát triển các khu công nghiệp công nghệ cao, đô thị thông minh và các dịch vụ logistics hiện đại. Đây là cửa ngõ kết nối chính với vùng kinh tế trọng điểm phía Nam và quốc tế qua cửa khẩu Mộc Bài; **Hành lang kinh tế phía Tây (Hành lang sinh thái - nông nghiệp - du lịch)**: Gắn liền với sông Vàm Cỏ Đông và các khu vực phía Tây của tỉnh, Ưu tiên phát triển nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng và bảo tồn đa dạng sinh học. Hành lang này hướng tới việc tạo ra giá trị bền vững và xanh cho toàn tỉnh.

Phát triển Ba vùng kinh tế - xã hội: **Vùng 1 (Vùng kinh tế động lực Phía Bắc)** bao gồm các huyện biên giới của Tây Ninh cũ như Tân Châu, Tân Biên và một phần Châu Thành, trọng tâm phát triển kinh tế biên mậu thông qua các cửa khẩu quốc tế (Xamat, Mộc Bài), Nông nghiệp công nghệ cao và bảo tồn đa dạng sinh học (Khu bảo tồn thiên nhiên Lo Gò - Xa Mát); **Vùng 2 (Vùng kinh tế trung tâm)** bao gồm Thành phố Tây Ninh hiện nay, thị xã Hòa Thành và khu vực phụ cận, định hướng phát triển Trở thành trung tâm chính trị, văn hóa và dịch vụ du lịch trọng điểm của tỉnh, Phát triển mạnh du lịch tâm linh, sinh thái với điểm nhấn là Khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen; **Vùng 3 (Vùng kinh tế động lực Phía Nam)** bao gồm Bao gồm các huyện phía Nam của Tây Ninh cũ (Trảng Bàng, Gò Dầu) và toàn bộ địa giới tỉnh Long An cũ (Bến Lức, Cần Giuộc, Đức Hòa, Tân An), trọng tâm phát Công nghiệp - Đô thị: Đây là vùng lõi công nghiệp lớn nhất tỉnh với các khu công nghiệp trọng điểm như Phước Đông và các khu công nghiệp tại Long An, **Logistics**: Tận dụng hệ thống cảng biển và hạ tầng giao thông kết nối trực tiếp với TP.HCM và vùng Đồng bằng sông Cửu Long, Trung tâm hành chính: Sau sáp nhập, trung tâm chính trị - hành chính mới của tỉnh Tây Ninh được đặt tại phường Long An (thuộc thành phố Tân An, tỉnh Long An cũ).

Về phương án phát triển mạng lưới giao thông vận tải và logistics: Hướng tới mục tiêu trở thành trung tâm kết nối xuyên biên giới và cửa ngõ logistics quan trọng của vùng kinh tế trọng điểm phía Nam, hình thành các nút giao đầu nối hệ thống kết cấu hạ tầng giao thông cấp quốc gia với hệ thống kết cấu hạ tầng cấp tỉnh, nhằm tăng cường tính kết nối giao thông liên vùng, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội; bố trí

thêm lối ra, vào với cao tốc Bắc – Nam, vành đai 3 và vành đai 4 thành phố Hồ Chí Minh.

Cải tạo, nâng cấp và xây mới 140 tuyến đường tỉnh; ưu tiên nâng cấp, xây dựng các tuyến: Cao tốc TP.HCM – Mộc Bài, Cao tốc Gò Dầu – Xa Mát; Vành Đai 4 TP.HCM, Đường tỉnh ĐT.825B (Trục động lực Đức Hòa); Đường tỉnh ĐT781; Đường tỉnh ĐT784 (Đây là tuyến đường chiến lược, đoạn đi qua xã Cầu Khởi, giúp kết nối trực tiếp khu vực này với hệ thống hạ tầng phía Đông Nam của tỉnh).

Sau khi sáp nhập và tích hợp quy hoạch, tỉnh Tây Ninh (mới) sở hữu quỹ đất công nghiệp khổng lồ, trở thành một trong những "thủ phủ công nghiệp" lớn nhất cả nước. Hiện nay, tổng diện tích được quy hoạch để phát triển công nghiệp trên địa bàn tỉnh là 22.500ha với 59 Khu công nghiệp (KCN) và 82 Cụm công nghiệp (CCN) được phê duyệt.

Xã Cầu Khởi có vị trí địa lý thuận lợi cho phát triển kinh tế, đóng vai trò mắt xích trung chuyển tới các cửa khẩu quan trọng của tỉnh như Mộc Bài, Xa Mát, Chàng Riệc và Kà Tum – là những điểm giao thương lớn với Campuchia, tạo điều kiện phát triển kinh tế cửa khẩu và thương mại biên giới. Ngoài ra, Tây Ninh nằm gần TP.HCM và hệ thống cảng lớn như Cảng Cát Lái, Cảng Hiệp Phước, giúp thuận lợi trong xuất nhập khẩu hàng hóa. Với lợi thế đó, xã Cầu Khởi có nhiều điều kiện để thu hút đầu tư phát triển công nghiệp, đặc biệt là công nghiệp chế biến và logistics. Đồng thời, địa phương cũng thuận lợi phát triển nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao. Bên cạnh đó, việc kết nối thuận lợi với các cửa khẩu quốc tế giúp thúc đẩy kinh tế cửa khẩu, thương mại – dịch vụ và giao lưu hàng hóa. Ngoài ra, khu vực còn có tiềm năng phát triển du lịch sinh thái và du lịch trải nghiệm gắn với cảnh quan tự nhiên và văn hóa địa phương.

Trong quy hoạch tỉnh được phê duyệt, tỉnh đề ra mục tiêu trở thành trung tâm phát triển kinh tế năng động, hiệu quả và bền vững của khu vực phía Đông Nam, cửa ngõ trên tuyến hành lang kinh tế đô thị - công nghiệp của Vùng phía Nam. Cụ thể, giai đoạn 2021 - 2030, tốc độ tăng trưởng đạt khoảng 9-9,5%/năm; cơ cấu kinh tế chuyển dịch theo hướng công nghiệp hóa; quy mô nền kinh tế đến năm 2030 gấp 2 - 2,5 lần so với năm 2021.

Tỉnh đang thực hiện nhiều biện pháp xúc tiến đầu tư, thu hút và hỗ trợ cho các dự án đầu tư trọng điểm; ưu tiên thu hút công nghiệp hỗ trợ, công nghệ mới, công nghệ cao thân thiện với môi trường; phát triển nhanh các ngành công nghiệp có giá trị tăng cao. Tỉnh cũng đang tham gia thực hiện các đề án, dự án liên quan đến giảm phát thải khí nhà kính trong công nghiệp, sản xuất sạch hơn trong công nghiệp và phát triển năng lượng sạch, năng lượng tái tạo nhằm giảm nhẹ rủi ro và các tác động

của biến đổi khí hậu. Qua đó, góp phần bảo đảm sử dụng hiệu quả tài nguyên và tăng cường khả năng chống chịu của người dân với rủi ro thiên tai và biến đổi khí hậu.

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

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

II. CÁC QUY HOẠCH ĐỊNH HƯỚNG

Dự án Khu công nghiệp Cầu Khởi giai đoạn 1 (500 ha) đã được UBND tỉnh Tây Ninh đưa vào quy hoạch điều chỉnh theo Quyết định số 2968/QĐ-UBND ngày 26/02/2026 của UBND tỉnh Tây Ninh.

Theo đó, phương án phát triển KCN trên địa bàn Xã Cầu Khởi cùng thời kỳ gồm 08 KCN được quy hoạch mới đang kêu gọi, thu hút nhà đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật bao gồm: KCN Thạnh Đức 1; KCN Thạnh Đức 2; KCN Thạnh Đức 3; KCN Thạnh Đức 4; KCN Thạnh Đức 5; KCN Thạnh Đức 6; KCN Cầu khởi giai đoạn 1 (500 ha); KCN Cầu khởi giai đoạn 2 (400 ha).

III. ĐỀ XUẤT DỰ ÁN ĐẦU TƯ KHU CÔNG NGHIỆP CẦU KHỞI GIAI ĐOẠN 1 – 500ha

1. Tên dự án: Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Cầu Khởi giai đoạn 1.

2. Địa điểm thực hiện dự án: Ấp Khởi Hà, Khởi Trung, xã Cầu Khởi, tỉnh Tây Ninh.

3. Quy mô dự kiến: 500 ha.

4. Mục tiêu dự án

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

- Khu công nghiệp Cầu Khởi giai đoạn 1 là Khu công nghiệp tổng hợp, trong đó tập trung ưu tiên các ngành nghề chủ yếu sau:

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

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

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

Theo Quyết định số: 1736/QĐ-TTg ngày 29/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch tỉnh Tây Ninh thời kỳ 2021-2030 tầm nhìn đến 2050 thuộc các khu công nghiệp được thành lập mới khi đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật.

Theo quyết định số 2968/QĐ-UBND tỉnh Tây Ninh ngày 26/02/2026 về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Tây Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 thì Khu công nghiệp Cầu Khởi giai đoạn 1 có trong danh mục các dự án được phê duyệt.

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

Tỉnh Tây Ninh phát huy tối đa các tiềm năng khác biệt, nổi trội, lợi thế để phát triển KT-XH nhanh, bền vững. Không gian phát triển của tỉnh được tổ chức hợp lý, gắn với phát triển hệ thống kết cấu hạ tầng đồng bộ, từng bước hiện đại; tập trung phát triển nhanh một số địa bàn có điều kiện thuận lợi, làm động lực phát triển chung toàn tỉnh, hỗ trợ các địa bàn khó khăn; phát triển hợp lý giữa khu vực đô thị và nông thôn.

Tỉnh Tây Ninh phát triển ngành công nghiệp theo hướng hiện đại, khả năng thích ứng công nghệ cao, xanh, tuần hoàn và thông minh, đột phá về năng suất và giá trị gia tăng, nâng cao vị thế của tỉnh trong mạng lưới sản xuất và chuỗi giá trị của quốc gia, quốc tế. Ưu tiên phát triển công nghiệp chế biến, chế tạo, năng lượng tái tạo, sạch; tập trung phát triển các sản phẩm công nghiệp có tiềm năng, lợi thế. Phát triển tiểu thủ công nghiệp gắn với khai thác giá trị văn hóa, ứng dụng công nghệ hiện đại và xây dựng thương hiệu.

Hình thành mạng lưới sản xuất và chuỗi cung ứng công nghiệp đồng bộ, gắn với các trục giao thông đối ngoại và liên kết vùng. Khu vực Đông Bắc và Đông Nam giữ vai trò động lực, tập trung phát triển công nghiệp chế biến, chế tạo, công nghiệp hỗ trợ hiện đại, công nghiệp công nghệ cao; khu vực phía Tây phát triển công nghiệp chế biến nông sản, công nghiệp phục vụ nông nghiệp, tiểu thủ công nghiệp.

Đồng thời, tỉnh Tây Ninh phấn đấu đến năm 2030, tầm nhìn 2050 toàn tỉnh có 133 Khu công nghiệp với tổng diện tích là 46.495ha; quy hoạch mới 27 Cụm công nghiệp với tổng diện tích là 1.694ha, tổng số các Cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh là 102 cụm với tổng diện tích là 6.224ha./..

Sau khi Khu công nghiệp đi vào hoạt động sẽ tạo ra hiệu quả xã hội sau:

- Phát triển Khu công nghiệp sẽ tạo ra bước đột phá trong thu hút đầu tư để phát triển công tại địa phương, khai thác tiềm năng và lợi thế của từng vùng, góp phần quan trọng vào việc thực hiện thành công các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của địa phương và của tỉnh;

- Tạo ra giá trị kinh tế lớn từ việc phát triển công nghiệp, góp phần quan trọng trong việc chuyển dịch cơ cấu kinh tế, cơ cấu lao động từ nông nghiệp qua công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp;

- Các dự án sản xuất kinh doanh ngoài việc góp phần vào phát triển kinh tế xã hội còn nộp ngân sách với các khoản thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, tiền thuê đất, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế suất và các nghĩa vụ tài chính khác;

- Giải quyết việc làm cho một bộ phận không nhỏ người dân trong địa bàn xã
- Các cơ sở sản xuất, các doanh nghiệp có điều kiện thuận lợi phát triển sản xuất, nâng cao.

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

Khả năng thu hút đầu tư: Khu công nghiệp Cầu Khởi giai đoạn 1 có vị trí giao thông hết sức thuận lợi, nằm tiếp giáp với tuyến đường tỉnh 784 (ĐT784) có nhiều lợi thế nổi bật về vị trí và khả năng kết nối giao thông trong khu vực. Đây là một trong những trục giao thông quan trọng của tỉnh Tây Ninh, kết nối trung tâm hành chính của tỉnh với các xã và vùng kinh tế lân cận. Tuyến đường này tạo điều kiện thuận lợi cho việc vận chuyển nguyên vật liệu, hàng hóa và di chuyển của lực lượng lao động giữa các khu vực trong tỉnh. Từ ĐT784 có thể dễ dàng kết nối với nhiều tuyến giao thông quan trọng khác như ĐT781, ĐT787B và các tuyến đường liên xã, hình thành mạng lưới giao thông liên hoàn phục vụ phát triển công nghiệp; Vị trí giáp ĐT784 giúp khu công nghiệp thuận lợi trong việc kết nối với các khu công nghiệp lớn trong tỉnh Tây Ninh. Đồng thời, tuyến đường này còn tạo điều kiện kết nối nhanh với các tỉnh thuộc vùng kinh tế trọng điểm phía Nam như Đồng Nai và Thành phố Hồ Chí Minh thông qua các trục giao thông liên vùng; cách thành phố Hồ Chí Minh khoảng 80km, cách cửa khẩu Quốc tế Mộc Bài khoảng 60km; cách cửa khẩu Quốc tế Xa Mát khoảng 70km và chỉ cách cảng Cát Lái khoảng 100km. Nhờ đó, có thể dễ dàng tiếp cận thị trường tiêu thụ lớn, các trung tâm logistics và hệ thống cảng biển phục vụ hoạt động xuất nhập khẩu; Bên cạnh đó, khu vực dọc tuyến ĐT784 có quỹ đất rộng, địa hình tương đối bằng phẳng, thuận lợi cho việc quy hoạch phát triển các khu công nghiệp quy mô lớn gắn với hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ. Sự hiện diện của các khu dân cư, dịch vụ và hạ tầng xã hội xung quanh cũng góp phần đáp ứng nhu cầu sinh hoạt của người lao động và chuyên gia. Với những lợi thế về vị trí địa lý và khả năng kết nối giao thông, việc đầu tư khu công nghiệp Cầu Khởi giai đoạn 1 là phù hợp với định hướng phát triển công nghiệp và thu hút đầu tư của tỉnh Tây Ninh trong giai đoạn tới. Qua đó, sớm đem lại nguồn thu ngân sách ổn định và lâu dài cho địa phương.

Khả năng cung cấp và đáp ứng nhu cầu về lao động: Với tiêu chí lao động bình quân khoảng 80 lao động/1ha đất Khu công nghiệp, dự kiến dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Cầu Khởi giai đoạn 1 sẽ thu hút và sử dụng khoảng 40.000 lao động khi hoàn thiện và đi vào vận hành của các nhà máy trong Khu công nghiệp.

Hơn nữa, tỉnh Tây Ninh hiện có khoảng 3,2 triệu dân, trong đó có 2,1 triệu dân nằm trong độ tuổi lao động. Riêng xã Cầu Khởi có khoảng 15.200 người trong độ tuổi lao động và tỷ lệ lao động đã qua đào tạo chiếm 60%. Bên cạnh đó các địa phương lân cận góp phần cung cấp nguồn Nhân lực cho Khu công nghiệp.

6. Quy mô dự án

6.1. Đánh giá hiện trạng khu vực dự án:

Khu công nghiệp Cầu Khởi giai đoạn 1 thuộc địa phận Ấp Khởi hà, Khởi Trung, xã Cầu Khởi, tỉnh tây Ninh, cụ thể:

- + Phía Bắc giáp: Đất cao su quy hoạch Khu hành chánh xã Cầu Khởi
- + Phía Nam giáp: Đường đan bê tông ngăn cách với khu dân cư hiện hữu.
- + Phía Đông giáp: Đất cao su quy hoạch KCN Cầu Khởi giai đoạn 2.
- + Phía Tây giáp: Đất khu dân cư hiện hữu.

Hiện trạng đất khu vực đầu tư Khu công nghiệp chủ yếu là đất trồng cây cao su; khu vực dự kiến quy hoạch Khu công nghiệp không có nhiều nhà dân sinh sống nên việc chuyển đổi sang phát triển công nghiệp tương đối thuận lợi của Khu công nghiệp khi đi vào hoạt động, tạo động lực phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

6.2. Diện tích đất dự kiến sử dụng: 500 ha. Trong đó:

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

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH	TỶ LỆ
			Ha	%
	Ranh giới quy hoạch		500,00	100,0
1	Đất nhà máy, kho tàng	NM,KT	340,00	68,0%
2	Đất khu điều hành dịch vụ	ĐHDV	15,00	3,0%
3	Đất giao thông, bãi xe	GTBX	65,00	13,0%
4	Đất cây xanh - hành lang	CX	54,50	10,9%
5	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	HTKT	5,50	1,1%
6	Mặt nước	MN	20,00	4,0%

a. Cơ cấu sử dụng đất của Khu công nghiệp Cầu Khởi giai đoạn 1 như sau:

+ Đất nhà máy, kho tàng: Với tổng diện tích là 340,00 ha, chiếm 68% tổng diện tích đất của CCN. Các lô đất xây dựng nhà máy có diện tích từ 1 ha cho đến chục ha tùy theo quy mô tính chất của các nhà máy, kho bãi, doanh nghiệp. Mật độ xây dựng trong khu này tối đa 70%.

+ Đất khu điều hành dịch vụ: Có diện tích 15,00 ha, chiếm khoảng 3% tổng diện tích đất KCN. Khu đất này được bố trí tại phía đầu lối vào chính KCN và được

dự kiến xây dựng cho các khu chức năng gồm: Cơ sở lưu trú; Khu nhà văn phòng cho thuê, ngân hàng, bưu điện, thương mại dịch vụ; Khu nhà ăn công nghiệp; trạm y tế, đội phòng cháy chữa cháy, công trình văn hóa - thể thao...; Mật độ xây dựng trong khu này tối đa 70%;

+ Đất giao thông, bãi xe: Có tổng diện tích 65,00 ha, chiếm tỷ lệ 13% tổng diện tích đất KCN, trong đó bao gồm: Các tuyến đường phân lô chính và tuyến đường phân lô nhánh liên kết các khu chức năng. Nút giao giữa đường trục chính với tuyến đường giao thông đối ngoại là nút giao đồng mức, giúp KCN dễ dàng kết nối hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo cho một lượng xe lớn lưu thông.

+ Đất cây xanh – hành lang: Có tổng diện tích 54,40 ha, chiếm 10,9% tổng diện tích đất KCN, trong đó bao gồm: cây xanh; dải cây xanh cách ly KCN...

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

+ Đất mặt nước: Có tổng diện tích 20,00 ha, chiếm 4,0% tổng diện tích đất KCN.

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

- Tầng cao xây dựng đối với các lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng, bến bãi: Từ 01 đến 03 tầng.

- Tầng cao xây dựng đối với các lô đất xây dựng công trình hành chính, dịch vụ: Từ 01 đến 05 tầng.

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

- Mật độ xây dựng:

+ Mật độ xây dựng chung cho từng lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng: 70%;

+ Mật độ xây dựng cho đất kỹ thuật: 70%;

+ Mật độ xây dựng tối đa cho từng lô đất xây dựng công trình hành chính, dịch vụ và phụ trợ công nghiệp: 60%.

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

c. Sản phẩm, dịch vụ cung cấp:

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

- Cung cấp dịch vụ tiện ích khu công nghiệp: Cấp, thoát nước, xử lý nước thải, vệ sinh môi trường, dịch vụ hỗ trợ khác

d. Quy mô lao động dự kiến trong khu công nghiệp: Khoảng 38.000 người.

e. Vị trí dự án thuộc khu vực đô thị: Không

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

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

7. Chi phí đầu tư

Căn cứ quy mô của Khu công nghiệp Cầu Khởi giai đoạn 1.

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

Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

Nghị định số 254/2025/NĐ-CP ngày 26/9/2025 của Chính phủ quy định về quản lý, thanh toán, quyết toán dự án sử dụng vốn đầu tư công;

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

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

Thông tư số 38/2023/TT-BTC ngày 08/6/2023 của Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường do cơ quan trung ương thực hiện thẩm định.

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

Thông tư 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng Ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn.

Căn cứ Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30 tháng 3 năm 2026 của Bộ trưởng Bộ xây dựng về việc công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2025;

7.1. Tổng vốn đầu tư:

Tổng vốn đầu tư thực hiện dự án bao gồm các chi phí sau:

- Chi phí thuê đất không được tính vào tổng mức đầu tư;
- Tổng mức đầu tư: Gồm chi phí do Chủ đầu tư đầu tư, chi phí do ngành điện và ngành viễn thông đầu tư, cụ thể bao gồm:
 - + Chi phí giải phóng mặt bằng (chi phí thuê đất trong thời gian xây dựng, chênh lệch chi phí giải phóng mặt bằng so với chi phí thuê đất sau khi đã khấu trừ chi phí thuê đất khi chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ về đất);
 - + Chi phí xây dựng;
 - + Chi phí thiết bị;
 - Chi phí quản lý dự án;
 - Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng;
 - + Chi phí khác (bao gồm cả lãi vay trong thời gian xây dựng);
 - + Chi phí dự phòng.

Thành phần tổng mức đầu tư được xây dựng theo quy định tại nghị định 10/2021/NĐ-CP và Nghị định 175/2025/NĐ-CP của Chính phủ và các thông tư hướng dẫn của Bộ Xây dựng.

Tổng vốn đầu tư dự án là: Tổng mức đầu tư dự kiến **7.179.771.401.804 đồng** (Bằng chữ: Bảy nghìn, một trăm bảy mươi chín tỷ, bảy trăm bảy mươi một triệu, bốn trăm linh một nghìn, tám trăm linh bốn đồng). Chi tiết được thể hiện như trong bảng sau:

Stt	Khoản mục chi phí	Thành tiền		
		Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT
A	CHI PHÍ THUÊ ĐẤT	1.668.500.000.000		1.668.500.000.000
B	TỔNG MỨC ĐẦU TƯ	5.117.508.685.021	393.762.716.784	5.511.271.401.804
I	CHI PHÍ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG	831.500.000.000	-	831.500.000.000
II	CHI PHÍ XÂY DỰNG	3.209.390.909.091	320.939.090.909	3.530.330.000.000
III	CHI PHÍ THIẾT BỊ	208.145.454.545	20.814.545.455	228.960.000.000
IV	CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN	27.716.219.909	2.771.621.991	30.487.841.900
V	CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	114.231.561.523	11.423.156.152	125.654.717.675
VI	CHI PHÍ KHÁC	28.507.456.907	1.942.641.748	30.450.098.655
VII	CHI PHÍ DỰ PHÒNG	358.716.605.294	35.871.660.529	394.588.265.823
VIII	LÃI VAY DỰ KIẾN	339.300.477.752		339.300.477.752
C	TỔNG CỘNG (A+B)	6.786.008.685.021	393.762.716.784	7.179.771.401.804
D	CƠ CẤU TỔNG MỨC ĐẦU TƯ	6.786.008.685.021	393.762.716.784	7.179.771.401.804
	Trong đó:			
1	Vốn đầu tư của Chủ đầu tư	6.142.971.158.807	333.100.638.427	6.453.076.227.750
-	Chi phí thuê đất không thuộc TMDT	1.569.100.000.000	0	1.569.100.000.000
-	Tổng mức đầu tư	4.573.871.158.807	333.100.638.427	4.883.976.227.750
2	Vốn đầu tư của Ngành điện	429.908.522.544	40.556.178.167	485.838.595.544
3	Vốn đầu tư của ngành viễn thông	213.129.003.669	20.105.900.190	240.856.578.511

7.2. Cơ cấu tổng vốn đầu tư

- Vốn đầu tư hạ tầng và GPMB do Công ty đầu tư xây dựng là: 6.453.076.227.750 đồng, gồm:
 - + *Tổng mức đầu tư: 4.883.976.227.750 đồng;*
 - + *Chi phí thuê đất không tính vào tổng mức đầu tư: 1.569.100.000.000 đồng;*
- Vốn đầu tư hệ thống cấp điện (ngành điện thực hiện): 485.853.595.544 đồng;
- Vốn đầu tư hệ thống thông tin liên lạc (ngành bưu chính viễn thông thực hiện): 240.856.578.511 đồng.

7.3. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm, kể từ ngày có quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư.

7.3. Tiến độ thực hiện dự án

Dự án được phân kỳ đầu tư thành 02 giai đoạn trên cơ sở quy hoạch tổng thể toàn khu nhằm tối ưu hóa hiệu quả sử dụng nguồn đất, nguồn vốn và khả năng khai thác. Tiến độ triển khai các giai đoạn dự án được dự kiến như sau:

- Giai đoạn 1: Đầu tư xây dựng trên diện tích khoảng 200 ha; Tiến độ triển khai đầu tư xây dựng từ quý IV/2026 đến quý IV/2029, cụ thể như sau:

+ Từ quý IV/2026 đến quý IV/2027: Thực hiện các công việc chuẩn bị đầu tư, hoàn thiện thủ tục về pháp lý, phê duyệt dự án; Hoàn thành công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, giải phóng mặt bằng, các thủ tục về đất đai.

+ Từ quý III/2027 đến hết Quý IV/2029: Triển khai thi công xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, hoàn thiện, nghiệm thu và bàn giao, đưa giai đoạn 1 của dự án vào khai thác sử dụng.

- Giai đoạn 2: Đầu tư xây dựng trên diện tích còn lại khoảng 300 ha. Tiến độ triển khai đầu tư xây dựng từ quý I/2029 đến quý IV/2032, cụ thể như sau:

+ Từ quý I/2029 đến quý I/2030: Thực hiện các công việc chuẩn bị đầu tư, hoàn thiện thủ tục về pháp lý, phê duyệt dự án; Hoàn thành công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, giải phóng mặt bằng, các thủ tục về đất đai.

+ Từ quý IV/2029 đến hết Quý IV/2032: Triển khai thi công xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 2, hoàn thiện đồng bộ dự án theo quy hoạch được duyệt, nghiệm thu và bàn giao, đưa dự án vào khai thác sử dụng.

** Lưu ý:*

- *Tiến độ triển khai các giai đoạn của dự án có thể được điều chỉnh phù hợp với điều kiện thực tế, trên cơ sở diễn biến thị trường, khả năng huy động nguồn vốn và tình hình thu hút đầu tư của dự án trong từng thời kỳ.*

- *Giai đoạn 2 được triển khai sau khi giai đoạn 1 cơ bản hoàn thành và đáp*

ứng các điều kiện cần thiết về hạ tầng kỹ thuật, mức độ thu hút đầu tư và khả năng đưa dự án vào vận hành, khai thác theo thực tế.

8. Hiệu quả kinh tế xã hội

8.1. Về hiệu quả kinh tế

Trên cơ sở tính toán hiệu quả đầu tư của Dự án, dự kiến thu hút đầu tư của khu công nghiệp được tiến hành song song với việc đầu tư hạ tầng kỹ thuật.

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

Hiệu quả kinh tế của dự án dự kiến sơ bộ như sau:

Stt	Nội dung	Đơn vị	Giá trị
I	Quy mô dự án		
1	Đất dự án	ha	500
2	Quy mô lao động	người	40.000
II	Chi phí đầu tư		
1	Tổng vốn đầu tư Chủ đầu tư	đồng	6.453.076.227.750
2	Nguồn vốn	đồng	
-	Vốn chủ sở hữu (15,5%)	đồng	1.000.000.000.000
-	Vốn huy động từ khách hàng (54,93%)	đồng	3.544.981.785.203
-	Vốn vay từ các tổ chức tín dụng (29,57%)	đồng	1.908.094.442.546
III	Thời gian thực hiện dự án		
1	Thời gian đầu tư xây dựng HTKT	tháng, năm	6 năm 3 tháng
2	Thời gian hoạt động của dự án	tháng, năm	50 năm
IV	Hiệu quả dự án		
1	Tổng doanh thu (Chưa bao gồm VAT)		18.350.699.455.270
2	Tổng chi phí (Chưa bao gồm VAT)		12.420.438.678.921
3	Lợi nhuận doanh nghiệp		
-	Lợi nhuận trước thuế	đồng	7.439.628.167.653
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp	đồng	1.557.252.158.075
-	Lợi nhuận sau thuế	đồng	5.882.376.009.578
4	Các chỉ tiêu hiệu quả của dự án		
1	Hiện giá thu hồi thuần: NPV	đồng	2.077.291.287.567
2	Suất thu hồi nội bộ: IRR	%	22,92
3	Thời gian hoàn vốn: T	năm	5,53

Dự án có hiệu quả tài chính tốt, khả năng sinh lời cao và thời gian hoàn vốn ở mức hợp lý, cho thấy tính khả thi và phù hợp để triển khai đầu tư.

8.2. Hiệu quả xã hội

- Tạo việc làm và nâng cao thu nhập cho người lao động: Dự án khu công nghiệp góp phần thu hút các doanh nghiệp sản xuất, kinh doanh vào đầu tư, từ đó tạo ra nhiều cơ hội việc làm cho lao động địa phương. Qua đó, thu nhập của người dân được cải thiện, góp phần giảm tỷ lệ thất nghiệp và nâng cao chất lượng cuộc sống.

- Thúc đẩy chuyển dịch cơ cấu kinh tế địa phương: Việc hình thành khu công nghiệp góp phần chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng công nghiệp hóa – hiện đại hóa, giảm dần tỷ trọng nông nghiệp, gia tăng tỷ trọng công nghiệp và dịch vụ.

- Phát triển hạ tầng và thúc đẩy đô thị hóa: Dự án đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật như giao thông, điện, cấp thoát nước, xử lý nước thải... không chỉ phục vụ khu công nghiệp mà còn góp phần cải thiện điều kiện hạ tầng khu vực lân cận, thúc đẩy quá trình đô thị hóa và phát triển kinh tế - xã hội địa phương.

- Nâng cao chất lượng nguồn nhân lực và chuyển giao công nghệ: Quá trình hoạt động của các doanh nghiệp trong khu công nghiệp tạo điều kiện cho người lao động tiếp cận công nghệ hiện đại, được đào tạo kỹ năng, qua đó nâng cao trình độ chuyên môn và tác phong công nghiệp.

- Tăng nguồn thu ngân sách địa phương: Hoạt động sản xuất, kinh doanh của các doanh nghiệp trong khu công nghiệp đóng góp vào ngân sách nhà nước thông qua các loại thuế, phí, góp phần tăng nguồn lực cho địa phương trong việc đầu tư phát triển các lĩnh vực xã hội.

- Kiểm soát và giảm thiểu ô nhiễm môi trường: Việc tập trung các cơ sở sản xuất trong khu công nghiệp giúp kiểm soát tốt hơn vấn đề môi trường thông qua hệ thống xử lý chất thải tập trung, hạn chế ô nhiễm phân tán trong khu dân cư.

- Tăng cường liên kết kinh tế và phát triển dịch vụ hỗ trợ: Khu công nghiệp tạo điều kiện hình thành các chuỗi liên kết sản xuất, cung ứng giữa các doanh nghiệp, đồng thời thúc đẩy phát triển các dịch vụ hỗ trợ như vận tải, logistics, thương mại và nhà ở cho người lao động.

9. Tiến độ thực hiện đề xuất làm Chủ đầu tư Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Cầu khởi giai đoạn 1, tỉnh Tây Ninh với địa phương

Ngày 26/02/2026, UBND tỉnh Tây Ninh Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Tây Ninh thời kỳ 2021-2023, tầm nhìn 2050, trong đó có Khu công nghiệp Cầu Khởi (giai đoạn 1 – 500 ha) có tên trong danh mục các Khu công nghiệp tỉnh tại Quyết định số 2968/QĐ-UBND.

Ngày 18/3/2026, Ban quản lý kinh tế chủ trì cuộc họp cho ý kiến về việc Công ty VRG đề xuất tài trợ quy hoạch phân khu 1/2000 dự án Khu công nghiệp Cầu Khởi giai đoạn 1, có sự tham gia của Đại diện Sở tài chính, UBND xã Cầu Khởi và Công ty VRG.

Ngày 18/3/2026, Công ty VRG có văn bản gửi UBND tỉnh Tây Ninh, Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Tây Ninh về việc Cam kết tài trợ kinh phí cho công tác Lập nhiệm vụ Quy hoạch và Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Cầu Khởi giai đoạn 1 tại ấp Khởi Hà, Khởi trung, xã Cầu Khởi, tỉnh Tây Ninh (Quy mô 500 ha) tại văn bản số 68/VRG-HĐQT.

Ngày 31/3/2026, BQL Khu kinh tế tỉnh Tây Ninh đã có tờ trình về việc cho chủ trương thực hiện công tác lập các đồ án Quy hoạch phân khu Khu công nghiệp Phước Tân Hưng (Tầm Vu 2), Vàm Cỏ, Thủ Thừa 1, Cầu Khởi giai đoạn 1 và tiếp nhận kinh phí tài trợ lập quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 của các Khu công nghiệp.

Hiện tại, dự án đang trong giai đoạn lựa chọn nhà thầu thực hiện lập quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000.

Trên đây là nội dung báo cáo chấp thuận chủ trương nghiên cứu và triển khai đầu tư xây dựng Dự án Đầu tư và kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Cầu Khởi gian đoạn 1, xã Cầu Khởi, tỉnh Tây Ninh. Kính đề nghị Hội đồng quản trị Công ty cổ phần phát triển đô thị và Khu công nghiệp cao su Việt Nam xem xét, trình cấp có thẩm quyền làm cơ sở thực hiện.

Trân trọng!



Số: /TTr-HĐQT

Hải Phòng, ngày tháng năm 2026

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH

V/v: Xin chấp thuận nghiên cứu và triển khai Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công nghiệp Cầu Khởi giai đoạn 1 tại xã Cầu Khởi, tỉnh Tây Ninh

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026
Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam

Căn cứ Luật Đầu tư số: 143/2025/QH15 ngày 11/12/2025;

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

Căn cứ Quyết định số: 1736/QĐ-TTg ngày 29/12/2023 của Thủ tướng chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Tây Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số: 2968/QĐ-UBND ngày 26/02/2026 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc: Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Tây Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến 2050;

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

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 xem xét, chấp thuận cho Công ty nghiên cứu và triển khai Dự án Khu công nghiệp Cầu Khởi giai đoạn 1, cụ thể như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT PHẢI ĐẦU TƯ VÀ MỤC TIÊU ĐẦU TƯ

1. Sự cần thiết phải đầu tư

Hiện nay, Công ty chỉ đang sở hữu và khai thác KCN Cộng Hòa tại Hải Phòng với tỷ lệ lấp đầy đạt 81,3%, dẫn đến quỹ đất kinh doanh không còn nhiều, hạn chế khả năng tăng trưởng doanh thu và duy trì nguồn thu ổn định trong trung và dài hạn.

Nhằm mở rộng thị trường và đảm bảo đà phát triển bền vững, Công ty đã và đang nghiên cứu các dự án mới. Qua khảo sát thị trường miền Nam, Tây Ninh nổi lên là khu vực phù hợp nhờ các ưu thế: quỹ đất dồi dào, chi phí đầu tư cạnh tranh, vị trí liên kết vùng thuận lợi, nguồn lao động sẵn có và dư địa phát triển thị trường còn lớn.

So với các trung tâm công nghiệp lớn như thành phố Hồ Chí Minh, Bình Dương hay Đồng Nai, nơi thị trường đã dần bão hòa và quỹ đất hạn chế, Tây Ninh mang lại cơ hội mở rộng kinh doanh với hiệu quả cao và rủi ro thấp hơn, đồng thời giúp Công ty tiếp cận phân khúc khách hàng mới và đa dạng hóa nguồn thu.

Đặc biệt, khu vực xã Cầu Khởi có nhiều điều kiện thuận lợi để phát triển khu

công nghiệp: Quỹ đất dồi dào, phù hợp phát triển quy mô lớn và có khả năng kết nối với các trục giao thông chính, các khu vực công nghiệp và đô thị trong tỉnh. Khu vực có điều kiện liên kết với hệ thống giao thông liên vùng thông qua các tuyến đường tỉnh và các trục kết nối, tạo điều kiện tiếp cận các tuyến giao thông trọng điểm và kết nối đến các cửa khẩu quốc tế như Mộc Bài và Xa Mát, góp phần hỗ trợ hoạt động giao thương và logistics.

Khu vực dự án hiện đang trồng cao su, có địa hình tương đối cao và bằng phẳng, thuận lợi cho việc triển khai xây dựng khu công nghiệp. Điều này giúp giảm khối lượng san lấp mặt bằng, tiết kiệm chi phí đầu tư hạ tầng và rút ngắn thời gian triển khai dự án. Đồng thời, nguồn lao động tại chỗ và từ các địa phương lân cận có khả năng đáp ứng nhu cầu phát triển công nghiệp trong tương lai.

Trên cơ sở đó, dự án khu công nghiệp Cầu Khởi giai đoạn 1 là phù hợp để triển khai, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương và mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh.

2. Mục tiêu đầu tư

Mục tiêu của dự án là tăng cường quỹ đất công nghiệp sạch, nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển hiện tại và tạo nền tảng mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong tương lai. Dự án cũng giúp đa dạng hóa thị trường, tiếp cận thêm các phân khúc khách hàng mới và gia tăng nguồn thu ổn định cho Công ty. Đồng thời, việc triển khai Khu công nghiệp mới sẽ đảm bảo khả năng phát triển bền vững, duy trì đà tăng trưởng trung và dài hạn. Qua đó, dự án góp phần tăng cường năng lực cạnh tranh và nâng cao giá trị tổng thể của Công ty.

II. THÔNG TIN DỰ ÁN

1. Tên dự án: Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Cầu Khởi (Giai đoạn 1).

2. Địa điểm: Xã Cầu Khởi, tỉnh Tây Ninh

3. Tình hình pháp lý dự án

Ngày 01/12/2025, Sở Công Thương tỉnh Tây Ninh có Báo cáo số 3425/BC-SCT về việc đề xuất điều chỉnh Phương án phát triển cụm công nghiệp thời kỳ 2021–2030, tầm nhìn đến năm 2050 trên địa bàn tỉnh Tây Ninh, trong đó bổ sung Dự án Cụm công nghiệp Cầu Khởi 1 và Cụm công nghiệp Cầu Khởi 2 tại xã Cầu Khởi vào danh mục các cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh.

Ngày 06/12/2026, Công ty VRG đã có văn bản số 309/VRG-HĐQT gửi UBND xã Cầu Khởi về việc Đề nghị phối hợp triển khai lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết Cụm công nghiệp Cầu Khởi 1, Cụm công nghiệp Cầu Khởi 2 và được UBND xã Cầu Khởi thống nhất chủ trương phối hợp với Công ty trong quá trình triển khai lập quy hoạch chung trên địa bàn xã tại Văn bản số 564/UBND ngày 15/12/2026.

Ngày 26/02/2026, UBND tỉnh Tây Ninh đã Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Tây Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 tại Quyết định số 2968/QĐ-UBND, trong đó Cụm công nghiệp Cầu Khởi 1,2 theo báo cáo số 3425/BC-SCT ngày

01/12/2025 được thay thế bởi Khu công nghiệp Cầu Khởi giai đoạn 1 (500ha) và được đưa vào danh mục Khu công nghiệp được thành lập mới trong Phương án phát triển Khu công nghiệp tỉnh Tây Ninh.

Ngày 18/3/2026, Công ty VRG đã cam kết tài trợ kinh phí cho công tác Lập nhiệm vụ Quy hoạch và Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Cầu Khởi, xã Cầu Khởi tỉnh Tây Ninh (quy mô 500ha) tại văn bản số 68/VRG-HĐQT.

Ngày 31/3/2026, BQL Khu kinh tế tỉnh Tây Ninh đã có tờ trình về việc cho chủ trương thực hiện công tác lập các đồ án Quy hoạch phân khu Khu công nghiệp Phước Tân Hưng (Tầm Vu 2), Vàm Cỏ, Thủ Thừa 1, Cầu Khởi giai đoạn 1 và tiếp nhận kinh phí tài trợ lập quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 của các Khu công nghiệp.

4. Đánh giá sự phù hợp

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

Dự án Khu công nghiệp Cầu Khởi giai đoạn 1 đã được tỉnh Tây Ninh cập nhật vào quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 theo Văn bản số 2968/QĐ-UBND ngày 26/02/2026 của UBND tỉnh Tây Ninh.

Qua đó, Dự án Khu công nghiệp Cầu Khởi bảo đảm phù hợp định hướng phát triển quy hoạch tỉnh, đảm bảo phù hợp với định hướng phát triển của tỉnh.

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

Theo Quyết định số 1736/QĐ-TTg ngày 29/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ và Quyết định số 2968/QĐ-UBND ngày 26/02/2026 của UBND tỉnh Tây Ninh về điều chỉnh Quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021–2030, tầm nhìn đến năm 2050, tỉnh Tây Ninh định hướng phát triển trở thành trung tâm kinh tế năng động, xanh, bền vững; là đầu mối kết nối chiến lược giữa vùng Đông Nam Bộ, Đồng bằng sông Cửu Long và giao thương với Campuchia.

Theo đó, tỉnh định hướng phát triển các khu công nghiệp theo các hành lang kinh tế và trục động lực gắn với hệ thống hạ tầng giao thông trọng điểm; quy hoạch khoảng 136 khu công nghiệp với tổng diện tích khoảng 46.556 ha, trong đó đến năm 2030 có 101 khu và định hướng đến năm 2050 phát triển thêm 35 khu công nghiệp. Đồng thời, Tây Ninh giữ vai trò cửa ngõ quan trọng trong hành lang kinh tế đô thị - công nghiệp của vùng Đông Nam Bộ, tăng cường liên kết với TP.HCM và các địa phương lân cận.

Trên cơ sở đó, việc đầu tư Dự án Khu công nghiệp Cầu Khởi giai đoạn 1 là phù hợp với định hướng phát triển kinh tế - xã hội và quy hoạch phát triển công nghiệp của tỉnh Tây Ninh.

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

4.3.1 Về khả năng thu hút vốn đầu tư:

Khu công nghiệp Cầu Khởi giai đoạn 1 có vị trí giao thông thuận lợi khi tiếp giáp tuyến ĐT784 – một trong những trục giao thông quan trọng của tỉnh Tây Ninh, kết nối trung tâm hành chính với các khu vực kinh tế lân cận. Từ đây có thể liên kết thuận tiện với các tuyến ĐT781, ĐT787B và hệ thống đường liên vùng, hình thành mạng lưới giao

thông phục vụ phát triển công nghiệp.

Vị trí dự án cho phép kết nối nhanh với các khu công nghiệp trong tỉnh và các địa phương thuộc vùng kinh tế trọng điểm phía Nam như TP.HCM, Đồng Nai; đồng thời tiếp cận thuận lợi các cửa khẩu quốc tế Mộc Bài, Xa Mát và hệ thống cảng biển như Cát Lái, tạo điều kiện cho hoạt động logistics và xuất nhập khẩu.

Bên cạnh đó, khu vực có quỹ đất rộng, địa hình tương đối bằng phẳng, thuận lợi cho phát triển khu công nghiệp quy mô lớn gắn với hạ tầng kỹ thuật đồng bộ; đồng thời có sẵn các khu dân cư và dịch vụ hỗ trợ nhu cầu sinh hoạt của người lao động.

Với những lợi thế về vị trí và khả năng kết nối, việc đầu tư Khu công nghiệp Cầu Khởi giai đoạn 1 là phù hợp với định hướng phát triển công nghiệp của tỉnh, góp phần thu hút đầu tư và tạo nguồn thu ngân sách ổn định, lâu dài cho địa phương.

4.3.2 Về khả năng cung cấp nguồn lao động:

Tỉnh Tây Ninh hiện có khoảng 3,2 triệu dân, trong đó có 2,1 triệu dân nằm trong độ tuổi lao động. Riêng xã Cầu Khởi có khoảng 25.400 người trong độ tuổi lao động và tỷ lệ lao động đã qua đào tạo chiếm 60%. Bên cạnh đó các địa phương lân cận như: Đồng Tháp, Đồng Nai, thành phố Hồ Chí Minh là các địa phương góp phần cung cấp nguồn Nhân lực cho Khu công nghiệp.

Khả năng cung cấp và đáp ứng nhu cầu về lao động: Với tiêu chí lao động bình quân khoảng 80 lao động/1ha đất khu công nghiệp, dự kiến dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Cầu Khởi giai đoạn 1 sẽ thu hút và sử dụng khoảng 40.000 lao động khi hoàn thiện và đi vào vận hành của các nhà máy trong khu công nghiệp.

5. Quy mô dự án:

Dự án Khu công nghiệp Cầu Khởi giai đoạn 1 quy mô 500 ha trong đó cơ cấu sử dụng đất:

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH	TỶ LỆ
			Ha	%
	Ranh giới quy hoạch		500,00	100,0
1	Đất nhà máy, kho tàng	NM,KT	340,00	68,0%
2	Đất khu điều hành dịch vụ	ĐHDV	15,00	3,0%
3	Đất giao thông, bãi xe	GTBX	65,00	13,0%
4	Đất cây xanh - hành lang	CX	54,50	10,9%
5	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	HTKT	5,50	1,1%
6	Mặt nước	MN	20,00	4,0%

+ Đất nhà máy, kho tàng: Với tổng diện tích là 340,00 ha, chiếm 68% tổng diện tích đất của CCN. Các lô đất xây dựng nhà máy có diện tích từ 1 ha cho đến chục ha tùy theo quy mô tính chất của các nhà máy, kho bãi, doanh nghiệp. Mật độ xây dựng trong

khu này tối đa 70%.

+ Đất khu điều hành dịch vụ: Có diện tích 15,00 ha, chiếm khoảng 3% tổng diện tích đất KCN. Khu đất này được bố trí tại phía đầu lối vào chính KCN và được dự kiến xây dựng cho các khu chức năng gồm: Cơ sở lưu trú; Khu nhà văn phòng cho thuê, ngân hàng, bưu điện, thương mại dịch vụ; Khu nhà ăn công nghiệp; trạm y tế, đội phòng cháy chữa cháy, công trình văn hóa - thể thao...; Mật độ xây dựng trong khu này tối đa 70%;

+ Đất giao thông, bãi xe: Có tổng diện tích 65,00 ha, chiếm tỷ lệ 13% tổng diện tích đất KCN, trong đó bao gồm: Các tuyến đường phân lô chính và tuyến đường phân lô nhánh liên kết các khu chức năng. Nút giao giữa đường trục chính với tuyến đường giao thông đối ngoại là nút giao đồng mức, giúp KCN dễ dàng kết nối hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo cho một lượng xe lớn lưu thông.

+ Đất cây xanh – hành lang: Có tổng diện tích 54,40 ha, chiếm 10,9% tổng diện tích đất KCN, trong đó bao gồm: cây xanh; dải cây xanh cách ly KCN...

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

+ Đất mặt nước: Có tổng diện tích 20,00 ha, chiếm 4,0% tổng diện tích đất KCN.

6. Tổng vốn đầu tư dự án: Tổng mức đầu tư dự kiến **7.179.771.401.804 đồng** (Bằng chữ: Bảy nghìn, một trăm bảy mươi chín tỷ, bảy trăm bảy mươi một triệu, bốn trăm linh một nghìn, tám trăm linh bốn đồng).

Trong đó:

- Vốn đầu tư hạ tầng và GPMB do Công ty đầu tư xây dựng là: 6.453.076.227.750 đồng, gồm:

+ Tổng mức đầu tư: 4.883.976.227.750 đồng;

+ Chi phí thuê đất không tính vào tổng mức đầu tư: 1.569.100.000.000 đồng;

- Vốn đầu tư hệ thống cấp điện (ngành điện thực hiện): 485.853.595.544 đồng;

- Vốn đầu tư hệ thống thông tin liên lạc (ngành bưu chính viễn thông thực hiện): 240.856.578.511 đồng.

7. Hiệu quả kinh tế

Hiệu quả tài chính của dự án được tính toán trên cơ sở các giả định về quy mô đầu tư, phương án kinh doanh và tiến độ triển khai, với các chỉ tiêu chủ yếu như sau:

Stt	Nội dung	Đơn vị	Giá trị
I	Quy mô dự án		
1	Đất dự án	ha	500
2	Quy mô lao động	người	40.000
II	Chi phí đầu tư		
1	Tổng vốn đầu tư Chủ đầu tư	đồng	6.453.076.227.750
2	Nguồn vốn	đồng	

Stt	Nội dung	Đơn vị	Giá trị
-	Vốn chủ sở hữu (15,5%)	đồng	1.000.000.000.000
-	Vốn huy động từ khách hàng (54,93%)	đồng	3.544.981.785.203
-	Vốn vay từ các tổ chức tín dụng (29,57%)	đồng	1.908.094.442.546
III	Thời gian thực hiện dự án		
1	Thời gian đầu tư xây dựng HTKT	tháng, năm	6 năm 3 tháng
2	Thời gian hoạt động của dự án	tháng, năm	50 năm
IV	Hiệu quả dự án		
1	Tổng doanh thu (Chưa bao gồm VAT)		18.350.699.455.270
2	Tổng chi phí (Chưa bao gồm VAT)		12.420.438.678.921
3	Lợi nhuận doanh nghiệp		
-	Lợi nhuận trước thuế	đồng	7.439.628.167.653
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp	đồng	1.557.252.158.075
-	Lợi nhuận sau thuế	đồng	5.882.376.009.578
4	Các chỉ tiêu hiệu quả của dự án		
1	Hiện giá thu hồi thuần: NPV	đồng	2.077.291.287.567
2	Suất thu hồi nội bộ: IRR	%	22,92
3	Thời gian hoàn vốn: T	năm	5,53

Kết quả tính toán cho thấy dự án có hiệu quả tài chính tốt, khả năng sinh lời cao và thời gian hoàn vốn tốt do thời gian thu hồi vốn sớm hơn thời gian thi công do dự án dự kiến phân kỳ đầu tư nên nhu cầu sử dụng vốn kỳ đầu tư thứ 2 được sử dụng chủ yếu từ nguồn vốn huy động của khách hàng, từ đó nâng cao hiệu quả kinh tế của dự án.

8. Dự kiến chi phí năm 2026

Dự kiến chi phí thực hiện dự án trong năm 2026 là 105.123.873.848 đồng, được bố trí từ nguồn vốn đầu tư phát triển của Công ty, nhằm triển khai các hoạt động bao gồm: Thực hiện tài trợ Quy hoạch, lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi.

IV. Kiến nghị, đề xuất.

Kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 xem xét, chấp thuận những nội dung sau:

1. Chấp thuận chủ trương nghiên cứu và triển khai Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công nghiệp Cầu Khởi giai đoạn 1 (quy mô 500ha), xã Cầu Khởi, tỉnh Tây Ninh;

2. Thông qua việc Ủy quyền cho Hội đồng quản trị phê duyệt các quyết định liên quan đến nghiên cứu và triển khai dự án khi có số liệu chính thức do đơn vị tư vấn độc lập có chuyên môn lập.

3. Thông qua việc ủy quyền cho Hội đồng quản trị và Ban lãnh đạo công ty chủ động tìm kiếm, làm việc, đàm phán và ký kết hợp đồng với các tổ chức tín dụng trong và ngoài nước nhằm huy động vốn để thực hiện dự án; đồng thời cho phép Công ty sử dụng tài sản để thế chấp hoặc áp dụng các biện pháp đảm bảo theo yêu cầu của các hợp đồng tín dụng;

4. Thông qua nội dung trong quá trình nghiên cứu, triển khai thực hiện dự án, đối với công việc thuộc thẩm quyền quyết định của Hội đồng cổ đông, Công ty có thể xin ý kiến cổ đông bằng văn bản khi cần thiết.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 xem xét, chấp thuận.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Các Ông/ Bà Thành viên HĐQT;
- Ban kiểm soát Công ty;
- Lưu: VT; VP.HĐQT.

**TM.HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Phạm Trung Thái

Phụ lục tính toán Tổng mức đầu tư và Hiệu quả dự án

Bảng 1 - Bảng thống kê quy hoạch sử dụng đất và diện tích xây dựng của dự án

Bảng 2 - Phương án kinh doanh

Bảng 3.1 - Tổng vốn đầu tư (bao gồm ngành điện và viễn thông)

Bảng 3.2 - Tổng mức đầu tư dự án (không bao gồm ngành điện và viễn thông)

Bảng 4 - Dự kiến tiến độ giải ngân và thu xếp vốn của Dự án

Bảng 5 - Phân bổ chi phí khấu hao

Bảng 7 - Bảng tính lợi nhuận hàng năm

Bảng 8 - Bảng tính các chỉ tiêu hiệu quả kinh tế của Dự án (NPV, IRR)

Bảng 1 - Bảng thống kê quy hoạch sử dụng đất và diện tích xây dựng của dự án

TT	Loại đất	Diện tích đất (m2)	Tỷ lệ(%)	Thành phẩm theo quy hoạch (m2)
1	Đất nhà máy, kho tàng	3.400.000,00	68,00%	3.400.000,00
2	Đất khu điều hành dịch vụ	150.000,00	3,00%	
3	Đất giao thông, bãi xe	650.000,00	13,00%	
4	Đất cây xanh - hành lang	545.000,00	10,90%	
5	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	55.000,00	1,10%	
6	Mặt nước	200.000,00	4,00%	
	Tổng cộng	5.000.000	100,00%	

Bảng 2 - Phương án kinh doanh

STT	Nội dung	Năm		Hệ số lấp đầy (%)			
				Giai đoạn 1	Tỷ lệ lấp đầy lũy kế cả 2 giai đoạn	Giai đoạn 2	Tỷ lệ lấp đầy lũy kế cả 2 giai đoạn
1	Kế hoạch kinh doanh qua các năm	2026	0		0%		0%
		2027	1		0%		0%
		2028	2	12%	12%		12%
		2029	3	12%	24%		24%
		2030	4	8%	32%		32%
		2031	5	8%	40%	12%	52%
		2032	6			12%	64%
		2033	7			12%	76%
		2034	8			12%	88%
		2035	9			6%	94%
		2036	10			6%	100%
		2037÷2075	11÷49			0%	100%
STT	Nội dung	Đơn vị tính		Triệu đồng/m2		Hệ số gia tăng chi phí (áp dụng với chi phí thu tiền hàng năm)	
		USD/m2 (tính hàng năm hoặc 1 lần tùy phương thức thu tiền)	Hệ số quy đổi sang VNĐ	Tính tiền 1 lần (100%)	Phí quản lý		
I	Nguồn thu từ dự án						
1	Cho thuê đất công nghiệp (kho tàng, nhà máy)						
	Thu tiền 1 lần	120	26.000	3,12			
2	Thu phí quản lý	0,5	26.000	Thu phí từ năm 2029		0,01	5%
3	Diện tích đất thành phẩm	m2		3.400.000	-		
II	Chi phí vận hành						
1	Hoa hồng môi giới (xác định theo tỷ lệ % doanh thu)	%		2%	2%		Theo doanh thu cho thuê đất
2	Chi phí quản lý vận hành	Chi phí cố định hàng năm (50 tỷ đồng/năm), tính từ năm 2034				50.000	10 năm tăng 10% tính từ thời điểm năm 2028
3	Chi duy tu, sửa chữa hạ tầng	Chi hàng năm, theo tỷ lệ % (XD+TB), tính từ năm thứ 6				1%	
4	Chi công việc phát sinh ngoài kế hoạch	Chi hàng năm, theo tỷ lệ mục (1+2+3)				20%	
III	Tỷ lệ lãi vay	tỷ lệ %/năm				10%	

STT	Nội dung	Năm	Hệ số lấp đầy (%)			
			Giai đoạn 1	Tỷ lệ lấp đầy lũy kế cả 2 giai đoạn	Giai đoạn 2	Tỷ lệ lấp đầy lũy kế cả 2 giai đoạn
IV	Thuế TNDN		tỷ lệ %/năm		20%	
V	Thuế GTGT		tỷ lệ %		10%	

Bảng 3.1 - Tổng vốn đầu tư (bao gồm ngành điện và viễn thông)

Đơn vị: đồng

Stt		Ký hiệu	Cách tính				Thành tiền			Ghi chú
			Khối lượng	Đơn giá	Hệ số		Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT	
A	CHI PHÍ THUÊ ĐẤT		355	5.000.000.000	0,94		1.668.500.000.000		1.668.500.000.000	không thuộc TMDT
B	TỔNG MỨC ĐẦU TƯ						5.117.508.685.021	393.762.716.784	5.511.271.401.804	
I	CHI PHÍ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG	Ggpm					831.500.000.000	-	831.500.000.000	
1	Chi phí thuê đất trong thời gian xây dựng		355	5.000.000.000	0,06		106.500.000.000	-	106.500.000.000	
2	Chi phí giải phóng mặt bằng (phần chênh lệch sau khi khấu trừ chi phí thuê đất)		(2)=(2.1)-(2.2)				725.000.000.000	-	725.000.000.000	
2.1	Chi phí giải phóng mặt bằng		500,00	5.000.000.000			2.500.000.000.000		2.500.000.000.000	
2.2	Chi phí thuê đất 50 năm trả tiền 1 lần		355,00	5.000.000.000			1.775.000.000.000		1.775.000.000.000	
II	CHI PHÍ XÂY DỰNG	Gxd					3.209.390.909.091	320.939.090.909	3.530.330.000.000	
2.1	Công trình hạ tầng kỹ thuật		500	6.055.454.545	1,060	1,00	3.209.390.909.091	320.939.090.909	3.530.330.000.000	QĐ số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của BXD
-	Chi phí xây dựng nhà điều hành + Cổng		Tạm tính			1,5%	48.140.863.636	4.814.086.364	52.954.950.000	
-	Trạm xử lý nước thải		Tạm tính			0,5%	16.046.954.545	1.604.695.455	17.651.650.000	
-	Cấp điện động lực		Tạm tính			8,5%	272.798.227.273	27.279.822.727	300.078.050.000	Ngành điện đầu tư
-	San nền		Tạm tính			12%	385.126.909.091	38.512.690.909	423.639.600.000	
-	Giao thông		Tạm tính			20%	641.878.181.818	64.187.818.182	706.066.000.000	
-	Cây xanh		Tạm tính			5%	160.469.545.455	16.046.954.545	176.516.500.000	
-	Hệ thống cấp nước		Tạm tính			11%	353.033.000.000	35.303.300.000	388.336.300.000	
-	Hệ thống thoát nước mưa		Tạm tính			13%	417.220.818.182	41.722.081.818	458.942.900.000	
-	Hệ thống thoát nước thải		Tạm tính			12%	385.126.909.091	38.512.690.909	423.639.600.000	
-	Cấp điện chiếu sáng		Tạm tính			11%	353.033.000.000	35.303.300.000	388.336.300.000	
-	Thông tin liên lạc		Tạm tính			5,5%	176.516.500.000	17.651.650.000	194.168.150.000	Ngành viễn thông đầu tư
III	CHI PHÍ THIẾT BỊ	Gtb					208.145.454.545	20.814.545.455	228.960.000.000	
2.1	Công trình hạ tầng kỹ thuật	Gxd	500	392.727.273	1,060	1,00	208.145.454.545	20.814.545.455	228.960.000.000	QĐ số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của BXD
-	Trạm xử lý nước thải					60%	124.887.272.727	12.488.727.273	137.376.000.000	
-	Trạm biến áp 22/0,4KV					40%	83.258.181.818	8.325.818.182	91.584.000.000	Ngành điện đầu tư
IV	CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN	Gqlđ	$(G_{XD} + G_{TB})^{trước VAT}_X$		0,811%		27.716.219.909	2.771.621.991	30.487.841.900	
V	CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	Gtv					114.231.561.523	11.423.156.152	125.654.717.675	
5.1	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi		$(G_{XD} + G_{TB})^{trước VAT}_X$		0,050%		1.708.768.182	170.876.818	1.879.645.000	
5.2	Chi phí khảo sát địa hình		500	10000000			5.000.000.000	500.000.000	5.500.000.000	
5.3	Chi phí khảo sát địa chất, thủy văn		500	12000000			6.000.000.000	600.000.000	6.600.000.000	
5.4	Tài trợ lập quy hoạch phân khu 1/2000						1.891.000.000	189.100.000	2.080.100.000	
5.5	Lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500						2.139.990.000	213.999.000	2.353.989.000	
5.6	Lập hồ sơ đề xuất dự án		$(G_{XD} + G_{TB})^{trước VAT}_X$		0,021%	x 100%	717.682.636	71.768.264	789.450.900	
5.7	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi		$(G_{XD} + G_{TB})^{trước VAT}_X$		0,149%	x 100%	5.092.129.182	509.212.918	5.601.342.100	

Đơn vị: đồng

Stt		Ký hiệu	Cách tính				Thành tiền			Ghi chú
			Khối lượng	Đơn giá	Hệ số		Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT	
5.8	Chi phí thiết kế bản vẽ thi công (HTKT cấp II- TK 2 bước)		$G_{XD}^{trước VAT} \times$	0,759%	x	100%	24.359.277.000	2.435.927.700	26.795.204.700	
5.9	Chi phí thăm tra báo cáo nghiên cứu khả thi		$(G_{XD} + G_{TB})_{trước VAT} \times$	0,027%	x	100%	922.734.818	92.273.482	1.015.008.300	
5.10	Chi phí thăm tra thiết kế xây dựng		$G_{XD}^{trước VAT} \times$	0,037%	x	100%	1.187.474.636	118.747.464	1.306.222.100	
5.11	Chi phí thăm tra dự toán		$G_{XD}^{trước VAT} \times$	0,034%	x	100%	1.091.192.909	109.119.291	1.200.312.200	
5.12	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu xây dựng + thiết bị		$(G_{XD} + G_{TB})_{trước VAT} \times$	0,300%	x	100%	10.252.609.091	1.025.260.909	11.277.870.000	
5.13	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu xây dựng + thiết bị		$(G_{XD} + G_{TB})_{trước VAT} \times$	0,300%	x	100%	10.252.609.091	1.025.260.909	11.277.870.000	
5.14	Chi phí giám sát thi công xây dựng		$G_{XD}^{trước VAT} \times$	0,495%	x	100%	15.886.485.000	1.588.648.500	17.475.133.500	
5.15	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị		$G_{TB}^{trước VAT} \times$	0,362%	x	100%	753.486.545	75.348.655	828.835.200	
5.16	Chi phí giám sát công tác khảo sát xây dựng		$G_{KS}^{trước VAT} \times$	3,042%	x	100%	334.620.000	33.462.000	368.082.000	
5.17	Chi phí quy đổi vốn đầu tư xây dựng		$TMĐT^{trước VAT} \times$	0,024%			1.628.642.293	162.864.229	1.791.506.523	
5.18	Chi phí tư vấn, thí nghiệm đối chứng (phục vụ kiểm tra công tác nghiệm thu - tạm tính)		$G_{XD}^{trước VAT} \times$	0,300%	x	100%	9.628.172.727	962.817.273	10.590.990.000	
5.19	Chi phí tư vấn lập báo cáo đánh giá tác động môi trường (tạm tính)		500	10.000.000			5.000.000.000	500.000.000	5.500.000.000	
5.20	Các chi phí tư vấn khác						10.384.687.411	1.038.468.741	11.423.156.152	
VI	CHI PHÍ KHÁC	Gk					28.507.456.907	1.942.641.748	30.450.098.655	
6.1	Chi phí rà phá bom mìn, vật nổ		500	15.000.000		(tạm tính)	727.500.000	72.750.000	800.250.000	
6.3	Chi phí bảo hiểm công trình		$(G_{XD} + G_{TB})_{trước VAT} \times$	0,300%			10.252.609.091	865.489.036	11.118.098.127	
6.4	Chi phí thăm tra, phê duyệt quyết toán (NĐ 99/2021/NĐ-CP)		$TMĐT \times$	0,066%		50%	2.027.180.482	202.718.048	2.229.898.531	
6.5	Chi phí thẩm định thiết kế (TT27/2023/TT-BTC)		$G_{XD}^{trước VAT} \times$	0,024%			770.253.818		770.253.818	
6.6	Chi phí thẩm định dự toán (TT27/2023/TT-BTC)		$G_{XD}^{trước VAT} \times$	0,022%			706.066.000		706.066.000	
6.7	Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu xây dựng		$G_{XD}^{trước VAT} \times$	0,050%			1.604.695.455		1.604.695.455	
6.8	Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu thiết bị		$G_{TB}^{trước VAT} \times$	0,100%			208.145.455		208.145.455	
6.9	Chi phí kiểm toán (NĐ 99/2021/NĐ-CP)		$TMĐT \times$	0,095%			6.446.709.077	583.582.260	7.030.291.337	
6.10	Chi phí thẩm định dự án đầu tư xây dựng (Thông tư 28/2023//TT-BTC)		$TMĐT \times$	0,002%			120.112.369		120.112.369	
6.11	Chi phí thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường (TT38/2023/TT-BTC)						80.000.000		80.000.000	
6.12	Phí kiểm tra công tác nghiệm thu		$G_{XD}^{trước VAT} \times$	0,100%			3.209.390.909		3.209.390.909	
6.13	Chi phí đầu nối hạ tầng		Tạm tính				150.000.000		150.000.000	
6.14	Lệ phí thẩm duyệt PCCC (Thông tư 70/2025/TT-BTC)		$TMĐT \times$	0,0004%			23.770.221		23.770.221	
6.15	Các chi phí khác						2.181.024.030	218.102.403	2.399.126.433	

Đơn vị: đồng

Stt		Ký hiệu	Cách tính			Thành tiền			Ghi chú
			Khối lượng	Đơn giá	Hệ số	Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT	
VII	CHI PHÍ DỰ PHÒNG	G _{DP}	G _{DP1} + G _{DP2}			358.716.605.294	35.871.660.529	394.588.265.823	
7.1	Dự phòng cho yếu tố khối lượng phát sinh	G _{DP1}	(G _{XD} +G _{TB} +G _{QLDA} +G _{TV} +G _K) x	5%		179.358.302.647	17.935.830.265	197.294.132.911	
7.2	Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá	G _{DP2}	(G _{XD} +G _{TB} +G _{QLDA} +G _{TV} +G _K) x	5%		179.358.302.647	17.935.830.265	197.294.132.911	
VIII	LÃI VAY DỰ KIẾN	L _{nn}	Chỉ tiết theo bảng tính lãi vay			339.300.477.752		339.300.477.752	
	TỔNG CỘNG		(A+B)			6.786.008.685.021	393.762.716.784	7.179.771.401.804	
	LÀM TRÒN							7.179.771.000.000	
B	CƠ CẤU TỔNG MỨC ĐẦU TƯ					6.786.008.685.021	393.762.716.784	7.179.771.401.804	
I	Vốn đầu tư của Chủ đầu tư					6.142.971.158.807	333.100.638.427	6.453.076.227.750	
-	Chi phí thuê đất không thuộc TMDT					1.569.100.000.000	0	1.569.100.000.000	
-	Tổng mức đầu tư					4.573.871.158.807	333.100.638.427	4.883.976.227.750	
II	Vốn đầu tư của Ngành điện					429.908.522.544	40.556.178.167	485.838.595.544	
III	Vốn đầu tư của ngành viễn thông					213.129.003.669	20.105.900.190	240.856.578.511	

Bảng 3.2 - Tổng mức đầu tư dự án (không bao gồm ngành điện và viễn thông)

Đơn vị: đồng

Stt	Khoản mục chi phí	Ký hiệu	Cách tính				Thành tiền			Ghi chú
			Khối lượng	Đơn giá	Hệ số		Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT	
A	CHI PHÍ THUÊ ĐẤT		355				1.569.100.000.000		1.569.100.000.000	không thuộc TMBT
	Giai đoạn 1		142	5.000.000.000	0,92		653.200.000.000		653.200.000.000	
	Giai đoạn 2		213	5.000.000.000	0,86		915.900.000.000		915.900.000.000	
B	TỔNG MỨC ĐẦU TƯ						4.573.871.158.807	333.100.638.427	4.883.976.227.750	
I	CHI PHÍ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG	Ggpmb	(1)+(2)				930.900.000.000	-	930.900.000.000	
1	Chi phí thuê đất trong thời gian xây dựng		355	5.000.000.000			205.900.000.000	-	205.900.000.000	
	Giai đoạn 1		142	5.000.000.000	0,08		56.800.000.000		56.800.000.000	
	Giai đoạn 2		213	5.000.000.000	0,14		149.100.000.000		149.100.000.000	
2	Chi phí giải phóng mặt bằng (phần chênh lệch sau khi khấu trừ chi phí thuê đất)		(2)=(2.1)-(2.2)				725.000.000.000	-	725.000.000.000	
2.1	Chi phí giải phóng mặt bằng		500	5.000.000.000			2.500.000.000.000		2.500.000.000.000	
2.2	Chi phí thuê đất 50 năm trả tiền 1 lần		355,00	5.000.000.000			1.775.000.000.000		1.775.000.000.000	
II	CHI PHÍ XÂY DỰNG	Gxd					2.760.076.181.818	276.007.618.182	3.036.083.800.000	
2.1	Công trình hạ tầng kỹ thuật		500	6.055.454.545	1,060	1,00	3.209.390.909.091	320.939.090.909	3.530.330.000.000	QĐ số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của BXD
2.2	Giảm trừ chi phí đầu tư của nhà đầu tư ngành điện, ngành viễn thông						449.314.727.273	44.931.472.727	494.246.200.000	
-	Ngành điện						272.798.227.273	27.279.822.727	300.078.050.000	
-	Ngành viễn thông						176.516.500.000	17.651.650.000	194.168.150.000	
III	CHI PHÍ THIẾT BỊ	Gtb					124.887.272.727	12.488.727.273	116.561.454.545	
3.1	Công trình hạ tầng kỹ thuật	Gxd	500	392.727.273	1,060	1,00	208.145.454.545	20.814.545.455	208.145.454.545	QĐ số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của BXD
3.1	Giảm trừ chi phí đầu tư của ngành điện						83.258.181.818	8.325.818.182	91.584.000.000	
IV	CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN	Gqlđa	$(G_{XD} + G_{TB})^{trước\ VAT}_X$		0,811%		23.397.053.616	2.339.705.362	25.736.758.978	
V	CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	Gtv					103.924.670.752	10.392.467.075	114.317.137.827	
5.1	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi		$(G_{XD} + G_{TB})^{trước\ VAT}_X$		0,050%		1.442.481.727	144.248.173	1.586.729.900	
5.2	Chi phí khảo sát địa hình		500	10.000.000			5.000.000.000	500.000.000	5.500.000.000	
5.3	Chi phí khảo sát địa chất, thủy văn		500	12.000.000			6.000.000.000	600.000.000	6.600.000.000	
5.4	Tài trợ lập quy hoạch phân khu 1/2000						1.891.000.000	189.100.000	2.080.100.000	
5.5	Lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500						2.139.990.000	213.999.000	2.353.989.000	
5.6	Lập hồ sơ đề xuất dự án		$(G_{XD} + G_{TB})^{trước\ VAT}_X$	0,021%	x	100%	605.842.325	60.584.233	666.426.558	
5.7	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi		$(G_{XD} + G_{TB})^{trước\ VAT}_X$	0,149%	x	100%	4.298.595.547	429.859.555	4.728.455.102	
5.8	Chi phí thiết kế bản vẽ thi công (HTKT cấp II- TK 2 bước)		$G_{XD}^{trước\ VAT}_X$	0,864%	x	100%	23.847.058.211	2.384.705.821	26.231.764.032	
5.9	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi		$(G_{XD} + G_{TB})^{trước\ VAT}_X$	0,027%	x	100%	778.940.133	77.894.013	856.834.146	
5.10	Chi phí thẩm tra thiết kế xây dựng		$G_{XD}^{trước\ VAT}_X$	0,037%	x	100%	1.021.228.187	102.122.819	1.123.351.006	
5.11	Chi phí thẩm tra dự toán		$G_{XD}^{trước\ VAT}_X$	0,034%	x	100%	938.425.902	93.842.590	1.032.268.492	
5.12	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu xây dựng + thiết bị		$(G_{XD} + G_{TB})^{trước\ VAT}_X$	0,300%	x	100%	8.654.890.364	865.489.036	9.520.379.400	

Stt	Khoản mục chi phí	Ký hiệu	Cách tính				Thành tiền			Ghi chú
			Khối lượng	Đơn giá	Hệ số		Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT	
5.13	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu xây dựng + thiết bị		$(G_{XD} + G_{TB})_{\text{trước VAT}} \times$	0,300%	x	100%	8.654.890.364	865.489.036	9.520.379.400	
5.14	Chi phí giám sát thi công xây dựng	Gtv13	$G_{XD}^{\text{trước VAT}} \times$	0,495%	x	100%	13.662.377.100	1.366.237.710	15.028.614.810	
5.15	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị	Gtv14	$G_{TB}^{\text{trước VAT}} \times$	0,362%	x	100%	452.091.927	45.209.193	497.301.120	
5.16	Chi phí giám sát công tác khảo sát xây dựng	Gtv15	$G_{KS}^{\text{trước VAT}} \times$	3,042%	x	100%	334.620.000	33.462.000	368.082.000	
5.17	Chi phí quy đổi vốn đầu tư xây dựng	Gtv16	$TMĐT^{\text{trước VAT}} \times$	0,024%			1.474.313.078	147.431.308	1.621.744.386	
5.18	Chi phí tư vấn, thí nghiệm đối chứng (phục vụ kiểm tra công tác nghiệm thu - tạm tính)	Gtv15	$G_{XD}^{\text{trước VAT}} \times$	0,300%	x	100%	8.280.228.545	828.022.855	9.108.251.400	
5.19	Chi phí tư vấn lập báo cáo đánh giá tác động môi trường	Gtv16	500	10.000.000			5.000.000.000	500.000.000	5.500.000.000	
5.20	Các chi phí tư vấn khác		Tạm tính	10,000%			9.447.697.341	944.769.734	10.392.467.075	
VI	CHI PHÍ KHÁC	Gk					23.991.264.333	1.724.539.345	23.534.779.648	
6.1	Chi phí rà phá bom mìn, vật nổ		500	15000000			727.500.000	72.750.000	800.250.000	
6.3	Chi phí bảo hiểm công trình		$(G_{XD} + G_{TB})_{\text{trước VAT}} \times$	0,300%			8.654.890.364	865.489.036	9.520.379.400	
6.4	Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán (NĐ 99/2021/NĐ-CP)		$TMĐT \times$	0,066%		50%	2.027.180.482	202.718.048	2.229.898.531	
6.5	Chi phí thẩm định thiết kế (TT27/2023/TT-BTC)		$G_{XD}^{\text{trước VAT}} \times$	0,024%			662.418.284	-	662.418.284	
6.6	Chi phí thẩm định dự toán (TT27/2023/TT-BTC)		$G_{XD}^{\text{trước VAT}} \times$	0,022%			607.216.760	-	607.216.760	
6.7	Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu xây dựng		$G_{XD}^{\text{trước VAT}} \times$	0,050%			50.000.000	-	50.000.000	
6.8	Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu thiết bị		$G_{TB}^{\text{trước VAT}} \times$	0,100%			124.887.273	-	124.887.273	
6.9	Chi phí kiểm toán (NĐ 99/2021/NĐ-CP)		$TMĐT \times$	0,095%			5.835.822.601	583.582.260	6.419.404.861	
6.10	Chi phí thẩm định dự án đầu tư xây dựng (Thông tư 28/2023/TT-BTC)		$TMĐT \times$	0,002%			108.730.590	-	108.730.590	
6.11	Chi phí thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường (TT38/2023/TT-BTC)						80.000.000	-	80.000.000	
6.12	Phí kiểm tra công tác nghiệm thu		$G_{XD}^{\text{trước VAT}} \times$	0,100%			2.760.076.182		2.760.076.182	
6.13	Chi phí đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật		Tạm tính				150.000.000		150.000.000	
6.14	Lệ phí thẩm duyệt PCCC (Thông tư 70/2025/TT-BTC)		$TMĐT \times$	0,00035%			21.517.768		21.517.768	
6.15	Các chi phí khác		Tạm tính	10,000%			2.181.024.030	218.102.403	2.399.126.433	
VII	CHI PHÍ DỰ PHÒNG	G_{DP}	$G_{DP1} + G_{DP2}$				301.475.811.909	30.147.581.191	331.623.393.100	
7.1	Dự phòng cho yếu tố khối lượng phát sinh	G_{DP1}	$(G_{XD} + G_{TB} + G_{QLDA} + G_{TV} + G_K) \times$		5%		150.737.905.954	15.073.790.595	165.811.696.550	
7.2	Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá	G_{DP2}	$(G_{XD} + G_{TB} + G_{QLDA} + G_{TV} + G_K) \times$		5%		150.737.905.954	15.073.790.595	165.811.696.550	

Stt	Khoản mục chi phí	Ký hiệu	Cách tính				Thành tiền			Ghi chú
			Khối lượng	Đơn giá	Hệ số		Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT	
VIII	LÃI VAY DỰ KIẾN	Lnn	Chi tiết theo bảng tính lãi vay				305.218.903.652		305.218.903.652	
	TỔNG CỘNG		(I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII)				6.142.971.158.807	333.100.638.427	6.453.076.227.750	
	LÀM TRÒN								6.453.076.000.000	

Bảng 4 - Dự kiến tiến độ giải ngân và thu xếp vốn của Dự án

138.163

STT	Nội dung	Giá trị (tr.đồng)	Tiền độ giải ngân dự kiến											
			KH năm 2026					KH năm 2027						
			Quý 1	Quý 2	Quý 3	Quý 4	Tổng cộng	Quý 1	Quý 2	Quý 3	Quý 4	Tổng cộng	Quý 1	Quý 2
	Tiến độ dự kiến													
A	GIAI ĐOẠN 1: 200HA			CQNN lập QH										
I	Chi phí thuê đất	627.640				62.764	62.764	125.528	125.528	188.292	125.528	564.876		
I	Chi phí GPMB	372.360				37.236	37.236	74.472	74.472	111.708	74.472	335.124		
II	Chi phí xây dựng + Thiết bị	1.261.058					-			126.106	126.106	252.212	126.106	126.106
II	Chi phí QLDA	10.295				257	257	515	515	772	1.029	2.831	1.029	1.029
III	Chi phí tư vấn đầu tư XD và chi phí khác	55.141				2.757	2.757	4.411	4.411	4.411	4.411	17.645	4.411	4.411
IV	Chi phí dự phòng	132.649	-			301	301	493	493	13.129	13.155	27.269	13.155	13.155
A	TỔNG VỐN ĐẦU TƯ (Chưa có lãi vay)	2.459.143	-			103.316	103.316	205.419	205.419	444.418	344.701	1.199.956	144.701	144.701
B	CƠ CẤU HUY ĐỘNG VỐN	2.646.135	-			105.124	105.124	210.867	214.598	461.604	368.349	1.255.417	172.332	176.641
1	Vốn chủ sở hữu	400.000				30.995	30.995	61.626	61.626	133.325	103.410	359.987	9.018	-
2	Vốn huy động từ thu hút nhà đầu tư	610.864	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	Vốn vay dự kiến	1.635.272	-	-	-	74.129	74.129	149.241	152.972	328.279	264.939	895.430	163.314	176.641
-	Kế hoạch giải ngân vốn vay	1.482.077	-	-	-	72.321	72.321	143.793	143.793	311.093	241.291	839.970	135.683	144.701
-	Số dư đầu kỳ		-	-	-	-	72.321	74.129	223.370	376.342	704.621	74.129	969.559	1.132.873
-	Lãi vay phát sinh trong kỳ	234.629	-	-	-	1.808	1.808	5.448	9.179	17.186	23.648	55.461	27.631	31.939
	Trả lãi vay tính vào SXKD	47.655												
	Trả lãi vay bằng nguồn KH ứng trước	33.798					-					-		
	Trả lãi vay bằng vốn vay	153.195	-	-	-	1.808	1.808	5.448	9.179	17.186	23.648	55.461	27.631	31.939
-	Số dư cuối kỳ		-	-	-	74.129	74.129	223.370	376.342	704.621	969.559	969.559	1.132.873	1.309.514
V	TỔNG VỐN ĐẦU TƯ (Bao gồm lãi vay)	2.646.135	-	-	-	105.124	105.124	210.867	214.598	461.604	368.349	1.255.417	172.332	176.641
A	GIAI ĐOẠN 2: 300HA													
I	Chi phí thuê đất	941.460												
I	Chi phí GPMB	558.540												
II	Chi phí xây dựng + Thiết bị	1.891.587												
II	Chi phí QLDA	15.442												
III	Chi phí tư vấn đầu tư XD và chi phí khác	82.711												
IV	Chi phí dự phòng	198.974												
A	TỔNG VỐN ĐẦU TƯ (Chưa có lãi vay)	3.688.714												
B	CƠ CẤU HUY ĐỘNG VỐN	3.806.941												
1	Vốn chủ sở hữu	600.000												
2	Vốn huy động từ thu hút nhà đầu tư	2.934.118												
3	Vốn vay dự kiến	272.823												
-	Kế hoạch giải ngân vốn vay	257.873												
-	Số dư đầu kỳ													
-	Lãi vay phát sinh trong kỳ	138.885												
	Trả lãi vay tính vào SXKD	20.658												
	Trả lãi vay bằng nguồn KH ứng trước	103.276												
	Trả lãi vay bằng vốn vay	14.950												

Bảng 4 - Dự kiến tiến độ giải ngân và thu xếp vốn của Dự án

138.163

[illegible]

Bảng 4 - Dự kiến tiến độ giải ngân và thu xếp vốn của Dự án

138.163

75

STT	Nội dung	Giá trị (tr.đồng)	KH năm 2028			KH năm 2029					KH năm 2030			
			Quý 3	Quý 4	Tổng cộng	Quý 1	Quý 2	Quý 3	Quý 4	Tổng cộng	Quý 1	Quý 2	Quý 3	Quý 4
	Tiến độ dự kiến								Hoàn thành GD1					
A	GIẢI ĐOẠN 1: 200HA													
I	Chi phí thuê đất	627.640												
I	Chi phí GPMB	372.360								-				
II	Chi phí xây dựng + Thiết bị	1.261.058	126.106	126.106	504.423	126.106	126.106	126.106	126.106	504.423				
II	Chi phí QLDA	10.295	1.029	1.029	4.118	1.029	1.029	515	515	3.088				
III	Chi phí tư vấn đầu tư XD và chi phí khác	55.141	4.411	4.411	17.645	4.411	4.411	4.411	3.860	17.094				
IV	Chi phí dự phòng	132.649	13.155	13.155	52.619	13.155	13.155	13.103	13.048	52.461				
A	TỔNG VỐN ĐẦU TƯ (Chưa có lãi vay)	2.459.143	144.701	144.701	578.805	144.701	144.701	144.135	143.528	577.066				
B	CƠ CẤU HUY ĐỘNG VỐN	2.646.135	181.057	161.393	691.423	144.701	144.701	151.102	153.667	594.171				
1	Vốn chủ sở hữu	400.000			9.018					-				
2	Vốn huy động từ thu hút nhà đầu tư	610.864	-	16.692	16.692	144.701	144.701	151.102	153.667	594.171				
3	Vốn vay dự kiến	1.635.272	181.057	144.701	665.712	-	-	-	-	-				
-	Kế hoạch giải ngân vốn vay	1.482.077	144.701	144.701	569.786					-				
-	Số dư đầu kỳ		1.309.514	1.490.571	969.559	405.524	405.524	405.524	405.524	405.524				
-	Lãi vay phát sinh trong kỳ	234.629	36.355	40.882	136.808	10.138	10.138	10.138	10.138	40.552				
	Trả lãi vay tính vào SXKD	47.655		24.190	24.190	10.138	10.138	3.171		23.466				
	Trả lãi vay bằng nguồn KH ứng trước	33.798		16.692	16.692	-	-	6.968	10.138	17.106				
	Trả lãi vay bằng vốn vay	153.195	36.355	-	95.926	-	-	-	-	-				
-	Số dư cuối kỳ		1.490.571	1.635.272	1.635.272	405.524	405.524	405.524	405.524	405.524				
V	TỔNG VỐN ĐẦU TƯ (Bao gồm lãi vay)	2.646.135	181.057	161.393	691.423	144.701	144.701	151.102	153.667	594.171				
A	GIẢI ĐOẠN 2: 300HA													
I	Chi phí thuê đất	941.460				188.292	188.292	188.292	188.292	753.168	188.292			
I	Chi phí GPMB	558.540				111.708	111.708	111.708	111.708	446.832	111.708			
II	Chi phí xây dựng + Thiết bị	1.891.587							37.832	37.832	75.663	75.663	189.159	189.159
II	Chi phí QLDA	15.442				386	386	386	386	1.544	1.158	1.158	1.158	1.158
III	Chi phí tư vấn đầu tư XD và chi phí khác	82.711				4.136	4.136	4.136	4.136	16.542	6.203	6.203	6.203	6.203
IV	Chi phí dự phòng	198.974				452	452	452	4.235	5.592	8.302	8.302	19.652	19.652
A	TỔNG VỐN ĐẦU TƯ (Chưa có lãi vay)	3.688.714				304.974	304.974	304.974	346.589	1.261.510	391.327	91.327	216.172	216.172
B	CƠ CẤU HUY ĐỘNG VỐN	3.806.941				306.307	307.674	309.235	353.243	1.276.460	407.858	107.858	232.703	232.703
1	Vốn chủ sở hữu	600.000				91.492	91.492	91.492	103.977	378.453	117.398	27.398	64.852	11.899
2	Vốn huy động từ thu hút nhà đầu tư	2.934.118				160.138	160.138	153.736	151.172	625.184	290.460	80.460	167.852	220.804
3	Vốn vay dự kiến	272.823				54.677	56.044	64.007	98.094	272.823	-	-	-	-
-	Kế hoạch giải ngân vốn vay	257.873				53.344	53.344	59.745	91.440	257.873	-	-	-	-
-	Số dư đầu kỳ					-	54.677	110.722	174.729		661.241	661.241	661.241	661.241
-	Lãi vay phát sinh trong kỳ	138.885				1.334	2.701	4.262	6.654	14.950	16.531	16.531	16.531	16.531
	Trả lãi vay tính vào SXKD	20.658								-				
	Trả lãi vay bằng nguồn KH ứng trước	103.276								-	16.531	16.531	16.531	16.531
	Trả lãi vay bằng vốn vay	14.950				1.334	2.701	4.262	6.654	14.950	-	-	-	-

Bảng 4 - Dự kiến tiến độ giải ngân và thu xếp vốn của Dự án

138.163

75

STT	Nội dung	Giá trị (tr.đồng)												
			KH năm 2028			KH năm 2029					KH năm 2030			
			Quý 3	Quý 4	Tổng cộng	Quý 1	Quý 2	Quý 3	Quý 4	Tổng cộng	Quý 1	Quý 2	Quý 3	Quý 4
	Tiến độ dự kiến								Hoàn thành GD1					
-	Số dư cuối kỳ (Lũy kế giai đoạn 1)					54.677	110.722	174.729	272.823	661.241	661.241	661.241	661.241	661.241
V	TỔNG VỐN ĐẦU TƯ (Bao gồm lãi vay)	3.806.941	-	-	-	306.307	307.674	309.235	353.243	1.276.460	407.858	107.858	232.703	232.703

Bảng 4 - Dự kiến tiến độ giải ngân và thu xếp vốn của Dự án

138.163

STT	Nội dung	Giá trị (tr.đồng)	KH năm 2031											Ghi chú
			Tổng cộng	Quý 1	Quý 2	Quý 3	Quý 4	Tổng cộng	Quý 1	Quý 2	Quý 3	Quý 4	Tổng cộng	
	Tiến độ dự kiến													
A	GIẢI ĐOẠN 1: 200HA													
I	Chi phí thuê đất	627.640												
I	Chi phí GPMB	372.360	-					-					-	
II	Chi phí xây dựng + Thiết bị	1.261.058	-					-					-	
II	Chi phí QLDA	10.295	-					-					-	
III	Chi phí tư vấn đầu tư XD và chi phí khác	55.141	-					-					-	
IV	Chi phí dự phòng	132.649	-					-					-	
A	TỔNG VỐN ĐẦU TƯ (Chưa có lãi vay)	2.459.143	-					-					-	
B	CƠ CẤU HUY ĐỘNG VỐN	2.646.135	-					-					-	
1	Vốn chủ sở hữu	400.000	-					-					-	
2	Vốn huy động từ thu hút nhà đầu tư	610.864	-					-					-	
3	Vốn vay dự kiến	1.635.272	-					-					-	
-	Kế hoạch giải ngân vốn vay	1.482.077	-					-					-	
-	Số dư đầu kỳ		-					-					-	
-	Lãi vay phát sinh trong kỳ	234.629	-					-					-	
	Trả lãi vay tính vào SXKD	47.655											Không tính TMĐT	
	Trả lãi vay bằng nguồn KH ứng trước	33.798	-					-					-	
	Trả lãi vay bằng vốn vay	153.195	-					-					-	
-	Số dư cuối kỳ		-					-					Sử dụng vốn nhân rồi trả dư nợ cuối kỳ	
V	TỔNG VỐN ĐẦU TƯ (Bao gồm lãi vay)	2.646.135	-					-					-	
A	GIẢI ĐOẠN 2: 300HA													
I	Chi phí thuê đất	941.460	188.292											
I	Chi phí GPMB	558.540	111.708					-					-	
II	Chi phí xây dựng + Thiết bị	1.891.587	529.644	189.159	189.159	189.159	189.159	756.635	189.159	189.159	94.579	94.579	567.476	
II	Chi phí QLDA	15.442	4.633	1.158	1.158	1.158	1.158	4.633	1.158	1.158	1.158	1.158	4.633	
III	Chi phí tư vấn đầu tư XD và chi phí khác	82.711	24.813	6.203	6.203	6.203	6.203	24.813	4.136	4.136	4.136	4.136	16.542	
IV	Chi phí dự phòng	198.974	55.909	19.652	19.652	19.652	19.652	78.608	19.445	19.445	9.987	9.987	58.865	
A	TỔNG VỐN ĐẦU TƯ (Chưa có lãi vay)	3.688.714	914.999	216.172	216.172	216.172	216.172	864.689	213.898	213.898	109.860	109.860	647.516	
B	CƠ CẤU HUY ĐỘNG VỐN	3.806.941	981.124	216.172	224.419	230.625	230.625	901.841	213.898	213.898	109.860	109.860	647.516	
1	Vốn chủ sở hữu	600.000	221.547					-					-	
2	Vốn huy động từ thu hút nhà đầu tư	2.934.118	759.577	216.172	224.419	230.625	230.625	901.841	213.898	213.898	109.860	109.860	647.516	
3	Vốn vay dự kiến	272.823	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Kế hoạch giải ngân vốn vay	257.873	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Số dư đầu kỳ		661.241	578.106	578.106	578.106	578.106	578.106	-	-	-	-	-	
-	Lãi vay phát sinh trong kỳ	138.885	66.124	14.453	14.453	14.453	14.453	57.811	-	-	-	-	-	
	Trả lãi vay tính vào SXKD	20.658	-	14.453	6.206			20.658	-	-	-	-	-	
	Trả lãi vay bằng nguồn KH ứng trước	103.276	66.124	-	8.247	14.453	14.453	37.152					-	
	Trả lãi vay bằng vốn vay	14.950	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

Bảng 4 - Dự kiến tiến độ giải ngân và thu xếp vốn của Dự án

138.163

STT	Nội dung	Giá trị (tr.đồng)												Ghi chú
				KH năm 2031					KH năm 2032					
			Tổng cộng	Quý 1	Quý 2	Quý 3	Quý 4	Tổng cộng	Quý 1	Quý 2	Quý 3	Quý 4	Tổng cộng	
	Tiến độ dự kiến													
-	Số dư cuối kỳ (Lũy kế giai đoạn 1)		661.241	578.106	578.106	578.106	578.106	578.106	-	-	-	-		Sử dụng vốn nhân rồi trả dư nợ cuối kỳ
V	TỔNG VỐN ĐẦU TƯ (Bao gồm lãi vay)	3.806.941	981.124	216.172	224.419	230.625	230.625	901.841	213.898	213.898	109.860	109.860	647.516	

Bảng 5 - Phân bổ chi phí khấu hao

STT	Tài sản	Thời gian KH (năm)	Giá trị (triệu đồng)	NĂM 1	NĂM 2	NĂM 3	NĂM 4	NĂM 5	NĂM 6	NĂM 7	NĂM 8	NĂM 9	NĂM 10	NĂM 11	NĂM 12
				2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
				0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	TOÀN DỰ ÁN														
I	Tổng mức đầu tư		4.573.871				21.674	86.697	86.697	86.697	117.469	209.786	209.786	209.786	209.786
1	Chi phí GPMB		930.900					8.095	8.095	8.095	11.419	21.393	21.393	21.393	21.393
2	Chi phí xây dựng		2.760.076					55.202	55.202	55.202	75.902	138.004	138.004	138.004	138.004
3	Chi phí thiết bị		124.887					4.995	4.995	4.995	6.869	12.489	12.489	12.489	12.489
4	Chi phí QLDA		23.397					468	468	468	643	1.170	1.170	1.170	1.170
5	Chi phí tư vấn		103.925					2.078	2.078	2.078	2.858	5.196	5.196	5.196	5.196
6	Chi phí khác		23.991					480	480	480	660	1.200	1.200	1.200	1.200
7	Lãi vay trong thời gian xây dựng		305.219					9.350	9.350	9.350	10.827	15.261	15.261	15.261	15.261
8	Chi phí dự phòng		301.476					6.030	6.030	6.030	8.291	15.074	15.074	15.074	15.074
	GIAI ĐOẠN 1														
I	Tổng mức đầu tư		1.894.453				21.674	86.697	86.697	86.697	86.697	86.697	86.697	86.697	86.697
1	Chi phí GPMB	46	372.360				2.024	8.095	8.095	8.095	8.095	8.095	8.095	8.095	8.095
2	Chi phí xây dựng	20	1.104.030				13.800	55.202	55.202	55.202	55.202	55.202	55.202	55.202	55.202
3	Chi phí thiết bị	10	49.955				1.249	4.995	4.995	4.995	4.995	4.995	4.995	4.995	4.995
4	Chi phí QLDA	20	9.359				117	468	468	468	468	468	468	468	468
5	Chi phí tư vấn	20	41.570				520	2.078	2.078	2.078	2.078	2.078	2.078	2.078	2.078
6	Chi phí khác	20	9.597				120	480	480	480	480	480	480	480	480
7	Lãi vay trong thời gian xây dựng	20	186.992				2.337	9.350	9.350	9.350	9.350	9.350	9.350	9.350	9.350
8	Chi phí dự phòng	20	120.590				1.507	6.030	6.030	6.030	6.030	6.030	6.030	6.030	6.030
	GIAI ĐOẠN 2														
I	Tổng mức đầu tư		2.744.323								30.772	123.089	123.089	123.089	123.089
1	Chi phí GPMB	42	558.540								3.325	13.299	13.299	13.299	13.299
2	Chi phí xây dựng	20	1.656.046								20.701	82.802	82.802	82.802	82.802
3	Chi phí thiết bị	10	74.932								1.873	7.493	7.493	7.493	7.493
4	Chi phí QLDA	20	14.038								175	702	702	702	702
5	Chi phí tư vấn	20	62.355								779	3.118	3.118	3.118	3.118
6	Chi phí khác	20	14.395								180	720	720	720	720
7	Lãi vay trong thời gian xây dựng	20	118.226								1.478	5.911	5.911	5.911	5.911
8	Chi phí dự phòng	20	180.885								2.261	9.044	9.044	9.044	9.044

Bảng 5 - Phân bổ chi phí khấu hao

STT	Tài sản	Thời gian KH (năm)	Giá trị (triệu đồng)	NĂM 13	NĂM 14	NĂM 15	NĂM 16	NĂM 17	NĂM 18	NĂM 19	NĂM 20	NĂM 21	NĂM 22	NĂM 23
				2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
				12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
	TOÀN DỰ ÁN													
I	Tổng mức đầu tư		4.573.871	209.786	208.537	204.791	204.791	204.791	204.791	197.298	197.298	197.298	197.298	197.298
1	Chi phí GPMB		930.900	21.393	21.393	21.393	21.393	21.393	21.393	21.393	21.393	21.393	21.393	21.393
2	Chi phí xây dựng		2.760.076	138.004	138.004	138.004	138.004	138.004	138.004	138.004	138.004	138.004	138.004	138.004
3	Chi phí thiết bị		124.887	12.489	11.240	7.493	7.493	7.493	7.493	-	-	-	-	-
4	Chi phí QLDA		23.397	1.170	1.170	1.170	1.170	1.170	1.170	1.170	1.170	1.170	1.170	1.170
5	Chi phí tư vấn		103.925	5.196	5.196	5.196	5.196	5.196	5.196	5.196	5.196	5.196	5.196	5.196
6	Chi phí khác		23.991	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200
7	Lãi vay trong thời gian xây dựng		305.219	15.261	15.261	15.261	15.261	15.261	15.261	15.261	15.261	15.261	15.261	15.261
8	Chi phí dự phòng		301.476	15.074	15.074	15.074	15.074	15.074	15.074	15.074	15.074	15.074	15.074	15.074
	GIẢI ĐOẠN 1													
I	Tổng mức đầu tư		1.894.453	86.697	85.448	81.702	81.702	81.702	81.702	81.702	81.702	81.702	81.702	81.702
1	Chi phí GPMB	46	372.360	8.095	8.095	8.095	8.095	8.095	8.095	8.095	8.095	8.095	8.095	8.095
2	Chi phí xây dựng	20	1.104.030	55.202	55.202	55.202	55.202	55.202	55.202	55.202	55.202	55.202	55.202	55.202
3	Chi phí thiết bị	10	49.955	4.995	3.747									
4	Chi phí QLDA	20	9.359	468	468	468	468	468	468	468	468	468	468	468
5	Chi phí tư vấn	20	41.570	2.078	2.078	2.078	2.078	2.078	2.078	2.078	2.078	2.078	2.078	2.078
6	Chi phí khác	20	9.597	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480
7	Lãi vay trong thời gian xây dựng	20	186.992	9.350	9.350	9.350	9.350	9.350	9.350	9.350	9.350	9.350	9.350	9.350
8	Chi phí dự phòng	20	120.590	6.030	6.030	6.030	6.030	6.030	6.030	6.030	6.030	6.030	6.030	6.030
	GIẢI ĐOẠN 2													
I	Tổng mức đầu tư		2.744.323	123.089	123.089	123.089	123.089	123.089	123.089	115.596	115.596	115.596	115.596	115.596
1	Chi phí GPMB	42	558.540	13.299	13.299	13.299	13.299	13.299	13.299	13.299	13.299	13.299	13.299	13.299
2	Chi phí xây dựng	20	1.656.046	82.802	82.802	82.802	82.802	82.802	82.802	82.802	82.802	82.802	82.802	82.802
3	Chi phí thiết bị	10	74.932	7.493	7.493	7.493	7.493	7.493	7.493					
4	Chi phí QLDA	20	14.038	702	702	702	702	702	702	702	702	702	702	702
5	Chi phí tư vấn	20	62.355	3.118	3.118	3.118	3.118	3.118	3.118	3.118	3.118	3.118	3.118	3.118
6	Chi phí khác	20	14.395	720	720	720	720	720	720	720	720	720	720	720
7	Lãi vay trong thời gian xây dựng	20	118.226	5.911	5.911	5.911	5.911	5.911	5.911	5.911	5.911	5.911	5.911	5.911
8	Chi phí dự phòng	20	180.885	9.044	9.044	9.044	9.044	9.044	9.044	9.044	9.044	9.044	9.044	9.044

Bảng 5 - Phân bổ chi phí khấu hao

[illegible]

Bảng 6 - Doanh thu dự án

Thời gian phân tích

50

STT	Nội dung	Diện tích (m2)	Đơn giá (triệu đồng/m2)	Tổng cộng	NĂM 1	NĂM 2	NĂM 3	NĂM 4	NĂM 5	NĂM 6	NĂM 7	NĂM 8	NĂM 9
					NĂM 2026	NĂM 2027	NĂM 2028	NĂM 2029	NĂM 2030	NĂM 2031	NĂM 2032	NĂM 2033	NĂM 2034
					0	1	2	3	4	5	6	7	8
	Tiến độ thực hiện												
A	GIẢI ĐOẠN 1												
I	DÒNG THU THỰC TẾ			7.381.567	-	-	1.272.960	1.283.568	863.491	868.132	20.467	21.490	22.565
1.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy	3.400.000		4.243.200	-	-	1.272.960	1.272.960	848.640	848.640	-	-	-
-	Trả tiền một lần	3.400.000	3,12	4.243.200	-	-	1.272.960	1.272.960	848.640	848.640	-	-	-
	Hệ số lấp đầy						12%	12%	8%	8%			
1.2	Doanh thu quản lý HTKT			3.138.367	-	-	-	10.608	14.851	19.492	20.467	21.490	22.565
-	Thuê đất kho tàng, nhà máy	3.400.000	0,01	3.138.367				10.608	14.851	19.492	20.467	21.490	22.565
	Hệ số lấp đầy							24%	32%	40%	40%	40%	40%
II	DÒNG THU HẠCH TOÁN			7.381.567			26.520	64.212	86.904	110.404	111.378	112.402	113.476
2.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			4.243.200			26.520	53.604	72.053	90.912	90.912	90.912	90.912
-	Trả tiền 1 lần			4.243.200			26.520	53.604	72.053	90.912	90.912	90.912	90.912
	Doanh thu 2028			1.272.960			26.520	26.520	26.520	26.520	26.520	26.520	26.520
	Doanh thu 2029			1.272.960				27.084	27.084	27.084	27.084	27.084	27.084
	Doanh thu 2030			848.640					18.449	18.449	18.449	18.449	18.449
	Doanh thu 2031			848.640						18.859	18.859	18.859	18.859
2.2	Doanh thu quản lý HTKT			3.138.367				10.608	14.851	19.492	20.467	21.490	22.565
A	GIẢI ĐOẠN 2												
I	DÒNG THU THỰC TẾ			10.969.133						1.278.808	1.285.240	1.292.301	1.300.038
1.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy	3.400.000		6.364.800						1.272.960	1.272.960	1.272.960	1.272.960
-	Trả tiền một lần	3.400.000	3,12	6.364.800						1.272.960	1.272.960	1.272.960	1.272.960
	Hệ số lấp đầy									12%	12%	12%	12%
1.2	Doanh thu quản lý HTKT			4.604.333						5.848	12.280	19.341	27.078
-	Thuê đất kho tàng, nhà máy	3.400.000	0,01	4.604.333						5.848	12.280	19.341	27.078
	Hệ số lấp đầy									12%	24%	36%	48%
II	DÒNG THU HẠCH TOÁN			10.969.133						34.136	69.499	106.164	144.209
2.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			6.364.800						28.288	57.219	86.823	117.131
-	Trả tiền 1 lần			6.364.800						28.288	57.219	86.823	117.131
	Doanh thu 2031			1.272.960						28.288	28.288	28.288	28.288
	Doanh thu 2032			1.272.960							28.931	28.931	28.931
	Doanh thu 2033			1.272.960								29.604	29.604
	Doanh thu 2034			1.272.960									30.309
	Doanh thu 2035			636.480									
	Doanh thu 2036			636.480									
2.2	Doanh thu quản lý HTKT									5.848	12.280	19.341	27.078
	TOÀN DỰ ÁN												
I	DÒNG THU THỰC TẾ			18.350.699	-	-	1.272.960	1.283.568	863.491	2.146.940	1.305.707	1.313.791	1.322.602
1.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy	3.400.000		10.608.000	-	-	1.272.960	1.272.960	848.640	2.121.600	1.272.960	1.272.960	1.272.960
1.2	Doanh thu quản lý HTKT			7.742.699	-	-	-	10.608	14.851	25.340	32.747	40.831	49.642
II	DÒNG THU HẠCH TOÁN			18.350.699	-	-	26.520	64.212	86.904	144.539	180.877	218.566	257.685

STT	Nội dung	Diện tích (m2)	Đơn giá (triệu đồng/m2)	Tổng cộng	NĂM 1	NĂM 2	NĂM 3	NĂM 4	NĂM 5	NĂM 6	NĂM 7	NĂM 8	NĂM 9
					NĂM 2026	NĂM 2027	NĂM 2028	NĂM 2029	NĂM 2030	NĂM 2031	NĂM 2032	NĂM 2033	NĂM 2034
					0	1	2	3	4	5	6	7	8
	Tiến độ thực hiện												
2.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			10.608.000	-	-	26.520	53.604	72.053	119.200	148.131	177.734	208.043
2.3	Doanh thu quản lý HTKT			7.742.699	-	-	-	10.608	14.851	25.340	32.747	40.831	49.642

Bảng 6 - Doanh thu dự án

Thời gian phân tích

50

STT	Nội dung	Diện tích (m ²)	Đơn giá (triệu đồng/m ²)	Tổng cộng	NĂM 10	NĂM 11	NĂM 12	NĂM 13	NĂM 14	NĂM 15	NĂM 16	NĂM 17	NĂM 18	NĂM 19
					NĂM 2035	NĂM 2036	NĂM 2037	NĂM 2038	NĂM 2039	NĂM 2040	NĂM 2041	NĂM 2042	NĂM 2043	NĂM 2044
					9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
	Tiến độ thực hiện													
A	GIẢI ĐOẠN 1													
I	ĐỒNG THU THỰC TẾ			7.381.567	23.693	24.878	26.121	27.427	28.799	30.239	31.751	33.338	35.005	36.755
1.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy	3.400.000		4.243.200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Trả tiền một lần	3.400.000	3,12	4.243.200	-	-	-	-	-					
	Hệ số lấp đầy													
1.2	Doanh thu quản lý HTKT			3.138.367	23.693	24.878	26.121	27.427	28.799	30.239	31.751	33.338	35.005	36.755
-	Thuê đất kho tàng, nhà máy	3.400.000	0,01	3.138.367	23.693	24.878	26.121	27.427	28.799	30.239	31.751	33.338	35.005	36.755
	Hệ số lấp đầy				40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
II	ĐỒNG THU HẠCH TOÁN			7.381.567	114.605	115.789	117.033	118.339	119.710	121.150	122.662	124.250	125.917	127.667
2.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			4.243.200	90.912	90.912	90.912	90.912	90.912	90.912	90.912	90.912	90.912	90.912
-	Trả tiền 1 lần			4.243.200	90.912	90.912	90.912	90.912	90.912	90.912	90.912	90.912	90.912	90.912
	Doanh thu 2028			1.272.960	26.520	26.520	26.520	26.520	26.520	26.520	26.520	26.520	26.520	26.520
	Doanh thu 2029			1.272.960	27.084	27.084	27.084	27.084	27.084	27.084	27.084	27.084	27.084	27.084
	Doanh thu 2030			848.640	18.449	18.449	18.449	18.449	18.449	18.449	18.449	18.449	18.449	18.449
	Doanh thu 2031			848.640	18.859	18.859	18.859	18.859	18.859	18.859	18.859	18.859	18.859	18.859
2.2	Doanh thu quản lý HTKT			3.138.367	23.693	24.878	26.121	27.427	28.799	30.239	31.751	33.338	35.005	36.755
A	GIẢI ĐOẠN 2													
I	ĐỒNG THU THỰC TẾ			10.969.133	668.465	673.796	39.182	41.141	43.198	45.358	47.626	50.007	52.508	55.133
1.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy	3.400.000		6.364.800	636.480	636.480	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Trả tiền một lần	3.400.000	3,12	6.364.800	636.480	636.480	-							
	Hệ số lấp đầy				6%	6%								
1.2	Doanh thu quản lý HTKT			4.604.333	31.985	37.316	39.182	41.141	43.198	45.358	47.626	50.007	52.508	55.133
-	Thuê đất kho tàng, nhà máy	3.400.000	0,01	4.604.333	31.985	37.316	39.182	41.141	43.198	45.358	47.626	50.007	52.508	55.133
	Hệ số lấp đầy				54%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
II	ĐỒNG THU HẠCH TOÁN			10.969.133	164.641	185.883	187.749	189.708	191.765	193.925	196.193	198.575	201.075	203.700
2.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			6.364.800	132.655	148.567	148.567	148.567	148.567	148.567	148.567	148.567	148.567	148.567
-	Trả tiền 1 lần			6.364.800	132.655	148.567	148.567	148.567	148.567	148.567	148.567	148.567	148.567	148.567
	Doanh thu 2031			1.272.960	28.288	28.288	28.288	28.288	28.288	28.288	28.288	28.288	28.288	28.288
	Doanh thu 2032			1.272.960	28.931	28.931	28.931	28.931	28.931	28.931	28.931	28.931	28.931	28.931
	Doanh thu 2033			1.272.960	29.604	29.604	29.604	29.604	29.604	29.604	29.604	29.604	29.604	29.604
	Doanh thu 2034			1.272.960	30.309	30.309	30.309	30.309	30.309	30.309	30.309	30.309	30.309	30.309
	Doanh thu 2035			636.480	15.524	15.524	15.524	15.524	15.524	15.524	15.524	15.524	15.524	15.524
	Doanh thu 2036			636.480		15.912	15.912	15.912	15.912	15.912	15.912	15.912	15.912	15.912
2.2	Doanh thu quản lý HTKT				31.985	37.316	39.182	41.141	43.198	45.358	47.626	50.007	52.508	55.133
	TOÀN DỰ ÁN													
I	ĐỒNG THU THỰC TẾ			18.350.699	692.158	698.674	65.304	68.569	71.997	75.597	79.377	83.346	87.513	91.889
1.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy	3.400.000		10.608.000	636.480	636.480	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	Doanh thu quản lý HTKT			7.742.699	55.678	62.194	65.304	68.569	71.997	75.597	79.377	83.346	87.513	91.889
II	ĐỒNG THU HẠCH TOÁN			18.350.699	279.245	301.673	304.782	308.047	311.476	315.076	318.856	322.824	326.992	331.367

STT	Nội dung	Diện tích (m2)	Đơn giá (triệu đồng/m2)	Tổng cộng	NĂM 10	NĂM 11	NĂM 12	NĂM 13	NĂM 14	NĂM 15	NĂM 16	NĂM 17	NĂM 18	NĂM 19
					NĂM 2035	NĂM 2036	NĂM 2037	NĂM 2038	NĂM 2039	NĂM 2040	NĂM 2041	NĂM 2042	NĂM 2043	NĂM 2044
					9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
	Tiến độ thực hiện													
2.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			10.608.000	223.567	239.479	239.479	239.479	239.479	239.479	239.479	239.479	239.479	239.479
2.3	Doanh thu quản lý HTKT			7.742.699	55.678	62.194	65.304	68.569	71.997	75.597	79.377	83.346	87.513	91.889

Bảng 6 - Doanh thu dự án

Thời gian phân tích

50

STT	Nội dung	Diện tích (m ²)	Đơn giá (triệu đồng/m ²)	Tổng cộng	NĂM 20	NĂM 21	NĂM 22	NĂM 23	NĂM 24	NĂM 25	NĂM 26	NĂM 27	NĂM 28	NĂM 29
					NĂM 2045	NĂM 2046	NĂM 2047	NĂM 2048	NĂM 2049	NĂM 2050	NĂM 2051	NĂM 2052	NĂM 2053	NĂM 2054
					19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
	Tiến độ thực hiện													
A	GIẢI ĐOẠN 1													
I	ĐỒNG THU THỰC TẾ			7.381.567	38.593	40.523	42.549	44.676	46.910	49.256	51.719	54.305	57.020	59.871
1.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy	3.400.000		4.243.200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Trả tiền một lần	3.400.000	3,12	4.243.200										
	Hệ số lấp đầy													
1.2	Doanh thu quản lý HTKT			3.138.367	38.593	40.523	42.549	44.676	46.910	49.256	51.719	54.305	57.020	59.871
-	Thuê đất kho tàng, nhà máy	3.400.000	0,01	3.138.367	38.593	40.523	42.549	44.676	46.910	49.256	51.719	54.305	57.020	59.871
	Hệ số lấp đầy				40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
II	ĐỒNG THU HẠCH TOÁN			7.381.567	129.505	131.435	133.461	135.588	137.822	140.167	142.630	145.216	147.931	150.782
2.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			4.243.200	90.912	90.912	90.912	90.912	90.912	90.912	90.912	90.912	90.912	90.912
-	Trả tiền 1 lần			4.243.200	90.912	90.912	90.912	90.912	90.912	90.912	90.912	90.912	90.912	90.912
	Doanh thu 2028			1.272.960	26.520	26.520	26.520	26.520	26.520	26.520	26.520	26.520	26.520	26.520
	Doanh thu 2029			1.272.960	27.084	27.084	27.084	27.084	27.084	27.084	27.084	27.084	27.084	27.084
	Doanh thu 2030			848.640	18.449	18.449	18.449	18.449	18.449	18.449	18.449	18.449	18.449	18.449
	Doanh thu 2031			848.640	18.859	18.859	18.859	18.859	18.859	18.859	18.859	18.859	18.859	18.859
2.2	Doanh thu quản lý HTKT			3.138.367	38.593	40.523	42.549	44.676	46.910	49.256	51.719	54.305	57.020	59.871
A	GIẢI ĐOẠN 2													
I	ĐỒNG THU THỰC TẾ			10.969.133	57.890	60.784	63.824	67.015	70.365	73.884	77.578	81.457	85.530	89.806
1.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy	3.400.000		6.364.800	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Trả tiền một lần	3.400.000	3,12	6.364.800										
	Hệ số lấp đầy													
1.2	Doanh thu quản lý HTKT			4.604.333	57.890	60.784	63.824	67.015	70.365	73.884	77.578	81.457	85.530	89.806
-	Thuê đất kho tàng, nhà máy	3.400.000	0,01	4.604.333	57.890	60.784	63.824	67.015	70.365	73.884	77.578	81.457	85.530	89.806
	Hệ số lấp đầy				60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
II	ĐỒNG THU HẠCH TOÁN			10.969.133	206.457	209.351	212.391	215.582	218.933	222.451	226.145	230.024	234.097	238.373
2.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			6.364.800	148.567	148.567	148.567	148.567	148.567	148.567	148.567	148.567	148.567	148.567
-	Trả tiền 1 lần			6.364.800	148.567	148.567	148.567	148.567	148.567	148.567	148.567	148.567	148.567	148.567
	Doanh thu 2031			1.272.960	28.288	28.288	28.288	28.288	28.288	28.288	28.288	28.288	28.288	28.288
	Doanh thu 2032			1.272.960	28.931	28.931	28.931	28.931	28.931	28.931	28.931	28.931	28.931	28.931
	Doanh thu 2033			1.272.960	29.604	29.604	29.604	29.604	29.604	29.604	29.604	29.604	29.604	29.604
	Doanh thu 2034			1.272.960	30.309	30.309	30.309	30.309	30.309	30.309	30.309	30.309	30.309	30.309
	Doanh thu 2035			636.480	15.524	15.524	15.524	15.524	15.524	15.524	15.524	15.524	15.524	15.524
	Doanh thu 2036			636.480	15.912	15.912	15.912	15.912	15.912	15.912	15.912	15.912	15.912	15.912
2.2	Doanh thu quản lý HTKT				57.890	60.784	63.824	67.015	70.365	73.884	77.578	81.457	85.530	89.806
	TOÀN DỰ ÁN													
I	ĐỒNG THU THỰC TẾ			18.350.699	96.483	101.307	106.373	111.691	117.276	123.140	129.297	135.761	142.549	149.677
1.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy	3.400.000		10.608.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	Doanh thu quản lý HTKT			7.742.699	96.483	101.307	106.373	111.691	117.276	123.140	129.297	135.761	142.549	149.677
II	ĐỒNG THU HẠCH TOÁN			18.350.699	335.962	340.786	345.851	351.170	356.754	362.618	368.775	375.240	382.028	389.156

STT	Nội dung	Diện tích (m2)	Đơn giá (triệu đồng/m2)	Tổng cộng	NĂM 20	NĂM 21	NĂM 22	NĂM 23	NĂM 24	NĂM 25	NĂM 26	NĂM 27	NĂM 28	NĂM 29
					NĂM 2045	NĂM 2046	NĂM 2047	NĂM 2048	NĂM 2049	NĂM 2050	NĂM 2051	NĂM 2052	NĂM 2053	NĂM 2054
					19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
	Tiến độ thực hiện													
2.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			10.608.000	239.479	239.479	239.479	239.479	239.479	239.479	239.479	239.479	239.479	239.479
2.3	Doanh thu quản lý HTKT			7.742.699	96.483	101.307	106.373	111.691	117.276	123.140	129.297	135.761	142.549	149.677

Bảng 6 - Doanh thu dự án

Thời gian phân tích

50

STT	Nội dung	Diện tích (m ²)	Đơn giá (triệu đồng/m ²)	Tổng cộng	NĂM 30	NĂM 31	NĂM 32	NĂM 33	NĂM 34	NĂM 35	NĂM 36	NĂM 37	NĂM 38	NĂM 39
					NĂM 2055	NĂM 2056	NĂM 2057	NĂM 2058	NĂM 2059	NĂM 2060	NĂM 2061	NĂM 2062	NĂM 2063	NĂM 2064
					29	30	31	32	33	34	35	36	37	38
	Tiến độ thực hiện													
A	GIẢI ĐOẠN 1													
I	ĐỒNG THU THỰC TẾ			7.381.567	62.864	66.008	69.308	72.773	76.412	80.233	84.244	88.456	92.879	97.523
1.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy	3.400.000		4.243.200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Trả tiền một lần	3.400.000	3,12	4.243.200										
	Hệ số lấp đầy													
1.2	Doanh thu quản lý HTKT			3.138.367	62.864	66.008	69.308	72.773	76.412	80.233	84.244	88.456	92.879	97.523
-	Thuê đất kho tàng, nhà máy	3.400.000	0,01	3.138.367	62.864	66.008	69.308	72.773	76.412	80.233	84.244	88.456	92.879	97.523
	Hệ số lấp đầy				40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
II	ĐỒNG THU HẠCH TOÁN			7.381.567	153.776	156.919	160.220	163.685	167.324	171.144	175.156	179.368	183.791	188.435
2.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			4.243.200	90.912	90.912	90.912	90.912	90.912	90.912	90.912	90.912	90.912	90.912
-	Trả tiền 1 lần			4.243.200	90.912	90.912	90.912	90.912	90.912	90.912	90.912	90.912	90.912	90.912
	Doanh thu 2028			1.272.960	26.520	26.520	26.520	26.520	26.520	26.520	26.520	26.520	26.520	26.520
	Doanh thu 2029			1.272.960	27.084	27.084	27.084	27.084	27.084	27.084	27.084	27.084	27.084	27.084
	Doanh thu 2030			848.640	18.449	18.449	18.449	18.449	18.449	18.449	18.449	18.449	18.449	18.449
	Doanh thu 2031			848.640	18.859	18.859	18.859	18.859	18.859	18.859	18.859	18.859	18.859	18.859
2.2	Doanh thu quản lý HTKT			3.138.367	62.864	66.008	69.308	72.773	76.412	80.233	84.244	88.456	92.879	97.523
A	GIẢI ĐOẠN 2													
I	ĐỒNG THU THỰC TẾ			10.969.133	94.296	99.011	103.962	109.160	114.618	120.349	126.366	132.685	139.319	146.285
1.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy	3.400.000		6.364.800	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Trả tiền một lần	3.400.000	3,12	6.364.800										
	Hệ số lấp đầy													
1.2	Doanh thu quản lý HTKT			4.604.333	94.296	99.011	103.962	109.160	114.618	120.349	126.366	132.685	139.319	146.285
-	Thuê đất kho tàng, nhà máy	3.400.000	0,01	4.604.333	94.296	99.011	103.962	109.160	114.618	120.349	126.366	132.685	139.319	146.285
	Hệ số lấp đầy				60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
II	ĐỒNG THU HẠCH TOÁN			10.969.133	242.864	247.578	252.529	257.727	263.185	268.916	274.933	281.252	287.886	294.852
2.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			6.364.800	148.567	148.567	148.567	148.567	148.567	148.567	148.567	148.567	148.567	148.567
-	Trả tiền 1 lần			6.364.800	148.567	148.567	148.567	148.567	148.567	148.567	148.567	148.567	148.567	148.567
	Doanh thu 2031			1.272.960	28.288	28.288	28.288	28.288	28.288	28.288	28.288	28.288	28.288	28.288
	Doanh thu 2032			1.272.960	28.931	28.931	28.931	28.931	28.931	28.931	28.931	28.931	28.931	28.931
	Doanh thu 2033			1.272.960	29.604	29.604	29.604	29.604	29.604	29.604	29.604	29.604	29.604	29.604
	Doanh thu 2034			1.272.960	30.309	30.309	30.309	30.309	30.309	30.309	30.309	30.309	30.309	30.309
	Doanh thu 2035			636.480	15.524	15.524	15.524	15.524	15.524	15.524	15.524	15.524	15.524	15.524
	Doanh thu 2036			636.480	15.912	15.912	15.912	15.912	15.912	15.912	15.912	15.912	15.912	15.912
2.2	Doanh thu quản lý HTKT				94.296	99.011	103.962	109.160	114.618	120.349	126.366	132.685	139.319	146.285
	TOÀN DỰ ÁN													
I	ĐỒNG THU THỰC TẾ			18.350.699	157.161	165.019	173.270	181.933	191.030	200.581	210.610	221.141	232.198	243.808
1.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy	3.400.000		10.608.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	Doanh thu quản lý HTKT			7.742.699	157.161	165.019	173.270	181.933	191.030	200.581	210.610	221.141	232.198	243.808
II	ĐỒNG THU HẠCH TOÁN			18.350.699	396.639	404.497	412.748	421.412	430.509	440.060	450.089	460.620	471.677	483.287

STT	Nội dung	Diện tích (m2)	Đơn giá (triệu đồng/m2)	Tổng cộng	NĂM 30	NĂM 31	NĂM 32	NĂM 33	NĂM 34	NĂM 35	NĂM 36	NĂM 37	NĂM 38	NĂM 39
					NĂM 2055	NĂM 2056	NĂM 2057	NĂM 2058	NĂM 2059	NĂM 2060	NĂM 2061	NĂM 2062	NĂM 2063	NĂM 2064
					29	30	31	32	33	34	35	36	37	38
	Tiến độ thực hiện													
2.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			10.608.000	239.479	239.479	239.479	239.479	239.479	239.479	239.479	239.479	239.479	239.479
2.3	Doanh thu quản lý HTKT			7.742.699	157.161	165.019	173.270	181.933	191.030	200.581	210.610	221.141	232.198	243.808

Bảng 6 - Doanh thu dự án

Thời gian phân tích

50

STT	Nội dung	Diện tích (m ²)	Đơn giá (triệu đồng/m ²)	Tổng cộng	NĂM 40	NĂM 41	NĂM 42	NĂM 43	NĂM 44	NĂM 45	NĂM 46	NĂM 47	NĂM 48	NĂM 49
					NĂM 2065	NĂM 2066	NĂM 2067	NĂM 2068	NĂM 2069	NĂM 2070	NĂM 2071	NĂM 2072	NĂM 2073	NĂM 2074
					39	40	41	42	43	44	45	46	47	48
	Tiến độ thực hiện													
A	GIẢI ĐOẠN 1													
I	ĐỒNG THU THỰC TẾ			7.381.567	102.399	107.519	112.895	118.540	124.467	130.690	137.225	144.086	151.290	158.855
1.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy	3.400.000		4.243.200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Trả tiền một lần	3.400.000	3,12	4.243.200										
	Hệ số lấp đầy													
1.2	Doanh thu quản lý HTKT			3.138.367	102.399	107.519	112.895	118.540	124.467	130.690	137.225	144.086	151.290	158.855
-	Thuê đất kho tàng, nhà máy	3.400.000	0,01	3.138.367	102.399	107.519	112.895	118.540	124.467	130.690	137.225	144.086	151.290	158.855
	Hệ số lấp đầy				40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
II	ĐỒNG THU HẠCH TOÁN			7.381.567	193.311	198.431	203.807	209.452	215.379	221.602	228.136	234.998	242.202	249.767
2.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			4.243.200	90.912	90.912	90.912	90.912	90.912	90.912	90.912	90.912	90.912	90.912
-	Trả tiền 1 lần			4.243.200	90.912	90.912	90.912	90.912	90.912	90.912	90.912	90.912	90.912	90.912
	Doanh thu 2028			1.272.960	26.520	26.520	26.520	26.520	26.520	26.520	26.520	26.520	26.520	26.520
	Doanh thu 2029			1.272.960	27.084	27.084	27.084	27.084	27.084	27.084	27.084	27.084	27.084	27.084
	Doanh thu 2030			848.640	18.449	18.449	18.449	18.449	18.449	18.449	18.449	18.449	18.449	18.449
	Doanh thu 2031			848.640	18.859	18.859	18.859	18.859	18.859	18.859	18.859	18.859	18.859	18.859
2.2	Doanh thu quản lý HTKT			3.138.367	102.399	107.519	112.895	118.540	124.467	130.690	137.225	144.086	151.290	158.855
A	GIẢI ĐOẠN 2													
I	ĐỒNG THU THỰC TẾ			10.969.133	153.599	161.279	169.343	177.810	186.701	196.036	205.837	216.129	226.936	238.282
1.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy	3.400.000		6.364.800	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Trả tiền một lần	3.400.000	3,12	6.364.800										
	Hệ số lấp đầy													
1.2	Doanh thu quản lý HTKT			4.604.333	153.599	161.279	169.343	177.810	186.701	196.036	205.837	216.129	226.936	238.282
-	Thuê đất kho tàng, nhà máy	3.400.000	0,01	4.604.333	153.599	161.279	169.343	177.810	186.701	196.036	205.837	216.129	226.936	238.282
	Hệ số lấp đầy				60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
II	ĐỒNG THU HẠCH TOÁN			10.969.133	302.166	309.846	317.910	326.377	335.268	344.603	354.404	364.696	375.503	386.850
2.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			6.364.800	148.567	148.567	148.567	148.567	148.567	148.567	148.567	148.567	148.567	148.567
-	Trả tiền 1 lần			6.364.800	148.567	148.567	148.567	148.567	148.567	148.567	148.567	148.567	148.567	148.567
	Doanh thu 2031			1.272.960	28.288	28.288	28.288	28.288	28.288	28.288	28.288	28.288	28.288	28.288
	Doanh thu 2032			1.272.960	28.931	28.931	28.931	28.931	28.931	28.931	28.931	28.931	28.931	28.931
	Doanh thu 2033			1.272.960	29.604	29.604	29.604	29.604	29.604	29.604	29.604	29.604	29.604	29.604
	Doanh thu 2034			1.272.960	30.309	30.309	30.309	30.309	30.309	30.309	30.309	30.309	30.309	30.309
	Doanh thu 2035			636.480	15.524	15.524	15.524	15.524	15.524	15.524	15.524	15.524	15.524	15.524
	Doanh thu 2036			636.480	15.912	15.912	15.912	15.912	15.912	15.912	15.912	15.912	15.912	15.912
2.2	Doanh thu quản lý HTKT				153.599	161.279	169.343	177.810	186.701	196.036	205.837	216.129	226.936	238.282
	TOÀN DỰ ÁN													
I	ĐỒNG THU THỰC TẾ			18.350.699	255.998	268.798	282.238	296.350	311.168	326.726	343.062	360.215	378.226	397.137
1.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy	3.400.000		10.608.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	Doanh thu quản lý HTKT			7.742.699	255.998	268.798	282.238	296.350	311.168	326.726	343.062	360.215	378.226	397.137
II	ĐỒNG THU HẠCH TOÁN			18.350.699	495.477	508.277	521.717	535.829	550.646	566.205	582.541	599.694	617.705	636.616

STT	Nội dung	Diện tích (m2)	Đơn giá (triệu đồng/m2)	Tổng cộng	NĂM 40	NĂM 41	NĂM 42	NĂM 43	NĂM 44	NĂM 45	NĂM 46	NĂM 47	NĂM 48	NĂM 49
					NĂM 2065	NĂM 2066	NĂM 2067	NĂM 2068	NĂM 2069	NĂM 2070	NĂM 2071	NĂM 2072	NĂM 2073	NĂM 2074
					39	40	41	42	43	44	45	46	47	48
	Tiến độ thực hiện													
2.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			10.608.000	239.479	239.479	239.479	239.479	239.479	239.479	239.479	239.479	239.479	239.479
2.3	Doanh thu quản lý HTKT			7.742.699	255.998	268.798	282.238	296.350	311.168	326.726	343.062	360.215	378.226	397.137

Bảng 6 - Doanh thu dự án

Thời gian phân tích

50

STT	Nội dung	Diện tích (m2)	Đơn giá (triệu đồng/m2)	Tổng cộng	NĂM 50
					NĂM 2075
					49
	Tiến độ thực hiện				
A	GIAI ĐOẠN 1				
I	DÒNG THU THỰC TẾ			7.381.567	166.798
1.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy	3.400.000		4.243.200	-
-	Trả tiền một lần	3.400.000	3,12	4.243.200	
	Hệ số lấp đầy				
1.2	Doanh thu quản lý HTKT			3.138.367	166.798
-	Thuê đất kho tàng, nhà máy	3.400.000	0,01	3.138.367	166.798
	Hệ số lấp đầy				40%
II	DÒNG THU HẠCH TOÁN			7.381.567	257.709
2.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			4.243.200	90.912
-	Trả tiền 1 lần			4.243.200	90.912
	Doanh thu 2028			1.272.960	26.520
	Doanh thu 2029			1.272.960	27.084
	Doanh thu 2030			848.640	18.449
	Doanh thu 2031			848.640	18.859
2.2	Doanh thu quản lý HTKT			3.138.367	166.798
A	GIAI ĐOẠN 2				
I	DÒNG THU THỰC TẾ			10.969.133	250.197
1.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy	3.400.000		6.364.800	-
-	Trả tiền một lần	3.400.000	3,12	6.364.800	
	Hệ số lấp đầy				
1.2	Doanh thu quản lý HTKT			4.604.333	250.197
-	Thuê đất kho tàng, nhà máy	3.400.000	0,01	4.604.333	250.197
	Hệ số lấp đầy				60%
II	DÒNG THU HẠCH TOÁN			10.969.133	398.764
2.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			6.364.800	148.567
-	Trả tiền 1 lần			6.364.800	148.567
	Doanh thu 2031			1.272.960	28.288
	Doanh thu 2032			1.272.960	28.931
	Doanh thu 2033			1.272.960	29.604
	Doanh thu 2034			1.272.960	30.309
	Doanh thu 2035			636.480	15.524
	Doanh thu 2036			636.480	15.912
2.2	Doanh thu quản lý HTKT				250.197
	TOÀN DỰ ÁN				
I	DÒNG THU THỰC TẾ			18.350.699	416.994
1.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy	3.400.000		10.608.000	-
1.2	Doanh thu quản lý HTKT			7.742.699	416.994
II	DÒNG THU HẠCH TOÁN			18.350.699	656.473

STT	Nội dung	Diện tích (m2)	Đơn giá (triệu đồng/m2)	Tổng cộng	NĂM 50
					NĂM 2075
					49
	Tiến độ thực hiện				
2.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			10.608.000	239.479
2.3	Doanh thu quản lý HTKT			7.742.699	416.994

Bảng 7 - Bảng tính lợi nhuận hàng năm

STT	Nội dung	Tổng cộng	NĂM 1	NĂM 2	NĂM 3	NĂM 4	NĂM 5	NĂM 6	NĂM 7	NĂM 8	NĂM 9	NĂM 10
			NĂM 2026	NĂM 2027	NĂM 2028	NĂM 2029	NĂM 2030	NĂM 2031	NĂM 2032	NĂM 2033	NĂM 2034	NĂM 2035
			0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
I	DOANH THU	18.350.699	-	-	26.520	64.212	86.904	144.539	180.877	218.566	257.685	279.245
1.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy	10.608.000	-	-	26.520	53.604	72.053	119.200	148.131	177.734	208.043	223.567
1.3	Doanh thu quản lý HTKT	7.742.699	-	-	-	10.608	14.851	25.340	32.747	40.831	49.642	55.678
II	CHI PHÍ	12.420.439	-	-	26.520	64.212	128.738	158.739	147.060	206.735	308.058	322.216
1	Chi phí khấu hao TSCĐ	4.534.343	-	-	-	21.674	86.697	86.697	86.697	117.469	209.786	209.786
2	Chi phí kinh doanh	212.160	-	-	530	1.072	1.441	2.384	2.963	3.555	4.161	4.471
3	Chi phí quản lý vận hành	2.691.500	-	-	1.500	15.000	22.000	29.000	36.000	43.000	50.000	50.000
4	Chi phí duy tu, sửa chữa hạ tầng (tính từ năm 6)	1.130.906	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11.540
5	Chi phí phát sinh khác	764.481	-	-	300	3.000	4.400	5.800	7.200	8.600	10.000	12.308
6	Chi phí thuê đất hàng năm	1.509.367	-	-	-	-	14.200	14.200	14.200	34.111	34.111	34.111
	Giai đoạn 1	653.200					14.200	14.200	14.200	14.200	14.200	14.200
	Giai đoạn 2	856.167								19.911	19.911	19.911
7	Chi trả lãi vay trong giai đoạn vận hành	68.314	-	-	24.190	23.466	-	20.658	-	-	-	-
III	Lợi nhuận	7.439.628	-	-	-	-	(41.834)	(14.200)	33.818	11.831	(50.373)	(42.971)
IV	Lô lũy kế chuyển sang											
V	Thu nhập chịu thuế					-	-	-	33.818	11.831	-	-
VI	Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.557.252				-	-	-	6.764	2.366	-	-
VII	Lợi nhuận sau thuế	5.882.376				-	(41.834)	(14.200)	27.054	9.464	(50.373)	(42.971)
VII	KẾ HOẠCH TRẢ NỢ VÀ THU HỒI VỐN CHỦ SỞ HỮU											
1	Nguồn trả nợ (Khấu hao + lợi nhuận)			-	-	21.674	44.863	72.497	120.515			
2	Nguồn tiền nhân rồi					-	-	545.152	477.313			
3	Trả nợ gốc ngân hàng											
-	Nợ gốc đầu kỳ	-						-	-	-	-	-
-	Trả gốc							-	-	-	-	-
-	Lãi vay nhập gốc											
-	Dư nợ cuối kỳ							-	-	-	-	-
4	Thu hồi vốn chủ sở hữu	1.000.000				21.674	44.863	617.650	315.813			

Bảng 8 - Bảng tính các chỉ tiêu hiệu quả kinh tế của Dự án (NPV, IRR)

Thời gian phân tích hiệu quả của Dự án

50 năm

STT	Nội dung	Tỷ lệ	Đơn giá	Tổng cộng	NĂM 1	NĂM 2	NĂM 3	NĂM 4	NĂM 5	NĂM 6	NĂM 7	NĂM 8	NĂM 9	NĂM 10
					NĂM 2026	NĂM 2027	NĂM 2028	NĂM 2029	NĂM 2030	NĂM 2031	NĂM 2032	NĂM 2033	NĂM 2034	NĂM 2035
					0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	Tiền độ thực hiện													
I	DÒNG TIỀN THU			18.350.699	-	-	1.272.960	1.283.568	863.491	2.146.940	1.305.707	1.313.791	1.322.602	692.158
	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			10.608.000	-	-	1.272.960	1.272.960	848.640	2.121.600	1.272.960	1.272.960	1.272.960	636.480
	Doanh thu quản lý HTKT			7.742.699	-	-	-	10.608	14.851	25.340	32.747	40.831	49.642	55.678
	VAT đầu ra			1.060.800	-	-	127.296	127.296	84.864	212.160	127.296	127.296	127.296	63.648
II	DÒNG TIỀN CHI			9.704.305	244.044	2.914.436	1.631.650	42.538	27.841	37.184	46.163	55.155	64.161	78.319
1	Giai đoạn đầu tư xây dựng			4.763.609	244.044	2.914.436	1.605.130							
2	Giai đoạn vận hành			4.940.695	-	-	26.520	42.538	27.841	37.184	46.163	55.155	64.161	78.319
2.1	Chi phí khấu hao TSCĐ (không tính vào dòng tiền)			-										
2.2	Chi phí kinh doanh	2%	Doanh thu thuê đất	212.160	-	-	530	1.072	1.441	2.384	2.963	3.555	4.161	4.471
2.3	Chi phí quản lý vận hành			2.691.500			1.500	15.000	22.000	29.000	36.000	43.000	50.000	50.000
2.4	Chi phí duy tu, sửa chữa hạ tầng (tính từ năm 6)	1%	Chi phí XD+TB	1.130.906						-	-	-	-	11.540
	Giai đoạn 1													11.540
	Giai đoạn 2													
2.5	Chi phí phát sinh khác	20%	2.2+2.3	764.481	-	-	300	3.000	4.400	5.800	7.200	8.600	10.000	12.308
2.6	Chi trả lãi vay trong giai đoạn vận hành			47.655	-	-	24.190	23.466	-	-	-	-	-	-
2.7	Chi nộp thuế TNDN	20%		93.993	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	VAT đầu vào			(2.231.741)	(138.920)	(1.659.019)	(913.474)	1.907	2.784	3.718	4.616	5.515	6.416	7.832
	Giai đoạn đầu tư xây dựng			(2.711.645)	(138.920)	(1.659.019)	(913.707)							
	Giai đoạn vận hành			479.905	-	-	233	1.907	2.784	3.718	4.616	5.515	6.416	7.832
	VAT phải nộp (VAT đầu ra - VAT đầu vào)			3.292.541	138.920	1.659.019	1.040.770	125.389	82.080	208.442	122.680	121.781	120.880	55.816
III	Lợi nhuận			7.786.261	-	-	-	-	-	-	33.818	11.831	-	-
V	HỆ SỐ CHIẾT KHẤU	10%			1,0000	0,9091	0,8264	0,7513	0,6830	0,6209	0,5645	0,5132	0,4665	0,4241
VI	DÒNG TIỀN HIỆU SỐ THU CHI													
1	Dòng tiền không có chiết khấu				(244.044)	(2.914.436)	(358.690)	1.241.030	835.650	2.109.756	1.259.544	1.258.637	1.258.441	613.839
2	Cộng dồn dòng tiền không có chiết khấu				(244.044)	(3.158.480)	(3.517.169)	(2.276.139)	(1.440.489)	669.267	1.928.811	3.187.448	4.445.889	5.059.728
3	Dòng tiền có chiết khấu				(244.044)	(2.649.487)	(296.438)	932.404	570.760	1.309.992	710.980	645.880	587.072	260.328
4	Cộng dồn dòng tiền có chiết khấu				(244.044)	(2.893.531)	(3.189.969)	(2.257.565)	(1.686.804)	(376.812)	334.168	980.048	1.567.120	1.827.448
VII	CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ													
1	IRR				22,92%	>r=10%								
2	NPV				2.077.291	>0								
3	Thời gian thu hồi vốn theo dòng tiền dự án				5,53	năm (Tính từ năm 2026)								

Thời gian phân tích hiệu quả của Dự án

[illegible]

Thời gian phân tích hiệu quả của Dự án

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Thời gian phân tích hiệu quả của Dự án

Thời gian phân tích hiệu quả của Dự án														
STT	Nội dung	Tỷ lệ	Đơn giá	Tổng cộng	NĂM 33	NĂM 34	NĂM 35	NĂM 36	NĂM 37	NĂM 38	NĂM 39	NĂM 40	NĂM 41	NĂM 42
					NĂM 2058	NĂM 2059	NĂM 2060	NĂM 2061	NĂM 2062	NĂM 2063	NĂM 2064	NĂM 2065	NĂM 2066	NĂM 2067
					32	33	34	35	36	37	38	39	40	41
	Tiến độ thực hiện													
I	ĐỒNG TIỀN THU			18.350.699	181.933	191.030	200.581	210.610	221.141	232.198	243.808	255.998	268.798	282.238
	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			10.608.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Doanh thu quản lý HTKT			7.742.699	181.933	191.030	200.581	210.610	221.141	232.198	243.808	255.998	268.798	282.238
	VAT đầu ra			1.060.800	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
II	ĐỒNG TIỀN CHI			9.704.305	111.409	117.409	117.409	117.409	117.409	117.409	117.409	117.409	117.409	117.409
1	Giai đoạn đầu tư xây dựng			4.763.609										
2	Giai đoạn vận hành			4.940.695	111.409	117.409	117.409	117.409	117.409	117.409	117.409	117.409	117.409	117.409
2.1	Chi phí khấu hao TSCĐ (không tính vào dòng tiền)			-										
2.2	Chi phí kinh doanh	2%	Doanh thu thuê đất	212.160	4.790	4.790	4.790	4.790	4.790	4.790	4.790	4.790	4.790	4.790
2.3	Chi phí quản lý vận hành			2.691.500	60.000	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000
2.4	Chi phí duy tu, sửa chữa hạ tầng (tính từ năm 6)	1%	Chi phí XD+TB	1.130.906	28.850	28.850	28.850	28.850	28.850	28.850	28.850	28.850	28.850	28.850
	Giai đoạn 1				11.540	11.540	11.540	11.540	11.540	11.540	11.540	11.540	11.540	11.540
	Giai đoạn 2				17.310	17.310	17.310	17.310	17.310	17.310	17.310	17.310	17.310	17.310
2.5	Chi phí phát sinh khác	20%	2.2+2.3	764.481	17.770	18.770	18.770	18.770	18.770	18.770	18.770	18.770	18.770	18.770
2.6	Chi trả lãi vay trong giai đoạn vận hành			47.655	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.7	Chi nộp thuế TNDN	20%		93.993	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	VAT đầu vào			(2.231.741)	11.141	11.741	11.741	11.741	11.741	11.741	11.741	11.741	11.741	11.741
	Giai đoạn đầu tư xây dựng			(2.711.645)										
	Giai đoạn vận hành			479.905	11.141	11.741	11.741	11.741	11.741	11.741	11.741	11.741	11.741	11.741
III	VAT phải nộp (VAT đầu ra - VAT đầu vào)			3.292.541	(11.141)	(11.741)	(11.741)	(11.741)	(11.741)	(11.741)	(11.741)	(11.741)	(11.741)	(11.741)
IV	Lợi nhuận			7.786.261	254.499	257.595	267.147	277.176	287.706	298.763	310.373	322.564	335.364	348.803
V	HỆ SỐ CHIẾT KHẤU	10%			0,0474	0,0431	0,0391	0,0356	0,0323	0,0294	0,0267	0,0243	0,0221	0,0201
VI	ĐỒNG TIỀN HIỆU SỐ THU CHI													
1	Dòng tiền không có chiết khấu				70.524	73.621	83.172	93.201	103.732	114.789	126.399	138.589	151.389	164.829
2	Cộng dồn dòng tiền không có chiết khấu				5.754.069	5.827.689	5.910.862	6.004.063	6.107.795	6.222.583	6.348.982	6.487.571	6.638.960	6.803.789
3	Dòng tiền có chiết khấu				3.340	3.170	3.256	3.316	3.356	3.376	3.379	3.368	3.345	3.311
4	Cộng dồn dòng tiền có chiết khấu				2.023.643	2.026.813	2.030.069	2.033.385	2.036.741	2.040.116	2.043.496	2.046.864	2.050.209	2.053.520
VII	CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ													
1	IRR													
2	NPV													
3	Thời gian thu hồi vốn theo dòng tiền dự án													

Thời gian phân tích hiệu quả của Dự án

[illegible]



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

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

Số: /TTr-HĐQT

Hải Phòng, ngày tháng năm 2026

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH

**V/v: Xin chấp thuận nghiên cứu và triển khai Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh
kết cấu hạ tầng Khu Công nghiệp Thanh Lợi 5 tại xã Thanh Lợi, tỉnh Tây Ninh**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026
Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam

Căn cứ Luật Đầu tư số 143/2025/QH15 ngày 11/12/2025;

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

Căn cứ Quyết định số 1736/QĐ-TTg ngày 29/12/2023 của Thủ tướng chính phủ
phê duyệt Quy hoạch tỉnh Tây Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số: 2968/QĐ-UBND ngày 26/02/2026 của UBND tỉnh Tây
Ninh về việc: Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Tây Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm
nhìn đến 2050;

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

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su
Việt Nam trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 xem xét, chấp thuận cho
Công ty nghiên cứu và triển khai Dự án Khu công nghiệp Thanh Lợi 5, cụ thể như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT PHẢI ĐẦU TƯ VÀ MỤC TIÊU ĐẦU TƯ

1. Sự cần thiết phải đầu tư

Hiện nay, Công ty chỉ đang sở hữu và khai thác KCN Cộng Hòa tại Hải Phòng
với tỷ lệ lấp đầy đạt 81,3%, dẫn đến quỹ đất kinh doanh không còn nhiều, hạn chế khả
năng tăng trưởng doanh thu và duy trì nguồn thu ổn định trong trung và dài hạn.

Nhằm mở rộng thị trường và đảm bảo đà phát triển bền vững, Công ty đã và đang
nghiên cứu các dự án mới. Qua khảo sát thị trường miền Nam, Tây Ninh nổi lên là khu
vực phù hợp nhờ các ưu thế: quỹ đất dồi dào, chi phí đầu tư cạnh tranh, vị trí liên kết
vùng thuận lợi, nguồn lao động sẵn có và dư địa phát triển thị trường còn lớn.

So với các trung tâm công nghiệp lớn như thành phố Hồ Chí Minh, Bình Dương
hay Đồng Nai, nơi thị trường đã dần bão hòa và quỹ đất hạn chế, Tây Ninh mang lại cơ
hội mở rộng kinh doanh với hiệu quả cao và rủi ro thấp hơn, đồng thời giúp Công ty tiếp
cận phân khúc khách hàng mới và đa dạng hóa nguồn thu.

Đặc biệt, khu vực xã Thanh Lợi có nhiều điều kiện thuận lợi để phát triển khu
công nghiệp: Quỹ đất dồi dào, phù hợp phát triển quy mô lớn và có khả năng kết nối với
các trục giao thông chính, các khu vực công nghiệp và đô thị trong tỉnh. Khu vực có

điều kiện liên kết với hệ thống giao thông liên vùng thông qua các tuyến đường tỉnh và các trục kết nối, tạo điều kiện tiếp cận các tuyến giao thông trọng điểm và kết nối đến các cửa khẩu quốc tế như Mộc Bài và Xa Mát, góp phần hỗ trợ hoạt động giao thương và logistics.

Khu vực dự án hiện đang là đất nông nghiệp và đất trồng cây lâu năm, có địa hình tương đối bằng phẳng, thuận lợi cho việc triển khai xây dựng khu công nghiệp. Điều này giúp giảm khối lượng san lấp mặt bằng, tiết kiệm chi phí đầu tư hạ tầng và rút ngắn thời gian triển khai dự án. Đồng thời, nguồn lao động tại chỗ và từ các địa phương lân cận có khả năng đáp ứng nhu cầu phát triển công nghiệp trong tương lai.

Trên cơ sở đó, dự án Khu công nghiệp Thạnh Lợi 5 là phù hợp để triển khai, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương và mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh.

2. Mục tiêu đầu tư

Mục tiêu của dự án là tăng cường quỹ đất công nghiệp sạch, nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển hiện tại và tạo nền tảng mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong tương lai. Dự án cũng giúp đa dạng hóa thị trường, tiếp cận thêm các phân khúc khách hàng mới và gia tăng nguồn thu ổn định cho Công ty. Đồng thời, việc triển khai Khu công nghiệp mới sẽ đảm bảo khả năng phát triển bền vững, duy trì đà tăng trưởng trung và dài hạn. Qua đó, dự án góp phần tăng cường năng lực cạnh tranh và nâng cao giá trị tổng thể của Công ty.

II. THÔNG TIN DỰ ÁN

1. Tên dự án: Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Thạnh Lợi 5.

2. Địa điểm: Xã Thạnh Lợi, tỉnh Tây Ninh

3. Tình hình pháp lý dự án

Ngày 26/02/2026, UBND tỉnh Tây Ninh đã Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Tây Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 tại Quyết định số 2968/QĐ-UBND, trong đó Khu công nghiệp Thạnh Lợi 5 (266 ha) được đưa vào danh mục Khu công nghiệp được thành lập mới trong Phương án phát triển Khu công nghiệp tỉnh Tây Ninh.

4. Đánh giá sự phù hợp

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

Dự án Khu công nghiệp Thạnh Lợi 5 đã cập nhật vào quy hoạch tỉnh Tây Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 tại Văn bản số 2968/QĐ-UBND ngày 26/02/2026 của UBND tỉnh Tây Ninh.

Qua đó, Dự án Khu công nghiệp Thạnh Lợi 5 bảo đảm phù hợp định hướng phát triển quy hoạch tỉnh, đảm bảo phù hợp với định hướng phát triển của tỉnh.

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

Theo Quyết định số 1736/QĐ-TTg ngày 29/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ

và Quyết định số 2968/QĐ-UBND ngày 26/02/2026 của UBND tỉnh Tây Ninh về điều chỉnh Quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021–2030, tầm nhìn đến năm 2050, tỉnh Tây Ninh định hướng phát triển trở thành trung tâm kinh tế năng động, xanh, bền vững; là đầu mối kết nối chiến lược giữa vùng Đông Nam Bộ, Đồng bằng sông Cửu Long, thành phố Hồ Chí Minh và giao thương với Campuchia.

Tỉnh Tây Ninh định hướng phát triển các khu công nghiệp theo các hành lang kinh tế và trục động lực gắn với hệ thống hạ tầng giao thông trọng điểm; quy hoạch khoảng 136 khu công nghiệp với tổng diện tích khoảng 46.556 ha, trong đó đến năm 2030 có 101 khu và định hướng đến năm 2050 phát triển thêm 35 khu công nghiệp; trong đó, xã Thạnh Lợi được định hướng phát triển 09 KCN với tổng diện tích là 2.700 ha được quy hoạch mới đang kêu gọi, thu hút nhà đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật bao gồm: KCN Thạnh Lợi 1 (500 ha), KCN Thạnh Lợi 2 (201 ha), KCN Thạnh Lợi 3 giai đoạn 1 (248 ha), KCN Thạnh Lợi 4 giai đoạn 1 (200 ha), KCN Thạnh Lợi 5 (266 ha), KCN Thạnh Lợi 6 (450 ha), KCN Lương Bình (325 ha), KCN Thạnh Lợi 3 giai đoạn 2 (243 ha), KCN Thạnh Lợi 4 giai đoạn 2 (291 ha). Đồng thời, Tây Ninh giữ vai trò cửa ngõ quan trọng trong hành lang kinh tế đô thị - công nghiệp của vùng Đông Nam Bộ, tăng cường liên kết với TP.HCM và các địa phương lân cận.

Trên cơ sở đó, việc đầu tư Dự án Khu công nghiệp Thạnh Lợi 5 là phù hợp với định hướng phát triển kinh tế - xã hội và quy hoạch phát triển công nghiệp của tỉnh Tây Ninh.

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

4.3.1 Về khả năng thu hút vốn đầu tư:

Khu công nghiệp Thạnh Lợi 5 có vị trí giao thông thuận lợi khi được kết nối các vùng phía Nam, Thành phố Hồ Chí Minh và Campuchia thông qua các tuyến đường như: Quốc Lộ 22, quốc lộ 1A, Cao tốc TP.HCM – Mộc Bài, Cao Tốc Bến Lức – Long Thành, trục vành đai 3, 4; đồng thời có các tuyến đường kết nối nội bộ trong tỉnh như TL784, TL782, TL786 và ĐT816 (là tuyến đường trực tiếp đi qua xã Thạnh Lợi kết nối với các tuyến đường trong tỉnh và các vùng lân cận). Từ đây hình thành mạng lưới giao thông phục vụ phát triển công nghiệp.

Vị trí dự án cho phép kết nối nhanh với các khu công nghiệp trong tỉnh và các địa phương thuộc vùng kinh tế trọng điểm phía Nam như TP.HCM, Đồng Nai; đồng thời tiếp cận thuận lợi các cửa khẩu quốc tế Mộc Bài, Xa Mát và hệ thống cảng biển như Cát Lái, tạo điều kiện cho hoạt động logistics và xuất nhập khẩu.

Cùng với đó, khu vực có quỹ đất rộng, địa hình tương đối bằng phẳng, thuận lợi cho phát triển khu công nghiệp quy mô lớn gắn với hạ tầng kỹ thuật đồng bộ; đồng thời có sẵn các khu dân cư và dịch vụ hỗ trợ nhu cầu sinh hoạt của người lao động.

Với những lợi thế về vị trí và khả năng kết nối, việc đầu tư Khu công nghiệp Thạnh Lợi 5 là phù hợp với định hướng phát triển công nghiệp của tỉnh, góp phần thu hút đầu tư và tạo nguồn thu ngân sách ổn định, lâu dài cho địa phương.

4.3.2 Về khả năng cung cấp nguồn lao động:

Tỉnh Tây Ninh hiện có khoảng 3,2 triệu dân, trong đó có 2,1 triệu dân nằm trong độ tuổi lao động. Riêng xã Thạnh Lợi có khoảng 30.000 người trong độ tuổi lao động và tỷ lệ lao động đã qua đào tạo chiếm 60%. Bên cạnh đó các địa phương lân cận như: Đồng Tháp, Đồng Nai, thành phố Hồ Chí Minh là các địa phương góp phần cung cấp nguồn Nhân lực cho Khu công nghiệp.

Khả năng cung cấp và đáp ứng nhu cầu về lao động: Với tiêu chí lao động bình quân khoảng 80 lao động/1ha đất khu công nghiệp, dự kiến dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công nghiệp Thạnh Lợi 5 sẽ thu hút và sử dụng khoảng 21.000 lao động khi hoàn thiện và đi vào vận hành của các nhà máy trong khu công nghiệp.

5. Quy mô dự án:

Dự án Khu công nghiệp Thạnh Lợi 5 quy mô 266 ha, trong đó cơ cấu sử dụng đất như sau:

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH	TỶ LỆ
			Ha	%
	Ranh giới quy hoạch		266,0	100,0
1	Đất nhà máy, kho tàng	NM,KT	181,0	68,0
2	Đất khu điều hành dịch vụ	ĐHDV	8,0	3,0
3	Đất giao thông, bãi xe	GTBX	35,0	13,0
4	Đất cây xanh - hành lang	CX	29,0	10,9
5	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	HTKT	3,0	1,1
6	Mặt nước	MN	11,0	4,0

+ Đất nhà máy, kho tàng: Với tổng diện tích là 181,0 ha, chiếm 68% tổng diện tích đất của CCN. Các lô đất xây dựng nhà máy có diện tích từ 1 ha cho đến chục ha tùy theo quy mô tính chất của các nhà máy, kho bãi, doanh nghiệp. Mật độ xây dựng trong khu này tối đa 70%.

+ Đất khu điều hành dịch vụ: Có diện tích 8,0 ha, chiếm khoảng 3% tổng diện tích đất KCN. Khu đất này được bố trí tại phía đầu lõi vào chính KCN và được dự kiến xây dựng cho các khu chức năng gồm: Cơ sở lưu trú; Khu nhà văn phòng cho thuê, ngân hàng, bưu điện, thương mại dịch vụ; Khu nhà ăn công nghiệp; trạm y tế, đội phòng cháy chữa cháy, công trình văn hóa - thể thao...; Mật độ xây dựng trong khu này tối đa 70%;

+ Đất giao thông, bãi xe: Có tổng diện tích 35,0 ha, chiếm tỷ lệ 13% tổng diện tích đất KCN, trong đó bao gồm: Các tuyến đường phân lô chính và tuyến đường phân lô nhánh liên kết các khu chức năng. Nút giao giữa đường trục chính với tuyến đường giao thông đối ngoại là nút giao đồng mức, giúp KCN dễ dàng kết nối hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo cho một lượng xe lớn lưu thông.

+ Đất cây xanh – hành lang: Có tổng diện tích 29,0 ha, chiếm 10,9% tổng diện tích đất KCN, trong đó bao gồm: cây xanh; dải cây xanh cách ly KCN...

+ Đất công trình hạ tầng kỹ thuật: Có tổng diện tích 3,0 ha, chiếm 1,1% tổng diện tích đất KCN. Trong đó được xây dựng trạm cấp nước, trạm biến áp, khu vực trạm xử lý nước thải...

+ Đất mặt nước: Có tổng diện tích 11,0 ha, chiếm 4,0% tổng diện tích đất KCN.

6. Tổng vốn đầu tư dự án dự kiến là: 4.340.448.919.705 đồng (Bằng chữ: Bốn nghìn, ba trăm bốn mươi tỷ, bốn trăm bốn mươi tám triệu, chín trăm mười chín nghìn, bảy trăm lẻ năm đồng).

Trong đó:

- Vốn đầu tư hạ tầng và GPMB do Công ty đầu tư xây dựng là: 3.971.585.494.228 đồng, gồm:

+ Tổng mức đầu tư: 3.121.715.494.228 đồng;

+ Chi phí thuê đất không tính vào tổng mức đầu tư: 849.870.000.000 đồng;

- Vốn đầu tư hệ thống cấp điện (ngành điện thực hiện): 246.606.961.185 đồng;

- Vốn đầu tư hệ thống thông tin liên lạc (ngành bưu chính viễn thông thực hiện): 122.256.464.292 đồng.

7. Hiệu quả kinh tế

Hiệu quả tài chính của dự án được tính toán trên cơ sở các giả định về quy mô đầu tư, phương án kinh doanh và tiến độ triển khai, với các chỉ tiêu chủ yếu như sau:

Stt	Nội dung	Đơn vị	Giá trị
I	Quy mô dự án		
1	Đất dự án	ha	266
2	Quy mô lao động	người	21.000
II	Chi phí đầu tư		
1	Tổng vốn đầu tư Chủ đầu tư	đồng	3.971.585.494.228
2	Nguồn vốn	đồng	
-	Vốn chủ sở hữu (15,11%)	đồng	600.000.000.000
-	Vốn huy động từ khách hàng (39,12%)	đồng	1.553.786.166.813
-	Vốn vay từ các tổ chức tín dụng (45,77%)	đồng	1.817.799.327.415
III	Thời gian thực hiện dự án		
1	Thời gian đầu tư xây dựng HTKT	năm	3 năm
2	Thời gian hoạt động của dự án	tháng, năm	50 năm
IV	Hiệu quả dự án		
1	Tổng doanh thu (Chưa bao gồm VAT)		13.307.484.564.014
2	Tổng chi phí (Chưa bao gồm VAT)		8.963.700.727.318
3	Lợi nhuận doanh nghiệp		
-	Lợi nhuận trước thuế	đồng	4.343.783.836.696

Stt	Nội dung	Đơn vị	Giá trị
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp	đồng	968.242.044.936
-	Lợi nhuận sau thuế	đồng	3.375.541.791.760
4	Các chỉ tiêu hiệu quả của dự án		
1	Hiện giá thu hồi thuần: NPV	đồng	1.354.554.988.840
2	Suất thu hồi nội bộ: IRR	%	29,38
3	Thời gian hoàn vốn: T	năm	5,34

Kết quả tính toán cho thấy dự án có hiệu quả tài chính tốt, khả năng sinh lời cao và thời gian hoàn vốn phù hợp.

8. Dự kiến chi phí năm 2026

Dự kiến chi phí thực hiện dự án trong năm 2026 là 2.993.802.811 đồng, được bố trí từ nguồn vốn đầu tư phát triển của Công ty, nhằm triển khai Thực hiện tài trợ quy hoạch và lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi.

IV. Kiến nghị, đề xuất.

Kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông xem xét, chấp thuận những nội dung sau:

1. Chấp thuận chủ trương nghiên cứu và triển khai Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công nghiệp Thạnh Lợi 5 (quy mô 266 ha), xã Thạnh Lợi, tỉnh Tây Ninh;

2. Thông qua việc Ủy quyền cho Hội đồng quản trị phê duyệt các quyết định liên quan đến nghiên cứu và triển khai dự án khi có số liệu chính thức do đơn vị tư vấn độc lập có chuyên môn lập.

3. Thông qua việc ủy quyền cho Hội đồng quản trị và Ban lãnh đạo công ty chủ động tìm kiếm, làm việc, đàm phán và ký kết hợp đồng với các tổ chức tín dụng trong và ngoài nước nhằm huy động vốn để thực hiện dự án; đồng thời cho phép Công ty sử dụng tài sản để thế chấp hoặc áp dụng các biện pháp đảm bảo theo yêu cầu của các hợp đồng tín dụng;

4. Thông qua nội dung trong quá trình nghiên cứu, triển khai thực hiện dự án, đối với công việc thuộc thẩm quyền quyết định của Hội đồng cổ đông, Công ty có thể xin ý kiến cổ đông bằng văn bản khi cần thiết.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 xem xét, chấp thuận.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Các Ông/ Bà Thành viên HĐQT;
- Ban kiểm soát Công ty;
- Lưu: VT; VP.HĐQT.

**TM.HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Phạm Trung Thái

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

BÁO CÁO
CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ

**DỰ ÁN: ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH KẾT CẤU HẠ TẦNG
KHU CÔNG NGHIỆP THANH LỢI 5 (266 HA)**

ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG: XÃ THANH LỢI, TỈNH TÂY NINH

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

I. GIỚI THIỆU CHUNG

1. Nhu cầu về thuê đất công nghiệp Việt Nam

Theo quy hoạch phát triển các Khu công nghiệp (KCN) ở Việt Nam, hiện có khoảng 563 KCN tổng diện tích 210.900 ha. Với số lượng KCN thực tế đã công bố là 418, trong đó 298 dự án nằm ngoài khu kinh tế, và 106 dự án thuộc khu kinh tế và 14 dự án nằm trong khu kinh tế cửa khẩu.

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

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

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

Về giá thuê đất công nghiệp trung bình tại các thị trường cấp 1 ở miền Nam đạt từ 120-207 USD/m²/kỳ hạn còn lại. Thị trường ghi nhận các giao dịch lớn đến từ các doanh nghiệp Trung Quốc và Nhật Bản, với đa dạng các ngành công nghiệp như cơ khí, hóa chất, nhựa, cao su, điện tử.

2. Tình hình phát triển công nghiệp tại địa phương

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

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

Tỷ lệ lao động qua đào tạo đạt trên 80%, trong đó tỷ lệ lao động qua đào tạo có bằng cấp, chứng chỉ đạt 40%. Tỷ lệ trường đạt chuẩn quốc gia ở cấp học mầm non đạt 80%, cấp tiểu học đạt 100%, cấp trung học cơ sở đạt 70%, cấp trung học phổ thông đạt 45%, Mục tiêu chung Đến năm 2030 toàn tỉnh có ít nhất 80% tổng số trường ở các cấp học đạt chuẩn quốc gia. Hoàn thành phổ cập giáo dục mẫu giáo cho trẻ 3 - 4 tuổi.

Tầm nhìn đến năm 2050, Tỉnh tây Ninh là tỉnh công nghiệp - dịch vụ xanh, hiện đại, là một trong những trung tâm phát triển công nghiệp và logistics hàng đầu của vùng Đông Nam Bộ, trở thành một trong những cực tăng trưởng kinh tế quan

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

Tỉnh Tây Ninh định hướng phát triển Hai hành lang kinh tế gồm: **Hành lang kinh tế phía Đông (Hành lang công nghiệp - đô thị - dịch vụ)**: Chạy dọc theo tuyến đường cao tốc TP.HCM - Mộc Bài và Quốc lộ 22; Tập trung phát triển các khu công nghiệp công nghệ cao, đô thị thông minh và các dịch vụ logistics hiện đại. Đây là cửa ngõ kết nối chính với vùng kinh tế trọng điểm phía Nam và quốc tế qua cửa khẩu Mộc Bài; **Hành lang kinh tế phía Tây (Hành lang sinh thái - nông nghiệp - du lịch)**: Gắn liền với sông Vàm Cỏ Đông và các khu vực phía Tây của tỉnh, Ưu tiên phát triển nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng và bảo tồn đa dạng sinh học. Hành lang này hướng tới việc tạo ra giá trị bền vững và xanh cho toàn tỉnh.

Phát triển Ba vùng kinh tế - xã hội: **Vùng 1 (Vùng kinh tế động lực Phía Bắc)** bao gồm các huyện biên giới của Tây Ninh cũ như Tân Châu, Tân Biên và một phần Châu Thành, trọng tâm phát triển kinh tế biên mậu thông qua các cửa khẩu quốc tế (Xamat, Mộc Bài), Nông nghiệp công nghệ cao và bảo tồn đa dạng sinh học (Khu bảo tồn thiên nhiên Lo Gò - Xa Mát); **Vùng 2 (Vùng kinh tế trung tâm)** bao gồm phường Tân Ninh hiện nay, phường Hòa Thành và khu vực phụ cận, định hướng phát triển Trở thành trung tâm chính trị, văn hóa và dịch vụ du lịch trọng điểm của tỉnh, Phát triển mạnh du lịch tâm linh, sinh thái với điểm nhấn là Khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen; **Vùng 3 (Vùng kinh tế động lực Phía Nam)** bao gồm các huyện phía Nam của Tây Ninh cũ (Trảng Bàng, Gò Dầu) và toàn bộ địa giới tỉnh Long An cũ (Bến Lức, Cần Giuộc, Đức Hòa, Tân An), trọng tâm phát Công nghiệp - Đô thị: Đây là vùng lõi công nghiệp lớn nhất tỉnh với các khu công nghiệp trọng điểm như Phước Đông và các khu công nghiệp tại Long An, **Logistics**: Tận dụng hệ thống cảng biển và hạ tầng giao thông kết nối trực tiếp với TP.HCM và vùng Đồng bằng sông Cửu Long, Trung tâm hành chính: Sau sáp nhập, trung tâm chính trị - hành chính mới của tỉnh Tây Ninh được đặt tại phường Long An (thuộc thành phố Tân An, tỉnh Long An cũ).

Về phương án phát triển mạng lưới giao thông vận tải và logistics: Hướng tới mục tiêu trở thành trung tâm kết nối xuyên biên giới và cửa ngõ logistics quan trọng của vùng kinh tế trọng điểm phía Nam, hình thành các nút giao đầu nối hệ thống kết cấu hạ tầng giao thông cấp quốc gia với hệ thống kết cấu hạ tầng cấp tỉnh, nhằm tăng cường tính kết nối giao thông liên vùng, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội; bố trí thêm lối ra, vào với cao tốc Bắc – Nam, vành đai 3 và vành đai 4 thành phố Hồ Chí Minh.

Cải tạo, nâng cấp và xây mới 140 tuyến đường tỉnh; ưu tiên nâng cấp, xây dựng các tuyến: Cao tốc TP.HCM – Mộc Bài, Cao tốc Gò Dầu – Xa Mát; Vành đai 4 TP.HCM, Đường tỉnh ĐT.825B (Trục động lực Đức Hòa); Quốc lộ 22; Đường tỉnh ĐT781; Đường tỉnh ĐT816 (Đây là các tuyến đường chiến lược, giúp kết nối trực tiếp khu vực xã Thạnh Lợi với hệ thống hạ tầng các Khu vực trong Tỉnh và kết nối ra quốc lộ 22, quốc lộ 1A).

Sau khi sáp nhập và tích hợp quy hoạch, tỉnh Tây Ninh (mới) sở hữu quỹ đất công nghiệp khổng lồ, trở thành một trong những "thủ phủ công nghiệp" lớn nhất cả nước. Hiện nay, tổng diện tích được quy hoạch để phát triển công nghiệp trên địa bàn tỉnh là 22.500ha với 59 Khu công nghiệp (KCN) và 82 Cụm công nghiệp (CCN) được phê duyệt.

Xã Thạnh Lợi có vị trí địa lý thuận lợi trong kết nối giao thông liên vùng, nằm trong hành lang phát triển giữa tỉnh Tây Ninh và khu vực Thành phố Hồ Chí Minh. Khu vực có khả năng kết nối với các trục giao thông chính như Quốc lộ 22, quốc lộ 1A và các tuyến cao tốc đang và sẽ được đầu tư, qua đó tạo điều kiện thuận lợi cho lưu thông hàng hóa và phát triển công nghiệp. Đồng thời, từ vị trí dự án có thể kết nối đến các cửa khẩu quốc tế quan trọng của tỉnh như Cửa khẩu quốc tế Mộc Bài và Cửa khẩu quốc tế Xa Mát thông qua hệ thống giao thông đường bộ, góp phần hình thành thành mạng lưới logistics và trung chuyển hàng hóa liên vùng và xuyên biên giới. Ngoài ra, khu vực có lợi thế tiếp cận hệ thống cảng biển lớn tại TP.HCM như Cảng Cát Lái và Cảng Hiệp Phước, phục vụ hiệu quả hoạt động xuất nhập khẩu. Với các điều kiện về vị trí và kết nối giao thông nêu trên, khu vực xã Thạnh Lợi có tiềm năng thu hút đầu tư phát triển công nghiệp, đặc biệt trong các lĩnh vực chế biến, sản xuất và dịch vụ logistics.

Trong quy hoạch tỉnh được phê duyệt, tỉnh đề ra mục tiêu trở thành trung tâm phát triển kinh tế năng động, hiệu quả và bền vững của khu vực phía Đông Nam, cửa ngõ trên tuyến hành lang kinh tế đô thị - công nghiệp của Vùng phía Nam. Cụ thể, giai đoạn 2021 - 2030, tốc độ tăng trưởng đạt khoảng 9-9,5%/năm; cơ cấu kinh tế chuyển dịch theo hướng công nghiệp hóa; quy mô nền kinh tế đến năm 2030 gấp 2 - 2,5 lần so với năm 2021.

Tỉnh đang thực hiện nhiều biện pháp xúc tiến đầu tư, thu hút và hỗ trợ cho các dự án đầu tư trọng điểm; ưu tiên thu hút công nghiệp hỗ trợ, công nghệ mới, công nghệ cao thân thiện với môi trường; phát triển nhanh các ngành công nghiệp có giá trị tăng cao. Tỉnh cũng đang tham gia thực hiện các đề án, dự án liên quan đến giảm phát thải khí nhà kính trong công nghiệp, sản xuất sạch hơn trong công nghiệp và phát triển năng lượng sạch, năng lượng tái tạo nhằm giảm nhẹ rủi ro và các tác động

của biến đổi khí hậu. Qua đó, góp phần bảo đảm sử dụng hiệu quả tài nguyên và tăng cường khả năng chống chịu của người dân với rủi ro thiên tai và biến đổi khí hậu.

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

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

II. CÁC QUY HOẠCH ĐỊNH HƯỚNG

Dự án Khu công nghiệp Thạnh Lợi 5 (266 ha) đã được UBND tỉnh Tây Ninh đưa vào quy hoạch điều chỉnh theo Quyết định số 2968/QĐ-UBND ngày 26/02/2026.

Theo quyết định số 2968/QĐ-UBND ngày 26/02/2026, tỉnh đã có định hướng phát triển các KCN trên địa bàn Xã Thạnh Lợi cùng thời kỳ gồm 09 KCN với tổng diện tích là 2.700 ha được quy hoạch mới đang kêu gọi, thu hút nhà đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật bao gồm: KCN Thạnh Lợi 1 (500 ha); KCN Thạnh Lợi 2 (201 ha); KCN Thạnh Lợi 3 giai đoạn 1 (248 ha); KCN Thạnh Lợi 4 giai đoạn 1 (200 ha); KCN Thạnh Lợi 5 (266 ha); KCN Thạnh Lợi 6 (450 ha); KCN Lương Bình (325 ha); KCN Thạnh Lợi 3 giai đoạn 2 (243 ha); KCN Thạnh Lợi 4 giai đoạn 2 (291 ha).

III. ĐỀ XUẤT DỰ ÁN ĐẦU TƯ KHU CÔNG NGHIỆP THẠNH LỢI 5 – 266ha

1. Tên dự án: Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Thạnh Lợi 5.

2. Địa điểm thực hiện dự án: xã Thạnh Lợi, tỉnh Tây Ninh.

3. Quy mô dự kiến: 266 ha.

4. Mục tiêu dự án

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

- Khu công nghiệp Thạnh Lợi 5 là Khu công nghiệp tổng hợp, trong đó tập trung ưu tiên các ngành nghề chủ yếu sau:

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

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

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

Theo Quyết định số: 1736/QĐ-TTg ngày 29/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch tỉnh Tây Ninh thời kỳ 2021-2030 tầm nhìn đến 2050 thuộc các khu công nghiệp được thành lập mới khi đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật.

Theo quyết định số 2968/QĐ-UBND tỉnh Tây Ninh ngày 26/02/2026 về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Tây Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 thì Khu công nghiệp Thạnh Lợi 5 có trong danh mục các dự án được phê duyệt.

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

Tỉnh Tây Ninh phát huy tối đa các tiềm năng khác biệt, nổi trội, lợi thế để phát triển KT-XH nhanh, bền vững. Không gian phát triển của tỉnh được tổ chức hợp lý, gắn với phát triển hệ thống kết cấu hạ tầng đồng bộ, từng bước hiện đại; tập trung phát triển nhanh một số địa bàn có điều kiện thuận lợi, làm động lực phát triển chung toàn tỉnh, hỗ trợ các địa bàn khó khăn; phát triển hợp lý giữa khu vực đô thị và nông thôn.

Tỉnh Tây Ninh phát triển ngành công nghiệp theo hướng hiện đại, khả năng thích ứng công nghệ cao, xanh, tuần hoàn và thông minh, đột phá về năng suất và giá trị gia tăng, nâng cao vị thế của tỉnh trong mạng lưới sản xuất và chuỗi giá trị của quốc gia, quốc tế. Ưu tiên phát triển công nghiệp chế biến, chế tạo, năng lượng tái tạo, sạch; tập trung phát triển các sản phẩm công nghiệp có tiềm năng, lợi thế. Phát triển tiểu thủ công nghiệp gắn với khai thác giá trị văn hóa, ứng dụng công nghệ hiện đại và xây dựng thương hiệu.

Hình thành mạng lưới sản xuất và chuỗi cung ứng công nghiệp đồng bộ, gắn với các trục giao thông đối ngoại và liên kết vùng. Khu vực Đông Bắc và Đông Nam giữ vai trò động lực, tập trung phát triển công nghiệp chế biến, chế tạo, công nghiệp hỗ trợ hiện đại, công nghiệp công nghệ cao; khu vực phía Tây phát triển công nghiệp chế biến nông sản, công nghiệp phục vụ nông nghiệp, tiểu thủ công nghiệp.

Đồng thời, tỉnh Tây Ninh phấn đấu đến năm 2030, tầm nhìn 2050 toàn tỉnh có 133 Khu công nghiệp với tổng diện tích là 46.495ha; quy hoạch mới 27 Cụm công nghiệp với tổng diện tích là 1.694ha, tổng số các Cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh là 102 cụm với tổng diện tích là 6.224ha./..

Sau khi Khu công nghiệp đi vào hoạt động sẽ tạo ra hiệu quả xã hội sau:

- Phát triển Khu công nghiệp sẽ tạo ra bước đột phá trong thu hút đầu tư để phát triển công tại địa phương, khai thác tiềm năng và lợi thế của từng vùng, góp phần quan trọng vào việc thực hiện thành công các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của địa phương và của tỉnh;

- Tạo ra giá trị kinh tế lớn từ việc phát triển công nghiệp, góp phần quan trọng trong việc chuyển dịch cơ cấu kinh tế, cơ cấu lao động từ nông nghiệp qua công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp;

- Các dự án sản xuất kinh doanh ngoài việc góp phần vào phát triển kinh tế xã hội còn nộp ngân sách với các khoản thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, tiền thuê đất, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế suất và các nghĩa vụ tài chính khác;

- Giải quyết việc làm cho một bộ phận không nhỏ người dân trong địa bàn xã

- Các cơ sở sản xuất, các doanh nghiệp có điều kiện thuận lợi phát triển sản xuất, nâng cao.

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

Khả năng thu hút đầu tư: Khu công nghiệp Thạnh Lợi 5 có vị trí giao thông hết sức thuận lợi, kết nối các vùng phía Nam, Thành phố Hồ Chí Minh và Campuchia thông qua các tuyến đường như: Quốc Lộ 22, quốc lộ 1A Cao tốc TP.HCM – Mộc Bài, Cao Tốc Bến Lức – Long Thành, trục vành đai 3, 4; đồng thời có các tuyến đường kết nối nội bộ trong tỉnh như TL784, TL782, TL786, ĐT816 và các tuyến đường liên xã, hình thành mạng lưới giao thông liên hoàn phục vụ phát triển công nghiệp. Đồng thời, các tuyến đường còn tạo điều kiện kết nối nhanh với các tỉnh thuộc vùng kinh tế trọng điểm phía Nam như Đồng Nai và Thành phố Hồ Chí Minh thông qua các trục giao thông liên vùng; cách thành phố Hồ Chí Minh khoảng 40km, cách cửa khẩu Quốc tế Mộc Bài khoảng 50km; cách cửa khẩu Quốc tế Xa Mát khoảng 90km và chỉ cách cảng Cát Lái khoảng 60km. Nhờ đó, có thể dễ dàng tiếp cận thị trường tiêu thụ lớn, các trung tâm logistics và hệ thống cảng biển phục vụ hoạt động xuất nhập khẩu; Bên cạnh đó, khu vực xã Thạnh Lợi có quỹ đất rộng, địa hình tương đối bằng phẳng, thuận lợi cho việc quy hoạch phát triển các khu công nghiệp quy mô lớn gắn với hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ. Sự hiện diện của các khu dân cư, dịch vụ và hạ tầng xã hội xung quanh cũng góp phần đáp ứng nhu cầu sinh hoạt của người lao động và chuyên gia. Với những lợi thế về vị trí địa lý và khả năng kết nối giao thông, việc đầu tư Khu công nghiệp Thạnh Lợi 5 là phù hợp với định hướng phát triển công nghiệp và thu hút đầu tư của tỉnh Tây Ninh trong giai đoạn tới. Qua đó, sớm đem lại nguồn thu ngân sách ổn định và lâu dài cho địa phương.

Khả năng cung cấp và đáp ứng nhu cầu về lao động: Với tiêu chí lao động bình quân khoảng 80 lao động/1ha đất Khu công nghiệp, dự kiến dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Thạnh Lợi 5 sẽ thu hút và sử dụng khoảng 21.000 lao động khi hoàn thiện và đi vào vận hành của các nhà máy trong Khu công nghiệp.

Hơn nữa, tỉnh Tây Ninh hiện có khoảng 3,2 triệu dân, trong đó có 2,1 triệu dân nằm trong độ tuổi lao động. Riêng xã Thạnh Lợi có khoảng 30.000 người trong độ tuổi lao động và tỷ lệ lao động đã qua đào tạo chiếm 60%. Bên cạnh đó các địa phương lân cận góp phần cung cấp nguồn Nhân lực cho Khu công nghiệp.

6. Quy mô dự án

6.1. Đánh giá hiện trạng khu vực dự án:

Khu công nghiệp Thạnh Lợi 5 thuộc địa phận xã Thạnh Lợi, tỉnh tây Ninh;

Hiện trạng đất khu vực đầu tư Khu công nghiệp chủ yếu là đất nông nghiệp, đất trồng cây lâu năm; khu vực dự kiến quy hoạch Khu công nghiệp không có nhiều nhà dân sinh sống nên việc chuyển đổi sang phát triển công nghiệp tương đối thuận lợi của Khu công nghiệp khi đi vào hoạt động, tạo động lực phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

6.2. Diện tích đất dự kiến sử dụng: 266 ha. Trong đó:

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

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH	TỶ LỆ
			Ha	%
	Ranh giới quy hoạch		266,0	100,0
1	Đất nhà máy, kho tàng	NM,KT	181,0	68,0
2	Đất khu điều hành dịch vụ	ĐHDV	8,0	3,0
3	Đất giao thông, bãi xe	GTBX	35,0	13,0
4	Đất cây xanh - hành lang	CX	29,0	10,9
5	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	HTKT	3,0	1,1
6	Mặt nước	MN	11,0	4,0

a. Cơ cấu sử dụng đất của Khu công nghiệp Thạnh Lợi 5 như sau:

+ Đất nhà máy, kho tàng: Với tổng diện tích là 181,0 ha, chiếm 68% tổng diện tích đất của CCN. Các lô đất xây dựng nhà máy có diện tích từ 1 ha cho đến chục ha tùy theo quy mô tính chất của các nhà máy, kho bãi, doanh nghiệp. Mật độ xây dựng trong khu này tối đa 70%.

+ Đất khu điều hành dịch vụ: Có diện tích 8,0 ha, chiếm khoảng 3% tổng diện tích đất KCN. Khu đất này được bố trí tại phía đầu lối vào chính KCN và được dự kiến xây dựng cho các khu chức năng gồm: Cơ sở lưu trú; Khu nhà văn phòng cho thuê, ngân hàng, bưu điện, thương mại dịch vụ; Khu nhà ăn công nghiệp; trạm y tế, đội phòng cháy chữa cháy, công trình văn hóa - thể thao...; Mật độ xây dựng trong khu này tối đa 70%;

+ Đất giao thông, bãi xe: Có tổng diện tích 35,0 ha, chiếm tỷ lệ 13% tổng diện tích đất KCN, trong đó bao gồm: Các tuyến đường phân lô chính và tuyến đường phân lô nhánh liên kết các khu chức năng. Nút giao giữa đường trục chính với tuyến đường giao thông đối ngoại là nút giao đồng mức, giúp KCN dễ dàng kết nối hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo cho một lượng xe lớn lưu thông.

+ Đất cây xanh – hành lang: Có tổng diện tích 29,0 ha, chiếm 10,9% tổng diện tích đất KCN, trong đó bao gồm: cây xanh; dải cây xanh cách ly KCN...

+ Đất công trình hạ tầng kỹ thuật: Có tổng diện tích 3,0 ha, chiếm 1,1% tổng diện tích đất KCN. Trong đó được xây dựng trạm cấp nước, trạm biến áp, khu vực trạm xử lý nước thải...

+ Đất mặt nước: Có tổng diện tích 11,0 ha, chiếm 4,0% tổng diện tích đất KCN.

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

- Tầng cao xây dựng đối với các lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng, bến bãi: Từ 01 đến 03 tầng.

- Tầng cao xây dựng đối với các lô đất xây dựng công trình hành chính, dịch vụ: Từ 01 đến 05 tầng.

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

- Mật độ xây dựng:

+ Mật độ xây dựng chung cho từng lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng: 70%;

+ Mật độ xây dựng cho đất kỹ thuật: 70%;

+ Mật độ xây dựng tối đa cho từng lô đất xây dựng công trình hành chính, dịch vụ và phụ trợ công nghiệp: 60%.

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

c. Sản phẩm, dịch vụ cung cấp:

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

- Cung cấp dịch vụ tiện ích khu công nghiệp: Cấp, thoát nước, xử lý nước thải, vệ sinh môi trường, dịch vụ hỗ trợ khác

d. Quy mô lao động dự kiến trong khu công nghiệp: Khoảng 21.000 người.

e. Vị trí dự án thuộc khu vực đô thị: Không

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

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

7. Chi phí đầu tư

Căn cứ quy mô của Khu công nghiệp Thạnh Lợi 5.

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

Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

Nghị định số 254/2025/NĐ-CP ngày 26/9/2025 của Chính phủ quy định về quản lý, thanh toán, quyết toán dự án sử dụng vốn đầu tư công;

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

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

Thông tư số 38/2023/TT-BTC ngày 08/6/2023 của Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường do cơ quan trung ương thực hiện thẩm định.

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

Thông tư 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng Ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn.

Căn cứ Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30 tháng 3 năm 2026 của Bộ trưởng Bộ xây dựng về việc về việc công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2025;

7.1. Tổng vốn đầu tư:

Tổng vốn đầu tư thực hiện dự án bao gồm các chi phí sau:

- Chi phí thuê đất không được tính vào tổng mức đầu tư;
- Tổng mức đầu tư: Gồm chi phí do Chủ đầu tư đầu tư, chi phí do ngành điện và ngành viễn thông đầu tư, cụ thể bao gồm:
 - + Chi phí giải phóng mặt bằng (chi phí thuê đất trong thời gian xây dựng, chênh lệch chi phí giải phóng mặt bằng so với chi phí thuê đất sau khi đã khấu trừ chi phí thuê đất khi chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ về đất);
 - + Chi phí xây dựng;
 - + Chi phí thiết bị;
 - + Chi phí quản lý dự án;
 - + Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng;

- + Chi phí khác (bao gồm cả lãi vay trong thời gian xây dựng);
- + Chi phí dự phòng.

Thành phần tổng mức đầu tư được xây dựng theo quy định tại nghị định 10/2021/NĐ-CP và Nghị định 175/2025/NĐ-CP của Chính phủ và các thông tư hướng dẫn của Bộ Xây dựng.

Tổng vốn đầu tư dự án dự kiến là: **4.340.448.919.705 đồng** (*Bằng chữ: Bốn nghìn, ba trăm bốn mươi tỷ, bốn trăm bốn mươi tám triệu, chín trăm mười chín nghìn, bảy trăm lẻ năm đồng*). Chi tiết được thể hiện như trong bảng sau:

Stt	Khoản mục chi phí	Thành tiền		
		Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT
A	CHI PHÍ THUÊ ĐẤT (không thuộc TMDT)	849.870.000.000		849.870.000.000
B	TỔNG MỨC ĐẦU TƯ	3.279.278.799.500	211.300.120.205	3.490.578.919.705
I	CHI PHÍ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG	746.130.000.000	-	746.130.000.000
II	CHI PHÍ XÂY DỰNG	1.707.395.963.636	170.739.596.364	1.878.135.560.000
III	CHI PHÍ THIẾT BỊ	110.733.381.818	11.073.338.182	121.806.720.000
IV	CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN	17.799.486.292	1.779.948.629	19.579.434.921
V	CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	68.637.142.644	6.863.714.264	75.500.856.908
VII	CHI PHÍ DỰ PHÒNG	192.517.291.101	19.251.729.110	211.769.020.211
VIII	LÃI VAY DỰ KIẾN	414.989.697.387		414.989.697.387
C	TỔNG VỐN ĐẦU TƯ	4.129.148.799.500	211.300.120.205	4.340.448.919.705
D	CƠ CẤU TỔNG VỐN ĐẦU TƯ	4.129.148.799.500	211.300.120.205	4.340.448.919.705
	Trong đó:			
1	Vốn đầu tư của Chủ đầu tư	3.792.455.015.363	179.130.478.864	3.971.585.494.228
-	Chi phí thuê đất không thuộc TMDT	849.870.000.000		849.870.000.000
-	Tổng mức đầu tư	2.942.585.015.363	179.130.478.864	3.121.715.494.228
2	Vốn đầu tư của Ngành điện	225.099.658.087	21.507.303.098	246.606.961.185
3	Vốn đầu tư của ngành viễn thông	111.594.126.049	10.662.338.243	122.256.464.292

7.2. Cơ cấu tổng vốn đầu tư

- Vốn đầu tư hạ tầng và GPMB do Công ty đầu tư xây dựng là: 4.340.448.919.705 đồng, gồm:

- + Tổng mức đầu tư: 3.121.715.494.228 đồng;
- + Chi phí thuê đất không tính vào tổng mức đầu tư: 849.870.000.000 đồng;
- Vốn đầu tư hệ thống cấp điện (ngành điện thực hiện): 246.606.961.185 đồng;
- Vốn đầu tư hệ thống thông tin liên lạc (ngành bưu chính viễn thông thực hiện): 122.256.464.292 đồng.

7.3. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm, kể từ ngày có quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư.

7.4. Tiến độ thực hiện dự án

Tiến độ dự án được thực hiện từ quý IV/2026 đến quý IV/2030, cụ thể như sau:

- Từ quý IV/2026 đến quý II/2029: Thực hiện các công việc chuẩn bị đầu tư, hoàn thiện thủ tục về pháp lý, phê duyệt dự án; Hoàn thành công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, giải phóng mặt bằng, các thủ tục về đất đai.

- Từ quý I/2028 đến hết Quý IV/2030: Triển khai thi công xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, hoàn thiện, nghiệm thu và bàn giao, đưa dự án vào khai thác sử dụng.

Lưu ý: Tiến độ triển khai của dự án có thể được điều chỉnh phù hợp với điều kiện thực tế, trên cơ sở diễn biến thị trường, khả năng huy động nguồn vốn và tình hình thu hút đầu tư của dự án trong từng thời kỳ.

8. Hiệu quả kinh tế xã hội

8.1. Về hiệu quả kinh tế

Trên cơ sở tính toán hiệu quả đầu tư của Dự án, dự kiến thu hút đầu tư của khu công nghiệp được tiến hành song song với việc đầu tư hạ tầng kỹ thuật.

Các số liệu tính toán hiệu quả kinh tế là tạm tính tham khảo thị trường và các Khu công nghiệp đang hoạt động. Giá thuê hạ tầng tính theo chu kỳ dự án chưa bao gồm thuế VAT dự kiến 160 USD/m² (chưa bao gồm các chi phí quản lý vận hành trong quá trình hoạt động).

Hiệu quả kinh tế của dự án dự kiến sơ bộ như sau:

Stt	Nội dung	Đơn vị	Giá trị
I	Quy mô dự án		
1	Đất dự án	ha	266
2	Quy mô lao động	người	21.000
II	Chi phí đầu tư		
1	Tổng vốn đầu tư Chủ đầu tư	đồng	3.971.585.494.228
2	Nguồn vốn	đồng	
-	Vốn chủ sở hữu (15,11%)	đồng	600.000.000.000
-	Vốn huy động từ khách hàng (39,12%)	đồng	1.553.786.166.813
-	Vốn vay từ các tổ chức tín dụng (45,77%)	đồng	1.817.799.327.415
III	Thời gian thực hiện dự án		
1	Thời gian đầu tư xây dựng HTKT	năm	5 năm
2	Thời gian hoạt động của dự án	tháng, năm	50 năm
IV	Hiệu quả dự án		
1	Tổng doanh thu (Chưa bao gồm VAT)		13.307.484.564.014
2	Tổng chi phí (Chưa bao gồm VAT)		8.963.700.727.318
3	Lợi nhuận doanh nghiệp		

Stt	Nội dung	Đơn vị	Giá trị
-	Lợi nhuận trước thuế	đồng	4.343.783.836.696
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp	đồng	968.242.044.936
-	Lợi nhuận sau thuế	đồng	3.375.541.791.760
4	Các chỉ tiêu hiệu quả của dự án		
1	Hiện giá thu hồi thuần: NPV	đồng	1.354.554.988.840
2	Suất thu hồi nội bộ: IRR	%	29,38
3	Thời gian hoàn vốn: T	năm	5,34

Dự án có hiệu quả tài chính cao, thể hiện qua NPV lớn, IRR vượt trội và thời gian hoàn vốn tương đối nhanh, cho thấy tính khả thi và khả năng sinh lời tốt.

8.2. Hiệu quả xã hội

- Tạo việc làm và nâng cao thu nhập cho người lao động: Dự án khu công nghiệp góp phần thu hút các doanh nghiệp sản xuất, kinh doanh vào đầu tư, từ đó tạo ra nhiều cơ hội việc làm cho lao động địa phương. Qua đó, thu nhập của người dân được cải thiện, góp phần giảm tỷ lệ thất nghiệp và nâng cao chất lượng cuộc sống.

- Thúc đẩy chuyển dịch cơ cấu kinh tế địa phương: Việc hình thành khu công nghiệp góp phần chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng công nghiệp hóa – hiện đại hóa, giảm dần tỷ trọng nông nghiệp, gia tăng tỷ trọng công nghiệp và dịch vụ.

- Phát triển hạ tầng và thúc đẩy đô thị hóa: Dự án đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật như giao thông, điện, cấp thoát nước, xử lý nước thải... không chỉ phục vụ khu công nghiệp mà còn góp phần cải thiện điều kiện hạ tầng khu vực lân cận, thúc đẩy quá trình đô thị hóa và phát triển kinh tế - xã hội địa phương.

- Nâng cao chất lượng nguồn nhân lực và chuyển giao công nghệ: Quá trình hoạt động của các doanh nghiệp trong khu công nghiệp tạo điều kiện cho người lao động tiếp cận công nghệ hiện đại, được đào tạo kỹ năng, qua đó nâng cao trình độ chuyên môn và tác phong công nghiệp.

- Tăng nguồn thu ngân sách địa phương: Hoạt động sản xuất, kinh doanh của các doanh nghiệp trong khu công nghiệp đóng góp vào ngân sách nhà nước thông qua các loại thuế, phí, góp phần tăng nguồn lực cho địa phương trong việc đầu tư phát triển các lĩnh vực xã hội.

- Kiểm soát và giảm thiểu ô nhiễm môi trường: Việc tập trung các cơ sở sản xuất trong khu công nghiệp giúp kiểm soát tốt hơn vấn đề môi trường thông qua hệ thống xử lý chất thải tập trung, hạn chế ô nhiễm phân tán trong khu dân cư.

- Tăng cường liên kết kinh tế và phát triển dịch vụ hỗ trợ: Khu công nghiệp tạo điều kiện hình thành các chuỗi liên kết sản xuất, cung ứng giữa các doanh nghiệp,

đồng thời thúc đẩy phát triển các dịch vụ hỗ trợ như vận tải, logistics, thương mại và nhà ở cho người lao động.

9. Tiến độ pháp lý của Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Thạnh Lợi 5, tỉnh Tây Ninh

Ngày 26/02/2026, UBND tỉnh Tây Ninh đã phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Tây Ninh thời kỳ 2021–2030, tầm nhìn đến năm 2050; theo đó, Khu công nghiệp Thạnh Lợi 5 (quy mô 266 ha) đã được cập nhật vào danh mục các khu công nghiệp của tỉnh tại Quyết định số 2968/QĐ-UBND, làm cơ sở pháp lý để triển khai các bước tiếp theo của dự án.

Trên đây là nội dung báo cáo chấp thuận chủ trương nghiên cứu và triển khai đầu tư xây dựng Dự án Đầu tư và kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Thạnh Lợi 5, xã Thạnh Lợi, tỉnh Tây Ninh. Kính đề nghị Hội đồng quản trị Công ty cổ phần phát triển đô thị và Khu công nghiệp cao su Việt Nam xem xét, trình cấp có thẩm quyền làm cơ sở thực hiện.

Trân trọng!

Phụ lục tính toán Tổng mức đầu tư và Hiệu quả dự án

Bảng 1 - Bảng thống kê quy hoạch sử dụng đất và diện tích xây dựng của dự án

Bảng 2 - Phương án kinh doanh

Bảng 3.1 - Tổng vốn đầu tư (bao gồm ngành điện và viễn thông)

Bảng 3.2 - Tổng vốn đầu tư dự án (không bao gồm ngành điện và viễn thông)

Bảng 4 - Dự kiến tiến độ giải ngân và thu xếp vốn của Dự án

Bảng 5 - Phân bổ chi phí khấu hao

Bảng 7 - Bảng tính lợi nhuận hàng năm

Bảng 8 - Bảng tính các chỉ tiêu hiệu quả kinh tế của Dự án (NPV, IRR)

Bảng 1 - Bảng thông kê quy hoạch sử dụng đất và diện tích xây dựng của dự án

TT	Loại đất	Diện tích đất (m2)	Tỷ lệ(%)	Thành phẩm theo quy hoạch (m2)
1	Đất nhà máy, kho tàng	1.808.800,00	68,00%	1.808.800,00
2	Đất khu điều hành dịch vụ	79.800,00	3,00%	
3	Đất giao thông, bãi xe	345.800,00	13,00%	
4	Đất cây xanh - hành lang	289.940,00	10,90%	
5	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	29.260,00	1,10%	
6	Mặt nước	106.400,00	4,00%	
	Tổng cộng	2.660.000	100,00%	

Bảng 2 - Phương án kinh doanh

STT	Nội dung	Năm		Hệ số lấp đầy (%)			
				Giai đoạn 1	Tỷ lệ lấp đầy lũy kế cả 2 giai đoạn		
1	Kế hoạch kinh doanh qua các năm	2026	0		0%		
		2027	1		0%		
		2028	2		0%		
		2029	3	20%	20%		
		2030	4	20%	40%		
		2031	5	15%	55%		
		2032		15%	70%		
		2033		15%	85%		
		2034		15%	100%		
	2035÷2075		0%	100%			
STT	Nội dung	Đơn vị tính		Triệu đồng/m2		Hệ số gia tăng chi phí (áp dụng với chi phí thu tiền hàng năm)	
		USD/m2 (tính hàng năm hoặc 1 lần tùy phương thức thu tiền)	Hệ số quy đổi sang VND	Tính tiền 1 lần (100%)	Phí quản lý		
I	Nguồn thu từ dự án						
1	Cho thuê đất công nghiệp (kho tàng, nhà máy)						
	Thu tiền 1 lần	160	26.000	4,16			
2	Thu phí quản lý	0,7	26.000	Thu phí từ năm 2029		0,02	5%
3	Diện tích đất thành phẩm	m2		1.808.800	-		
II	Chi phí vận hành						
1	Hoa hồng môi giới (xác định theo tỷ lệ % doanh thu)	%		2%	2%		Theo doanh thu cho thuê đất
2	Chi phí quản lý vận hành	Chi phí cố định hàng năm (triệu đồng/năm)				50.000	10 năm tăng 10% tính từ thời điểm năm 2028, Từ năm 2028 đến năm 2033 dự kiến chi phí theo tỷ lệ lấp đầy.
3	Chi duy tu, sửa chữa hạ tầng	Chi hàng năm, theo tỷ lệ % (XD+TB), tính từ năm thứ 6				1%	
4	Chi công việc phát sinh ngoài kế hoạch	Chi hàng năm, theo tỷ lệ mục (1+2+3)				20%	
III	Tỷ lệ lãi vay	tỷ lệ %/năm				10%	
IV	Thuế TNDN	tỷ lệ %/năm				20%	
V	Thuế GTGT	tỷ lệ %				10%	

Bảng 3.1 - Tổng vốn đầu tư (bao gồm ngành điện và viễn thông)

Đơn vị: đồng										
Stt		Ký hiệu	Cách tính				Thành tiền			Ghi chú
			Khối lượng	Đơn giá	Hệ số		Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT	
A	CHI PHÍ THUÊ ĐẤT		188,86	5.000.000.000	0,9		849.870.000.000		849.870.000.000	không thuộc TMDT
B	TỔNG MỨC ĐẦU TƯ						3.279.278.799.500	211.300.120.205	3.490.578.919.705	
I	CHI PHÍ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG	Ggpmb					746.130.000.000	-	746.130.000.000	
1	Chi phí thuê đất trong thời gian xây dựng		188,86	5.000.000.000	0,10		94.430.000.000	-	94.430.000.000	
2	Chi phí giải phóng mặt bằng (phần chênh lệch sau khi khấu trừ chi phí thuê đất)		(2)=(2.1)-(2.2)				651.700.000.000	-	651.700.000.000	
2.1	Chi phí giải phóng mặt bằng		266,00	6.000.000.000			1.596.000.000.000		1.596.000.000.000	
2.2	Chi phí thuê đất 50 năm trả tiền 1 lần		188,86	5.000.000.000			944.300.000.000		944.300.000.000	
II	CHI PHÍ XÂY DỰNG	Gxd					1.707.395.963.636	170.739.596.364	1.878.135.560.000	
2.1	Công trình hạ tầng kỹ thuật		266	6.055.454.545	1,060	1,00	1.707.395.963.636	170.739.596.364	1.878.135.560.000	QĐ số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của BXD
-	Chi phí xây dựng nhà điều hành + Cổng		Tạm tính			1,5%	25.610.939.455	2.561.093.945	28.172.033.400	
-	Trạm xử lý nước thải		Tạm tính			0,5%	8.536.979.818	853.697.982	9.390.677.800	
-	Cấp điện động lực		Tạm tính			8,5%	145.128.656.909	14.512.865.691	159.641.522.600	Ngành điện đầu tư
-	San nền		Tạm tính			12%	204.887.515.636	20.488.751.564	225.376.267.200	
-	Giao thông		Tạm tính			20%	341.479.192.727	34.147.919.273	375.627.112.000	
-	Cây xanh		Tạm tính			5%	85.369.798.182	8.536.979.818	93.906.778.000	
-	Hệ thống cấp nước		Tạm tính			11%	187.813.556.000	18.781.355.600	206.594.911.600	
-	Hệ thống thoát nước mưa		Tạm tính			13%	221.961.475.273	22.196.147.527	244.157.622.800	
-	Hệ thống thoát nước thải		Tạm tính			12%	204.887.515.636	20.488.751.564	225.376.267.200	
-	Cấp điện chiếu sáng		Tạm tính			11%	187.813.556.000	18.781.355.600	206.594.911.600	
-	Thông tin liên lạc		Tạm tính			5,5%	93.906.778.000	9.390.677.800	103.297.455.800	Ngành viễn thông đầu tư
III	CHI PHÍ THIẾT BỊ	Gtb					110.733.381.818	11.073.338.182	121.806.720.000	
3.1	Công trình hạ tầng kỹ thuật	Gxd	266	392.727.273	1,060	1,00	110.733.381.818	11.073.338.182	121.806.720.000	QĐ số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của BXD
-	Trạm xử lý nước thải					60%	66.440.029.091	6.644.002.909	73.084.032.000	
-	Trạm biến áp 22/0,4KV					40%	44.293.352.727	4.429.335.273	48.722.688.000	Ngành điện đầu tư
IV	CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN	Gqlda	$(G_{XD} + G_{TB})^{trước VAT}_X$		0,979%		17.799.486.292	1.779.948.629	19.579.434.921	
V	CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	Gtv					68.637.142.644	6.863.714.264	75.500.856.908	
5.1	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi		$(G_{XD} + G_{TB})^{trước VAT}_X$		0,060%		1.090.877.607	109.087.761	1.199.965.368	
5.2	Chi phí khảo sát địa hình		266	10.000.000			2.660.000.000	266.000.000	2.926.000.000	
5.3	Chi phí khảo sát địa chất, thủy văn		266	12.000.000			3.192.000.000	319.200.000	3.511.200.000	
5.4	Tài trợ lập quy hoạch phân khu 1/2000						1.661.160.000	166.116.000	1.827.276.000	
5.5	Lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500						2.470.400.000	247.040.000	2.717.440.000	
5.6	Lập hồ sơ đề xuất dự án		$(G_{XD} + G_{TB})^{trước VAT}_X$		0,024%		436.351.043	43.635.104	479.986.147	
5.7	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi		$(G_{XD} + G_{TB})^{trước VAT}_X$		0,171%		3.109.001.181	310.900.118	3.419.901.299	
5.8	Chi phí thiết kế bản vẽ thi công (HTKT cấp II- TK 2 bước)		$G_{XD}^{trước VAT}_X$		0,922%		15.742.190.785	1.574.219.078	17.316.409.863	
5.9	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi		$(G_{XD} + G_{TB})^{trước VAT}_X$		0,031%		563.620.097	56.362.010	619.982.107	

Đơn vị: đồng

Stt		Ký hiệu	Cách tính				Thành tiền			Ghi chú
			Khối lượng	Đơn giá	Hệ số		Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT	
5.10	Chi phí thẩm tra thiết kế xây dựng		$G_{XD}^{trước VAT} \times$	0,043%	x	100%	734.180.264	73.418.026	807.598.291	
5.11	Chi phí thẩm tra dự toán		$G_{XD}^{trước VAT} \times$	0,041%	x	100%	700.032.345	70.003.235	770.035.580	
5.12	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu xây dựng + thiết bị		$(G_{XD} + G_{TB})_{trước VAT} \times$	0,300%	x	100%	5.454.388.036	545.438.804	5.999.826.840	
5.13	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu xây dựng + thiết bị		$(G_{XD} + G_{TB})_{trước VAT} \times$	0,300%	x	100%	5.454.388.036	545.438.804	5.999.826.840	
5.14	Chi phí giám sát thi công xây dựng		$G_{XD}^{trước VAT} \times$	0,549%	x	100%	9.373.603.840	937.360.384	10.310.964.224	
5.15	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị		$G_{TB}^{trước VAT} \times$	0,512%	x	100%	566.954.915	56.695.491	623.650.406	
5.16	Chi phí giám sát công tác khảo sát xây dựng		$G_{KS}^{trước VAT} \times$	3,462%	x	100%	202.596.240	20.259.624	222.855.864	
5.17	Chi phí quy đổi vốn đầu tư xây dựng		$TMĐT^{trước VAT} \times$	0,029%			1.203.470.122	120.347.012	1.323.817.135	
5.18	Chi phí tư vấn, thí nghiệm đối chứng (phục vụ kiểm tra công tác nghiệm thu - tạm tính)		$G_{XD}^{trước VAT} \times$	0,300%	x	100%	5.122.187.891	512.218.789	5.634.406.680	
5.19	Chi phí tư vấn lập báo cáo đánh giá tác động môi trường (tạm tính)		266	10.000.000			2.660.000.000	266.000.000	2.926.000.000	
5.20	Các chi phí tư vấn khác						6.239.740.240	623.974.024	6.863.714.264	
VI	CHI PHÍ KHÁC	Gk					21.075.836.621	1.591.793.656	22.667.630.278	
6.1	Chi phí rà phá bom mìn, vật nổ		266	15.000.000	(tạm tính)		3.990.000.000	399.000.000	4.389.000.000	
6.3	Chi phí bảo hiểm công trình		$(G_{XD} + G_{TB})_{trước VAT} \times$	0,300%			5.454.388.036	460.440.167	5.914.828.204	
6.4	Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán (NĐ 99/2021/NĐ-CP)		$TMĐT \times$	0,077%		50%	1.460.095.181	146.009.518	1.606.104.699	
6.5	Chi phí thẩm định thiết kế (TT27/2023/TT-BTC)		$G_{XD}^{trước VAT} \times$	0,027%			460.996.910		460.996.910	
6.6	Chi phí thẩm định dự toán (TT27/2023/TT-BTC)		$G_{XD}^{trước VAT} \times$	0,026%			443.922.951		443.922.951	
6.7	Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu xây dựng		$G_{XD}^{trước VAT} \times$	0,050%			853.697.982		853.697.982	
6.8	Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu thiết bị		$G_{TB}^{trước VAT} \times$	0,100%			110.733.382		110.733.382	
6.9	Chi phí kiểm toán (NĐ 99/2021/NĐ-CP)		$TMĐT \times$	0,110%			4.564.886.671	417.170.052	4.982.056.723	
6.10	Chi phí thẩm định dự án đầu tư xây dựng (Thông tư 28/2023/TT-BTC)		$TMĐT \times$	0,002%			91.297.733		91.297.733	
6.11	Chi phí thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường (TT38/2023/TT-BTC)						74.000.000		74.000.000	
6.12	Phí kiểm tra công tác nghiệm thu		$G_{XD}^{trước VAT} \times$	0,100%			1.707.395.964		1.707.395.964	
6.13	Chi phí đầu nối hạ tầng		Tạm tính				150.000.000		150.000.000	
6.14	Lệ phí thẩm duyệt PCCC (Thông tư 70/2025/TT-BTC)		$TMĐT \times$	0,0005%			22.682.619		22.682.619	
6.15	Các chi phí khác						1.691.739.192	169.173.919	1.860.913.112	
VII	CHI PHÍ DỰ PHÒNG	G_{DP}	G_{DP1} + G_{DP2}				192.517.291.101	19.251.729.110	211.769.020.211	
7.1	Dự phòng cho yếu tố khối lượng phát sinh	G_{DP1}	$(G_{XD} + G_{TB} + G_{QLDA} + G_{TV} + G_K) \times$			5%	96.258.645.550	9.625.864.555	105.884.510.105	
7.2	Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá	G_{DP2}	$(G_{XD} + G_{TB} + G_{QLDA} + G_{TV} + G_K) \times$			5%	96.258.645.550	9.625.864.555	105.884.510.105	
VIII	LÃI VAY DỰ KIẾN	L_{nn}	Chi tiết theo bảng tính lãi vay				414.989.697.387		414.989.697.387	
	TỔNG CỘNG		(A+B)				4.129.148.799.500	211.300.120.205	4.340.448.919.705	
	LÀM TRÒN								4.340.449.000.000	
B	CƠ CẤU TỔNG MỨC ĐẦU TƯ						4.129.148.799.500	211.300.120.205	4.340.448.919.705	

Đơn vị: đồng

[illegible]

Bảng 3.2 - Tổng vốn đầu tư dự án (không bao gồm ngành điện và viễn thông)

Đơn vị: đồng

Stt	Khoản mục chi phí	Ký hiệu	Cách tính				Thành tiền			Ghi chú
			Khối lượng	Đơn giá	Hệ số		Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT	
A	CHI PHÍ THUÊ ĐẤT		188,86	5.000.000.000	0,9		849.870.000.000		849.870.000.000	không thuộc TMDT
B	TỔNG MỨC ĐẦU TƯ						2.942.585.015.363	179.130.478.864	3.121.715.494.228	
I	CHI PHÍ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG	Ggpm	(1)+(2)				746.130.000.000	-	746.130.000.000	
1	Chi phí thuê đất trong thời gian xây dựng		188,86	5.000.000.000	0,10		94.430.000.000	-	94.430.000.000	
2	Chi phí giải phóng mặt bằng (phần chênh lệch sau khi khấu trừ chi phí thuê đất)		(2)=(2.1)-(2.2)				651.700.000.000	-	651.700.000.000	
2.1	Chi phí giải phóng mặt bằng		266	6.000.000.000			1.596.000.000.000		1.596.000.000.000	
2.2	Chi phí thuê đất 50 năm trả tiền 1 lần		188,86	5.000.000.000			944.300.000.000		944.300.000.000	
II	CHI PHÍ XÂY DỰNG	Gxd					1.468.360.528.727	146.836.052.873	1.615.196.581.600	
2.1	Công trình hạ tầng kỹ thuật		266	6.055.454.545	1,060	1,00	1.707.395.963.636	170.739.596.364	1.878.135.560.000	QĐ số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của BXD
2.2	Giảm trừ chi phí đầu tư của nhà đầu tư ngành điện, ngành viễn thông						239.035.434.909	23.903.543.491	262.938.978.400	
-	Ngành điện						145.128.656.909	14.512.865.691	159.641.522.600	
-	Ngành viễn thông						93.906.778.000	9.390.677.800	103.297.455.800	
III	CHI PHÍ THIẾT BỊ	Gtb					66.440.029.091	6.644.002.909	73.084.032.000	
3.1	Công trình hạ tầng kỹ thuật	Gxd	266	392.727.273	1,060	1,00	110.733.381.818	11.073.338.182	121.806.720.000	QĐ số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của BXD
3.1	Giảm trừ chi phí đầu tư của ngành điện						44.293.352.727	4.429.335.273	48.722.688.000	
IV	CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN	Gqlđa	$(G_{XD} + G_{TB})^{trước\ VAT}_X$		0,979%		15.025.697.461	1.502.569.746	16.528.267.207	
V	CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	Gtv					62.492.294.152	6.249.229.415	68.741.523.567	
5.1	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi		$(G_{XD} + G_{TB})^{trước\ VAT}_X$		0,060%		920.880.335	92.088.033	1.012.968.368	
5.2	Chi phí khảo sát địa hình		266	10.000.000			2.660.000.000	266.000.000	2.926.000.000	
5.3	Chi phí khảo sát địa chất, thủy văn		266	12.000.000			3.192.000.000	319.200.000	3.511.200.000	
5.4	Tài trợ lập quy hoạch phân khu 1/2000						1.661.160.000	166.116.000	1.827.276.000	
5.5	Lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500						2.470.400.000	247.040.000	2.717.440.000	
5.6	Lập hồ sơ đề xuất dự án		$(G_{XD} + G_{TB})^{trước\ VAT}_X$		0,024%		368.352.134	36.835.213	405.187.347	
5.7	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi		$(G_{XD} + G_{TB})^{trước\ VAT}_X$		0,171%		2.624.508.954	262.450.895	2.886.959.849	
5.8	Chi phí thiết kế bản vẽ thi công (HTKT cấp II- TK 2 bước)		$G_{XD}^{trước\ VAT}_X$		1,037%		15.226.898.683	1.522.689.868	16.749.588.551	
5.9	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi		$(G_{XD} + G_{TB})^{trước\ VAT}_X$		0,031%		475.788.173	47.578.817	523.366.990	
5.10	Chi phí thẩm tra thiết kế xây dựng		$G_{XD}^{trước\ VAT}_X$		0,043%		631.395.027	63.139.503	694.534.530	
5.11	Chi phí thẩm tra dự toán		$G_{XD}^{trước\ VAT}_X$		0,041%		602.027.817	60.202.782	662.230.598	

Stt	Khoản mục chi phí	Ký hiệu	Cách tính				Thành tiền			Ghi chú
			Khối lượng	Đơn giá	Hệ số		Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT	
5.12	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu xây dựng + thiết bị		$(G_{XD} + G_{TB})_{\text{trước VAT}} \times$	0,300%	x	100%	4.604.401.673	460.440.167	5.064.841.841	
5.13	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu xây dựng + thiết bị		$(G_{XD} + G_{TB})_{\text{trước VAT}} \times$	0,300%	x	100%	4.604.401.673	460.440.167	5.064.841.841	
5.14	Chi phí giám sát thi công xây dựng	Gtv13	$G_{XD}^{\text{trước VAT}} \times$	0,549%	x	100%	8.061.299.303	806.129.930	8.867.429.233	
5.15	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị	Gtv14	$G_{TB}^{\text{trước VAT}} \times$	0,512%	x	100%	340.172.949	34.017.295	374.190.244	
5.16	Chi phí giám sát công tác khảo sát xây dựng	Gtv15	$G_{KS}^{\text{trước VAT}} \times$	3,462%	x	100%	202.596.240	20.259.624	222.855.864	
5.17	Chi phí quy đổi vốn đầu tư xây dựng	Gtv16	$TM\dot{M}T^{\text{trước VAT}} \times$	0,029%			1.099.811.954	109.981.195	1.209.793.150	
5.18	Chi phí tư vấn, thí nghiệm đối chứng (phục vụ kiểm tra công tác nghiệm thu - tạm tính)	Gtv15	$G_{XD}^{\text{trước VAT}} \times$	0,300%	x	100%	4.405.081.586	440.508.159	4.845.589.745	
5.19	Chi phí tư vấn lập báo cáo đánh giá tác động môi trường	Gtv16	266	10.000.000			2.660.000.000	266.000.000	2.926.000.000	
5.20	Các chi phí tư vấn khác		Tạm tính	10,000%			5.681.117.650	568.111.765	6.249.229.415	
VI	CHI PHÍ KHÁC	Gk					18.609.131.115	1.591.793.656	20.200.924.771	
6.1	Chi phí rà phá bom mìn, vật nổ		266	15000000			3.990.000.000	399.000.000	4.389.000.000	
6.3	Chi phí bảo hiểm công trình		$(G_{XD} + G_{TB})_{\text{trước VAT}} \times$	0,300%			4.604.401.673	460.440.167	5.064.841.841	
6.4	Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán (NĐ 99/2021/NĐ-CP)		$TM\dot{M}T \times$	0,077%		50%	1.460.095.181	146.009.518	1.606.104.699	
6.5	Chi phí thẩm định thiết kế (TT27/2023/TT-BTC)		$G_{XD}^{\text{trước VAT}} \times$	0,027%			396.457.343	-	396.457.343	
6.6	Chi phí thẩm định dự toán (TT27/2023/TT-BTC)		$G_{XD}^{\text{trước VAT}} \times$	0,026%			381.773.737	-	381.773.737	
6.7	Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu xây dựng		$G_{XD}^{\text{trước VAT}} \times$	0,050%			50.000.000	-	50.000.000	
6.8	Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu thiết bị		$G_{TB}^{\text{trước VAT}} \times$	0,100%			66.440.029	-	66.440.029	
6.9	Chi phí kiểm toán (NĐ 99/2021/NĐ-CP)		$TM\dot{M}T \times$	0,110%			4.171.700.517	417.170.052	4.588.870.569	
6.10	Chi phí thẩm định dự án đầu tư xây dựng (Thông tư 28/2023//TT-BTC)		$TM\dot{M}T \times$	0,002%			83.434.010	-	83.434.010	
6.11	Chi phí thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường (TT38/2023/TT-BTC)						74.000.000	-	74.000.000	
6.12	Phí kiểm tra công tác nghiệm thu		$G_{XD}^{\text{trước VAT}} \times$	0,100%			1.468.360.529		1.468.360.529	
6.13	Chi phí đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật		Tạm tính				150.000.000		150.000.000	
6.14	Lệ phí thẩm duyệt PCCC (Thông tư 70/2025/TT-BTC)		$TM\dot{M}T \times$	0,00055%			20.728.903		20.728.903	
6.15	Các chi phí khác		Tạm tính	10,000%			1.691.739.192	169.173.919	1.860.913.112	

Stt	Khoản mục chi phí	Ký hiệu	Cách tính			Thành tiền			Ghi chú
			Khối lượng	Đơn giá	Hệ số	Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT	
VII	CHI PHÍ DỰ PHÒNG	G_{DP}	$G_{DP1} + G_{DP2}$			163.068.302.650	16.306.830.265	179.375.132.915	
7.1	Dự phòng cho yếu tố khối lượng phát sinh	G_{DP1}	$(G_{XD}+G_{TB}+G_{QLDA}+G_{TV}+G_K) \times$	5%		81.534.151.325	8.153.415.132	89.687.566.457	
7.2	Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá	G_{DP2}	$(G_{XD}+G_{TB}+G_{QLDA}+G_{TV}+G_K) \times$	5%		81.534.151.325	8.153.415.132	89.687.566.457	
VIII	LÃI VAY DỰ KIẾN	Lnn	Chi tiết theo bảng tính lãi vay			402.459.032.168		402.459.032.168	
	TỔNG CỘNG		(I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII)			3.792.455.015.363	179.130.478.864	3.971.585.494.228	
	LÀM TRÒN							3.971.585.000.000	

Bảng 4 - Dự kiến tiến độ giải ngân và thu xếp vốn của Dự án

STT	Nội dung	Giá trị (tr.đồng)	Tiến độ giải ngân dự kiến													
			KH năm 2026					KH năm 2027					KH năm 2028			
			Quý 1	Quý 2	Quý 3	Quý 4	Tổng cộng	Quý 1	Quý 2	Quý 3	Quý 4	Tổng cộng	Quý 1	Quý 2	Quý 3	Quý 4
I	Chi phí thuê đất	849.870					-			106.234	106.234	212.468	106.234	106.234	106.234	106.234
I	Chi phí GPMB	746.130					-			93.266	93.266	186.533	93.266	93.266	93.266	93.266
II	Chi phí xây dựng + Thiết bị	1.688.281					-					-	168.828	168.828	168.828	168.828
II	Chi phí QLDA	16.528					-	83	83	331	331	826	1.653	1.653	1.653	1.653
	Chi phí tư vấn đầu tư XD và chi phí khác	88.942				2.668	2.668	5.337	5.337	5.337	5.337	21.346	6.226	5.337	5.337	5.337
IV	Chi phí dự phòng	179.375	-		-	267	267	542	542	567	567	2.217	17.671	17.582	17.582	17.582
A	TỔNG VỐN ĐẦU TƯ (Chưa có lãi vay)	3.569.126	-		-	2.935	2.935	5.961	5.961	205.734	205.734	423.390	393.878	392.899	392.899	392.899
B	CƠ CẤU HUY ĐỘNG VỐN	3.971.585	-		-	2.994	2.994	6.140	6.264	210.159	214.384	436.948	410.622	417.920	426.404	435.099
1	Vốn chủ sở hữu	600.000			-	587	587	1.192	1.192	41.147	41.147	84.678	78.776	78.580	78.580	78.580
2	Vốn huy động từ thu hút nhà đầu tư	1.553.786	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	Vốn vay dự kiến	1.817.799	-	-	-	2.407	2.407	4.948	5.072	169.012	173.238	352.270	331.847	339.340	347.824	356.520
-	Kế hoạch giải ngân vốn vay	1.599.120	-	-	-	2.348	2.348	4.769	4.769	164.587	164.587	338.712	315.102	314.319	314.319	314.319
-	Số dư đầu kỳ		-	-	-	-	2.348	2.407	7.355	12.427	181.439	2.407	354.677	686.524	1.025.864	1.373.688
-	Lãi vay phát sinh trong kỳ	449.289	-	-	-	59	59	179	303	4.425	8.651	13.559	16.744	25.021	33.505	42.200
-	Trả lãi vay tính vào SXKD	46.830														-
-	Trả lãi vay bằng nguồn KH ứng trước	183.780					-					-				
-	Trả lãi vay bằng vốn vay	218.679	-	-	-	59	59	179	303	4.425	8.651	13.559	16.744	25.021	33.505	42.200
-	Số dư cuối kỳ		-	-	-	2.407	2.407	7.355	12.427	181.439	354.677	354.677	686.524	1.025.864	1.373.688	1.730.208
V	TỔNG VỐN ĐẦU TƯ (Bao gồm lãi vay)	3.971.585	-	-	-	2.994	2.994	6.140	6.264	210.159	214.384	436.948	410.622	417.920	426.404	435.099

Bảng 4 - Dự kiến tiến độ giải ngân và thu xếp vốn của D

75

STT	Nội dung	Giá trị (tr.đồng)		KH năm 2029										Ghi chú
			Tổng cộng	Quý 1	Quý 2	Quý 3	Quý 4	Tổng cộng	Quý 1	Quý 2	Quý 3	Quý 4	Tổng cộng	
I	Chi phí thuê đất	849.870	424.935	106.234	106.234			212.468						
I	Chi phí GPMB	746.130	373.065	93.266	93.266			186.533					-	
II	Chi phí xây dựng + Thiết bị	1.688.281	675.312	168.828	168.828	168.828	168.828	675.312	84.414	84.414	84.414	84.414	337.656	
II	Chi phí QLDA	16.528	6.611	1.653	1.653	1.653	1.653	6.611	661	661	661	496	2.479	
	Chi phí tư vấn đầu tư XD và chi phí khác	88.942	22.236	5.337	5.337	5.337	5.337	21.346	5.337	5.337	5.337	5.337	21.346	
IV	Chi phí dự phòng	179.375	70.416	17.582	17.582	17.582	17.582	70.327	9.041	9.041	9.041	9.025	36.148	
A	TỔNG VỐN ĐẦU TƯ (Chưa có lãi vay)	3.569.126	1.572.575	392.899	392.899	193.399	193.399	1.172.597	99.453	99.453	99.453	99.271	397.630	
B	CƠ CẤU HUY ĐỘNG VỐN	3.971.585	1.690.045	436.154	437.236	238.844	227.881	1.340.115	134.383	134.383	116.449	116.268	501.483	
1	Vốn chủ sở hữu	600.000	314.515	78.580	78.580	43.060		200.220					-	
2	Vốn huy động từ thu hút nhà đầu tư	1.553.786		314.319	314.319	195.784	227.881	1.052.303	134.383	134.383	116.449	116.268	501.483	
3	Vốn vay dự kiến	1.817.799	1.375.530	43.255	44.337	-	-	87.592					-	
-	Kế hoạch giải ngân vốn vay	1.599.120	1.258.060	-	-	-	-	-					-	
-	Số dư đầu kỳ		354.677	1.730.208	1.773.463	1.817.799	1.817.799	1.817.799	1.397.201	1.397.201	1.397.201	1.397.201	-	
-	Lãi vay phát sinh trong kỳ	449.289	117.470	43.255	44.337	45.445	45.445	178.482	34.930	34.930	34.930	34.930	139.720	
-	Trả lãi vay tính vào SXKD	46.830	-				10.963	10.963			17.934	17.934	35.867	Không tính vào TMDT
-	Trả lãi vay bằng nguồn KH ứng trước	183.780				45.445	34.482	79.927	34.930	34.930	16.996	16.996	103.853	
-	Trả lãi vay bằng vốn vay	218.679	117.470	43.255	44.337	-	-	87.592	-	-	-	-	-	
-	Số dư cuối kỳ		1.730.208	1.773.463	1.817.799	1.817.799	1.817.799	1.817.799	1.397.201	1.397.201	1.397.201	1.397.201	458.497	Sử dụng vốn nhàn rỗi trả dư nợ cuối kỳ
V	TỔNG VỐN ĐẦU TƯ (Bao gồm lãi vay)	3.971.585	1.690.045	436.154	437.236	238.844	227.881	1.340.115	134.383	134.383	116.449	116.268	501.483	

Bảng 5 - Phân bổ chi phí khấu hao

[illegible]

Bảng 5 - Phân bổ chi phí khấu hao

[illegible]

Bảng 5 - Phân bổ chi phí khấu hao

[illegible]

Bảng 6 - Doanh thu dự án
Thời gian phân tích

STT	Nội dung	Diện tích (m2)	Đơn giá (triệu đồng/m2)	Tổng cộng	NĂM 1	NĂM 2	NĂM 3	NĂM 4	NĂM 5	NĂM 6	NĂM 7	NĂM 8	NĂM 9	NĂM 10
					NĂM 2026	NĂM 2027	NĂM 2028	NĂM 2029	NĂM 2030	NĂM 2031	NĂM 2032	NĂM 2033	NĂM 2034	NĂM 2035
					0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	Tiến độ thực hiện													
I	ĐỒNG THU THỰC TẾ			13.307.485	-	-	-	1.511.506	1.518.748	1.148.653	1.155.368	1.162.704	1.170.707	44.116
1.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy	1.808.800		7.524.608	-	-	-	1.504.922	1.504.922	1.128.691	1.128.691	1.128.691	1.128.691	-
-	Trả tiền một lần	1.808.800	4,16	7.524.608	-	-	-	1.504.922	1.504.922	1.128.691	1.128.691	1.128.691	1.128.691	-
	Hệ số lấp đầy							20%	20%	15%	15%	15%	15%	
1.2	Doanh thu quản lý HTKT			5.782.877	-	-	-	6.584	13.826	19.962	26.676	34.012	42.015	44.116
-	Thuê đất kho tàng, nhà máy	1.808.800	0,02	5.782.877				6.584	13.826	19.962	26.676	34.012	42.015	44.116
	Hệ số lấp đầy							20%	40%	55%	70%	85%	100%	100%
	Đơn giá hàng năm							0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02
II	ĐỒNG THU HẠCH TOÁN			13.307.485			-	38.604	78.562	109.779	142.146	175.730	210.607	212.708
2.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			7.524.608				32.020	64.735	89.817	115.469	141.718	168.592	168.592
-	Trả tiền 1 lần			7.524.608				32.020	64.735	89.817	115.469	141.718	168.592	168.592
	Doanh thu 2029			1.504.922				32.020	32.020	32.020	32.020	32.020	32.020	32.020
	Doanh thu 2030			1.504.922					32.716	32.716	32.716	32.716	32.716	32.716
	Doanh thu 2031			1.128.691						25.082	25.082	25.082	25.082	25.082
	Doanh thu 2032			1.128.691							25.652	25.652	25.652	25.652
	Doanh thu 2033			1.128.691								26.249	26.249	26.249
	Doanh thu 2034			1.128.691									26.874	26.874
2.2	Doanh thu quản lý HTKT			5.782.877				6.584	13.826	19.962	26.676	34.012	42.015	44.116

Bảng 6 - Doanh thu dự án
Thời gian phân tích

50

STT	Nội dung	Diện tích (m2)	Đơn giá (triệu đồng/m2)	Tổng cộng	NĂM 11	NĂM 12	NĂM 13	NĂM 14	NĂM 15	NĂM 16	NĂM 17	NĂM 18	NĂM 19	NĂM 20
					NĂM 2036	NĂM 2037	NĂM 2038	NĂM 2039	NĂM 2040	NĂM 2041	NĂM 2042	NĂM 2043	NĂM 2044	NĂM 2045
					10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
	Tiến độ thực hiện													
I	ĐỒNG THU THỰC TẾ			13.307.485	46.322	48.638	51.070	53.623	56.305	59.120	62.076	65.180	68.439	71.861
1.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy	1.808.800		7.524.608	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Trả tiền một lần	1.808.800	4,16	7.524.608	-	-	-	-						
	Hệ số lấp đầy													
1.2	Doanh thu quản lý HTKT			5.782.877	46.322	48.638	51.070	53.623	56.305	59.120	62.076	65.180	68.439	71.861
-	Thuê đất kho tàng, nhà máy	1.808.800	0,02	5.782.877	46.322	48.638	51.070	53.623	56.305	59.120	62.076	65.180	68.439	71.861
	Hệ số lấp đầy				100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	Đơn giá hàng năm				0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,04	0,04	0,04
II	ĐỒNG THU HẠCH TOÁN			13.307.485	214.914	217.230	219.662	222.215	224.896	227.712	230.667	233.771	237.030	240.452
2.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			7.524.608	168.592	168.592	168.592	168.592	168.592	168.592	168.592	168.592	168.592	168.592
-	Trả tiền 1 lần			7.524.608	168.592	168.592	168.592	168.592	168.592	168.592	168.592	168.592	168.592	168.592
	Doanh thu 2029			1.504.922	32.020	32.020	32.020	32.020	32.020	32.020	32.020	32.020	32.020	32.020
	Doanh thu 2030			1.504.922	32.716	32.716	32.716	32.716	32.716	32.716	32.716	32.716	32.716	32.716
	Doanh thu 2031			1.128.691	25.082	25.082	25.082	25.082	25.082	25.082	25.082	25.082	25.082	25.082
	Doanh thu 2032			1.128.691	25.652	25.652	25.652	25.652	25.652	25.652	25.652	25.652	25.652	25.652
	Doanh thu 2033			1.128.691	26.249	26.249	26.249	26.249	26.249	26.249	26.249	26.249	26.249	26.249
	Doanh thu 2034			1.128.691	26.874	26.874	26.874	26.874	26.874	26.874	26.874	26.874	26.874	26.874
2.2	Doanh thu quản lý HTKT			5.782.877	46.322	48.638	51.070	53.623	56.305	59.120	62.076	65.180	68.439	71.861

Bảng 6 - Doanh thu dự án
Thời gian phân tích

50

STT	Nội dung	Diện tích (m2)	Đơn giá (triệu đồng/m2)	Tổng cộng	NĂM 21	NĂM 22	NĂM 23	NĂM 24	NĂM 25	NĂM 26	NĂM 27	NĂM 28	NĂM 29	NĂM 30
					NĂM 2046	NĂM 2047	NĂM 2048	NĂM 2049	NĂM 2050	NĂM 2051	NĂM 2052	NĂM 2053	NĂM 2054	NĂM 2055
					20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
	Tiến độ thực hiện													
I	ĐỒNG THU THỰC TẾ			13.307.485	75.454	79.226	83.188	87.347	91.714	96.300	101.115	106.171	111.479	117.053
1.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy	1.808.800		7.524.608	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Trả tiền một lần	1.808.800	4,16	7.524.608										
	Hệ số lấp đầy													
1.2	Doanh thu quản lý HTKT			5.782.877	75.454	79.226	83.188	87.347	91.714	96.300	101.115	106.171	111.479	117.053
-	Thuê đất kho tàng, nhà máy	1.808.800	0,02	5.782.877	75.454	79.226	83.188	87.347	91.714	96.300	101.115	106.171	111.479	117.053
	Hệ số lấp đầy				100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	Đơn giá hàng năm				0,04	0,04	0,05	0,05	0,05	0,05	0,06	0,06	0,06	0,06
II	ĐỒNG THU HẠCH TOÁN			13.307.485	244.045	247.818	251.779	255.939	260.306	264.892	269.707	274.762	280.071	285.645
2.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			7.524.608	168.592	168.592	168.592	168.592	168.592	168.592	168.592	168.592	168.592	168.592
-	Trả tiền 1 lần			7.524.608	168.592	168.592	168.592	168.592	168.592	168.592	168.592	168.592	168.592	168.592
	Doanh thu 2029			1.504.922	32.020	32.020	32.020	32.020	32.020	32.020	32.020	32.020	32.020	32.020
	Doanh thu 2030			1.504.922	32.716	32.716	32.716	32.716	32.716	32.716	32.716	32.716	32.716	32.716
	Doanh thu 2031			1.128.691	25.082	25.082	25.082	25.082	25.082	25.082	25.082	25.082	25.082	25.082
	Doanh thu 2032			1.128.691	25.652	25.652	25.652	25.652	25.652	25.652	25.652	25.652	25.652	25.652
	Doanh thu 2033			1.128.691	26.249	26.249	26.249	26.249	26.249	26.249	26.249	26.249	26.249	26.249
	Doanh thu 2034			1.128.691	26.874	26.874	26.874	26.874	26.874	26.874	26.874	26.874	26.874	26.874
2.2	Doanh thu quản lý HTKT			5.782.877	75.454	79.226	83.188	87.347	91.714	96.300	101.115	106.171	111.479	117.053

Bảng 6 - Doanh thu dự án
Thời gian phân tích

50

STT	Nội dung	Diện tích (m2)	Đơn giá (triệu đồng/m2)	Tổng cộng	NĂM 31	NĂM 32	NĂM 33	NĂM 34	NĂM 35	NĂM 36	NĂM 37	NĂM 38	NĂM 39	NĂM 40
					NĂM 2056	NĂM 2057	NĂM 2058	NĂM 2059	NĂM 2060	NĂM 2061	NĂM 2062	NĂM 2063	NĂM 2064	NĂM 2065
					30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
	Tiến độ thực hiện													
I	ĐỒNG THU THỰC TẾ			13.307.485	122.906	129.051	135.504	142.279	149.393	156.863	164.706	172.941	181.588	190.668
1.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy	1.808.800		7.524.608	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Trả tiền một lần	1.808.800	4,16	7.524.608										
	Hệ số lấp đầy													
1.2	Doanh thu quản lý HTKT			5.782.877	122.906	129.051	135.504	142.279	149.393	156.863	164.706	172.941	181.588	190.668
-	Thuê đất kho tàng, nhà máy	1.808.800	0,02	5.782.877	122.906	129.051	135.504	142.279	149.393	156.863	164.706	172.941	181.588	190.668
	Hệ số lấp đầy				100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	Đơn giá hàng năm				0,07	0,07	0,07	0,08	0,08	0,09	0,09	0,10	0,10	0,11
II	ĐỒNG THU HẠCH TOÁN			13.307.485	291.498	297.643	304.095	310.871	317.985	325.454	333.297	341.533	350.180	359.259
2.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			7.524.608	168.592	168.592	168.592	168.592	168.592	168.592	168.592	168.592	168.592	168.592
-	Trả tiền 1 lần			7.524.608	168.592	168.592	168.592	168.592	168.592	168.592	168.592	168.592	168.592	168.592
	Doanh thu 2029			1.504.922	32.020	32.020	32.020	32.020	32.020	32.020	32.020	32.020	32.020	32.020
	Doanh thu 2030			1.504.922	32.716	32.716	32.716	32.716	32.716	32.716	32.716	32.716	32.716	32.716
	Doanh thu 2031			1.128.691	25.082	25.082	25.082	25.082	25.082	25.082	25.082	25.082	25.082	25.082
	Doanh thu 2032			1.128.691	25.652	25.652	25.652	25.652	25.652	25.652	25.652	25.652	25.652	25.652
	Doanh thu 2033			1.128.691	26.249	26.249	26.249	26.249	26.249	26.249	26.249	26.249	26.249	26.249
	Doanh thu 2034			1.128.691	26.874	26.874	26.874	26.874	26.874	26.874	26.874	26.874	26.874	26.874
2.2	Doanh thu quản lý HTKT			5.782.877	122.906	129.051	135.504	142.279	149.393	156.863	164.706	172.941	181.588	190.668

Bảng 6 - Doanh thu dự án
Thời gian phân tích

STT	Nội dung	Diện tích (m2)	Đơn giá (triệu đồng/m2)	Tổng cộng	NĂM 41	NĂM 42	NĂM 43	NĂM 44	NĂM 45	NĂM 46	NĂM 47	NĂM 48	NĂM 49	NĂM 50
					NĂM 2066	NĂM 2067	NĂM 2068	NĂM 2069	NĂM 2070	NĂM 2071	NĂM 2072	NĂM 2073	NĂM 2074	NĂM 2075
					40	41	42	43	44	45	46	47	48	49
	Tiến độ thực hiện													
I	ĐỒNG THU THỰC TẾ			13.307.485	200.201	210.211	220.721	231.758	243.345	255.513	268.288	281.703	295.788	310.577
1.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy	1.808.800		7.524.608	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Trả tiền một lần	1.808.800	4,16	7.524.608										
	Hệ số lấp đầy													
1.2	Doanh thu quản lý HTKT			5.782.877	200.201	210.211	220.721	231.758	243.345	255.513	268.288	281.703	295.788	310.577
-	Thuê đất kho tàng, nhà máy	1.808.800	0,02	5.782.877	200.201	210.211	220.721	231.758	243.345	255.513	268.288	281.703	295.788	310.577
	Hệ số lấp đầy				100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	Đơn giá hàng năm				0,11	0,12	0,12	0,13	0,13	0,14	0,15	0,16	0,16	0,17
II	ĐỒNG THU HẠCH TOÁN			13.307.485	368.793	378.803	389.313	400.349	411.937	424.104	436.880	450.294	464.380	479.169
2.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			7.524.608	168.592	168.592	168.592	168.592	168.592	168.592	168.592	168.592	168.592	168.592
-	Trả tiền 1 lần			7.524.608	168.592	168.592	168.592	168.592	168.592	168.592	168.592	168.592	168.592	168.592
	Doanh thu 2029			1.504.922	32.020	32.020	32.020	32.020	32.020	32.020	32.020	32.020	32.020	32.020
	Doanh thu 2030			1.504.922	32.716	32.716	32.716	32.716	32.716	32.716	32.716	32.716	32.716	32.716
	Doanh thu 2031			1.128.691	25.082	25.082	25.082	25.082	25.082	25.082	25.082	25.082	25.082	25.082
	Doanh thu 2032			1.128.691	25.652	25.652	25.652	25.652	25.652	25.652	25.652	25.652	25.652	25.652
	Doanh thu 2033			1.128.691	26.249	26.249	26.249	26.249	26.249	26.249	26.249	26.249	26.249	26.249
	Doanh thu 2034			1.128.691	26.874	26.874	26.874	26.874	26.874	26.874	26.874	26.874	26.874	26.874
2.2	Doanh thu quản lý HTKT			5.782.877	200.201	210.211	220.721	231.758	243.345	255.513	268.288	281.703	295.788	310.577

Bảng 7 - Bảng tính lợi nhuận hàng năm

STT	Nội dung	Tổng cộng	NĂM 1	NĂM 2	NĂM 3	NĂM 4	NĂM 5	NĂM 6	NĂM 7	NĂM 8	NĂM 9	NĂM 10
			NĂM 2026	NĂM 2027	NĂM 2028	NĂM 2029	NĂM 2030	NĂM 2031	NĂM 2032	NĂM 2033	NĂM 2034	NĂM 2035
			0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
I	DOANH THU	13.307.485	-	-	-	38.604	78.562	109.779	142.146	175.730	210.607	212.708
1.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy	7.524.608	-	-	-	32.020	64.735	89.817	115.469	141.718	168.592	168.592
1.3	Doanh thu quản lý HTKT	5.782.877	-	-	-	6.584	13.826	19.962	26.676	34.012	42.015	44.116
II	CHI PHÍ	8.963.701	-	-	-	38.604	78.562	203.208	218.121	230.046	245.053	245.053
1	Chi phí khấu hao TSCĐ	2.942.585	-	-	-	-	-	129.725	129.725	129.725	129.725	129.725
2	Chi phí kinh doanh	150.492	-	-	-	640	1.295	1.796	2.309	2.834	3.372	3.372
3	Chi phí quản lý vận hành	2.690.000	-	-	-	15.000	22.000	29.000	36.000	43.000	50.000	50.000
4	Chi phí duy tu, sửa chữa hạ tầng (tính từ năm 6)	1.617.000	-	-	-	9.000	15.000	18.000	24.000	27.000	30.000	30.000
5	Chi phí phát sinh khác	666.923	-	-	-	3.000	4.400	5.800	7.200	8.600	13.070	13.070
6	Chi phí thuê đất hàng năm	849.870						18.886	18.886	18.886	18.886	18.886
7	Chi trả lãi vay trong giai đoạn vận hành	46.830	-	-	-	10.963	35.867					
III	Lợi nhuận	4.343.784	-	-	-	-	-	(93.428)	(75.975)	(54.315)	(34.446)	(32.345)
IV	Lỗ lũy kế chuyển sang											
V	Thu nhập chịu thuế					-	-	-	-	-	-	-
VI	Thuế thu nhập doanh nghiệp	968.242				-	-	-	-	-	-	-
VII	Lợi nhuận sau thuế	3.375.542				-	-	(93.428)	(75.975)	(54.315)	(34.446)	(32.345)
VII	KẾ HOẠCH TRẢ NỢ VÀ THU HỒI VỐN CHỦ SỞ HỮU											
1	Nguồn trả nợ (Khấu hao + lợi nhuận)			-	-	-	-	36.297	53.750	75.410	95.280	97.380
2	Nguồn tiền nhân rồi					-		1.038.874	1.013.222	986.973	960.100	-
3	Trả nợ gốc ngân hàng											
-	Nợ gốc đầu kỳ	458.497						458.497	-	-	-	-
-	Lãi vay trong kỳ							45.850	-			
-	Trả gốc							458.497	-	-	-	-
-	Dư nợ cuối kỳ							-	-	-	-	-
4	Thu hồi vốn chủ sở hữu	600.000				-	-	570.824	29.176			

Thời gian phân tích hiệu quả của Dự án

50 năm

STT	Nội dung	Tỷ lệ	Đơn giá	Tổng cộng	NĂM 1	NĂM 2	NĂM 3	NĂM 4	NĂM 5	NĂM 6	NĂM 7	NĂM 8	NĂM 9	NĂM 10	NĂM 11
					NĂM 2026	NĂM 2027	NĂM 2028	NĂM 2029	NĂM 2030	NĂM 2031	NĂM 2032	NĂM 2033	NĂM 2034	NĂM 2035	NĂM 2036
					0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Tiến độ thực hiện														
I	ĐỒNG TIỀN THU			13.307.485				1.511.506	1.518.748	1.148.653	1.155.368	1.162.704	1.170.707	44.116	46.322
	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			7.524.608				1.504.922	1.504.922	1.128.691	1.128.691	1.128.691	1.128.691	-	-
	Doanh thu quản lý HTKT			5.782.877				6.584	13.826	19.962	26.676	34.012	42.015	44.116	46.322
	VAT đầu ra			752.461				150.492	150.492	112.869	112.869	112.869	112.869	-	-
II	ĐỒNG TIỀN CHI			8.571.550	2.859	417.241	1.613.819	1.309.276	506.559	82.446	45.509	54.434	81.789	81.789	81.789
1	Giai đoạn đầu tư xây dựng			3.792.455	2.859	417.241	1.613.819	1.279.672	478.864						
2	Giai đoạn vận hành			4.779.095				29.604	27.695	82.446	45.509	54.434	81.789	81.789	81.789
2.1	Chi phí khấu hao TSCĐ (không tính vào dòng tiền)			-											
2.2	Chi phí kinh doanh	2%	Doanh thu thuê đất	150.492				640	1.295	1.796	2.309	2.834	3.372	3.372	3.372
2.3	Chi phí quản lý vận hành			2.690.000				15.000	22.000	29.000	36.000	43.000	50.000	50.000	50.000
2.4	Chi phí duy tu, sửa chữa hạ tầng (tính từ năm 6)	1%	Chi phí XD+TB	644.616									15.348	15.348	15.348
2.5	Chi phí phát sinh khác	20%	2.2+2.3	666.923				3.000	4.400	5.800	7.200	8.600	13.070	13.070	13.070
2.6	Chi trả lãi vay trong giai đoạn vận hành			56.813				10.963	-	45.850	-	-	-	-	-
2.7	Chi nộp thuế TNDN	20%		570.250				-	-	-	-	-	-	-	-
3	VAT đầu vào			594.334	135	19.708	76.226	62.307	25.388	3.660	4.551	5.443	8.179	8.179	8.179
	Giai đoạn đầu tư xây dựng			179.130	135	19.708	76.226	60.443	22.618						
	Giai đoạn vận hành			415.203	-	-	-	1.864	2.769	3.660	4.551	5.443	8.179	8.179	8.179
	VAT phải nộp (VAT đầu ra - VAT đầu vào)			158.127	(135)	(19.708)	(76.226)	88.185	125.104	109.209	108.318	107.426	104.690	(8.179)	(8.179)
IV	Lợi nhuận			4.841.210	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
V	HỆ SỐ CHIẾT KHẤU	10%			1,0000	0,9091	0,8264	0,7513	0,6830	0,6209	0,5645	0,5132	0,4665	0,4241	0,3855
VI	ĐỒNG TIỀN HIỆU SỐ THU CHI														
1	Dòng tiền không có chiết khấu				(2.859)	(417.241)	(1.613.819)	202.230	1.012.189	1.066.207	1.109.858	1.108.269	1.088.917	(37.673)	(35.467)
2	Cộng dồn dòng tiền không có chiết khấu				(2.859)	(420.099)	(2.033.919)	(1.831.689)	(819.500)	246.707	1.356.566	2.464.835	3.553.752	3.516.079	3.480.611
3	Dòng tiền có chiết khấu				(2.859)	(379.310)	(1.333.735)	151.938	691.339	662.031	626.486	568.717	507.988	(15.977)	(13.674)
4	Cộng dồn dòng tiền có chiết khấu				(2.859)	(382.168)	(1.715.903)	(1.563.965)	(872.626)	(210.596)	415.890	984.608	1.492.596	1.476.619	1.462.944
VII	CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ														
1	IRR				29,38%	>r=10%									
2	NPV				1.354.555	>0									
3	Thời gian thu hồi vốn theo dòng tiền dự án				5,34	từ năm 2026)									

Thời gian phân tích hiệu quả của Dự án

STT	Nội dung	Tỷ lệ	Đơn giá	Tổng cộng	NĂM 12	NĂM 13	NĂM 14	NĂM 15	NĂM 16	NĂM 17	NĂM 18	NĂM 19	NĂM 20	NĂM 21	NĂM 22
					NĂM 2037	NĂM 2038	NĂM 2039	NĂM 2040	NĂM 2041	NĂM 2042	NĂM 2043	NĂM 2044	NĂM 2045	NĂM 2046	NĂM 2047
					11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
	Tiến độ thực hiện														
I	ĐỒNG TIỀN THU			13.307.485	48.638	51.070	53.623	56.305	59.120	62.076	65.180	68.439	71.861	75.454	79.226
	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			7.524.608	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Doanh thu quản lý HTKT			5.782.877	48.638	51.070	53.623	56.305	59.120	62.076	65.180	68.439	71.861	75.454	79.226
	VAT đầu ra			752.461	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
II	ĐỒNG TIỀN CHI			8.571.550	81.789	81.789	87.789	87.789	107.487	124.228	137.866	148.244	155.201	158.565	158.155
1	Giai đoạn đầu tư xây dựng			3.792.455											
2	Giai đoạn vận hành			4.779.095	81.789	81.789	87.789	87.789	107.487	124.228	137.866	148.244	155.201	158.565	158.155
2.1	Chi phí khấu hao TSCĐ (không tính vào đồng tiền)			-											
2.2	Chi phí kinh doanh	2%	Doanh thu thuê đất	150.492	3.372	3.372	3.372	3.372	3.372	3.372	3.372	3.372	3.372	3.372	3.372
2.3	Chi phí quản lý vận hành			2.690.000	50.000	50.000	55.000	55.000	55.000	55.000	55.000	55.000	55.000	55.000	55.000
2.4	Chi phí duy tu, sửa chữa hạ tầng (tính từ năm 6)	1%	Chi phí XD+TB	644.616	15.348	15.348	15.348	15.348	15.348	15.348	15.348	15.348	15.348	15.348	15.348
2.5	Chi phí phát sinh khác	20%	2.2+2.3	666.923	13.070	13.070	14.070	14.070	14.070	14.070	14.070	14.070	14.070	14.070	14.070
2.6	Chi trả lãi vay trong giai đoạn vận hành			56.813	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.7	Chi nộp thuế TNDN	20%		570.250	-	-	-	-	19.697	36.439	50.076	60.455	67.411	70.775	70.366
3	VAT đầu vào			594.334	8.179	8.179	8.779	8.779	8.779	8.779	8.779	8.779	8.779	8.779	8.779
	Giai đoạn đầu tư xây dựng			179.130											
	Giai đoạn vận hành			415.203	8.179	8.179	8.779	8.779	8.779	8.779	8.779	8.779	8.779	8.779	8.779
	VAT phải nộp (VAT đầu ra - VAT đầu vào)			158.127	(8.179)	(8.179)	(8.779)	(8.779)	(8.779)	(8.779)	(8.779)	(8.779)	(8.779)	(8.779)	(8.779)
III	Lợi nhuận			4.841.210	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IV	HỆ SỐ CHIẾT KHẤU	10%			0,3505	0,3186	0,2897	0,2633	0,2394	0,2176	0,1978	0,1799	0,1635	0,1486	0,1351
VI	ĐỒNG TIỀN HIỆU SỐ THU CHI														
1	Dòng tiền không có chiết khấu				(33.151)	(30.719)	(34.166)	(31.485)	(48.367)	(62.152)	(72.686)	(79.806)	(83.340)	(83.111)	(78.929)
2	Cộng dồn dòng tiền không có chiết khấu				3.447.460	3.416.741	3.382.575	3.351.090	3.302.723	3.240.571	3.167.885	3.088.079	3.004.739	2.921.628	2.842.699
3	Dòng tiền có chiết khấu				(11.619)	(9.788)	(9.897)	(8.291)	(11.579)	(13.526)	(14.381)	(14.354)	(13.627)	(12.354)	(10.666)
4	Cộng dồn dòng tiền có chiết khấu				1.451.325	1.441.537	1.431.640	1.423.349	1.411.771	1.398.244	1.383.864	1.369.510	1.355.883	1.343.529	1.332.864
VII	CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ														
1	IRR														
2	NPV														
3	Thời gian thu hồi vốn theo dòng tiền dự án														

Thời gian phân tích hiệu quả của Dự án

STT	Nội dung	Tỷ lệ	Đơn giá	Tổng cộng	NĂM 23	NĂM 24	NĂM 25	NĂM 26	NĂM 27	NĂM 28	NĂM 29	NĂM 30	NĂM 31	NĂM 32	NĂM 33
					NĂM 2048	NĂM 2049	NĂM 2050	NĂM 2051	NĂM 2052	NĂM 2053	NĂM 2054	NĂM 2055	NĂM 2056	NĂM 2057	NĂM 2058
					22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
	Tiến độ thực hiện														
I	ĐỒNG TIỀN THU			13.307.485	83.188	87.347	91.714	96.300	101.115	106.171	111.479	117.053	122.906	129.051	135.504
	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			7.524.608	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Doanh thu quản lý HTKT			5.782.877	83.188	87.347	91.714	96.300	101.115	106.171	111.479	117.053	122.906	129.051	135.504
	VAT đầu ra			752.461	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
II	ĐỒNG TIỀN CHI			8.571.550	153.785	160.255	156.358	93.789	93.789	93.789	93.789	93.789	93.789	93.789	93.789
1	Giai đoạn đầu tư xây dựng			3.792.455											
2	Giai đoạn vận hành			4.779.095	153.785	160.255	156.358	93.789	93.789	93.789	93.789	93.789	93.789	93.789	93.789
2.1	Chi phí khấu hao TSCĐ (không tính vào dòng tiền)			-											
2.2	Chi phí kinh doanh	2%	Doanh thu thuê đất	150.492	3.372	3.372	3.372	3.372	3.372	3.372	3.372	3.372	3.372	3.372	3.372
2.3	Chi phí quản lý vận hành			2.690.000	55.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000
2.4	Chi phí duy tu, sửa chữa hạ tầng (tính từ năm 6)	1%	Chi phí XD+TB	644.616	15.348	15.348	15.348	15.348	15.348	15.348	15.348	15.348	15.348	15.348	15.348
2.5	Chi phí phát sinh khác	20%	2.2+2.3	666.923	14.070	15.070	15.070	15.070	15.070	15.070	15.070	15.070	15.070	15.070	15.070
2.6	Chi trả lãi vay trong giai đoạn vận hành			56.813	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.7	Chi nộp thuế TNDN	20%		570.250	65.996	66.466	62.569	-	-	-	-	-	-	-	-
3	VAT đầu vào			594.334	8.779	9.379	9.379	9.379	9.379	9.379	9.379	9.379	9.379	9.379	9.379
	Giai đoạn đầu tư xây dựng			179.130											
	Giai đoạn vận hành			415.203	8.779	9.379	9.379	9.379	9.379	9.379	9.379	9.379	9.379	9.379	9.379
III	VAT phải nộp (VAT đầu ra - VAT đầu vào)			158.127	(8.779)	(9.379)	(9.379)	(9.379)	(9.379)	(9.379)	(9.379)	(9.379)	(9.379)	(9.379)	(9.379)
IV	Lợi nhuận			4.841.210	-	-	-	114.984	119.799	124.854	130.163	135.737	141.590	147.735	154.187
V	HỆ SỐ CHIẾT KHẤU	10%			0,1228	0,1117	0,1015	0,0923	0,0839	0,0763	0,0693	0,0630	0,0573	0,0521	0,0474
VI	ĐỒNG TIỀN HIỆU SỐ THU CHI														
1	Dòng tiền không có chiết khấu				(70.597)	(72.908)	(64.644)	2.511	7.326	12.381	17.690	23.264	29.117	35.262	41.714
2	Cộng dồn dòng tiền không có chiết khấu				2.772.101	2.699.193	2.634.549	2.637.060	2.644.385	2.656.767	2.674.456	2.697.720	2.726.837	2.762.099	2.803.813
3	Dòng tiền có chiết khấu				(8.673)	(8.142)	(6.563)	232	615	944	1.227	1.467	1.669	1.837	1.976
4	Cộng dồn dòng tiền có chiết khấu				1.324.191	1.316.049	1.309.486	1.309.718	1.310.332	1.311.277	1.312.503	1.313.970	1.315.638	1.317.476	1.319.451
VII	CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ														
1	IRR														
2	NPV														
3	Thời gian thu hồi vốn theo dòng tiền dự án														

Thời gian phân tích hiệu quả của Dự án

STT	Nội dung	Tỷ lệ	Đơn giá	Tổng cộng	NĂM 34	NĂM 35	NĂM 36	NĂM 37	NĂM 38	NĂM 39	NĂM 40	NĂM 41	NĂM 42	NĂM 43
					NĂM 2059	NĂM 2060	NĂM 2061	NĂM 2062	NĂM 2063	NĂM 2064	NĂM 2065	NĂM 2066	NĂM 2067	NĂM 2068
					33	34	35	36	37	38	39	40	41	42
	Tiến độ thực hiện													
I	ĐỒNG TIỀN THU			13.307.485	142.279	149.393	156.863	164.706	172.941	181.588	190.668	200.201	210.211	220.721
	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			7.524.608	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Doanh thu quản lý HTKT			5.782.877	142.279	149.393	156.863	164.706	172.941	181.588	190.668	200.201	210.211	220.721
	VAT đầu ra			752.461	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
II	ĐỒNG TIỀN CHI			8.571.550	99.789	99.789	99.789	99.789	99.789	99.789	99.789	99.789	99.789	105.789
1	Giai đoạn đầu tư xây dựng			3.792.455										
2	Giai đoạn vận hành			4.779.095	99.789	99.789	99.789	99.789	99.789	99.789	99.789	99.789	99.789	105.789
2.1	Chi phí khấu hao TSCĐ (không tính vào dòng tiền)			-										
2.2	Chi phí kinh doanh	2%	Doanh thu thuê đất	150.492	3.372	3.372	3.372	3.372	3.372	3.372	3.372	3.372	3.372	3.372
2.3	Chi phí quản lý vận hành			2.690.000	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000	70.000
2.4	Chi phí duy tu, sửa chữa hạ tầng (tính từ năm 6)	1%	Chi phí XD+TB	644.616	15.348	15.348	15.348	15.348	15.348	15.348	15.348	15.348	15.348	15.348
2.5	Chi phí phát sinh khác	20%	2.2+2.3	666.923	16.070	16.070	16.070	16.070	16.070	16.070	16.070	16.070	16.070	17.070
2.6	Chi trả lãi vay trong giai đoạn vận hành			56.813	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.7	Chi nộp thuế TNDN	20%		570.250	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	VAT đầu vào			594.334	9.979	9.979	9.979	9.979	9.979	9.979	9.979	9.979	9.979	10.579
	Giai đoạn đầu tư xây dựng			179.130										
	Giai đoạn vận hành			415.203	9.979	9.979	9.979	9.979	9.979	9.979	9.979	9.979	9.979	10.579
	VAT phải nộp (VAT đầu ra - VAT đầu vào)			158.127	(9.979)	(9.979)	(9.979)	(9.979)	(9.979)	(9.979)	(9.979)	(9.979)	(9.979)	(10.579)
IV	Lợi nhuận			4.841.210	151.963	159.077	166.546	174.389	182.625	191.272	200.351	209.884	219.894	224.405
V	HỆ SỐ CHIẾT KHẤU	10%			0,0431	0,0391	0,0356	0,0323	0,0294	0,0267	0,0243	0,0221	0,0201	0,0183
VI	ĐỒNG TIỀN HIỆU SỐ THU CHI													
1	Dòng tiền không có chiết khấu				42.490	49.604	57.073	64.916	73.152	81.799	90.878	100.411	110.421	114.932
2	Cộng dồn dòng tiền không có chiết khấu				2.846.303	2.895.906	2.952.979	3.017.896	3.091.047	3.172.846	3.263.724	3.364.136	3.474.557	3.589.489
3	Dòng tiền có chiết khấu				1.829	1.942	2.031	2.100	2.151	2.187	2.209	2.219	2.218	2.099
4	Cộng dồn dòng tiền có chiết khấu				1.321.281	1.323.222	1.325.253	1.327.353	1.329.505	1.331.691	1.333.900	1.336.119	1.338.337	1.340.435
VII	CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ													
1	IRR													
2	NPV													
3	Thời gian thu hồi vốn theo dòng tiền dự án													



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

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

Số: /TTr-HĐQT

Hải Phòng, ngày tháng năm 2026

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH

V/v: Xin chấp thuận chủ trương nghiên cứu và triển khai thực hiện Dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ - DKC xã Phúc Lộc, tỉnh Nghệ An

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026
Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam

Căn cứ Luật Đầu tư số 143/2025/QH15 ngày 11/12/2025;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;

Căn cứ Luật Lâm nghiệp số 16/2017/QH14 ngày 15/11/2017;

Căn cứ Nghị định số 156/2018/NĐ-CP ngày 16/11/2018 quy định chi tiết thi hành một số điều của luật lâm nghiệp; Nghị định số 227/2025/NĐ-CP ngày 16/8/2025, sửa đổi bổ sung một số điều của nghị định 156/2018/NĐ-CP ngày 16/11/2018;

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

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 xem xét, chấp thuận cho nghiên cứu và triển khai Dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ - DKC và phương án lấp đất dây chuyền sản xuất tinh dầu xuất khẩu có diện tích 48,57 ha tại xã Nghi Lâm, huyện Nghi Lộc (nay là xã Phúc Lộc), tỉnh Nghệ An, cụ thể như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT PHẢI ĐẦU TƯ VÀ MỤC TIÊU ĐẦU TƯ

1. Sự cần thiết phải đầu tư

Trong những năm gần đây, nhu cầu về giống cây lâm nghiệp chất lượng cao tại khu vực Bắc Trung Bộ có xu hướng gia tăng, gắn với định hướng phát triển rừng sản xuất, rừng gỗ lớn và nâng cao giá trị gia tăng của ngành lâm nghiệp. Tuy nhiên, nguồn cung giống có chất lượng, ứng dụng công nghệ cao vẫn còn hạn chế, chưa đáp ứng đầy đủ yêu cầu thực tiễn.

Đồng thời, lĩnh vực lâm nghiệp và ứng dụng công nghệ cao thuộc danh mục ngành, nghề đặc biệt ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật, tạo điều kiện thuận lợi để doanh nghiệp tiếp cận các chính sách ưu đãi về đất đai, thuế và hỗ trợ đầu tư. Bên cạnh đó, dự án có khả năng tiếp cận các nguồn hỗ trợ từ các chương trình phát triển khoa học và công nghệ, nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao cũng như các nguồn vốn tín dụng ưu đãi, góp phần nâng cao tính khả thi và hiệu quả đầu tư.

Dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ -DKC thuộc phân khu I của Khu lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao vùng Bắc Trung

Bộ, được Thủ tướng Chính phủ quyết định thành lập tại Quyết định số 509/QĐ-TTg ngày 31/3/2021 và phê duyệt quy hoạch chung tại Quyết định số 746/QĐ-TTg ngày 10/4/2025 với quy mô khoảng 618 ha. Đây là cơ sở pháp lý quan trọng, thể hiện định hướng phát triển ở cấp quốc gia và bảo đảm tính ổn định trong quá trình triển khai dự án.

Đối với Công ty, Hiện nay Công ty hoạt động sản xuất kinh doanh chủ yếu tập trung vào lĩnh vực đầu tư, kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hòa tại Hải Phòng với tỷ lệ lấp đầy đạt 81,3%, dẫn đến quỹ đất kinh doanh không còn nhiều, hạn chế khả năng tăng trưởng doanh thu và duy trì nguồn thu ổn định trong trung và dài hạn. Việc nghiên cứu đầu tư dự án Dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ -DKC sẽ tạo cơ hội để Công ty từng bước mở rộng sang lĩnh vực lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao, góp phần đa dạng hóa ngành nghề và tạo thêm động lực tăng trưởng trong trung và dài hạn.

Bên cạnh đó, dự án hiện đã được triển khai trong khuôn khổ quy hoạch được phê duyệt, tạo điều kiện thuận lợi để Công ty xem xét tham gia đầu tư, rút ngắn thời gian chuẩn bị và sớm đưa dự án vào khai thác.

Việc triển khai dự án trong giai đoạn hiện nay tạo điều kiện để Công ty tham gia vào khu vực đã được quy hoạch và định hướng phát triển ở cấp quốc gia, đồng thời tận dụng các chính sách ưu đãi và nguồn lực hỗ trợ sẵn có, phù hợp với định hướng phát triển dài hạn của Công ty.

2. Mục tiêu đầu tư

Dự án được triển khai nhằm xây dựng Trung tâm sản xuất giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao tại khu vực Bắc Trung Bộ, hướng tới cung ứng nguồn giống chất lượng cao, đáp ứng nhu cầu trồng rừng trên địa bàn tỉnh Nghệ An và các khu vực lân cận.

Trên cơ sở ứng dụng các tiến bộ khoa học công nghệ, dự án từng bước hoàn thiện quy trình sản xuất giống theo hướng hiện đại, bảo đảm chất lượng, nguồn gốc và hiệu quả kinh tế trong sản xuất lâm nghiệp. Đồng thời, Trung tâm sẽ thực hiện chuyển giao công nghệ, thiết bị và kỹ thuật sản xuất giống cho các tổ chức, doanh nghiệp có nhu cầu, góp phần lan tỏa ứng dụng công nghệ cao trong ngành.

Bên cạnh hoạt động sản xuất, dự án còn tổ chức đào tạo, hướng dẫn kỹ thuật, kết hợp cung cấp các dịch vụ tham quan, học tập, tạo điều kiện tiếp cận thực tiễn và thúc đẩy ứng dụng khoa học công nghệ trong lĩnh vực lâm nghiệp.

Thông qua đó, dự án góp phần phát triển ngành lâm nghiệp theo hướng bền vững, nâng cao năng suất, chất lượng và giá trị gia tăng, đồng thời mở rộng lĩnh vực hoạt động, hình thành nguồn thu mới và tạo động lực tăng trưởng trong trung và dài hạn cho Công ty.

II. Sự phù hợp của dự án

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

Dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ - DKC được triển khai tại xã Phúc Lộc, tỉnh Nghệ An, có vị trí phù hợp với quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng và quy hoạch của tỉnh.

Cụ thể, dự án thuộc phân khu I trong tổng thể Khu lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao vùng Bắc Trung Bộ quy mô 618 ha đã được Thủ tướng Chính phủ quyết định thành lập tại Quyết định số 509/QĐ-TTg ngày 31/3/2021 và phê duyệt quy hoạch chung tại Quyết định số 746/QĐ-TTg ngày 10/4/2025.

Trên cơ sở đó, UBND tỉnh Nghệ An đã ban hành kế hoạch triển khai thực hiện quy hoạch tại Quyết định số 2161/QĐ-UBND ngày 08/8/2025, làm căn cứ tổ chức thực hiện và thu hút đầu tư vào khu lâm nghiệp công nghệ cao.

Đồng thời, dự án đã được UBND tỉnh Nghệ An chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 104/QĐ-UBND ngày 10/01/2020; được phê duyệt quy hoạch tổng thể mặt bằng sử dụng đất tỷ lệ 1/2000 và quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo Quyết định số 4925/QĐ-UBND ngày 17/12/2021.

Như vậy, dự án có đầy đủ cơ sở pháp lý và phù hợp với các quy hoạch được phê duyệt, đồng thời đã có kế hoạch triển khai cụ thể ở cấp địa phương, bảo đảm tính khả thi và khả năng thực hiện trong thực tế.

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

Dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ (DKC) phù hợp với định hướng phát triển ngành lâm nghiệp và công nghiệp chế biến gỗ, lâm sản ngoài gỗ từ Trung ương đến địa phương.

Việc triển khai dự án sẽ góp phần nâng cao giá trị sản xuất, kinh doanh rừng theo hướng bền vững về kinh tế, xã hội và môi trường. Thông qua việc cung ứng nguồn giống có năng suất, chất lượng cao và có nguồn gốc rõ ràng, dự án trực tiếp nâng cao năng suất rừng trồng, rút ngắn chu kỳ khai thác, gia tăng sản lượng gỗ nguyên liệu, từ đó nâng cao giá trị gia tăng trong toàn chuỗi sản xuất – chế biến – tiêu thụ lâm sản.

Đồng thời, dự án tạo nền tảng thúc đẩy phát triển chuỗi giá trị lâm nghiệp từ sản xuất giống, trồng rừng đến chế biến và tiêu thụ sản phẩm, góp phần phát triển ngành công nghiệp chế biến gỗ và lâm sản phục vụ xuất khẩu tại khu vực Bắc Trung Bộ.

Theo Quyết định số 746/QĐ-TTg ngày 10/4/2025 của Thủ tướng Chính phủ, khu vực Bắc Trung Bộ được định hướng phát triển lâm nghiệp theo hướng hiện đại, ứng dụng công nghệ cao, tổ chức sản xuất theo chuỗi giá trị và thu hút đầu tư vào khu lâm nghiệp công nghệ cao. Dự án với chức năng sản xuất giống, chuyển giao công nghệ và hỗ trợ phát triển chuỗi giá trị lâm nghiệp là phù hợp trực tiếp với định hướng nêu trên.

Bên cạnh đó, dự án góp phần phát triển kinh tế xanh, thích ứng với biến đổi khí hậu, tạo sinh kế bền vững cho khu vực miền núi, qua đó đóng góp vào mục tiêu tăng trưởng kinh tế gắn với bảo vệ môi trường và giảm nghèo bền vững của tỉnh Nghệ An.

Như vậy, dự án được đánh giá phù hợp với định hướng phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh Nghệ An và vùng Bắc Trung Bộ.

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

3.1 Về khả năng thu hút vốn đầu tư:

Ngành lâm nghiệp, đặc biệt là lĩnh vực chế biến gỗ và lâm sản ngoài gỗ, được xác định là một trong những ngành kinh tế quan trọng, có tiềm năng tăng trưởng và xuất khẩu lớn của Việt Nam. Theo Chỉ thị số 08/CT-TTg ngày 28/3/2019 của Thủ tướng Chính phủ, ngành lâm nghiệp được định hướng phát triển theo hướng nâng cao giá trị gia tăng, đẩy mạnh chế biến sâu và mở rộng thị trường xuất khẩu, từng bước khẳng định vị thế của Việt Nam trên thị trường quốc tế.

Bên cạnh đó, theo Quyết định số 38/2016/QĐ-TTg ngày 14/6/2016, Nhà nước định hướng đầu tư xây dựng các khu lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao tại các vùng trọng điểm nhằm tạo động lực phát triển ngành lâm nghiệp và thu hút các nguồn lực đầu tư. Khu lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao vùng Bắc Trung Bộ tại Nghệ An là một trong ba khu cấp quốc gia được hình thành theo định hướng này.

Đồng thời, dự án thuộc lĩnh vực lâm nghiệp và ứng dụng công nghệ cao – là ngành, nghề đặc biệt ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật, được hưởng các chính sách ưu đãi về thuế, đất đai và hỗ trợ đầu tư. Đây là yếu tố quan trọng góp phần nâng cao hiệu quả tài chính và khả năng thu hút vốn đầu tư của dự án.

Với vai trò là phân khu sản xuất giống, chuyển giao công nghệ và hỗ trợ phát triển chuỗi giá trị lâm nghiệp trong khu lâm nghiệp công nghệ cao, dự án có khả năng tạo liên kết giữa các khâu sản xuất – chế biến – tiêu thụ, qua đó gia tăng sức hấp dẫn đối với các nhà đầu tư và đối tác tham gia.

Như vậy, dự án có cơ sở pháp lý và điều kiện thuận lợi để thu hút vốn đầu tư, phù hợp với định hướng phát triển ngành và chính sách khuyến khích của Nhà nước.

3.2 Về khả năng cung cấp nguồn lao động:

Tỉnh Nghệ An là địa phương có quy mô dân số lớn, khoảng 3,4 triệu người, trong đó lực lượng lao động chiếm tỷ trọng cao, tạo nguồn cung nhân lực ổn định cho các dự án đầu tư.

Riêng khu vực xã Phúc Lộc có khoảng 12.000–13.000 lao động trong độ tuổi; đồng thời, các địa bàn lân cận trong bán kính 5–10 km cũng là nguồn bổ sung lao động thuận lợi cho dự án. Với quy mô và tính chất của dự án, nguồn nhân lực tại chỗ cơ bản có thể đáp ứng nhu cầu tuyển dụng trong các giai đoạn triển khai và vận hành.

Bên cạnh đó, tỷ lệ lao động đã qua đào tạo tại địa phương đạt khoảng 70%, là điều kiện thuận lợi để tiếp nhận và triển khai các quy trình sản xuất theo hướng ứng dụng công nghệ cao. Đồng thời, với chức năng đào tạo và chuyển giao kỹ thuật của dự án, nguồn nhân lực có thể tiếp tục được nâng cao tay nghề, đáp ứng yêu cầu vận hành trong thực tế.

Do đó, nguồn lao động tại khu vực được đánh giá là phù hợp với quy mô và tính chất của dự án, bảo đảm khả năng triển khai và vận hành ổn định.

II. NỘI DUNG DỰ ÁN VÀ PHƯƠNG ÁN TIẾP NHẬN ĐẦU TƯ

1. Tên dự án: Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ - DKC

2. Địa điểm: Xã Phúc Lộc, tỉnh Nghệ An.

3. Quy mô dự án

- Diện tích đất sử dụng của Dự án là: 48,57 ha.

- Sản phẩm, dịch vụ cung cấp:

+ Sản xuất và cung ứng cây giống đầu dòng;

+ Sản xuất và cung ứng giống cây lâm nghiệp chất lượng cao;

+ Phối hợp với các cơ quan nghiên cứu trong và ngoài nước về lĩnh vực giống nông nghiệp trong việc khảo nghiệm và trình diễn giống mới, tư vấn, chuyển giao những tiến bộ kỹ thuật và công nghệ trong sản xuất giống;

+ Dịch vụ tham quan học tập, kết hợp du lịch gắn với giáo dục nhằm nâng cao nhận thức về giống lâm nghiệp, công nghệ chế tạo giống và năng suất trồng.

- **Quy mô kiến trúc xây dựng:** Khu nhà văn phòng quản lý điều hành và nghiên cứu phát triển giống; Khu vườn ươm công nghệ cao; Khu khảo nghiệm các giống và kết hợp trình diễn giống chất lượng cao; Khu giống đầu dòng lưu giữ các nguồn gen; Khu giống lâm đặc sản Bắc Trung Bộ ..., cụ thể:

TT	Cơ cấu sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ
1	Khu A: Khu nhà văn phòng quản lý điều hành và nghiên cứu phát triển giống	5,74	11,8%
2	Khu B: Khu vườn ươm công nghệ cao	3,57	7,4%
3	Khu C1, C2: Khu khảo nghiệm các giống và kết hợp trình diễn giống chất lượng cao	9,49	19,5%
4	Khu D1, D2: Khu giống đầu dòng lưu giữ các nguồn gen	10,05	20,7%
5	Khu E: Khu giống lâm đặc sản Bắc Trung Bộ	19,72	40,6%
Tổng cộng diện tích đất		48,57	100%

4. Tình hình thực hiện và phương án tiếp nhận dự án

4.1. Tình hình thực hiện dự án

Ngày 10/01/2020, UBND tỉnh Nghệ An đã có quyết định phê duyệt chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ - DKC, đồng thời phê duyệt Công ty Cổ phần Tập đoàn Thiên Minh Đức (Sau đây gọi tắt là Công ty Thiên Minh Đức) là Chủ đầu tư dự án tại văn bản số 104/QĐ-UBND.

Ngày 02/8/2023, Thủ tướng Chính phủ Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chung xây dựng Khu lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao vùng Bắc Trung Bộ, trong đó dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ - DKC là phân khu 1 của Khu lâm nghiệp tại Quyết định số 909/QĐ-TTg.

Ngày 10/4/2025, Thủ tướng Chính phủ Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chung xây dựng Khu lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao vùng Bắc Trung Bộ đến năm 2045, trong đó dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ - DKC là phân khu 1 của Khu lâm nghiệp tại Quyết định số 746/QĐ-TTg.

Ngày 28/8/2025, UBND tỉnh Nghệ An về việc phê duyệt Kế hoạch thực hiện Quy hoạch chung xây dựng Khu lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao vùng Bắc Trung Bộ đến năm 2025, trong đó trong đó dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ - DKC là phân khu 1 của Khu lâm nghiệp được nhà nước hỗ trợ kinh phí giải phóng mặt bằng.

Qua quá trình thực hiện, dự án đã triển khai được các công việc như sau:

+ Về công tác quy hoạch: Ngày 1/6/2020, UBND tỉnh đã phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất 1/2000; Quy hoạch mặt bằng tổng thể tỷ lệ 1/500 Khu Văn phòng điều hành, nghiên cứu phát triển nguồn giống và vườn ươm công nghệ cao đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1877/QĐ-UBND; Ngày 17/12/2021, UBND tỉnh đã phê duyệt điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất tỷ lệ 1/2000 và quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu Văn phòng quản lý điều hành, nghiên cứu phát triển nguồn giống và vườn ươm công nghệ cao của Dự án tại Quyết định số 4925/QĐ-UBND tỉnh Nghệ An.

+ Về công tác giải phóng mặt bằng: Đến thời điểm hiện tại, công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng đã được thực hiện trên diện tích 41 ha, tương ứng phần lớn phạm vi dự án, trong đó bao gồm 36,66 ha đất của các cá nhân, hộ gia đình và 4,33 ha đất công do UBND xã Nghi Lâm quản lý.

+ Công tác triển khai đầu tư xây dựng: Dự án đang trong giai đoạn thi công xây dựng kết hợp trồng một số loại cây keo và hương liệu. Các hạng mục đang thực hiện thi công bao gồm: Khu văn phòng quản lý điều hành và nghiên cứu phát triển giống (Nhà điều hành; Trung tâm nuôi cấy mô tế bào, San gạt khu vực thi công nhà nghỉ cán bộ công nhân viên; Hệ thống hàng rào bảo vệ); Khu vườn ươm công nghệ cao (Nhà xưởng đóng bầu siêu nhẹ, Vườn ươm công nghệ cao); San gạt mặt bằng khu khảo nghiệm giống và kết hợp trình diễn giống chất lượng cao.

Trong quá trình triển khai dự án, Công ty Thiên Minh Đức đã hoàn thành một số nội dung quan trọng về quy hoạch, giải phóng mặt bằng và đầu tư xây dựng các hạng mục chính. Đồng thời, dự án vẫn được đánh giá là có tiềm năng phát triển lớn. Tuy nhiên, nhằm phục vụ nhu cầu điều chỉnh cơ cấu và chiến lược đầu tư của công ty, Công ty Thiên Minh Đức có chủ trương thực hiện chuyển quyền thực hiện dự án. Do đó, ngày 11/02/2026, Công ty Thiên Minh Đức đã nộp thông báo và hồ sơ có liên quan đến việc dừng hoạt động dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ - DKC đến Sở Tài chính tỉnh Nghệ An. Ngày 13/02/2026, Sở Tài chính tỉnh Nghệ An có thông báo về việc chấm dứt hoạt động của dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ - DKC tại văn bản số 134/TB-STC.

4.2. Phương án tiếp nhận đầu tư

Nhận thấy Dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ - DKC là dự án có tiềm năng phát triển lớn, Công ty đã nhiều lần cử đoàn công tác vào Nghệ An để nghiên cứu, khảo sát, đánh giá dự án và tiến hành các công việc nhằm chuẩn bị cơ sở thực hiện thủ tục chuyển quyền thực hiện dự án.

Đặc biệt, Công ty VRG lưu ý Quyết định số 2761/QĐ-UBND ngày 28/08/2025 của UBND tỉnh Nghệ An, phê duyệt Kế hoạch thực hiện Quy hoạch chung xây dựng Khu lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao vùng Bắc Trung Bộ đến năm 2045, trong đó chi phí giải phóng mặt bằng của dự án được thực hiện từ ngân sách nhà nước. Đây là một ưu thế quan trọng, thể hiện sự quan tâm của Nhà nước và giúp nâng cao tính khả thi cũng như tiềm năng phát triển bền vững của dự án.

Để được chuyển quyền thực hiện dự án, Công ty có kế hoạch tiếp nhận dự án đã được triển khai, cụ thể như sau:

- Trên cơ sở định hướng hợp tác giữa các bên, Công ty dự kiến thực hiện tiếp nhận dự án theo hình thức nhận chuyển quyền thực hiện dự án, gắn với việc thực hiện thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư và/hoặc chấp thuận điều chỉnh nhà đầu tư theo quy định.

- Trong giai đoạn chuẩn bị, Công ty dự kiến phối hợp với đối tác để trao đổi, rà soát sơ bộ hồ sơ pháp lý, hồ sơ kỹ thuật của dự án, hiện trạng mặt bằng, tài sản trên đất và các vấn đề liên quan đến đất đai; đồng thời chuẩn bị các điều kiện cần thiết nhằm phục vụ việc tiếp nhận dự án.

- Sau khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư và/hoặc chấp thuận Công ty là nhà đầu tư thực hiện dự án, Công ty sẽ thực hiện ký kết thỏa thuận/hợp đồng chuyển quyền thực hiện dự án; phối hợp với đối tác để tiếp nhận hồ sơ, tài liệu, mặt bằng, tài sản trên đất và các hồ sơ liên quan đến quyền sử dụng đất (nếu có), đồng thời thực hiện các nghĩa vụ tài chính theo thỏa thuận giữa các bên.

- Trong quá trình tiếp nhận và triển khai dự án, Công ty sẽ tổ chức quản lý, theo dõi, kiểm soát hiện trạng khu đất và các nội dung liên quan; đồng thời tiếp tục phối hợp với các cơ quan chức năng để hoàn thiện các thủ tục pháp lý có liên quan theo quy định.

Với việc tiếp nhận dự án này, Công ty VRG có thể kế thừa toàn bộ kết quả triển khai trước đây, đồng thời tận dụng ưu thế hỗ trợ từ ngân sách nhà nước về giải phóng mặt bằng, tạo nền tảng thuận lợi để triển khai dự án một cách hiệu quả và bền vững trong giai đoạn tiếp theo.

5. Tổng mức đầu tư, nguồn vốn và hiệu quả dự kiến

5.2. Tổng mức đầu tư

Tổng mức đầu tư dự án được xác định trên cơ sở vận dụng suất vốn đầu tư xây dựng công trình theo quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026, đồng thời kế thừa chi phí các hạng mục không bao gồm trong suất vốn đầu tư xây dựng công trình đã được Công ty Thiên Minh Đức lập tại văn bản đề nghị điều chỉnh dự án đầu tư đã có ý kiến thẩm định của Sở Xây dựng tỉnh Nghệ An tại văn bản số 3995/SXD-QHKT ngày 28/10/2022. Trên cơ sở đó, tổng mức đầu tư dự án đã được điều chỉnh cập nhật theo các

quy định hiện hành. Giá trị tổng mức đầu được tính toán sơ bộ theo bảng sau:

Stt	Các khoản mục chi phí	Đơn vị	Giá trị	Ghi chú
1	Chi phí giải phóng mặt bằng	đồng	13.655.000.000	
2	Chi phí hạng mục xây dựng cơ bản	đồng	150.626.662.564	
3	Chi phí hạng mục lâm sinh	đồng	95.855.000.000	
4	Chi phí hạng mục phụ trợ	đồng	77.820.600.000	
5	Chi phí dự phòng	đồng	16.196.913.128	
6	Lãi vay dự kiến	đồng	14.724.466.480	
	TỔNG CỘNG	đồng	368.514.642.172	

Trên cơ sở tổng mức đầu tư được xác định nêu trên, sau khi xem xét giá trị các hạng mục đã được Công ty Thiên Minh Đức thực hiện, phần chi phí giải phóng mặt bằng được hoàn trả từ ngân sách nhà nước và chi phí chuyển quyền thực hiện dự án, tổng mức đầu tư Công ty VRG cần thực hiện được xác định lại như sau:

Stt	Khoản mục chi phí	Đơn vị	Giá trị (Đã bao gồm VAT)	Ghi chú
1	Tổng mức đầu tư dự kiến	đồng	368.514.642.172	
2	Chi phí Công ty Thiên Minh Đức đã thực hiện và thanh toán cho nhà thầu (bao gồm CP giải phóng mặt bằng)	đồng	69.361.762.914	
2.1	Giải phóng mặt bằng	đồng	12.176.189.682	
2.2	Hạng mục xây dựng cơ bản	đồng	54.997.952.232	
2.3	Hạng mục lâm sinh	đồng	2.187.621.000	
3	Chi phí giải phóng mặt bằng được hoàn trả bằng nguồn vốn NSNN	đồng	13.655.000.000	Theo quyết định số 2761/QĐ-UBND ngày 28/8/2025
4	Chi phí chuyển quyền thực hiện dự án (bao gồm chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản đã được đầu tư trên đất)	đồng	25.000.000.000	Giá trị dự kiến chuyển nhượng từ Thiên Minh Đức

Stt	Khoản mục chi phí	Đơn vị	Giá trị (Đã bao gồm VAT)	Ghi chú
5	Tổng mức đầu tư dự kiến Công ty VRG cần thực hiện	đồng	310.497.879.258	(5)=(1)-(2)-(3)+(4)

Như vậy, tổng mức đầu tư dự án cần thực hiện (đã bao gồm VAT): **310.497.879.258 đồng** (Bằng chữ: Ba trăm mười tỷ, bốn trăm chín mươi bảy triệu, tám trăm bảy mươi chín nghìn, hai trăm năm mươi tám đồng).

5.2. Nguồn vốn

Tổng mức đầu tư dự án dự kiến 310.497.879.258 đồng (đã bao gồm VAT) được huy động từ các nguồn vốn hợp pháp của Công ty, bao gồm:

- Vốn chủ sở hữu của Công ty;
- Vốn vay từ các tổ chức tín dụng;
- Các nguồn vốn hợp pháp khác (nếu có);

Nguyên tắc huy động và sử dụng vốn: Nguồn vốn sẽ được bố trí linh hoạt theo tiến độ thực hiện dự án, trong đó ưu tiên sử dụng vốn chủ sở hữu cho các giai đoạn đầu; vốn vay được huy động phù hợp với nhu cầu giải ngân thực tế; đồng thời tận dụng dòng tiền từ hoạt động sản xuất để tái đầu tư trong các giai đoạn tiếp theo, bảo đảm cân đối dòng tiền và tối ưu hiệu quả tài chính của dự án.

5.3. Hiệu quả dự án

Dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ - DKC sau khi được tiếp nhận và triển khai hoàn thiện sẽ hình thành hệ thống sản xuất giống cây lâm nghiệp quy mô tập trung, bao gồm khu nuôi cấy mô, vườn ươm công nghệ cao và các khu khảo nghiệm, trình diễn giống trên diện tích lớn, tạo năng lực cung ứng giống cây ổn định và lâu dài cho khu vực Bắc Trung Bộ và các vùng lân cận.

Với hệ thống hạ tầng và công nghệ được đầu tư đồng bộ, dự án có khả năng từng bước nâng cao chất lượng giống, cải thiện năng suất trồng rừng và gia tăng giá trị kinh tế trong chuỗi sản xuất lâm nghiệp. Đồng thời, việc kết hợp giữa sản xuất và nghiên cứu, lưu trữ nguồn gen sẽ tạo nền tảng phát triển bền vững cho lĩnh vực giống cây lâm nghiệp trong dài hạn.

Về hiệu quả đầu tư, dự án có lợi thế rõ rệt khi Công ty VRG tiếp nhận phần giá trị đã đầu tư trước đó với chi phí thấp hơn đáng kể so với giá trị thực hiện, qua đó làm giảm chi phí đầu tư ban đầu. Bên cạnh đó, việc chi phí giải phóng mặt bằng được Nhà nước hỗ trợ theo quy hoạch được phê duyệt giúp giảm áp lực vốn, nâng cao hiệu quả tài chính và tính khả thi của dự án.

Ngoài ra, dự án còn góp phần tạo việc làm cho lao động địa phương, thúc đẩy phát triển kinh tế khu vực, đồng thời hỗ trợ phát triển lâm nghiệp bền vững và bảo vệ môi trường sinh thái.

Trên cơ sở đó, dự án được đánh giá có hiệu quả tổng thể tích cực, tính khả thi cao và phù hợp với định hướng phát triển của Công ty.

6. Dự kiến chi phí thực hiện năm 2026:

Bố trí nguồn kinh phí dự kiến là 1.700.000.000 đồng (Bằng chữ: *Một tỷ, bảy trăm triệu đồng*), được trích từ nguồn đầu tư phát triển dự án của Công ty để phục vụ công tác “Hoàn thiện hồ sơ, thủ tục xin làm Chủ đầu tư dự án; thực hiện điều chỉnh Quy hoạch Dự án; Lập báo cáo nghiên cứu khả thi của Dự án”, bảo đảm tuân thủ đúng các quy định của pháp luật hiện hành.

III. KIẾN NGHỊ, ĐỀ XUẤT

1. Kiến nghị

Căn cứ Điều lệ Công ty, Đại hội đồng cổ đông có thẩm quyền quyết định các khoản đầu tư có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên theo Báo cáo tài chính gần nhất.

Theo Báo cáo tài chính năm 2025, tổng giá trị tài sản của Công ty là **940.103.439.705 đồng**, tổng mức đầu tư dự án dự kiến là **310.497.879.258 đồng**, tương đương khoảng **33%** tổng giá trị tài sản, thấp hơn ngưỡng quy định.

Do đó, dự án thuộc thẩm quyền xem xét, quyết định của Hội đồng quản trị theo Điều lệ Công ty. Tuy nhiên, xét tính chất và quy mô của dự án, để đảm bảo cơ sở triển khai và sự thống nhất trong quá trình thực hiện, Hội đồng quản trị kiến nghị Đại hội đồng cổ đông chấp thuận việc giao Hội đồng quản trị quyết định chủ trương đầu tư và tổ chức thực hiện dự án theo thẩm quyền.

2. Đề xuất

Kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông xem xét, chấp thuận những nội dung sau:

1. Thông qua chủ trương cho phép Hội đồng quản trị quyết định chủ trương đầu tư và tổ chức triển khai thực hiện dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ - DKC theo thẩm quyền quy định tại Điều lệ Công ty;

2. Thông qua nội dung ủy quyền cho Hội đồng quản trị và Ban lãnh đạo công ty chủ động tìm kiếm, làm việc, đàm phán và ký kết hợp đồng với các tổ chức tín dụng trong và ngoài nước nhằm huy động vốn để thực hiện dự án; đồng thời cho phép Công ty sử dụng tài sản để thế chấp hoặc áp dụng các biện pháp đảm bảo theo yêu cầu của các hợp đồng tín dụng;

3. Thông qua nội dung cho phép Công ty thực hiện xin ý kiến cổ đông bằng văn bản đối với các nội dung phát sinh thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông trong quá trình triển khai dự án.

4. Thông qua nội dung ủy quyền cho Hội đồng quản trị và Ban lãnh đạo Công ty chủ động thực hiện việc bổ sung các ngành, nghề kinh doanh theo quy định của pháp luật nhằm bảo đảm hoạt động kinh doanh của Công ty hiệu quả và phù hợp với định hướng phát triển;

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 xem xét, chấp thuận.

Trân trọng!

TM.HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Các Ông/ Bà Thành viên HĐQT;
- Ban kiểm soát Công ty;
- Lưu: VT; VP.HĐQT.

CHỦ TỊCH

Phạm Trung Thái

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

BÁO CÁO
CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ

**DỰ ÁN: TRUNG TÂM GIỐNG CÂY LÂM NGHIỆP ỨNG DỤNG CÔNG
NGHỆ CAO BẮC TRUNG BỘ - DKC**

ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG: XÃ PHÚC LỘC, TỈNH NGHỆ AN

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

Hải Phòng, tháng 3/2026

I. GIỚI THIỆU DỰ ÁN

Dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ - DKC được triển khai tại xã Phúc Lộc (trước đây thuộc xã Nghi Lâm, huyện Nghi Lộc), tỉnh Nghệ An, với mục tiêu xây dựng một cơ sở nghiên cứu, sản xuất và cung ứng giống cây lâm nghiệp chất lượng cao cho khu vực Bắc Trung Bộ. Dự án tập trung ứng dụng các tiến bộ khoa học công nghệ hiện đại như nuôi cấy mô, chọn tạo giống và tự động hóa trong sản xuất cây giống nhằm nâng cao năng suất, chất lượng và khả năng thích ứng với biến đổi khí hậu. Trung tâm đóng vai trò quan trọng trong việc cung cấp nguồn giống ổn định, góp phần phát triển kinh tế lâm nghiệp bền vững và nâng cao giá trị rừng trồng. Đồng thời, dự án hướng tới việc liên kết với các tổ chức nghiên cứu, doanh nghiệp và người dân để hình thành chuỗi giá trị lâm nghiệp hiệu quả. Việc đầu tư xây dựng trung tâm cũng góp phần tạo việc làm, tăng thu nhập cho lao động địa phương và thúc đẩy chuyển dịch cơ cấu kinh tế nông thôn. Với vị trí địa lý thuận lợi và tiềm năng phát triển lâm nghiệp lớn của tỉnh Nghệ An, dự án được kỳ vọng trở thành mô hình tiêu biểu về ứng dụng công nghệ cao trong lĩnh vực giống cây lâm nghiệp tại khu vực Bắc Trung Bộ. Bên cạnh đó, trung tâm còn có vai trò đào tạo, chuyển giao kỹ thuật và nâng cao năng lực cho đội ngũ cán bộ và người dân trong lĩnh vực lâm nghiệp. Dự án phù hợp với định hướng phát triển kinh tế xanh, kinh tế tuần hoàn và chiến lược phát triển lâm nghiệp quốc gia trong giai đoạn mới. Qua đó, góp phần bảo vệ môi trường sinh thái, nâng cao độ che phủ rừng và phát triển bền vững tài nguyên rừng.

II. QUY HOẠCH ĐỊNH HƯỚNG

Dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ (DKC) phù hợp với định hướng phát triển ngành lâm nghiệp theo hướng ứng dụng công nghệ cao, gắn với nâng cao giá trị gia tăng trong toàn bộ chuỗi sản xuất – chế biến – tiêu thụ lâm sản. Việc hình thành trung tâm sản xuất giống quy mô tập trung không chỉ đáp ứng nhu cầu giống chất lượng cao cho khu vực mà còn đóng vai trò nền tảng trong việc chuyển đổi phương thức phát triển lâm nghiệp từ phân tán sang tập trung, có kiểm soát về chất lượng và nguồn gốc giống.

Theo Quyết định số 746/QĐ-TTg ngày 10/4/2025 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Đề án quy hoạch chung xây dựng Khu lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao vùng Bắc Trung Bộ đến năm 2045, tỉnh Nghệ An được xác định là một trong những khu vực trọng điểm phát triển lâm nghiệp công nghệ cao, với định hướng hình thành các trung tâm nghiên cứu, sản xuất giống và phát triển rừng trồng chất lượng cao, gắn với chuỗi giá trị lâm nghiệp bền vững.

Trên cơ sở đó, việc triển khai Dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ - DKC là phù hợp với định hướng tổ chức không gian và

chức năng của khu lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao trong khu vực, góp phần cụ thể hóa các mục tiêu quy hoạch đã được phê duyệt.

Bên cạnh đó, tại Quyết định số 2761/QĐ-UBND ngày 28/8/2025 của UBND tỉnh Nghệ An về phê duyệt Kế hoạch thực hiện quy hoạch nêu trên, các nội dung triển khai quy hoạch đã được cụ thể hóa theo lộ trình, làm cơ sở để tổ chức thực hiện các dự án thành phần trong khu vực. Điều này tạo điều kiện thuận lợi để dự án được xem xét triển khai trong tổng thể quy hoạch chung, bảo đảm tính đồng bộ và khả năng kết nối với các hợp phần phát triển lâm nghiệp khác trên địa bàn.

Như vậy, dự án không chỉ phù hợp về mặt định hướng quy hoạch mà còn có cơ sở để triển khai trong thực tiễn, gắn với lộ trình thực hiện và tổ chức không gian phát triển lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao của tỉnh Nghệ An và khu vực Bắc Trung Bộ.

III. ĐỀ XUẤT ĐẦU TƯ DỰ ÁN TRUNG TÂM GIỐNG CÂY LÂM NGHIỆP ỨNG DỤNG CÔNG NGHỆ CAO BẮC TRUNG BỘ - DKC.

1. Tên dự án: Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ - DKC.

2. Địa điểm thực hiện dự án: xã Phúc Lộc, tỉnh Nghệ An (trước đây thuộc xã Nghi Lâm, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An)

3. Mục tiêu dự án

- Xây dựng Trung tâm sản xuất giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao để cung cấp cây giống phục vụ nhu cầu trồng rừng trên địa bàn tỉnh Nghệ An và các tỉnh lân cận, cung ứng nguồn giống gốc cho các vườn ươm vệ tinh trong khu vực.

- Cung cấp dịch vụ chuyển giao thiết bị và công nghệ tiên tiến trong sản xuất giống cây lâm nghiệp, đào tạo và chuyển giao kỹ thuật sản xuất giống cây lâm nghiệp cho các đơn vị kinh doanh; cung cấp dịch vụ tham quan, học tập, ứng dụng khoa học công nghệ mới.

Cụ thể mục tiêu hoạt động theo Mã ngành Kinh tế Việt Nam:

STT	Mục tiêu hoạt động	Mã ngành theo VSIC (Mã ngành cấp 4)	Mã ngành CPC (*) (đối với ngành nghề có mã CPC, nếu có)
1	Trồng rừng, chăm sóc rừng và ươm giống cây lâm nghiệp	0210	
2	Trồng cây hàng năm khác (Bao gồm: Trồng cây gia vị hàng năm; Trồng cây Dược liệu hàng năm)	0119	

3	Sản xuất sản phẩm hóa chất khác chưa được phân vào đâu Chi tiết: sản xuất tinh dầu	2029	
4	Nhân và chăm sóc cây giống nông nghiệp	0130	
5	Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học nông nghiệp Chi tiết: Cung cấp dịch vụ chuyển giao thiết bị và công nghệ tiên tiến trong sản xuất giống cây trồng	7214	
6	Giáo dục khác chưa được phân vào đâu Chi tiết: Đào tạo và chuyển giao kỹ thuật sản xuất giống cây trồng	8559	
7	Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại Chi tiết: Cung cấp dịch vụ tham quan, học tập, ứng dụng khoa học công nghệ về giống cây trồng	8230	
8	Hoạt động dịch vụ sau thu hoạch	0163	
9	Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa (Không bao gồm hoạt động đấu giá) Chi tiết: Hoạt động “cầu nối tiêu thụ”, kết nối nông dân - doanh nghiệp	4610	
10	Quảng cáo Chi tiết: Xây dựng thương hiệu	7310	
11	Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận	7320	
12	Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu.	4679	

4. Quy mô đầu tư và cơ cấu sử dụng đất dự kiến

4.1. Quy mô đầu tư

- Diện tích dự kiến: 48,57 ha.

- Công suất thiết kế

+ Liên kết với các cơ quan nghiên cứu để sản xuất và cung ứng 1.000.000 cây giống đầu dòng cho mỗi chu kỳ khai thác hom tối đa 3 năm (đủ cung cấp để sản xuất trên 200 triệu cây giống chất lượng cao mỗi năm cho nhu cầu 5 tỉnh khu vực Bắc Trung Bộ);

+ Sản xuất 20.000.000 cây giống chất lượng cao/năm bằng phương pháp nuôi cấy mô (Phục vụ cho gần 50% nhu cầu cây giống trồng rừng gỗ lớn của vùng Bắc Trung Bộ);

+ Sản xuất 100.000.000 cây giống chất lượng cao bằng phương pháp giâm hom và các phương pháp tiên tiến khác phục vụ nhu cầu trồng rừng gỗ nhỏ và cây dược liệu dưới tán rừng và một số loại cây trồng lâu năm khác đem lại giá trị sản phẩm cao.

- Sản phẩm, dịch vụ cung cấp:

+ Sản xuất và cung ứng giống cây đầu dòng;

+ Sản xuất và cung ứng giống cây lâm nghiệp chất lượng cao;

+ Phối hợp với các cơ quan nghiên cứu trong và ngoài nước về lĩnh vực giống nông nghiệp trong việc khảo nghiệm và trình diễn giống mới, tư vấn, chuyển giao những tiến bộ kỹ thuật và công nghệ trong sản xuất giống;

+ Dịch vụ tham quan học tập, kết hợp du lịch gắn với giáo dục nhằm nâng cao nhận thức về giống lâm nghiệp, công nghệ chế tạo giống và năng suất trồng.

- Quy mô kiến trúc xây dựng: Xây dựng khu nhà điều hành; khu trung tâm nuôi cấy mô tế bào; khu vườn ươm công nghệ cao; khu nhà xưởng, nhà kho; các công trình phụ trợ khác; hệ thống vườn ươm, khảo nghiệm giống .., cụ thể:

TT	Tên hạng mục xây dựng	DT đất xây dựng (m ²)	Số tầng
I	Khu văn phòng quản lý điều hành, nghiên cứu phát triển giống		
1	Nhà điều hành	524	03
2	Trung tâm nuôi cấy mô tế bào	2.575	03
3	Nhà nghỉ ca công nhân	860	03
4	Nhà ăn ca	594	01
5	Nhà xưởng đóng bầu siêu nhẹ	2.052	01
6	Nhà kho nguyên liệu sản xuất	2.000	01
7	Nhà bảo vệ	64	01
8	Nhà để xe cán bộ	530	01
9	Trạm biến áp	25	01
10	Trạm xử lý nước thải	1.160	
11	Hồ điều hoà	1.430	

TT	Tên hạng mục xây dựng	DT đất xây dựng (m²)	Số tầng
II	Khu vườn ươm công nghệ cao		
12	Nhà ươm giống mái vòm tự động	10.000	01
III	Nhà xưởng chế biến tinh dầu	1.000	1
Tổng cộng		21.384	01-:-03

- Vị trí dự án: Không thuộc khu vực đô thị.

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

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

4.2. Cơ cấu sử dụng đất

Trên cơ sở quy mô dự án và định hướng phát triển các chức năng nghiên cứu, sản xuất và khảo nghiệm giống cây lâm nghiệp, quỹ đất được phân bổ thành các khu chức năng riêng biệt, bảo đảm hiệu quả sử dụng đất và thuận lợi trong tổ chức vận hành. Cơ cấu sử dụng đất cụ thể như sau:

Stt	Hạng mục	Diện tích đất (ha)	Cơ cấu (%)
1	Khu A: Khu nhà văn phòng quản lý điều hành và nghiên cứu phát triển giống, diện tích 5,74 ha, được giới hạn bởi đường nối các điểm A1, A2, A3, A4, ..., A24, A1	5,74	11,82
2	Khu B: Khu vườn ươm công nghệ cao, diện tích 3,57 ha, được giới hạn bởi đường nối các điểm B1, B2, ..., B17, B1.	3,57	7,35
3	Khu C1, C2: Khu khảo nghiệm các giống và kết hợp trình diễn giống chất lượng cao, tổng diện tích 9,49 ha, được giới hạn bởi đường nối các điểm C1, C2, ..., C21, C1 và C22, C23, ..., C35, C22.	9,49	19,54
4	Khu D1, D2: Khu giống đầu dòng lưu giữ các nguồn gen, diện tích 10,05 ha, được giới hạn bởi đường nối các điểm D1, D2, ..., D8, D1 và D9, D10, ..., D52, D9.	10,05	20,69
5	Khu E1, E2: Khu giống lâm đặc sản Bắc Trung bộ, diện tích 19,72 ha, được giới hạn bởi đường nối các điểm E1, E2, ..., E49, E1 và E50, E51, ..., E77, E50.	19,72	40,60
Tổng:		48,57	100

5. Vị trí và hạ tầng:

5.1. Vị trí và kết nối giao thông:

Dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ - DKC thuộc địa phận Phúc Lộc tỉnh Nghệ An (trước đây thuộc xã Nghi Lâm, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An), cụ thể:

- Phía Bắc: Tiếp giáp Đất rừng phòng hộ thuộc Tiểu khu 965.
- Phía Nam: Tiếp giáp với Hồ Khe Gõ.
- Phía Đông: Tiếp giáp với Đất Hồ Khe Gõ và đất rừng phòng hộ thuộc Tiểu khu 965;
- Phía Tây: Tiếp giáp với Đất Hồ Khe Gõ và đất rừng phòng hộ thuộc Tiểu khu 965.

Khu đất dự án nằm ở trung tâm của Vùng Bắc Trung Bộ - Khu vực có nguồn nguyên liệu rừng rất dồi dào và đa dạng. Cách thành phố Vinh khoảng 15-20km nên thuận lợi cho việc tiếp cận các dịch vụ và lao động. Nằm sát đường Quốc lộ 1A, đường Cao tốc Bắc Nam, đường sắt và cách Cảng cửa Lò khoảng 20-25km giúp cho quá trình vận chuyển, phân phối và xuất khẩu sản phẩm được tiện lợi và giảm chi phí.

Dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ - DKC được quy hoạch tại khu vực người dân ở đây chủ yếu là sản xuất nông nghiệp với hiệu quả kinh tế thấp. Việc chuyển đổi sang phát triển Dự án trồng cây Lâm nghiệp công nghệ cao sẽ góp phần thúc đẩy đô thị hoá, nâng cao thu nhập và đời sống nhân dân trong khu vực, góp phần tăng thu ngân sách cho Nhà Nước và địa phương;

5.2. Đánh giá sự phù hợp của địa điểm thực hiện dự án đầu tư với Chiến lược bảo vệ môi trường quốc gia, Quy hoạch bảo vệ môi trường quốc gia và các quy hoạch có liên quan

Mối tương quan với các đối tượng xung quanh:

- Giao thông: Trong khu vực dự án có tuyến đường nhựa liên xã đi qua; tiếp giáp phía Tây và phía Nam là tuyến đường quy hoạch rộng 18 m (kết nối từ đường N5 đến Quốc lộ 1A), thuận lợi cho việc tiếp cận, vận chuyển vật tư và tiêu thụ sản phẩm của dự án.

- Hệ thống sông suối, ao hồ: Tiếp giáp phía Đông và phía Nam khu đất là hồ Khe Gõ – công trình thủy lợi phục vụ tưới tiêu cho khu vực xã Nghi Lâm. Hồ có lưu vực khoảng 8,5 km², dung tích chứa hiệu dụng khoảng 5,18 triệu m³, cao trình đỉnh đập 24,7 m và cao trình ngưỡng tràn 22,2 m. Tổng diện tích khu đất dự án là 48,57 ha, trong đó:

+ Khoảng 20,56 ha nằm trong phạm vi cao trình đỉnh đập hồ (H = 24,7 m), thuộc hành lang an toàn hồ Khe Gõ;

+ Khoảng 28,01 ha nằm ngoài phạm vi ảnh hưởng của hành lang hồ. Do đó, trong quá trình triển khai dự án có thể phát sinh tác động đến khu vực hồ; chủ đầu tư cần thực hiện đầy đủ các thủ tục xin phép và tuân thủ quy định về quản lý, bảo vệ công trình thủy lợi trước khi triển khai.

- Đất rừng: Khu vực xung quanh dự án chủ yếu là đất rừng phòng hộ thuộc Tiểu khu 965 do Ban quản lý rừng phòng hộ huyện Nghi Lộc quản lý; ranh giới tiếp giáp được xác định theo các tuyến đường mòn khai thác rừng hiện trạng.

- Dân cư: Tiếp giáp phía Tây khu đất có một số hộ dân sinh sống; cần có biện pháp tổ chức thi công và vận hành phù hợp nhằm hạn chế ảnh hưởng đến đời sống dân cư.

Đánh giá chung: Địa điểm thực hiện dự án cơ bản phù hợp với các quy hoạch phát triển và định hướng bảo vệ môi trường của địa phương; đồng thời có thể triển khai khi thực hiện đầy đủ các thủ tục pháp lý và các biện pháp bảo vệ môi trường theo quy định.

5.3. Nhận dạng, dự báo các tác động môi trường chính của dự án đầu tư đối với môi trường trên cơ sở quy mô đầu tư và địa điểm thực hiện dự án:

** Giai đoạn san lấp mặt bằng và xây dựng*

Trong quá trình triển khai xây dựng dự án sẽ gây ra các tác động nhất định đến môi trường. Các nguồn gây ô nhiễm môi trường trong giai đoạn này bao gồm:

** Bụi, khí thải:*

Các hoạt động phát sinh bụi, khí thải:

- Hoạt động khai hoang thu dọn mặt bằng;
- San nền và vận chuyển vật liệu san nền;
- Hoạt động đào đắp hố móng, vận chuyển và bốc dỡ vật liệu xây dựng;
- Hoạt động của các máy móc thi công trên công trường.

** Nước thải:*

- Nước thải xây dựng và nước rửa thiết bị: Nước thải từ quá trình xây dựng tuy không lớn nhưng chứa nhiều cặn lơ lửng, vôi vữa, xi măng, đây là nguyên nhân khiến cho nguồn nước tiếp nhận loại nước thải này có độ pH cao, có thể gây ô nhiễm nguồn nước và có thể ảnh hưởng đến đời sống của thủy sinh vật sống trong nguồn nước tiếp nhận.

- Nước mưa chảy tràn: Nước mưa chảy tràn trong giai đoạn thi công xây dựng sinh ra do lượng nước mưa rơi trên mặt bằng khu vực dự án. Khi nước mưa chảy tràn qua khu vực công trường có chứa các chất gây ô nhiễm dầu mỡ, cát, sạn, xi măng, gỗ vụn, cành cây, lá cây,... hay khu vực có chứa chất thải sinh hoạt không được che chắn kỹ sẽ cuốn theo các chất ô nhiễm và trở thành nguồn nước gây ô nhiễm đến nước mặt, môi trường đất và ngấm xuống đất gây ô nhiễm nguồn nước ngầm trong khu vực.

- Nước thải sinh hoạt của công nhân thi công: Nguồn nước thải sinh hoạt và chất thải của cán bộ công nhân làm việc trên công trường là một trong những nguyên nhân ảnh hưởng đến chất lượng nước mặt, nước dưới đất và môi trường đất khu vực thực

hiện dự án nếu không có biện pháp thu gom, xử lý.

** Chất thải rắn thông thường*

Chất thải rắn phát sinh trong giai đoạn này gồm: Chất thải rắn sinh hoạt của công nhân thi công, chất thải rắn trong hoạt động xây dựng.

** Chất thải nguy hại*

Trong giai đoạn xây dựng, chất thải nguy hại phát sinh bao gồm: bóng đèn neon hỏng, dầu mỡ thải, giẻ lau dính dầu từ quá trình sửa chữa các phương tiện vận chuyển và thi công trong khu vực dự án, vỏ thùng sơn, chổi quét sơn từ hoạt động lắp đặt thiết bị, hoàn thiện công trình. Quá trình bảo dưỡng xe định kỳ được thực hiện tại các gara sửa chữa chuyên dụng và không thực hiện trên công trường nên khối lượng chất thải nguy hại tính toán theo bảng dưới đây không bao gồm khối lượng dầu thải từ quá trình bảo dưỡng định kỳ.

** Tiếng ồn, độ rung*

Tiếng ồn, độ rung phát sinh từ hoạt động của các máy móc, thiết bị vận chuyển và thi công. Theo đánh giá sơ bộ, ảnh hưởng của tiếng ồn, độ rung chủ yếu tác động đến công nhân thi công trên công trường và ít có khả năng gây ảnh hưởng đến khu vực dân cư xung quanh.

** Các tác động khác*

Tác động do tiếng ồn: Ô nhiễm tiếng ồn là một thành phần ô nhiễm môi trường chủ yếu trong các dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật. Trong quá trình san lấp mặt bằng, thi công xây dựng, tiếng ồn phát sinh do phương tiện vận chuyển, hoạt động của máy móc thiết bị. Tại một số công trường đang thi công, tiếng ồn khi các thiết bị làm việc có thể lên đến 80-90 dBA.

** Giai đoạn vận hành*

Các nguồn tác động môi trường trong giai đoạn dự án đi vào hoạt động bao gồm:

- *Bụi và khí thải:*

- + Từ hoạt động phương tiện giao thông;
- + Hoạt động của máy phát điện;
- + Hoạt động đun nấu tại khu vực bếp;
- + Mùi từ phòng thí nghiệm và hoạt động ủ mùn hữu cơ.

- *Chất thải rắn*

- + Hoạt động sinh hoạt cán bộ nhân viên;
- + Hoạt động nuôi cấy mô trong phòng thí nghiệm;
- + Hoạt động giâm hom cây giống;
- + Hoạt động trồng và chăm sóc rừng.

- *Nước thải*

- + Nước thải sinh hoạt của cán bộ nhân viên;
- + Nước thải từ phòng thí nghiệm nuôi cấy mô;
- + Nước thải từ hoạt động ủ mùn hữu cơ;
- + Nước mưa chảy tràn.

- *Chất thải nguy hại*: Hoạt động thay thế các vật dụng hư hỏng như Pin, Acquy, bình dầu nhớt, ...

4.5. Biện pháp bảo vệ môi trường trong giai đoạn thi công xây dựng và vận hành Dự án:

Các hoạt động của dự án	Các tác động môi trường	Các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường
1	2	3
Giai đoạn thi công xây dựng		
- Bụi, khí thải phát sinh từ hoạt động thi công và vận chuyển	- Môi trường không khí; - Sức khỏe của cán bộ công nhân.	- Công trình xử lý: sử dụng vòi phun nước chống bụi. - Biện pháp giảm thiểu: + Tưới ẩm xung quanh khu vực thi công những ngày thời tiết khô, nắng để hạn chế bụi; + Trang bị bảo hộ lao động cho công nhân thi công. + Biện pháp giảm thiểu: Phủ bạt chống bụi cho các phương tiện vận chuyển
- Nước mưa chảy tràn khu vực dự án. - NTSH của cán bộ, công nhân trên công trường. - Nước thải từ hoạt động xây dựng.	- Nguy cơ ô nhiễm nguồn nước tiếp nhận; - Nguy cơ ô nhiễm nguồn nước dưới đất.	- Công trình xử lý: + Sử dụng nhà vệ sinh di động (01 nhà); + 01 Bể lắng cát - Biện pháp giảm thiểu: + Khai thông cống rãnh thoát nước mưa hiện trạng. + Ưu tiên tuyển dụng lao động địa phương.
- Chất thải do hoạt động xây dựng; - Rác thải sinh hoạt của công nhân trên công trường; - Chất thải nguy hại.	- Tác động đến môi trường đất; - Tác động đến mương thoát nước. - Tác động đến môi trường nước dưới đất.	Công trình xử lý: + 02 thùng chứa chất thải rắn sinh hoạt; + 02 thùng Composit có nắp đậy chứa CTNH. - Biện pháp xử lý: + CTR xây dựng được thu gom, vận chuyển ra khỏi khu vực thị xã và đổ thải đúng nơi quy định.

Các hoạt động của dự án	Các tác động môi trường	Các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường
1	2	3
		+ CTR sinh hoạt sẽ được thu gom và phân loại. Hợp đồng với đơn vị có chức năng vận chuyển, xử lý. + CTNH: thu gom vào các thùng Composit có nắp đậy. Định kỳ liên hệ với các đơn vị có chức năng để xử lý.
Giai đoạn hoạt động		
- Hoạt động đi lại, giao thông. - Hoạt động sinh hoạt của cán bộ nhân viên.	- Tác động đến chất lượng môi trường không khí	- Phun ẩm các tuyến đường tiếp giáp vào các ngày nắng nóng.
	- Tác động đến môi trường nước	- Xây các mương thu gom, thoát nước mưa; - Xây dựng bể tự hoại; - Lắp đặt bể tách dầu bằng inox tại khu vực nhà bếp. - Xây dựng hệ thống xử lý nước thải tập trung. - Xây dựng hồ Sinh học để lưu trữ và xử lý nước thải.
	Chất thải rắn sinh hoạt và chất thải nguy hại.	- 06 thùng chứa CTR. - Kho chứa chất thải thông thường. - Kho chứa chất thải nguy hại. - Hợp đồng với đơn vị thu gom rác tại địa phương.

5. Chi phí đầu tư, tiến độ, nguồn vốn dự kiến:

5.1. Tổng mức đầu tư

Tổng mức đầu tư dự án được xác định trên cơ sở vận dụng suất vốn đầu tư xây dựng công trình theo quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026, đồng thời kế thừa chi phí các hạng mục không bao gồm trong suất vốn đầu tư xây dựng công trình đã được Công ty Thiên Minh Đức lập tại văn bản đề nghị điều chỉnh dự án đầu tư đã có ý kiến thẩm định của Sở Xây dựng tỉnh Nghệ An tại văn bản số 3995/SXD-QHKT ngày 28/10/2022. Trên cơ sở đó, tổng mức đầu tư dự án đã được điều chỉnh cập nhật theo các quy định hiện hành.

Giá trị tổng mức đầu tư dự kiến (làm tròn – đã bao gồm VAT) là: 368.517.642.000 đồng (Ba trăm sáu mươi tám tỷ, năm trăm mười bảy triệu, sáu trăm bốn mươi hai nghìn đồng), Giá trị tổng mức đầu được tính toán sơ bộ theo bảng sau:

Đơn vị tính: nghìn đồng

Stt	Khoản mục chi phí	Đơn vị tính	Cách tính			Thành tiền		
			Khối lượng	Đơn giá	Hệ số	Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT
A	NGUỒN VỐN NGÂN SÁCH							
I	CHI PHÍ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG					13.655.000		13.655.000
B	NGUỒN VỐN CHỦ ĐẦU TƯ							
I	CHI PHÍ HẠNG MỤC XÂY DỰNG CƠ BẢN					136.602.421	13.660.242	150.262.663
1	Nhà điều hành	m2	1.572	9.211	1,016	14.711.222	1.471.122	16.182.344
2	Nhà ăn	m2	594	5.865	1,032	3.595.571	359.557	3.955.128
3	Nhà nghỉ ca công nhân viên	m2	2.580	7.609	1,032	20.259.661	2.025.966	22.285.627
4	Nhà nuôi cấy mô tế bào + phòng thí nghiệm về giống	m2	7.725	8.405	1,016	65.971.051	6.597.105	72.568.156
5	Nhà ươm giống công nghệ cao mái vòm tự động (2 nhà)	m2	10.000	1.825	1,020	18.619.636	1.861.964	20.481.600
6	Nhà xưởng đóng bầu siêu nhẹ (2 nhà)	m2	2.052	2.660	1,020	5.567.486	556.749	6.124.235
7	Nhà kho nguyên vật liệu sản xuất (2 nhà)	m2	2.000	2.660	1,020	5.426.400	542.640	5.969.040
8	Nhà để xe	m2	530	1.825	1,020	986.841	98.684	1.085.525
9	Nhà bảo vệ	m2	64	5.865	1,032	387.402	38.740	426.142
10	Nhà để trạm biến áp	m2	25	5.865	1,032	151.329	15.133	166.462
11	Khu vườn lâm sinh (vườn giống)	m2	428.300	-				
12	Hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng giao thông (Sân đường nội bộ, cây xanh) và các công trình phụ trợ (Trạm xử lý nước thải...)	m2	1.160	807	0,989	925.823	92.582	1.018.405
II	CHI PHÍ HẠNG MỤC LÂM SINH					87.140.909	8.714.091	95.855.000
1	Vườn giống lâm đặc sản Bắc Trung Bộ	m2	197.200	159		31.372.727	3.137.273	34.510.000
2	Vườn giống đầu dòng lưu trữ các nguồn gen	m2	100.500	227		22.840.909	2.284.091	25.125.000
3	Khu khảo nghiệm các giống và kết hợp trình diễn giống chất lượng cao	m2	94.900	227		21.568.182	2.156.818	23.725.000
4	Khu vườn ươm công nghệ cao (mái vòm tự động)	m2	35.700	318		11.359.091	1.135.909	12.495.000
III	CHI PHÍ HẠNG MỤC PHỤ TRỢ					70.746.000	7.074.600	77.820.600

Stt	Khoản mục chi phí	Đơn vị tính	Cách tính			Thành tiền		
			Khối lượng	Đơn giá	Hệ số	Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT
1	Thiết bị công nghệ cao cho phòng thí nghiệm bản quyền	m2				45.454.545	4.545.455	50.000.000
2	Giống gốc, tế bào gốc	m2				9.090.909	909.091	10.000.000
3	Hồ điều hòa	m2	1.430	2.273		3.250.000	325.000	3.575.000
4	Hạng mục phụ trợ khác	m2	35.614	364		12.950.545	1.295.055	14.245.600
IV	CHI PHÍ DỰ PHÒNG		5%	(I)+(II)+(III)		14.724.466	1.472.447	16.196.913
V	LÃI VAY DỰ KIẾN		5%	(I)+(II)+(III)		14.724.466		14.724.466
	TỔNG CỘNG			(A)+(B)		337.593.263	30.921.380	368.514.642

5.3. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm, kể từ ngày được cấp Quyết định chủ trương đầu tư.

5.4. Tiến độ thực hiện dự án:

- Đến hết Quý II/2027: Hoàn thành các thủ tục pháp lý Dự án, giao đất cho thuê đất, phê duyệt thiết kế.
- Từ Quý II/2027 đến quý hết Quý II/2028: Hoàn thành thi công các hạng mục công trình.
- Đến hết Quý III/2028: Hoàn thành đầu tư và đưa Dự án vào hoạt động.

VI. TÌNH HÌNH THỰC HIỆN DỰ ÁN

1. Pháp lý dự án

- Quyết định số 104/QĐ-UBND ngày 10/01/2020 của UBND tỉnh Nghệ An về việc Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ - DKC;

- Quyết định số 1877/QĐ-UBND ngày 11/6/2020 của UBND tỉnh Nghệ An về việc Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất tỷ lệ 1/2000 và Quy hoạch tổng thể 1/500 Khu văn phòng điều hành, nghiên cứu phát triển nguồn giống và Vườn ươm công nghệ cao của Dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ - DKC tại xã Nghi Lâm, huyện Nghi Lộc;

- Giấy xác nhận số 41/UBND-GXN ngày 08/9/2020 của UBND huyện Nghi Lộc về nội dung Xác nhận đăng ký kế hoạch bảo vệ môi trường của Công ty Cổ phần Tập đoàn Thiên Minh Đức;

- Quyết định số 4159/QĐ-UBND ngày 20/11/2020 của UBND tỉnh Nghệ An về việc Chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác để thực hiện dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ - DKC;

- Quyết định số 509/QĐ-TTg ngày 31/3/2021 của Thủ tướng Chính phủ về việc Thành lập Khu lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao vùng Bắc Trung Bộ, trong đó dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ - DKC là phân khu 1 của Khu lâm nghiệp.

- Quyết định số 4925/QĐ-UBND ngày 17/12/2021 của UBND tỉnh Nghệ An về việc Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất tỷ lệ 1/2000 và Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu Văn phòng quản lý điều hành, nghiên cứu phát triển nguồn giống và Vườn ươm công nghệ cao của Dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ - DKC, tại xã Nghi Lâm, huyện Nghi Lộc.

- Quyết định số 909/QĐ-TTg ngày 02/8/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chung xây dựng Khu lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao vùng Bắc Trung Bộ, trong đó dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ - DKC là phân khu 1 của Khu lâm nghiệp.

- Quyết định số 1509/QĐ-TTg ngày 04/9/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc Phê duyệt Quy hoạch tỉnh Nghệ An thời kỳ 2021-2023 tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 746/QĐ-TTg ngày 10/4/2025 của Thủ tướng Chính phủ về việc Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chung xây dựng Khu lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao vùng Bắc Trung Bộ đến năm 2045, trong đó dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ - DKC là phân khu 1 của Khu lâm nghiệp.

- Quyết định số 2761/QĐ-UBND ngày 28/8/2025 của UBND tỉnh Nghệ An về việc phê duyệt Kế hoạch thực hiện Quy hoạch chung xây dựng Khu lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao vùng Bắc Trung Bộ đến năm 2025, trong đó trong đó dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ - DKC là phân khu 1 của Khu lâm nghiệp.

2. Tình hình thực hiện giao thầu

Công ty Cổ phần Tập đoàn Thiên Minh Đức đã ký 22 hợp đồng thực hiện triển khai dự án, cụ thể như sau:

- Hạng mục giải phóng mặt bằng:
 - + Hợp đồng số 2007/2021/HĐXD ngày 15/11/2021 về việc Di dời và xây dựng miếu giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Thiên Minh Đức và Công ty xây dựng Đại Việt.
 - + Hạng mục chi trả bồi thường, hỗ trợ, tái định cư: Chủ đầu tư tự thực hiện.
- Hạng mục tư vấn thiết kế:

+ Hợp đồng số 1006/2019/HĐTV/TMĐ-TVĐ ngày 10/6/2019 về việc Tư vấn khảo sát địa chất, địa hình, lập thiết kế QH1/500, thiết kế HTKT giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Thiên Minh Đức và Công ty tư vấn xây dựng TVĐ.

+ Hợp đồng số 125-2021/HĐTVTT/TMĐ-STT ngày 02/03/2021 về việc Tư vấn thẩm tra Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Thiên Minh Đức và Công ty Cổ phần xây dựng SMT Việt Nam.

+ Hợp đồng số 1806/2020/HĐTV/TMĐ-TVĐ ngày 18/06/2020 về việc Tư vấn lập dự án đầu tư TK bản vẽ thi công và lập dự toán chi tiết giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Thiên Minh Đức và Công ty TNHH TV TK và XD - TVĐ.

- Hạng mục thi công xây dựng:

+ Hợp đồng số 1204/2021/HĐXD-TMĐ ngày 12/04/2021 về việc San lấp mặt bằng giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Thiên Minh Đức và Công ty cơ khí xây dựng Miền Trung.

+ Hợp đồng số 2211/2021/HĐXD/TMĐ ngày 22/11/2021 về việc thi công Nhà Điều hành giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Thiên Minh Đức và Công ty xây dựng Đại Việt.

+ Hợp đồng số 1802/2022/HĐXD/TMĐ-TVĐ ngày 18/02/2022 về việc thi công Trung tâm nuôi cấy mô tế bào giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Thiên Minh Đức và Công ty tư vấn xây dựng TVĐ.

+ Hợp đồng số 07/2021/HĐXD-TMD-228 ngày 05/07/2021 về việc thi công Vườn ươm (phần móng cột -Zone 2,3,4) giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Thiên Minh Đức và Công ty CP xây dựng và thương mại 228.

+ Hợp đồng số 2107/2021/HĐKT/TMD-TH ngày 21/07/2021 về việc thi công Vườn ươm (phần kết cấu thép - Zone 2,3,4) giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Thiên Minh Đức và Công ty cơ khí Tân Hải.

+ Hợp đồng số 1012/HĐKT/CVH ngày 10/12/2021 về việc Di dời và xây dựng hàng rào mới khu hành chính giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Thiên Minh Đức và Công ty XLD VT Việt Hùng.

+ Hợp đồng số 2505/HĐKT/CVH ngày 25/05/2021 về việc Thi công hàng rào D2 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Thiên Minh Đức và Công ty XLD VT Việt Hùng.

+ Hợp đồng số 0212/2021/HĐXD ngày 15/11/2021 về việc thi công Hệ Thống thoát nước dưới nền bê tông nền và tường Zone giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Thiên Minh Đức và Công ty xây dựng Đại Việt.

+ Hợp đồng số 2211/2020/HĐXD ngày 22/11/2021 về việc Lắp đặt phần điện nước giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Thiên Minh Đức và Công ty TNHH và thương mại Tân Hảo An.

+ Hợp đồng số 2502/2021/HĐXD ngày 25/02/2021 về việc Lắp đặt phần điện nước giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Thiên Minh Đức và Công ty TNHH và thương mại Tân Hảo An.

+ Hợp đồng số 1806/2021/HĐXD ngày 18/6/2021 về việc Lắp đặt phần điện nước giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Thiên Minh Đức và Công ty TNHH và thương mại Tân Hảo An.

+ Hợp đồng số 1511/2021/HĐXD ngày 15/11/2021 về việc Lu lèn rải Base, cát nền nhà năng lượng mặt trời Zone 3 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Thiên Minh Đức và Công ty CP XD Đại Việt.

+ Hợp đồng số 16/2020/HĐKT_TM ngày 10/11/2020 về việc Thuê máy thi công mặt bằng giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Thiên Minh Đức và Công ty TNHH xây dựng Trà Quý.

+ Hợp đồng số 1411/2020/HĐKT-PV ngày 14/11/2020 về việc Mua bán đất và thuê máy thi công san lấp giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Thiên Minh Đức và Công ty XD và TM Phi Vũ.

+ Hợp đồng số 12/2020/HĐKT-TM-228 ngày 10/11/2020 về việc Thuê máy thi công mặt bằng giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Thiên Minh Đức và Công ty xây dựng và TM 228.

+ Hợp đồng số 12/2020/HĐKT-TM ngày 10/11/2020 về việc Thuê máy thi công mặt bằng giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Thiên Minh Đức và Công ty TNHH đầu tư Hoàng Liên.

+ Hợp đồng số 0401/HĐKT-2021 ngày 04/01/2021 về việc Lắp đặt biển quảng cáo giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Thiên Minh Đức và Cty TNHH Nội thất& quảng cáo Sắc Màu.

+ Hợp đồng số 2101/2022 ngày 21/01/2022 về việc San lấp mặt bằng nhà cây mô giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Thiên Minh Đức và Công ty xây dựng Đại Việt.

+ Hợp đồng số 2211/2021/HĐXD ngày 22/11/2021 về việc San lấp mặt bằng và các hạng mục xây lắp khác giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Thiên Minh Đức và Công ty TNHH và thương mại Tân hảo An.

+ Hợp đồng số 1211/2020 ngày 12/11/2020 về việc San lấp mặt bằng và các hạng mục xây lắp khác giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Thiên Minh Đức và Cty TNHH Xây dựng Huy Bình.

- Hạng mục tư vấn giám sát: Chủ đầu tư tự thực hiện.

3. Tình hình giải phóng mặt bằng

Căn cứ hồ sơ do chủ đầu tư hiện hữu cung cấp, đến thời điểm hiện tại, công tác giải phóng mặt bằng của dự án đã được triển khai với các nội dung cụ thể như sau:

- Về mặt kinh phí giải phóng mặt bằng:

+ Hạng mục di dời và xây dựng miếu đã được ký kết hợp đồng với Công ty xây dựng Đại Việt theo hợp đồng số 2007/2021/HĐXD ngày 15/11/2021 với giá trị 50.584.000 đồng, hiện đã được tổ chức thực hiện.

+ Đối với công tác đền bù, giải phóng mặt bằng, chủ đầu tư trực tiếp thực hiện với tổng kinh phí 9.496.160.000 đồng và đã tiến hành chi trả theo kế hoạch. Song song đó, công tác đền bù tài sản trên đất cũng đã được chủ đầu tư thực hiện với tổng giá trị 2.454.445.682 đồng, đảm bảo việc chi trả theo phương án đã lập.

+ Ngoài ra, chủ đầu tư đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất rừng sang đất phi nông nghiệp với số tiền 175.000.000 đồng theo quy định.

Tổng chi phí thực hiện công tác giải phóng mặt bằng đến nay là 12.176.189.682 đồng.

- Về quy mô sử dụng đất, dự án có tổng diện tích 48,57 ha. Đến thời điểm hiện tại, công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng đã được thực hiện trên diện tích 41 ha, tương ứng phần lớn phạm vi dự án, trong đó bao gồm 36,66 ha đất của các cá nhân, hộ gia đình và 4,33 ha đất công do UBND xã Nghi Lâm quản lý. Phần diện tích còn lại 7,58 ha hiện chưa hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng và đang tiếp tục được triển khai theo kế hoạch.

4. Tình hình triển khai công tác quy hoạch

Ngày 1/6/2020, UBND tỉnh đã phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất 1/2000; Quy hoạch mặt bằng tổng thể tỷ lệ 1/500 Khu Văn phòng điều hành, nghiên cứu phát triển nguồn giống và vườn ươm công nghệ cao đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1877/QĐ-UBND; Ngày 17/12/2021, UBND tỉnh đã phê duyệt điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất tỷ lệ 1/2000 và quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu Văn phòng quản lý điều hành, nghiên cứu phát triển nguồn giống và vườn ươm công nghệ cao của Dự án tại Quyết định số 4925/QĐ-UBND tỉnh Nghệ An.

5. Tình hình triển khai thi công kết hợp sản xuất cây trồng theo dự án

Trên cơ sở diện tích mặt bằng đã được bàn giao, công tác triển khai thi công dự án được chủ đầu tư hiện hữu tiến hành. Cụ thể, tình hình thực hiện các hạng mục thi công như sau:

5.1. Tình hình triển khai thi công

5.1.1. Khu A: Khu nhà văn phòng quản lý điều hành và nghiên cứu phát triển giống.

- Khu nhà điều hành

Quy mô 3 tầng & 01 Tum, diện tích xây dựng khoảng 524m², diện tích mặt sàn 1.400m² đang xây dựng dang dở phần thô (đã Thi công phần BTCT, xây tường, xây cột, trụ cột, trát tường, trụ dầm...và đang trong qua trình hoàn thiện):

+Tầng 1 đã hoàn thành phần xây, trát tường; bê tông sàn mái, cột, dầm, sàn, lanh tô và đã lắp đặt hệ thống ống điện, ống nước chờ; đã thi công xây trát 05 phòng làm việc và sảnh trước;

+Tầng 2 đã hoàn thành phần xây, trát tường; bê tông sàn mái, cột, dầm, sàn, lanh tô và đã lắp đặt hệ thống ống điện, ống nước chờ; đã thi công xây trát 09 làm việc và sảnh trước;

+ Tầng 3 đã hoàn thành phần xây tường, bê tông sàn mái, cột, dầm, sàn, lanh tô; Chưa thi công trát tường và chưa chia tách phòng các phòng riêng biệt;

+ Tầng tum: Đã hoàn thành hệ thống cột, dầm, mái của tum với diện tích mái tum khoảng 1.000 m²;

+ Hệ thống cầu thang đã hoàn thành đổ bê tông và xây xong cả 3 tầng và tum;

- Nhà trung tâm nuôi cấy mô tế bào

Quy mô 03 tầng & 01 tum: Đã thi công dở dang phần móng diện tích khoảng 2.300m² (*Thi công xong phần bê tông cốt thép móng, lắp đặt cốt thép cột chờ, xây tường móng*) và chưa thi công tiếp phần khối lượng còn lại.

5.1.2. Khu B: Khu vườn ươm công nghệ cao

- Nhà xưởng đóng bầu siêu nhẹ:

Đã thi công xây dựng xong 03 nhà xưởng với tổng diện tích khoảng 14.300m² (Nhà Zone 2, nhà Zone 3, nhà Zone 4), chi tiết:

+ Nhà zone 2 gồm 5 mái diện tích 4.800m² theo kết cấu cột kèo liên nhịp, mái tôn, không tường bao che, chiều cao trung bình 6m (Hiện trạng có tổng 119 Cột thép ống d168.3x4.6.35 và hệ thống kèo thép hình H250x250x9x14, xà gồ mạ kẽm Z200x62x68x2 & C200x50x2);

+ Nhà zone 3 gồm 6 mái diện tích 4.500m² theo kết cấu cột kèo liên nhịp, mái tôn, không tường bao che, chiều cao trung bình 6m (Hiện trạng có tổng 117 Cột thép ống d168.3x4.6.35 và hệ thống kèo thép hình H250x250x9x14, xà gồ mạ kẽm Z200x62x68x2 & C200x50x2);

+ Nhà zone 4 gồm 5 mái diện tích 5.000m² theo kết cấu cột kèo liên nhịp, mái tôn, không tường bao che, chiều cao trung bình 6m (Hiện trạng có tổng 121 Cột thép ống d168.3x4.6.35 và hệ thống kèo thép hình H250x250x9x14, xà gồ mạ kẽm Z200x62x68x2 & C200x50x2);

5.1.3. Hiện trạng đến nay đã thi công hoàn thành kéo đường dây điện 3 pha và đang sử dụng tại Nhà đóng bầu siêu nhẹ thuộc Khu B của Dự án (bao gồm 11 Cột bê tông BH-7.5B; dây cáp vặn xoắn 4x70mm² với chiều dài 1.925m); đường dây điện bắt đầu từ đường nhựa vào khu D (bao gồm 8 cột bê tông, với chiều dài 700 m)

5.1.4. Hàng rào thép gai, lưới thép B40:

- Hàng rào thép gai, cột bê tông được chôn cách nhau 3m và rào từ điểm mốc D19, D20, D21D51, D52, D9, D10, D11, D12, D19 thuộc khu D (Khu vườn giống đầu dòng lưu trữ các nguồn Gien);

- Hàng rào lưới B40, thép gai có dây cáp quang giăng ngang bao quanh khu A (từ điểm mốc A1 đến A24);

- Có con đường đất (thuộc khu A) lên nghĩa trang có bề rộng 3m, dài 50m được rào hai bên bằng lưới B40, cột bê tông có giăng bằng dây cáp quang.

5.2. Các loại Cây trồng:

5.2.1. Khu A: (theo bản đồ 1/500): Khu văn phòng và Khảo nghiệm giống: gồm các loại cây:

- Vườn keo A1 đầu dòng: Diện tích 1 ha, (trồng trên 04 vùng nhỏ lẻ), mật độ trồng 10.000 cây/ha (trồng cây hàng cách hàng 1,2 m, cây cách cây 0,8 m); hiện trạng cây bị gãy đổ nhiều do ảnh hưởng của các cơn bão năm 2025.

- Ô trồng hỗn hợp 01: Diện tích 0,8 ha, gồm cây Bạch đàn chanh; Lát hoa; Đàn hương; Gội:

+ Cây Bạch đàn chanh trồng mật độ 8500 cây/ha (trồng cây hàng cách hàng 1,3 m, cây cách cây 0,9 m); hiện trạng cây sinh trưởng không đồng đều, số cây còi cọc nhiều.

+ Cây Lát hoa trồng mật độ 1200 cây/ha (trồng cây hàng cách hàng 5,5 m, cây cách cây 1,5 m); hiện trạng cây sinh trưởng rất kém.

+ Cây Đàn hương trồng mật độ 1300 cây/ ha (trồng cây hàng cách hàng 5,0 m, cây cách cây 1,5 m); hiện trạng cây sinh trưởng kém.

+ Cây Gội: trồng số lượng ít: 200 cây, hiện trạng sinh trưởng bình thường.

- Vườn keo AH7: Diện tích 3000 m², hiện trạng cây bị gãy đổ nhiều do gió bão, sinh trưởng không đồng đều.

- Ô trồng cây Tràm 5 gân 01 (trồng thuần): Diện tích 2200 m², mật độ trồng 20.000 cây/ ha; Chiều cao (Hvn) vút ngọn bình quân 4,01 m, Vành thân bình quân đo cách mặt đất 0,3 m là 17,5 cm; hiện trạng cây sinh trưởng tốt.

- Ô trồng cây Tràm 5 gân 02 (trồng thuần): Diện tích 1000m², mật độ trồng 20.000 cây/ha; Chiều cao vút ngọn bình quân 3,03 m; Vành thân bình quân 12,73 cm; hiện trạng cây sinh trưởng khá,

- Ô trồng cây Tràm 5 gân 03 (trồng thuần): Diện tích 600m², mật độ trồng 20.000 cây/ha; Chiều cao vút ngọn bình quân 2,2 m; Vành thân bình quân 11 cm; hiện trạng cây sinh trưởng kém, số cây bị chết khoảng 10%.

- Ô trồng cây Tràm trà (trồng thuần): Diện tích 1400 m², mật độ trồng 20.000 cây/ha; Chiều cao vút ngọn bình quân 3,71m; Vành thân bình quân 12,3 cm; hiện trạng cây sinh trưởng khá.

- Ô trồng cây hỗn hợp 02 (trồng xung quanh nhà điều hành 03 tầng): Diện tích 0,7 ha, bao gồm các loại cây: Lim xanh, Trâm mốc, Bàng lá nhỏ, Long nhãn, Sao đen, Đàn hương, Gội, Gió bầu, Sưa đỏ, Lát hoa, Trám đen, Xoài, Bàng lã.

5.2.2. Khu B: Khu nhà đóng bầu siêu nhẹ Zone 2, Zone 3, Zone 4:

Trước đây dùng để đóng bầu và ươm tạo một số loại cây giống như Hương nhu, hiện trạng cây giống hương nhu đã chết hết.

Khu vườn ươm ngoài trời: Diện tích 1000 m², trước đây dùng để đóng bầu và ươm các loại cây Keo đầu dòng, hiện trạng cây giống đã chết hết.

Ô ươm cây giống Tràm 5 gân: Diện tích 40m², số cây hiện còn 1100 cây, sinh trưởng kém.

5.2.3. Khu C: Khu trồng cây dược liệu Tràm 5 gân, Tràm trà:

- Ô trồng cây Tràm trà: Diện tích 2200m², mật độ trồng 20.000 cây/ha; chiều cao vút ngọn bình quân 2,73 m; Vành thân bình quân) đo cách mặt đất 0,3 m) 12,4 cm, hiện trạng cây sinh trưởng khá.

- Ô trồng cây Tràm 5 gân 01: Diện tích 4200m², mật độ trồng 20.000 cây/ha; Chiều cao vút ngọn bình quân 3,30 m; Vành thân bình quân 11,20 cm, hiện trạng cây sinh trưởng bình thường.

- Ô trồng cây Tràm 5 gân 02: Diện tích 2200m², mật độ trồng 18.500 cây/ha; Chiều cao vút ngọn bình quân 3,74 m; Vành thân bình quân 17,45 cm, hiện trạng cây sinh trưởng tốt.

- Ô trồng cây Tràm 5 gân 03: Diện tích 3300m², mật độ trồng 18.500 cây/ha; Chiều cao vút ngọn bình quân 3,04 m; Vành thân bình quân 12,73 cm, hiện trạng cây sinh trưởng khá.

- Ô trồng cây Tràm 5 gân 04: Diện tích 700m², mật độ trồng 18.500 cây/ha; Chiều cao vút ngọn bình quân 3,0 m; Vành thân bình quân 12,10 cm, hiện trạng cây sinh trưởng kém.

5.2.4. Khu D: Khu trồng cây tràm 5 gân, đàn hương, hương nhu.

- Ô trồng Tràm 5 gân 01: Diện tích 3350m², mật độ trồng 18.500 cây/ha; Chiều cao vút ngọn bình quân 3,33 m; Vành thân bình quân 13,55 cm, hiện trạng cây sinh trưởng tốt.

- Ô trồng Đàn hương: Diện tích 1300m², mật độ trồng 715 cây/ha, hiện trạng cây sinh trưởng kém.

- Ô trồng Tràm 5 gân 02: Diện tích 2200m², mật độ trồng 18.500 cây/ha; Chiều cao vút ngọn bình quân 3,01 m; Vành thân bình quân 13,20 cm, hiện trạng cây sinh trưởng khá.

- Ô trồng hỗn hợp cây Đàn hương, Lát hoa, Bạch đàn chanh, Gội: Diện tích 18.000m², hiện trạng cây các loại sinh trưởng kém.

- Ô trồng Keo đầu dòng: Diện tích 05 ha, mật độ trồng 10.000 cây/ ha, hiện trạng cây sinh trưởng khá.

5.2.5. Khu E:

- Trồng cây Tràm 5 gân: Diện tích 12.200m², mật độ trồng 15.800 cây/ha; Chiều cao vút ngọn bình quân 2,3m; Vành thân bình quân 9 cm, hiện trạng cây sinh trưởng không đồng đều.

6. Tình hình giải ngân dự án

Đến nay, chủ đầu tư hiện hữu đã chi trả các hạng mục của dự án với tổng số tiền 69.361.762.914 đồng, bao gồm:

- Giải phóng mặt bằng: 12.176.189.682 đồng
- Hạng mục xây dựng cơ bản: 48.809.640.302 đồng
- Hạng mục lâm sinh (sản xuất cây sản phẩm): 2.187.621.000 đồng
- Các chi phí khác: 6.188.311.930 đồng

Tổng hợp các khoản chi trên thể hiện toàn bộ khối lượng chi phí đã thực hiện cho dự án đến thời điểm hiện tại.

VI. PHƯƠNG ÁN TIẾP NHẬN ĐẦU TƯ VÀ TRIỂN KHAI DỰ ÁN

1. Phương án tiếp nhận đầu tư

Trong quá trình triển khai dự án, Công ty Thiên Minh Đức đã hoàn thành một số nội dung quan trọng về quy hoạch, giải phóng mặt bằng và đầu tư xây dựng các hạng mục chính. Đồng thời, dự án vẫn được đánh giá là có tiềm năng phát triển lớn.

Tuy nhiên, nhằm phục vụ nhu cầu điều chỉnh cơ cấu và chiến lược đầu tư của công ty, Công ty Thiên Minh Đức có chủ trương thực hiện chuyển quyền thực hiện dự án. Do đó, ngày 11/02/2026, Công ty Thiên Minh Đức đã nộp thông báo và hồ sơ có liên quan đến việc dừng hoạt động dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ - DKC đến Sở Tài chính tỉnh Nghệ An. Ngày 13/02/2026, Sở Tài chính tỉnh Nghệ An có thông báo về việc chấm dứt hoạt động của dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ - DKC tại văn bản số 134/TB-STC.

Nhận thấy Dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ - DKC là dự án có tiềm năng phát triển lớn, Công ty đã nhiều lần cử đoàn công tác vào Nghệ An để nghiên cứu, khảo sát, đánh giá dự án và tiến hành các công việc nhằm chuẩn bị cơ sở thực hiện thủ tục chuyển quyền thực hiện dự án.

Đặc biệt, Công ty VRG lưu ý Quyết định số 2761/QĐ-UBND ngày 28/08/2025 của UBND tỉnh Nghệ An, phê duyệt Kế hoạch thực hiện Quy hoạch chung xây dựng Khu lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao vùng Bắc Trung Bộ đến năm 2045, trong đó chi phí giải phóng mặt bằng của dự án được thực hiện từ ngân sách nhà nước. Đây là một ưu thế quan trọng, thể hiện sự quan tâm của Nhà nước và giúp nâng cao tính khả thi cũng như tiềm năng phát triển bền vững của dự án.

Để được chuyển quyền thực hiện dự án, Công ty có kế hoạch tiếp nhận dự án đã được triển khai, cụ thể như sau:

- Trên cơ sở định hướng hợp tác giữa các bên, Công ty dự kiến thực hiện tiếp nhận dự án theo hình thức nhận chuyển quyền thực hiện dự án, gắn với việc thực hiện thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư và/hoặc chấp thuận điều chỉnh nhà đầu tư theo quy định.

- Trong giai đoạn chuẩn bị, Công ty dự kiến phối hợp với đối tác để trao đổi, rà soát sơ bộ hồ sơ pháp lý, hồ sơ kỹ thuật của dự án, hiện trạng mặt bằng, tài sản trên đất và các vấn đề liên quan đến đất đai; đồng thời chuẩn bị các điều kiện cần thiết nhằm phục vụ việc tiếp nhận dự án.

- Sau khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư và/hoặc chấp thuận Công ty là nhà đầu tư thực hiện dự án, Công ty sẽ thực hiện ký kết thỏa thuận/hợp đồng chuyển quyền thực hiện dự án; phối hợp với đối tác để tiếp nhận hồ sơ, tài liệu, mặt bằng, tài sản trên đất và các hồ sơ liên quan đến quyền sử dụng đất (nếu có), đồng thời thực hiện các nghĩa vụ tài chính theo thỏa thuận giữa các bên.

- Trong quá trình tiếp nhận và triển khai dự án, Công ty sẽ tổ chức quản lý, theo dõi, kiểm soát hiện trạng khu đất và các nội dung liên quan; đồng thời tiếp tục phối hợp

với các cơ quan chức năng để hoàn thiện các thủ tục pháp lý có liên quan theo quy định.

Với việc tiếp nhận dự án này, Công ty VRG có thể kế thừa toàn bộ kết quả triển khai trước đây, đồng thời tận dụng ưu thế hỗ trợ từ ngân sách nhà nước về giải phóng mặt bằng, tạo nền tảng thuận lợi để triển khai dự án một cách hiệu quả và bền vững trong giai đoạn tiếp theo.

2. Điều chỉnh tổng mức đầu tư

Trên cơ sở tổng mức đầu tư được xác định tại mục III.5.1, sau khi xem xét giá trị các hạng mục đã được Công ty Thiên Minh Đức thực hiện, phần chi phí giải phóng mặt bằng được hoàn trả từ ngân sách nhà nước và chi phí chuyển quyền thực hiện dự án, tổng mức đầu tư Công ty VRG cần thực hiện được xác định lại như sau:

Đơn vị tính: nghìn đồng

Stt	Khoản mục chi phí	Giá trị (Đã bao gồm VAT)	Ghi chú
1	Tổng mức đầu tư dự kiến	368.514.642	
2	Chi phí Công ty Thiên Minh Đức đã thực hiện và thanh toán	69.361.763	
2.1	Giải phóng mặt bằng	12.176.190	
2.2	Hạng mục xây dựng cơ bản	54.997.952	
2.3	Hạng mục lâm sinh	2.187.621	
3	Chi phí giải phóng mặt bằng được hoàn trả bằng nguồn vốn NSNN	13.655.000	Theo quyết định số 2761/QĐ-UBND ngày 28/8/2025
4	Chi phí chuyển quyền thực hiện dự án (bao gồm chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản đã được đầu tư trên đất)	25.000.000	Giá trị mua lại từ Thiên Minh Đức
5	Tổng mức đầu tư dự kiến Công ty VRG cần thực hiện	310.497.879	(5)=(1)-(2)-(3)+(4)

Như vậy, tổng mức đầu tư dự án cần thực hiện (đã bao gồm VAT): **310.497.879.000 đồng** (Bằng chữ: Ba trăm mười triệu, bốn trăm chín mươi bảy nghìn, tám trăm bảy mươi chín đồng).

3. Tiến độ thực hiện dự án:

- Đến hết Quý II/2027: Hoàn thành các thủ tục pháp lý Dự án, giao đất cho thuê đất, phê duyệt thiết kế.

- Từ Quý II/2027 đến quý hết Quý II/2028: Hoàn thành thi công các hạng mục công trình.

- Đến hết Quý III/2028: Hoàn thành đầu tư và đưa Dự án vào hoạt động.

4. Nguồn vốn đầu tư:

Tổng mức đầu tư dự án dự kiến 310.497.879.000 đồng (đã bao gồm VAT) được huy động từ các nguồn vốn hợp pháp của Công ty, bao gồm:

- Vốn chủ sở hữu của Công ty: Bao gồm nguồn vốn tự có và các nguồn vốn hợp pháp khác của Công ty, được bố trí để thực hiện các hạng mục đầu tư ban đầu, chi phí đối ứng và các chi phí không sử dụng vốn vay. Đồng thời, trong quá trình triển khai dự án, Công ty dự kiến sử dụng một phần dòng tiền hình thành từ hoạt động sản xuất, kinh doanh (như hoạt động ương giống, trồng và chăm sóc cây lâm nghiệp) để tái đầu tư cho dự án, qua đó góp phần bổ sung vốn chủ sở hữu và giảm áp lực huy động vốn bên ngoài.

Vốn vay từ các tổ chức tín dụng: Công ty dự kiến huy động vốn vay từ các tổ chức tín dụng trong và ngoài nước (bao gồm các khoản vay thương mại và các nguồn vốn vay ưu đãi, nếu có) nhằm đáp ứng nhu cầu vốn cho các hạng mục đầu tư xây dựng, mua sắm thiết bị và triển khai dự án theo tiến độ. Việc vay vốn sẽ được thực hiện trên cơ sở phương án tài chính khả thi và đảm bảo các chỉ tiêu an toàn tài chính của Công ty.

Các nguồn vốn hợp pháp khác (nếu có): Bao gồm vốn hợp tác, liên kết với các đối tác trong quá trình triển khai dự án hoặc các nguồn vốn huy động hợp pháp khác theo quy định của pháp luật, nhằm đa dạng hóa nguồn vốn và nâng cao hiệu quả đầu tư.

Nguyên tắc huy động và sử dụng vốn: Nguồn vốn sẽ được bố trí linh hoạt theo tiến độ thực hiện dự án, trong đó ưu tiên sử dụng vốn chủ sở hữu cho các giai đoạn đầu; vốn vay được huy động phù hợp với nhu cầu giải ngân thực tế; đồng thời tận dụng dòng tiền từ hoạt động sản xuất để tái đầu tư trong các giai đoạn tiếp theo, bảo đảm cân đối dòng tiền và tối ưu hiệu quả tài chính của dự án.

5. Các chính sách ưu đãi và hiệu quả kinh tế xã hội

5.1. Các chính sách ưu đãi

Căn cứ Luật Đầu tư số 43/2025/QH15, dự án thuộc lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư, qua đó được hưởng các cơ chế, chính sách ưu đãi theo quy định của pháp luật hiện hành. Cụ thể, dự án có điều kiện được áp dụng các ưu đãi về cái nội dung như sau:

- Ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp;
- Ưu đãi về đất đai;
- Ưu đãi về thuế nhập khẩu đối với máy móc, thiết bị phục vụ sản xuất;
- Được nhận hỗ trợ kinh phí giải phóng mặt bằng;
- Được hưởng các chính sách hỗ trợ đối với hoạt động nghiên cứu, phát triển, chuyển giao công nghệ và đào tạo nguồn nhân lực.

Việc tiếp cận và áp dụng các chính sách ưu đãi nêu trên không chỉ góp phần giảm chi phí đầu tư, nâng cao hiệu quả tài chính của dự án mà còn tạo điều kiện thuận

lợi để doanh nghiệp đẩy mạnh ứng dụng công nghệ cao, phát triển sản xuất theo hướng hiện đại và bền vững. Các ưu đãi cụ thể sẽ được cơ quan có thẩm quyền xem xét, áp dụng theo quy định tại từng thời điểm triển khai dự án.

5.2. Phân tích, đánh giá tác động kinh tế - xã hội

Dự án khi đi vào hoạt động dự kiến sẽ mang lại nhiều tác động tích cực về kinh tế, xã hội và môi trường, phù hợp với định hướng phát triển ngành lâm nghiệp và công nghiệp chế biến gỗ từ Trung ương đến khu vực Bắc Trung Bộ nói chung cũng như định hướng phát triển của Công ty nói riêng trong giai đoạn trung và dài hạn.

Dự án góp phần nâng cao giá trị sản xuất, kinh doanh rừng thông thông qua việc cung ứng ổn định nguồn giống cây lâm nghiệp chất lượng cao, có nguồn gốc rõ ràng, từ đó nâng cao năng suất rừng trồng, rút ngắn chu kỳ khai thác và gia tăng sản lượng gỗ nguyên liệu. Với công suất cung ứng trên 200 triệu cây giống/năm, dự án đáp ứng nhu cầu trồng rừng quy mô lớn, đặc biệt là rừng gỗ lớn, góp phần nâng cao giá trị gia tăng trong toàn chuỗi sản xuất – chế biến – tiêu thụ lâm sản tại khu vực Bắc Trung Bộ.

Dự án là mắt xích đầu vào quan trọng trong chuỗi giá trị lâm nghiệp, từ nghiên cứu, chọn tạo giống đến sản xuất, trồng rừng và chế biến, giúp giảm chi phí đầu vào, nâng cao hiệu quả sản xuất và kéo dài chu kỳ kinh doanh rừng theo hướng bền vững. Việc phát triển các dịch vụ giá trị gia tăng như chuyển giao công nghệ, tư vấn kỹ thuật, khảo nghiệm và trình diễn giống mới cũng góp phần đa dạng hóa nguồn thu và nâng cao hiệu quả tài chính tổng thể.

Tiếp nhận dự án với giá mua lại (25.000.000.000 đồng) cho phép Công ty tận dụng phần giá trị đã đầu tư trước đó (69.361.763.000 đồng), từ đó rút ngắn thời gian triển khai, giảm chi phí đầu tư ban đầu và mở rộng quy mô dự án. Việc tận dụng các chính sách ưu đãi đầu tư về thuế, đất đai, nhập khẩu, hỗ trợ công tác nghiên cứu, phát triển và đào tạo nhân lực cũng góp phần nâng cao hiệu quả tài chính, rút ngắn thời gian hoàn vốn và tăng tính khả thi của dự án.

Ngoài ra, kinh phí giải phóng mặt bằng được nhà nước hỗ trợ chi phí giải phóng mặt bằng (dự kiến 13.655.000.000 đồng) theo Quyết định 2761/QĐ-UBND ngày 28/8/2025 của UBND tỉnh Nghệ An, tạo điều kiện giảm áp lực vốn, thuận lợi cho việc triển khai và đưa dự án vào khai thác sớm.

5.2.2. Hiệu quả xã hội và môi trường

Dự án góp phần phát triển lâm nghiệp bền vững, nâng cao độ che phủ và chất lượng rừng thông qua việc sử dụng giống chất lượng cao, thích ứng với biến đổi khí hậu. Việc phát triển rừng trồng theo hướng thâm canh, gỗ lớn giúp hạn chế khai thác rừng tự nhiên, bảo vệ đa dạng sinh học và cân bằng hệ sinh thái.

Dự án đồng thời góp phần nâng cao hiệu quả sử dụng đất lâm nghiệp, hướng tới phát triển theo mô hình kinh tế tuần hoàn, giảm thiểu lãng phí tài nguyên và phát thải trong quá trình sản xuất.

Dự án thúc đẩy nghiên cứu khoa học, chuyển giao công nghệ và lan tỏa tiến bộ kỹ thuật trong toàn vùng Bắc Trung Bộ, góp phần nâng cao trình độ sản xuất và chuyển đổi phương thức canh tác theo hướng hiện đại, hiệu quả và thân thiện môi trường.

Dự án tạo việc làm ổn định cho lao động địa phương, nâng cao thu nhập và cải thiện đời sống người dân; đồng thời nâng cao chất lượng nguồn nhân lực thông qua đào tạo và chuyển giao kỹ thuật. Việc phát triển rừng bền vững còn góp phần tăng khả năng hấp thụ carbon, giảm phát thải khí nhà kính, hướng tới mục tiêu phát triển kinh tế xanh và phát thải ròng bằng “0”.

Trên đây là nội dung báo cáo đề xuất Chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ - DKC thuộc địa phận Phúc Lộc (trước đây thuộc xã Nghi Lâm, huyện Nghi Lộc), tỉnh Nghệ An. Kính đề nghị Hội đồng quản trị Công ty cổ phần phát triển đô thị và Khu công nghiệp cao su Việt Nam xem xét, trình Đại hội đồng cổ đông chấp thuận cho nghiên cứu triển khai dự án.

Trân trọng!



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

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

Số: /TTr-HĐQT

Hải Phòng, ngày tháng năm 2026

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH

V/v: Xin chấp thuận nghiên cứu và triển khai thực hiện Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm Công nghiệp Long Thuận, xã Tân Long, tỉnh Tây Ninh

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026
Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam

Căn cứ Luật đầu tư số: 143/2025/QH15 ngày 11/12/2025;

Căn cứ Nghị định số: 32/2024/NĐ-CP ngày 15/3/2024 của Chính phủ quy định về quản lý và phát triển Cụm công nghiệp;

Căn cứ Quyết định số: 686/QĐ-TTg ngày 13/6/2023 của Thủ tướng chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Long An cũ thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số: 2968/QĐ-UBND ngày 26/02/2026 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc: Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Tây Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến 2050;

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

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 xem xét, chấp thuận cho Công ty nghiên cứu và triển khai Dự án cụm công nghiệp Long Thuận, cụ thể như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT PHẢI ĐẦU TƯ VÀ MỤC TIÊU ĐẦU TƯ

1. Sự cần thiết phải đầu tư

Hiện nay, Công ty chỉ đang sở hữu và khai thác KCN Cộng Hòa tại Hải Phòng với tỷ lệ lấp đầy đạt 81,3%, dẫn đến quỹ đất kinh doanh không còn nhiều, hạn chế khả năng tăng trưởng doanh thu và duy trì nguồn thu ổn định trong trung và dài hạn.

Nhằm mở rộng thị trường và đảm bảo đà phát triển bền vững, Công ty đã và đang nghiên cứu các dự án mới. Qua khảo sát thị trường miền Nam, Tây Ninh nổi lên là khu vực phù hợp nhờ các ưu thế: quỹ đất dồi dào, chi phí đầu tư cạnh tranh, vị trí liên kết vùng thuận lợi, nguồn lao động sẵn có và dư địa phát triển thị trường còn lớn.

So với các trung tâm công nghiệp lớn như thành phố Hồ Chí Minh, Bình Dương hay Đồng Nai, nơi thị trường đã dần bão hòa và quỹ đất hạn chế, Tây Ninh mang lại cơ hội mở rộng kinh doanh với hiệu quả cao và rủi ro thấp hơn, đồng thời giúp Công ty tiếp cận phân khúc khách hàng mới và đa dạng hóa nguồn thu.

Đặc biệt, khu vực xã Tân Long, tỉnh Tây Ninh sở hữu những điều kiện thuận lợi cho phát triển cụm công nghiệp: Vị trí địa lý gần trung tâm tỉnh, tiếp cận dễ dàng các tuyến giao thông chính, hạ tầng đang được nâng cấp đồng bộ, quỹ đất dồi dào, nguồn lao động địa phương và các vùng lân cận sẵn sàng cung ứng.

Trên cơ sở những điều kiện thuận lợi này, Cụm công nghiệp Long Thuận, tại xã Tân Long, tỉnh Tây Ninh, là dự án phù hợp để triển khai nhằm mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh và duy trì đà tăng trưởng của Công ty.

2. Mục tiêu đầu tư

Mục tiêu của dự án là tăng cường quỹ đất công nghiệp sạch, nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển hiện tại và tạo nền tảng mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong tương lai. Dự án cũng giúp đa dạng hóa thị trường, tiếp cận thêm các phân khúc khách hàng mới và gia tăng nguồn thu ổn định cho Công ty. Đồng thời, việc triển khai cụm công nghiệp mới sẽ đảm bảo khả năng phát triển bền vững, duy trì đà tăng trưởng trung và dài hạn. Qua đó, dự án góp phần tăng cường năng lực cạnh tranh và nâng cao giá trị tổng thể của Công ty.

II. THÔNG TIN DỰ ÁN

1. Tên dự án: Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Long Thuận.

2. Địa điểm: Xã Tân Long, tỉnh Tây Ninh

3. Tình hình pháp lý dự án

Ngày 13/6/2023, Thủ tướng Chính phủ đã phê duyệt Quy hoạch tỉnh Long An thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2025 tại Quyết định số 686/QĐ-TTg, trong đó Cụm công nghiệp Long Thuận được đưa vào danh mục Cụm công nghiệp thành lập mới trong Phương án phát triển Cụm công nghiệp tỉnh Long An (nay thuộc tỉnh Tây Ninh mới).

Ngày 26/02/2026, UBND tỉnh Tây Ninh đã Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Tây Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 tại Quyết định số 2968/QĐ-UBND, trong đó Cụm công nghiệp Long Thuận được đưa vào danh mục Cụm công nghiệp được thành lập mới trong Phương án phát triển Cụm công nghiệp tỉnh Tây Ninh.

Ngày 18/3/2026, UBND xã Tân Long đã có tờ trình gửi UBND tỉnh Tây Ninh về việc đề xuất thành lập Cụm công nghiệp Long Thuận tại văn bản số 712/TTr-UBND, kèm theo tờ trình là bộ hồ đề xuất xin làm chủ đầu tư của Công ty.

Ngày 31/3/2026 Công ty đã lập bộ hồ sơ đề xuất xin làm Chủ đầu tư Cụm công nghiệp Long Thuận, xã Tân Long, tỉnh Tây Ninh nộp UBND xã Tân Long, tỉnh Tây Ninh.

Hiện nay, hồ sơ thành lập cụm công nghiệp đang trong quá trình được cơ quan quản lý nhà nước thẩm định.

4. Đánh giá sự phù hợp

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

Ngày 13/6/2023, Thủ tướng Chính phủ đã phê duyệt Quy hoạch tỉnh Long an thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2025 tại Quyết định số 686/QĐ-TTg, trong đó Cụm công nghiệp Long Thuận được đưa vào danh mục Cụm công nghiệp thành lập mới trong Phương án phát triển Cụm công nghiệp tỉnh Long An (nay thuộc tỉnh Tây Ninh mới).

Ngày 26/02/2026, UBND tỉnh Tây Ninh đã Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Tây Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 tại Quyết định số 2968/QĐ-UBND, trong đó Cụm công nghiệp Long Thuận được đưa vào danh mục Cụm công nghiệp được thành lập mới trong Phương án phát triển Cụm công nghiệp tỉnh Tây Ninh.

Qua đó, Dự án Cụm công nghiệp Long Thuận, xã Tân Long, tỉnh Tây Ninh được kế thừa và cập nhật liên tục trong quy hoạch các cấp, bảo đảm phù hợp định hướng phát triển và đủ điều kiện triển khai lựa chọn Nhà đầu tư.

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

Theo Quyết định số 686/QĐ-TTg ngày 13/6/2023 của Thủ tướng Chính phủ và Quyết định số 2968/QĐ-UBND ngày 26/02/2026 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc phê duyệt quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021–2030, tầm nhìn đến năm 2050, Tây Ninh được định hướng trở thành trung tâm phát triển kinh tế năng động, xanh và bền vững của khu vực phía Nam, đồng thời là đầu mối kết nối chiến lược giữa vùng Đông Nam Bộ và Đồng bằng sông Cửu Long, cũng như cửa ngõ giao thương quan trọng với Campuchia.

Theo định hướng quy hoạch, tỉnh tập trung phát triển các khu, cụm công nghiệp gắn với các hành lang kinh tế và trục động lực, đặc biệt là các tuyến kết nối với thành phố Hồ Chí Minh và hệ thống hạ tầng giao thông trọng điểm. Đồng thời, quy mô phát triển công nghiệp của tỉnh tiếp tục được mở rộng trong giai đoạn đến năm 2030 và định hướng đến năm 2050, nhằm đáp ứng nhu cầu thu hút đầu tư và phát triển kinh tế - xã hội.

Với vai trò là khu vực có vị trí thuận lợi trong liên kết vùng, kết nối chặt chẽ với thành phố Hồ Chí Minh và các địa phương lân cận, Tây Ninh có nhiều điều kiện để phát triển các khu, cụm công nghiệp, hình thành các trung tâm sản xuất và dịch vụ công nghiệp quy mô lớn.

Trên cơ sở đó, việc đầu tư Dự án Cụm công nghiệp Long Thuận (quy mô khoảng 75 ha) trong giai đoạn hiện nay là phù hợp với định hướng phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh Tây Ninh, góp phần khai thác hiệu quả quỹ đất, thúc đẩy phát triển công nghiệp và gia tăng giá trị kinh tế địa phương.

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

4.3.1 Về khả năng thu hút vốn đầu tư:

Cụm công nghiệp Long Thuận có vị trí giao thông thuận lợi, kết nối với các trục giao thông trong khu vực như Quốc lộ N2, ĐT825 và các tuyến quốc lộ huyết mạch như Quốc lộ 1A, đồng thời có khả năng liên kết với hệ thống đường thủy và các tuyến Vành đai 3, Vành đai 4 theo quy hoạch. Dự án cách Sân bay Tân Sơn Nhất khoảng 55 km và Cảng Quốc tế Long An khoảng 50 km, thuận tiện cho nhu cầu vận chuyển hàng hóa và kết nối với các trung tâm kinh tế lớn trong khu vực.

Bên cạnh đó, Cụm công nghiệp Long Thuận nằm trong quy hoạch phát triển các khu, cụm công nghiệp của tỉnh Tây Ninh, tạo điều kiện thuận lợi để thu hút các nhà đầu tư thứ cấp trong và ngoài khu vực. Với lợi thế về vị trí và dư địa phát triển, dự án có tiềm năng thu hút đầu tư, góp phần nâng cao hiệu quả khai thác và tạo nguồn thu ổn

định, lâu dài cho doanh nghiệp và địa phương.

4.3.2. Về khả năng cung cấp nguồn lao động:

Theo số liệu thống kê và quy hoạch sau khi điều chỉnh địa giới hành chính, tỉnh Tây Ninh có khoảng 3,2 triệu dân, trong đó khoảng 2,1 triệu người trong độ tuổi lao động, tạo nguồn cung lao động dồi dào cho phát triển công nghiệp. Riêng khu vực xã Tân Long (sau sáp nhập) có khoảng 1.100 lao động trong độ tuổi lao động, với tỷ lệ lao động đã qua đào tạo khoảng 70%.

Bên cạnh đó, khu vực dự án còn có khả năng thu hút lao động từ các địa phương lân cận như Tiền Giang, khu vực Đồng Tháp Mười, TP. Hồ Chí Minh và Đồng Nai, góp phần đảm bảo nguồn nhân lực ổn định cho các doanh nghiệp hoạt động trong cụm công nghiệp.

Với tiêu chí sử dụng lao động bình quân khoảng 80 lao động/ha đất công nghiệp, dự kiến Cụm công nghiệp Long Thuận khi hoàn thiện và đi vào vận hành có thể thu hút và sử dụng khoảng 6.000 lao động, góp phần giải quyết việc làm và thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội tại địa phương.

5. Quy mô dự án:

Dự án Cụm công nghiệp Long Thuận được quy hoạch với tổng diện tích khoảng 75 ha, định hướng phát triển đồng bộ hạ tầng kỹ thuật nhằm đáp ứng nhu cầu sản xuất công nghiệp và các dịch vụ hỗ trợ đi kèm.

Cơ cấu sử dụng đất của dự án được bố trí hợp lý, đảm bảo tuân thủ các quy định hiện hành và tối ưu hiệu quả khai thác, cụ thể như sau:

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH TỐI ĐA (HA)	TỶ LỆ (%)
1	Đất nhà máy, kho tàng (đất công nghiệp)	48,75	65,0
2	Đất nhà điều hành	1,50	2,0
3	Đất dịch vụ	3,00	4,0
4	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	2,25	3,0
5	Đất cây xanh – hành lang	12,00	16,0
6	Đất giao thông	7,50	10,0
	Tổng cộng	75,00	100,00

Cơ cấu sử dụng đất của Cụm công nghiệp Long Thuận như sau:

- Đất nhà máy, kho tàng (đất công nghiệp): Với tổng diện tích là 48,75 ha, chiếm 65% tổng diện tích đất của CCN. Các lô đất xây dựng nhà máy có diện tích từ 1 ha cho đến vài ha tùy theo quy mô tính chất của các nhà máy, kho bãi, doanh nghiệp.

- Khu điều hành, dịch vụ: có diện tích 4,5 ha, chiếm khoảng 6% tổng diện tích đất CCN. Khu đất này được bố trí tại phía đầu lối vào chính CCN và được dự kiến xây dựng cho các khu chức năng gồm: Khu quản lý điều hành, trưng bày giới thiệu sản phẩm.....

- Đất cây xanh – hành lang: tổng diện tích 12 ha, chiếm 16% tổng diện tích đất CCN, trong đó bao gồm: cây xanh; dải cây xanh cách ly CCN...

- Đất công trình hạ tầng kỹ thuật: với diện tích 2,25 ha, chiếm 3% tổng diện tích đất CCN. Trong đó được xây dựng trạm cấp nước, trạm biến áp, khu vực trạm xử lý nước thải,...

- Đất giao thông: có tổng diện tích 7,5 ha, chiếm tỷ lệ 10% tổng diện tích đất CCN, trong đó bao gồm: Các tuyến đường phân lô chính và tuyến đường phân lô nhánh liên kết các khu chức năng. Nút giao giữa đường trục chính với tuyến đường giao thông đối ngoại là nút giao đồng mức, giúp CCN dễ dàng kết nối hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo cho một lượng xe lớn lưu thông.

6. Tổng vốn đầu tư dự án (Đã bao gồm VAT): **1.289.253.252.584** đồng (*Bằng chữ: Một nghìn, hai trăm tám mươi chín tỷ, hai trăm năm mươi ba triệu, hai trăm năm mươi hai nghìn, năm trăm tám mươi tư đồng*).

Trong đó:

- Vốn đầu tư hạ tầng và GPMB do Công ty đầu tư xây dựng là: 1.187.061.158.014 đồng, gồm:

+ *Tổng mức đầu tư: 936.786.158.014 đồng;*

+ *Chi phí thuê đất không tính vào tổng mức đầu tư: 250.275.000.000 đồng;*

- Vốn đầu tư hệ thống cấp điện (ngành điện thực hiện): 68.100.556.555 đồng;

- Vốn đầu tư hệ thống thông tin liên lạc (ngành bưu chính viễn thông thực hiện): 34.091.538.015 đồng.

7. Hiệu quả kinh tế:

Hiệu quả tài chính của dự án được tính toán trên cơ sở các giả định về quy mô đầu tư, phương án kinh doanh và tiến độ triển khai, với các chỉ tiêu chủ yếu như sau

Stt	Nội dung	Đơn vị	Giá trị
I	Quy mô dự án		
1	Đất dự án	ha	75,00
2	Quy mô lao động	người	6.000
II	Chi phí đầu tư		
1	Tổng vốn đầu tư (Chủ đầu tư)	đồng	1.187.061.158.014
2	Nguồn vốn	đồng	
-	Vốn chủ sở hữu (15,33%)	đồng	182.000.000.000
-	Vốn huy động từ khách hàng (21,6%)	đồng	256.358.395.128
-	Vốn vay từ các tổ chức tín dụng (63,07%)	đồng	748.702.762.886
III	Thời gian thực hiện dự án		
1	Thời gian đầu tư xây dựng HTKT	tháng, năm	33 tháng

Stt	Nội dung	Đơn vị	Giá trị
2	Thời gian hoạt động của dự án	tháng, năm	50 năm
IV	Hiệu quả dự án		
1	Tổng doanh thu (Chưa bao gồm VAT)		3.349.452.345.333
2	Tổng chi phí (Chưa bao gồm VAT)		2.151.676.854.881
3	Lợi nhuận doanh nghiệp		
-	Lợi nhuận trước thuế	đồng	1.197.775.490.452
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp	đồng	263.812.392.397
-	Lợi nhuận sau thuế	đồng	933.963.098.056
4	Các chỉ tiêu hiệu quả của dự án		
1	Hiện giá thu hồi thuần: NPV	đồng	204.277.226.223
2	Suất thu hồi nội bộ: IRR	%	21,42
3	Thời gian hoàn vốn: T	năm	3,93

Kết quả tính toán cho thấy dự án có hiệu quả tài chính tốt, khả năng sinh lời cao và thời gian hoàn vốn phù hợp.

8. Dự kiến chi phí năm 2026

Dự kiến chi phí thực hiện dự án trong năm 2026 là 78.674.993.282 đồng, được bố trí từ nguồn vốn đầu tư phát triển của Công ty, nhằm triển khai các hoạt động bao gồm: Thực hiện thủ tục làm chủ đầu tư cụm công nghiệp, lập quy hoạch chi tiết 1/500, giải phóng mặt bằng 20% diện tích.

IV. Kiến nghị, đề xuất.

Kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông xem xét, chấp thuận những nội dung sau:

1. Chấp thuận chủ trương nghiên cứu và triển khai Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm Công nghiệp Long Thuận, xã Tân Long, tỉnh Tây Ninh;
2. Thông qua việc Ủy quyền cho Hội đồng quản trị phê duyệt các quyết định liên quan đến nghiên cứu và triển khai dự án khi có số liệu chính thức do đơn vị tư vấn độc lập có chuyên môn lập.
3. Thông qua việc ủy quyền cho Hội đồng quản trị và Ban lãnh đạo công ty chủ động tìm kiếm, làm việc, đàm phán và ký kết hợp đồng với các tổ chức tín dụng trong và ngoài nước nhằm huy động vốn để thực hiện dự án; đồng thời cho phép Công ty sử dụng tài sản để thế chấp hoặc áp dụng các biện pháp đảm bảo theo yêu cầu của các hợp đồng tín dụng;
4. Thông qua nội dung trong quá trình nghiên cứu, triển khai thực hiện dự án, đối với công việc thuộc thẩm quyền quyết định của Hội đồng cổ đông, Công ty có thể xin ý kiến cổ đông bằng văn bản khi cần thiết.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 xem xét, chấp thuận.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Các Ông/ Bà Thành viên HĐQT;
- Ban kiểm soát Công ty;
- Lưu: VT; VP.HĐQT.

**TM.HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Phạm Trung Thái

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

BÁO CÁO
CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ

DỰ ÁN: ĐẦU TƯ HẠ TẦNG KỸ THUẬT CỤM CÔNG NGHIỆP LONG THUẬN

ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG: XÃ TÂN LONG, TỈNH TÂY NINH (XÃ LONG THUẬN,
HUYỆN THỦ THỪA, TỈNH LONG AN CŨ)

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

I. GIỚI THIỆU CHUNG

1. Nhu cầu về thuê đất công nghiệp Việt Nam

Theo quy hoạch phát triển các Khu công nghiệp (KCN) ở Việt Nam, hiện có khoảng 563 KCN tổng diện tích 210.900ha. Với số lượng KCN thực tế đã công bố là 418, trong đó 298 dự án nằm ngoài khu kinh tế, và 106 dự án thuộc khu kinh tế và 14 dự án nằm trong khu kinh tế cửa khẩu.

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

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

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

Về giá thuê đất công nghiệp trung bình tại các thị trường cấp 1 ở miền Nam đạt từ 120-207 USD/m². Thị trường ghi nhận các giao dịch lớn đến từ các doanh nghiệp Trung Quốc và Nhật Bản, với đa dạng các ngành công nghiệp như cơ khí, hóa chất, nhựa, cao su, điện tử.

2. Tình hình phát triển công nghiệp tại địa phương

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

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

Tỷ lệ lao động qua đào tạo đạt trên 80%, trong đó tỷ lệ lao động qua đào tạo có bằng cấp, chứng chỉ đạt 40%. Tỷ lệ trường đạt chuẩn quốc gia ở cấp học mầm non đạt 80%, cấp tiểu học đạt 100%, cấp trung học cơ sở đạt 70%, cấp trung học phổ thông đạt 45%, Mục tiêu chung Đến năm 2030 toàn tỉnh có ít nhất 80% tổng

số trường ở các cấp học đạt chuẩn quốc gia. Hoàn thành phổ cập giáo dục mẫu giáo cho trẻ 3 - 4 tuổi.

Tầm nhìn đến năm 2050, Tỉnh tây Ninh là tỉnh công nghiệp - dịch vụ xanh, hiện đại, là một trong những trung tâm phát triển công nghiệp, logistics hàng đầu của vùng Đông Nam Bộ; trở thành một trong những cực tăng trưởng kinh tế quan trọng của Khu vực phía Nam. Xã hội trật tự, kỷ cương, an ninh, an toàn và văn minh; con người phát triển toàn diện, môi trường sống trong lành và chủ động thích ứng với biến đổi khí hậu.

Tây Ninh hình thành Hai hành lang kinh tế gồm: **Hành lang kinh tế phía Đông (Hành lang công nghiệp - đô thị - dịch vụ)**: Chạy dọc theo tuyến đường cao tốc TP.HCM - Mộc Bài và Quốc lộ 22, tập trung phát triển các khu công nghiệp công nghệ cao, đô thị thông minh và các dịch vụ logistics hiện đại. Đây là cửa ngõ kết nối chính với vùng kinh tế trọng điểm phía Nam và quốc tế qua cửa khẩu Mộc Bài; **Hành lang kinh tế phía Tây (Hành lang sinh thái - nông nghiệp - du lịch)**: Gắn liền với sông Vàm Cỏ Đông và các khu vực phía Tây của tỉnh, Ưu tiên phát triển nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng và bảo tồn đa dạng sinh học. Hành lang này hướng tới việc tạo ra giá trị bền vững và xanh cho toàn tỉnh.

Ba vùng kinh tế - xã hội: Vùng 1 (Vùng kinh tế động lực Phía Bắc) bao gồm các huyện biên giới của Tây Ninh cũ như Tân Châu, Tân Biên và một phần Châu Thành, trọng tâm phát triển kinh tế biên mậu thông qua các cửa khẩu quốc tế (Xamat, Mộc Bài), Nông nghiệp công nghệ cao và bảo tồn đa dạng sinh học (Khu bảo tồn thiên nhiên Lo Gò - Xa Mát); **Vùng 2 (Vùng kinh tế trung tâm)** bao gồm Phường Tân Ninh hiện nay, phường Hòa Thành và khu vực phụ cận, định hướng phát triển Trở thành trung tâm chính trị, văn hóa và dịch vụ du lịch trọng điểm của tỉnh, Phát triển mạnh du lịch tâm linh, sinh thái với điểm nhấn là Khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen; **Vùng 3 (Vùng kinh tế động lực Phía Nam)** bao gồm Bao gồm các huyện phía Nam của Tây Ninh cũ (Trảng Bàng, Gò Dầu) và toàn bộ địa giới tỉnh Long An cũ (Bến Lức, Cần Giuộc, Đức Hòa, Tân An), trọng tâm phát Công nghiệp - Đô thị: Đây là vùng lõi công nghiệp lớn nhất tỉnh với các khu công nghiệp trọng điểm như Phước Đông và các khu công nghiệp tại Long An, Logistics: Tận dụng hệ thống cảng biển và hạ tầng giao thông kết nối trực tiếp với TP.HCM và vùng Đồng bằng sông Cửu Long, Trung tâm hành chính: Sau sáp nhập, trung tâm

chính trị - hành chính mới của tỉnh Tây Ninh được đặt tại phường Long An (thuộc thành phố Tân An, tỉnh Long An cũ).

Về phương án phát triển mạng lưới giao thông vận tải và logistics: Hướng tới mục tiêu trở thành trung tâm kết nối xuyên biên giới và cửa ngõ logistics quan trọng của vùng kinh tế trọng điểm phía Nam, hình thành các nút giao đầu nối hệ thống kết cấu hạ tầng giao thông cấp quốc gia với hệ thống kết cấu hạ tầng cấp tỉnh, nhằm tăng cường tính kết nối giao thông liên vùng, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội; bố trí thêm lối ra, vào với cao tốc Bắc – Nam, vành đai 3 và vành đai 4 thành phố Hồ Chí Minh.

Tây Ninh rất chú trọng việc Cải tạo, nâng cấp và xây mới 140 tuyến đường tỉnh; ưu tiên nâng cấp, xây dựng các tuyến: Cao tốc TP.HCM – Mộc Bài, Cao tốc Gò Dầu – Xa Mát; Vành Đai 4 TP.HCM, Đường tỉnh ĐT.825B (Trục động lực Đức Hoà); Đường tỉnh ĐT.825B (Đức Hoà – Mỹ An); Quốc lộ 22 (Đường Xuyên Á): Đây là trục đường quan trọng nhất, kết nối trực tiếp Cụm công nghiệp Long Thuận với Cửa khẩu Quốc tế Mộc Bài và TP. Hồ Chí Minh. Đây là tuyến vận chuyển hàng hóa chủ lực giữa Việt Nam và Campuchia, Đường tỉnh 786 (ĐT.786), Đường quốc lộ N2: Tuyến đường này chạy qua địa bàn xã Tân Long, đóng vai trò kết nối cụm công nghiệp với trung tâm huyện Bến Cầu cũ và các khu vực lân cận của tỉnh Long An cũ ...

Sau khi sáp nhập và tích hợp quy hoạch, tỉnh Tây Ninh (mới) sở hữu quỹ đất công nghiệp khổng lồ, trở thành một trong những "thủ phủ công nghiệp" lớn nhất cả nước. Hiện nay, tổng diện tích được quy hoạch để phát triển công nghiệp trên địa bàn tỉnh là 22.500ha với 59 Khu công nghiệp (KCN) và 82 Cụm công nghiệp (CCN) được phê duyệt.

Xã Tân Long (huyện Thủ Thừa cũ) trở thành một "tọa độ vàng" cho các nhà đầu tư công nghiệp nhờ sự hội tụ của các yếu tố chiến lược về địa lý và hạ tầng: **Về vị trí và kết nối vùng**, Tân Long đóng vai trò là "mắt xích" trọng yếu nằm tại giao điểm giữa vùng kinh tế công nghiệp năng động và cửa ngõ miền Tây sông nước. Trong cấu trúc tỉnh mới, xã nằm trên hành lang kinh tế xuyên suốt từ các cửa khẩu quốc tế phía Bắc (Mộc Bài, Xa Mát) xuống đến các cảng biển phía Nam, giúp doanh nghiệp dễ dàng tiếp cận thị trường Campuchia lẫn các tỉnh trọng điểm Đông Nam Bộ; **Về hạ tầng giao thông**, thế mạnh của Tân Long nằm ở mạng lưới đa phương thức bao quanh. Lưu thông theo đường N2 đến DT825 đến thị trấn Đức Hòa cũ khoảng cách 20km, Quốc lộ 62, các tuyến đường thủy và Vành đai 3 tạo lợi

thể kết nối rõ rệt. Cách cảng Quốc tế Cần Giuộc khoảng 15km, cách TP.HCM khoảng 50km, cách sông và mỏ đồng 13km, cách sông và mỏ Tây 9km. Trục đường tỉnh ĐT.818 vừa được nâng cấp đóng vai trò là mạch máu, kết nối trực tiếp xã với Quốc lộ 1A và các khu vực lân cận. Việc tiếp cận nhanh chóng với cao tốc TP.HCM – Trung Lương và tương lai là tuyến Vành đai 4 giúp rút ngắn tối đa thời gian di chuyển về trung tâm TP.HCM, Bình Dương và Đồng Nai, tạo điều kiện thuận lợi cho việc luân chuyển chuyên gia và hàng hóa; **Lợi thế về đường thủy và logistics** là điểm nhấn khác biệt nhất của khu vực này. Tận dụng mạng lưới sông và mỏ Tây, Tân Long có khả năng phát triển các bến thủy nội địa, giúp vận chuyển hàng hóa tải trọng lớn bằng sà lan với chi phí thấp hơn nhiều so với đường bộ. Từ đây, hàng hóa có thể lưu thông trực tiếp ra Cảng Quốc tế Long An, cảng Cát Lái hay Hiệp Phước, tạo nên một chuỗi cung ứng logistics khép kín và hiệu quả. Với điều kiện đó, trong tương lai, Tân Long sẽ là trọng điểm phát triển công nghiệp, Cảng biển & Logistics của tỉnh Tây Ninh, là địa phương đi đầu trong việc phát triển các Khu công nghiệp thu hút đầu tư từ bên ngoài. Trong quy hoạch phát triển kinh tế, huyện chú trọng đầu tư phát triển toàn diện các lĩnh vực công nghiệp, thương mại – dịch vụ, dân cư – đô thị và nông nghiệp; trong đó, công nghiệp làm nền tảng. Ưu tiên thu hút đầu tư cho ngành Công nghiệp, thương mại – dịch vụ ở các Khu, Cụm công nghiệp đã quy hoạch, chú ý đến các ngành nghề nhiều lao động; đồng thời tạo thuận lợi để phát triển doanh nghiệp vừa và nhỏ không gây ô nhiễm đan xen trong cụm tuyến dân cư.

Trong quy hoạch tỉnh được phê duyệt, tỉnh đề ra mục tiêu trở thành trung tâm phát triển kinh tế năng động, hiệu quả và bền vững của khu vực phía Nam, cửa ngõ trên tuyến hành lang kinh tế đô thị - công nghiệp của Vùng Đông nam Bộ. Cụ thể, giai đoạn 2021 - 2030, tốc độ tăng trưởng đạt khoảng 9-9,5%/năm; cơ cấu kinh tế chuyển dịch theo hướng công nghiệp hóa; quy mô nền kinh tế đến năm 2030 gấp 2 - 3,5 lần so với năm 2021.

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

nguyên và tăng cường khả năng chống chịu của người dân với rủi ro thiên tai và biến đổi khí hậu.

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

II. CÁC QUY HOẠCH ĐỊNH HƯỚNG

Dự án Cụm công nghiệp Long Thuận (quy mô 75ha) đã được tỉnh Long An cũ cập nhật vào quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 và được Thủ tướng chính phủ phê duyệt tại Quyết định số: 686/QĐ-TTg ngày 13/6/2023; Dự án này đã được UBND tỉnh Tây Ninh đưa vào quy hoạch điều chỉnh theo Quyết định số 2968/QĐ-UBND ngày 26/02/2026 của UBND tỉnh Tây Ninh và ngày 18/3/2026, UBND xã Tân Long đã có Quyết định số 712/TTr-UBND gửi Sở công thương tỉnh Tây Ninh về việc đề nghị thành lập Cụm công nghiệp Long Thuận, xã Tân Long, tỉnh Nghệ An.

III. ĐỀ XUẤT DỰ ÁN ĐẦU TƯ CỤM CÔNG NGHIỆP LONG THUẬN

- 1. Tên dự án:** Hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Long Thuận.
- 2. Địa điểm thực hiện dự án:** Thuộc xã Tân Long, tỉnh Tây Ninh.
- 3. Quy mô:** 75 ha.

- Ranh giới:

+ Hướng Tây - Bắc: Tiếp giáp với đường bờ kênh thủy lợi (đường đất), kênh thủy lợi chạy dọc theo tuyến đường N2, đường N2 hiện hữu là đường nhựa rộng khoảng 8m, và đã được Quy hoạch mở rộng lên 35m vào tương lai;

+ Hướng Tây - Nam: Tiếp giáp với khu Nhà dân (Khu Nhà vượt lũ), phía trước là tuyến đường liên xã được đầu nối vào đường N2 qua cầu T5, bên cạnh là kênh thủy lợi chạy dọc tuyến tuyến đường liên xã;

- + Hướng Đông - Bắc: Tiếp giáp với kênh thủy lợi phục vụ nông nghiệp;
- + Hướng Đông - Nam: Tiếp giáp ruộng canh tác nông nghiệp trồng lúa nước của các hộ dân;

4. Mục tiêu dự án

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

Cụm công nghiệp Long Thuận thu hút các cơ sở sản xuất công nghiệp – tiểu thủ công nghiệp trên cơ sở khuyến khích hỗ trợ phát triển các ngành chủ lực theo hướng nâng cao quy mô sản xuất, hàm lượng công nghệ, hạn chế phát thải và ít thâm dụng lao động.

- Ngành chế biến nông sản, thực phẩm, đồ uống; dược liệu, dược phẩm, dụng cụ y tế;

- Ngành Nhựa bao gồm chế biến nhựa, sản xuất nhựa gia dụng, nhựa kỹ thuật, bao bì nhựa, sản xuất đồ chơi trẻ em;

- Ngành cơ khí, điện, điện tử: Sản xuất sản phẩm điện tử, điện gia dụng và công nghiệp; cơ khí chế tạo máy móc, nông ngư cơ; sản xuất nhựa gia dụng, nhôm gia dụng và cao cấp (không tái chế);

- Ngành dệt may, giày da: Sản xuất và gia công các sản phẩm may mặc (không có công đoạn giặt tẩy), sản xuất giày da, giả da, dệt nhuộm;

Và các sản phẩm theo lĩnh vực ngành nghề quy định của UBND tỉnh.

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

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

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

Kế hoạch số 2097/KH-UBND ngày 15/7/2024 của UBND tỉnh về việc quản lý, phát triển cụm công nghiệp (CCN) trên địa bàn tỉnh Long An cũ đến năm 2030

Theo quyết định số 2968/QĐ-UBND tỉnh Tây Ninh ngày 26/02/2026 về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Tây Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 thì Cụm công nghiệp Long Thuận có trong danh mục các dự án được phê duyệt.

5.2. Sự phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2021 và kế hoạch sử dụng đất kỳ 2021-2030.

Cụm công nghiệp Long Thuận nằm trong kế hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 – 2030 đã được UBND tỉnh Long An phê duyệt.

Về Quy hoạch sử dụng đất theo Quyết định số 12113/QĐ-UBND ngày 22/12/2022 của UBND tỉnh Long An cũ về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 – 2030 của huyện Thủ Thừa thì vị trí Cụm công nghiệp Long Thuận, thuộc quy hoạch đất cụm công nghiệp (SKN).

5.3. Sự phù hợp với quy hoạch xây dựng.

Cụm Công nghiệp Long Thuận có trong Danh mục các cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 686/QĐ-TTg ngày 13 tháng 6 năm 2023 phê duyệt Quy hoạch tỉnh Long An cũ thời kỳ 2021- 2030, tầm nhìn đến năm 2050, Có quỹ đất phù hợp với quy hoạch sử dụng đất trên địa bàn xã Tân Long.

Cụm Công nghiệp Long Thuận có trong Danh mục các cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh của tỉnh Tây Ninh được phê duyệt tại Quyết định số 2968/QĐ-UBND ngày 26/02/2026 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Tây Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.

Quy hoạch Cụm công nghiệp Long Thuận phù hợp theo đồ án quy hoạch chung tỉnh Tây Ninh; Phù hợp với đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Tân Long.

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

Tỉnh Tây Ninh phát huy tối đa các tiềm năng khác biệt, nổi trội, lợi thế để phát triển KT-XH nhanh, bền vững. Không gian phát triển của tỉnh được tổ chức hợp lý, gắn với phát triển hệ thống kết cấu hạ tầng đồng bộ, từng bước hiện đại; tập trung phát triển nhanh một số địa bàn có điều kiện thuận lợi, làm động lực phát triển chung toàn tỉnh, hỗ trợ các địa bàn khó khăn; phát triển hợp lý giữa khu vực đô thị và nông thôn.

Tỉnh Tây Ninh phấn đấu chỉ số sản xuất công nghiệp tăng bình quân khoảng 15%/năm thời kỳ 2021 – 2030; ưu tiên phát triển công nghiệp chế biến, chế tạo và

năng lượng tái tạo; tập trung phát triển một số ngành công nghiệp chủ yếu như sản xuất kim loại và sản phẩm từ kim loại đúc sẵn; cơ khí chế tạo; chế biến thực phẩm; các sản phẩm điện tử; hóa chất và sản phẩm hóa chất; sản phẩm từ cao su và plastic; dược phẩm; dệt may; năng lượng.

Theo quy hoạch, đến năm 2030, tỉnh Tây Ninh sẽ phát triển Khu kinh tế cửa khẩu Mộc Bài, Cửa khẩu Xa Mát; xây dựng Khu kinh tế tại huyện Cần Giuộc và huyện Cần Đước ... trở thành động lực tăng trưởng mới theo hướng hệ sinh thái công nghệ cao, đổi mới sáng tạo và trung tâm logistics của tỉnh khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện, tiêu chuẩn theo quy định của pháp luật.

Đồng thời, tỉnh Tây Ninh phân đấu đến năm 2030, tầm nhìn 2050 toàn tỉnh có 133 Khu công nghiệp với tổng diện tích là 46.495ha; quy hoạch mới 27 Cụm công nghiệp với tổng diện tích là 1.694ha, tổng số các Cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh là 102 cụm với tổng diện tích là 6.224ha...

Sau khi cụm công nghiệp đi vào hoạt động sẽ tạo ra hiệu quả xã hội sau:

- Phát triển Cụm công nghiệp sẽ tạo ra bước đột phá trong thu hút đầu tư để phát triển công tại địa phương, khai thác tiềm năng và lợi thế của từng vùng, góp phần quan trọng vào việc thực hiện thành công các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của địa phương và của tỉnh;

- Tạo ra giá trị kinh tế lớn từ việc phát triển công nghiệp, góp phần quan trọng trong việc chuyển dịch cơ cấu kinh tế, cơ cấu lao động từ nông nghiệp qua công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp;

- Các dự án sản xuất kinh doanh ngoài việc góp phần vào phát triển kinh tế xã hội còn nộp ngân sách với các khoản thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, tiền thuê đất, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế suất và các nghĩa vụ tài chính khác;

- Giải quyết việc làm cho một bộ phận không nhỏ người dân trong địa bàn xã - Các cơ sở sản xuất, các doanh nghiệp có điều kiện thuận lợi phát triển sản xuất, nâng cao

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

Khả năng thu hút đầu tư: Cụm công nghiệp Long Thuận có vị trí giao thông hết sức thuận lợi, lưu thông theo đường quốc lộ N2 đến DT825 đến thị trấn Đức Hòa, kết nối với các tuyến đường huyết mạch như Quốc lộ 1A, Quốc lộ 62, các tuyến đường thủy và Vành đai 3, Vành đai 4 trong tương lai. Cụm công nghiệp Long Thuận nằm trong quy hoạch phát triển các Khu công nghiệp của tỉnh Tây

Ninh, là điểm sáng hấp dẫn, thu hút các nhà đầu tư thứ cấp trong và ngoài khu vực đầu tư vào địa bàn Tỉnh. Với vị trí thuận lợi như thế, việc thu hút đầu tư vào Cụm công nghiệp Long Thuận sẽ rất nhiều thuận lợi, thời gian lấp đầy Cụm công nghiệp sẽ rất nhanh. Qua đó, sớm đem lại nguồn thu ngân sách ổn định và lâu dài cho địa phương.

Khả năng cung cấp và đáp ứng nhu cầu về lao động: Với tiêu chí lao động bình quân khoảng 80 lao động/1ha đất Cụm công nghiệp, dự kiến dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Long Thuận sẽ thu hút và sử dụng khoảng 6.000 lao động khi hoàn thiện và đi vào vận hành của các nhà máy trong Cụm công nghiệp.

6. Quy mô dự án và chi phí đầu tư

6.1. Đánh giá hiện trạng khu vực dự án:

Cụm công nghiệp Long Thuận thuộc địa phận xã Tân Long, tỉnh Tây Ninh, cụ thể:

Hướng Tây - Bắc: Tiếp giáp với đường bờ kênh thủy lợi (đường đất), kênh thủy lợi chạy dọc theo tuyến đường N2, đường N2 hiện hữu là đường nhựa rộng khoảng 8m, và đã được Quy hoạch mở rộng lên 35m vào tương lai;

Hướng Tây - Nam: Tiếp giáp với khu Nhà dân (Khu Nhà vượt lũ), phía trước là tuyến đường liên xã được đầu nối vào đường N2 qua cầu T5, bên cạnh là kênh thủy lợi chạy dọc tuyến tuyến đường liên xã;

Hướng Đông - Bắc: Tiếp giáp với kênh thủy lợi phục vụ nông nghiệp;

Hướng Đông - Nam: Tiếp giáp ruộng canh tác nông nghiệp trồng lúa nước của các hộ dân;

Vị trí Cụm công nghiệp phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của xã Tân Long, Cách cảng Quốc tế Cần Giuộc khoảng 15km, cách TP.HCM khoảng 50km, cách sông và mỏ đồng 13km, cách sông và mỏ Tây 9km ... đồng thời nằm trong tiểu vùng phát triển công nghiệp – đô thị – dịch vụ của xã Tân Long, kết nối trực tiếp với các trục động lực để tạo thành chuỗi cung ứng quan trọng của tỉnh.

Hiện trạng đất khu vực đầu tư Cụm công nghiệp chủ yếu là đất nông nghiệp trồng lúa nước mang lại hiệu quả kinh tế thấp, khu vực dự kiến quy hoạch Cụm công nghiệp không có nhà dân sinh sống nên việc chuyển đổi sang phát triển công nghiệp tương đối thuận lợi của Cụm công nghiệp khi đi vào hoạt động, tạo động lực phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

6.2. Diện tích đất dự kiến sử dụng: 75 ha.

Dự kiến tỷ lệ sử dụng đất trong Cụm công nghiệp:

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH TỐI ĐA (HA)	TỶ LỆ (%)
1	Đất nhà máy, kho tàng (đất công nghiệp)	48,75	65,0
2	Đất nhà điều hành	1,50	2,0
3	Đất dịch vụ	3,00	4,0
4	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	2,25	3,0
5	Đất cây xanh – hành lang	12,00	16,0
6	Đất giao thông	7,50	10,0
	Tổng cộng	75,00	100,0

a. Cơ cấu sử dụng đất của Cụm công nghiệp Long Thuận như sau:

- Đất nhà máy, kho tàng (đất công nghiệp): Với tổng diện tích là 48,75 ha, chiếm 65% tổng diện tích đất của CCN. Các lô đất xây dựng nhà máy có diện tích từ 1 ha cho đến vài ha tùy theo quy mô tính chất của các nhà máy, kho bãi, doanh nghiệp.

- Khu điều hành, dịch vụ: có diện tích 4,5 ha, chiếm khoảng 6% tổng diện tích đất CCN. Khu đất này được bố trí tại phía đầu lối vào chính CCN và được dự kiến xây dựng cho các khu chức năng gồm: Khu quản lý điều hành, trưng bày giới thiệu sản phẩm....

- Đất cây xanh – hành lang: tổng diện tích 12 ha, chiếm 16% tổng diện tích đất CCN, trong đó bao gồm: cây xanh; dải cây xanh cách ly CCN...

- Đất công trình hạ tầng kỹ thuật: với diện tích 2,25 ha, chiếm 3% tổng diện tích đất CCN. Trong đó được xây dựng trạm cấp nước, trạm biến áp, khu vực trạm xử lý nước thải,...

- Đất giao thông: có tổng diện tích 7,5 ha, chiếm tỷ lệ 10% tổng diện tích đất CCN, trong đó bao gồm: Các tuyến đường phân lô chính và tuyến đường phân lô nhánh liên kết các khu chức năng. Nút giao giữa đường trục chính với tuyến đường giao thông đối ngoại là nút giao đồng mức, giúp CCN dễ dàng kết nối hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo cho một lượng xe lớn lưu thông.

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

- Tầng cao xây dựng đối với các lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng, bến bãi: Từ 01 đến 03 tầng.

- Tầng cao xây dựng đối với các lô đất xây dựng công trình hành chính, dịch vụ: Từ 01 đến 05 tầng.

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

- Mật độ xây dựng:

+ Mật độ xây dựng chung cho từng lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng: 70%;

+ Mật độ xây dựng cho đất kỹ thuật: 70%;

+ Mật độ xây dựng tối đa cho từng lô đất xây dựng công trình hành chính, dịch vụ và phụ trợ công nghiệp: 60%.

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

c. Sản phẩm, dịch vụ cung cấp:

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

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

d. Quy mô lao động dự kiến trong Cụm công nghiệp: Khoảng 6.000 người.

e. Vị trí dự án thuộc khu vực đô thị: Không.

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

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

7. Chi phí đầu tư

Căn cứ quy mô Cụm công nghiệp Long Thuận.

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

Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

Nghị định số 254/2025/NĐ-CP ngày 26/9/2025 của Chính phủ quy định về quản lý, thanh toán, quyết toán dự án sử dụng vốn đầu tư công;

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

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

Thông tư số 38/2023/TT-BTC ngày 08/6/2023 của Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường do cơ quan trung ương thực hiện thẩm định.

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

Thông tư 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng Ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn.

Căn cứ Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30 tháng 3 năm 2026 của Bộ trưởng Bộ xây dựng về việc về việc công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2025;

7.1. Tổng vốn đầu tư

Tổng vốn đầu tư thực hiện dự án bao gồm các chi phí sau:

- Chi phí thuê đất không được tính vào tổng mức đầu tư;
- Tổng mức đầu tư: Gồm chi phí do Chủ đầu tư đầu tư, chi phí do ngành điện và ngành viễn thông đầu tư, cụ thể bao gồm:

- + Chi phí giải phóng mặt bằng (chi phí thuê đất trong thời gian xây dựng, chênh lệch chi phí giải phóng mặt bằng so với chi phí thuê đất sau khi đã khấu trừ chi phí thuê đất khi chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ về đất);

- + Chi phí xây dựng;

- + Chi phí thiết bị;

- Chi phí quản lý dự án;

- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng;

- + Chi phí khác (bao gồm cả lãi vay trong thời gian xây dựng);

- + Chi phí dự phòng.

Thành phần tổng mức đầu tư được xây dựng theo quy định tại nghị định 10/2021/NĐ-CP và Nghị định 175/2025/NĐ-CP của Chính phủ và các thông tư hướng dẫn của Bộ Xây dựng.

Tổng vốn đầu tư dự án là: **1.289.253.252.584** đồng (*Bằng chữ: Một nghìn, hai trăm tám mươi chín tỷ, hai trăm năm mươi ba triệu, hai trăm năm mươi hai nghìn, năm trăm tám mươi tư đồng*). Chi tiết được thể hiện như trong bảng sau:

Stt	Khoản mục chi phí	Thành tiền		
		Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT
A	CHI PHÍ THUÊ ĐẤT	250.275.000.000		250.275.000.000

Stt	Khoản mục chi phí	Thành tiền		
		Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT
B	TỔNG MỨC ĐẦU TƯ	967.037.063.405	71.886.478.970	1.038.978.252.584
I	CHI PHÍ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG	124.725.000.000	-	124.725.000.000
II	CHI PHÍ XÂY DỰNG	588.022.322.727	58.802.232.273	646.824.555.000
III	CHI PHÍ THIẾT BỊ	28.119.760.128	2.811.976.013	30.931.736.141
IV	CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN	7.751.067.402	775.106.740	8.526.174.143
V	CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	25.183.060.468	2.518.306.047	27.701.366.515
VI	CHI PHÍ KHÁC	6.018.122.933	428.988.322	6.501.821.464
VII	CHI PHÍ DỰ PHÒNG	65.498.695.751	6.549.869.575	72.048.565.326
VIII	LÃI VAY DỰ KIẾN	121.719.033.995		121.719.033.995
C	TỔNG CỘNG (A+B)	1.217.312.063.405	71.886.478.970	1.289.253.252.584
D	CƠ CẤU TỔNG MỨC ĐẦU TƯ	1.217.312.063.405	71.886.478.970	1.289.253.252.584
	<u>Trong đó:</u>			
1	Vốn đầu tư của Chủ đầu tư	1.123.426.235.831	63.580.211.974	1.187.061.158.014
-	Chi phí thuê đất không thuộc TMDT	250.275.000.000		250.275.000.000
-	Tổng mức đầu tư	873.151.235.831	63.580.211.974	936.786.158.014
2	Vốn đầu tư của Ngành điện	62.565.280.977	5.535.275.578	68.100.556.555
3	Vốn đầu tư của ngành viễn thông	31.320.546.597	2.770.991.418	34.091.538.015

7.2. Cơ cấu tổng vốn đầu tư

- Vốn đầu tư xây dựng và GPMB do Công ty đầu tư là: **1.187.061.158.014** đồng;
- Vốn đầu tư hệ thống cấp điện (ngành điện thực hiện): **68.100.556.555** đồng;
- Vốn đầu tư hệ thống thông tin liên lạc (ngành bưu chính thực hiện): **34.091.538.015** đồng.

7.3. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm, kể từ ngày được có quyết định thành lập Cụm công nghiệp.

7.4. Tiến độ thực hiện dự án

Tiến độ dự án được thực hiện từ quý II/2026 đến quý IV/2028 (33 tháng), cụ thể như sau:

- Từ quý II/2026 đến quý III/2027: Thực hiện các công việc chuẩn bị đầu tư, hoàn thiện thủ tục về pháp lý, phê duyệt dự án; Hoàn thành công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, giải phóng mặt bằng, các thủ tục về đất đai.

- Từ quý I/2027 đến hết Quý IV/2028: Triển khai thi công xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, hoàn thiện, nghiệm thu và bàn giao, đưa dự án vào khai thác sử dụng.

Lưu ý: Tiến độ triển khai của dự án có thể được điều chỉnh phù hợp với điều kiện thực tế, trên cơ sở diễn biến thị trường, khả năng huy động nguồn vốn và tình hình thu hút đầu tư của dự án trong từng thời kỳ.

8. Hiệu quả kinh tế xã hội

8.1. Hiệu quả kinh tế

Trên cơ sở tính toán hiệu quả đầu tư của Dự án, dự kiến thu hút đầu tư của khu công nghiệp được tiến hành song song với việc đầu tư hạ tầng kỹ thuật.

Các số liệu tính toán hiệu quả kinh tế là tạm tính tham khảo thị trường và các Khu công nghiệp đang hoạt động. Giá thuê hạ tầng tính theo chu kỳ dự án chưa bao gồm thuế VAT dự kiến 140 USD/m² (chưa bao gồm các chi phí quản lý vận hành trong quá trình hoạt động).

Hiệu quả kinh tế của dự án dự kiến sơ bộ như sau:

Stt	Nội dung	Đơn vị	Giá trị
I	Quy mô dự án		
1	Đất dự án	ha	75,00
2	Quy mô lao động	người	6.000
II	Chi phí đầu tư	đồng	1.289.253.252.584
1	Tổng vốn đầu tư Chủ đầu tư		1.187.061.158.014
2	Nguồn vốn	đồng	
-	Vốn tự có (15,33%)	đồng	182.000.000.000
-	Vốn huy động từ cho thuê lại (21,6%)	đồng	256.358.395.128
-	Vốn vay ngân hàng (63,07%)	đồng	748.702.762.886
III	Thời gian hoạt động của dự án		
1	Thời gian hoạt động của Dự án	năm	50 năm
2	Thời gian đầu tư xây dựng HTKT	tháng	33 tháng
IV	Hiệu quả dự án		
1	Tổng doanh thu		3.349.452.345.333
2	Tổng chi phí		2.151.676.854.881
3	Lợi nhuận doanh nghiệp		
-	Lợi nhuận trước thuế	đồng	1.197.775.490.452
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp	đồng	263.812.392.397
-	Lợi nhuận sau thuế	đồng	933.963.098.056
4	Các chỉ tiêu hiệu quả của dự án		
-	Hiện giá thu hồi thuần: NPV	Tr.đồng	204.277
-	Suất thu hồi nội bộ: IRR	%	21,42%

Stt	Nội dung	Đơn vị	Giá trị
-	Thời gian hoàn vốn: <i>T</i>	<i>năm</i>	<i>3,93 năm</i>

Dự án có hiệu quả tốt, khả năng sinh lời cao và thời gian thu hồi vốn tương đối nhanh, phù hợp để xem xét đầu tư.

8.2. Hiệu quả xã hội

- Tạo việc làm và nâng cao thu nhập cho người lao động: Dự án góp phần thu hút các doanh nghiệp sản xuất, kinh doanh vào hoạt động trong cụm công nghiệp, từ đó tạo ra nhiều cơ hội việc làm cho lao động địa phương. Nhờ đó, thu nhập của người dân được cải thiện, góp phần giảm tỷ lệ thất nghiệp và nâng cao chất lượng cuộc sống.

- Thúc đẩy chuyển dịch cơ cấu kinh tế địa phương: Sự hình thành cụm công nghiệp giúp chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng công nghiệp hóa – hiện đại hóa, giảm dần sự phụ thuộc vào nông nghiệp, tăng tỷ trọng công nghiệp và dịch vụ.

- Phát triển hạ tầng và đô thị hóa khu vực: Dự án đầu tư hạ tầng như giao thông, điện, nước, xử lý nước thải... không chỉ phục vụ cụm công nghiệp mà còn góp phần cải thiện điều kiện sống cho khu vực lân cận, thúc đẩy quá trình đô thị hóa và phát triển kinh tế - xã hội địa phương.

- Nâng cao trình độ lao động và chuyển giao công nghệ. Khi các doanh nghiệp hoạt động trong cụm công nghiệp, người lao động có cơ hội tiếp cận công nghệ mới, được đào tạo kỹ năng, từ đó nâng cao trình độ chuyên môn và tác phong công nghiệp.

- Tăng nguồn thu ngân sách địa phương: Hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp trong cụm công nghiệp sẽ đóng góp vào ngân sách thông qua các loại thuế, phí, góp phần tăng nguồn lực cho địa phương để đầu tư vào các lĩnh vực xã hội khác như giáo dục, y tế.

- Giảm thiểu ô nhiễm môi trường phân tán: Việc quy hoạch các cơ sở sản xuất vào cụm công nghiệp giúp kiểm soát tốt hơn vấn đề môi trường thông qua hệ thống xử lý chất thải tập trung, hạn chế tình trạng ô nhiễm do sản xuất nhỏ lẻ gây ra trong khu dân cư.

- Tăng cường liên kết kinh tế và phát triển cộng đồng: Cụm công nghiệp tạo điều kiện hình thành các chuỗi liên kết sản xuất, cung ứng, thúc đẩy sự hợp tác giữa các doanh nghiệp, đồng thời góp phần phát triển các dịch vụ hỗ trợ như vận tải, logistics, ăn uống, nhà ở cho công nhân.

9. Tiến độ thực hiện đề xuất làm Chủ đầu tư Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Cụm Công nghiệp Long Thuận, tỉnh Tây Ninh với địa phương

- Ngày 18/3/2026, UBND xã Tân Long có văn bản số 712/TTr-UBND gửi Sở công thương tỉnh Tây Ninh về việc đề nghị thành lập Cụm công nghiệp Long Thuận tại xã Tân Long, tỉnh Tây Ninh.

- Ngày 31/3/2026 Công ty đã lập bộ hồ sơ đề xuất xin làm Chủ đầu tư Cụm công nghiệp Long Thuận, xã Tân Long, tỉnh Tây Ninh nộp cho UBND xã Tân Long, tỉnh Tây Ninh.

Trên đây là nội dung báo cáo chấp thuận chủ trương nghiên cứu và triển khai Đầu tư xây dựng Dự án Đầu tư và kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Long Thuận, xã Tân Long, tỉnh Tây Ninh. Kính đề nghị Hội đồng quản trị Công ty cổ phần phát triển đô thị và Khu công nghiệp cao su Việt Nam xem xét, trình cấp có thẩm quyền làm cơ sở thực hiện.

Trân trọng!

Bảng 1 - Bảng thống kê quy hoạch sử dụng đất và diện tích xây dựng của dự án

TT	Loại đất	Diện tích đất (m2)	Tỷ lệ(%)	Thành phẩm theo quy hoạch (m2)
1	Đất nhà máy, kho tàng	487.500	65,00%	487.500,00
3	Đất điều hành	15.000	2,00%	15.000,00
3	Đất dịch vụ	30.000	4,00%	
4	Đất giao thông	75.000	10,00%	
5	Đất cây xanh - hành lang	120.000	16,00%	
6	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	22.500	3,00%	
	Tổng cộng	750.000	100,00%	



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

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

Số: /TTr-HĐQT

Hải Phòng, ngày tháng năm 2026

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH

V/v: Xin chấp thuận nghiên cứu và triển khai Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Cụm Công nghiệp Phước Tuy, xã Cần Đước, tỉnh Tây Ninh

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026
Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam

Căn cứ Luật Đầu tư số: 143/2025/QH15 ngày 11/12/2025;

Căn cứ Nghị định số: 32/2024/NĐ-CP ngày 15/3/2024 của Chính phủ quy định về quản lý và phát triển Cụm công nghiệp;

Căn cứ Quyết định số 686/QĐ-TTg ngày 13/6/2023 của Thủ tướng chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Long An cũ thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số: 2968/QĐ-UBND ngày 26/02/2026 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc: Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Tây Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến 2050;

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 VRG);

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 xem xét, chấp thuận cho Công ty nghiên cứu và triển khai Dự án cụm công nghiệp Phước Tuy, cụ thể như sau:

I. Sự cần thiết, tính khả thi và sự phù hợp với Quy hoạch của Dự án:

Hiện nay, Công ty chỉ đang sở hữu và khai thác KCN Cộng Hòa tại Hải Phòng với tỷ lệ lấp đầy đạt 81,3%, dẫn đến quỹ đất kinh doanh không còn nhiều, hạn chế khả năng tăng trưởng doanh thu và duy trì nguồn thu ổn định trong trung và dài hạn.

Nhằm mở rộng thị trường và đảm bảo đà phát triển bền vững, Công ty đã và đang nghiên cứu các dự án mới. Qua khảo sát thị trường miền Nam, Tây Ninh nổi lên là khu vực phù hợp nhờ các ưu thế: Quỹ đất dồi dào, chi phí đầu tư cạnh tranh, vị trí liên kết vùng thuận lợi, nguồn lao động sẵn có và dư địa phát triển thị trường còn lớn.

So với các trung tâm công nghiệp lớn như thành phố Hồ Chí Minh, Bình Dương hay Đồng Nai, nơi thị trường đã dân bão hòa và quỹ đất hạn chế, Tây Ninh mang lại cơ hội mở rộng kinh doanh với hiệu quả cao và rủi ro thấp hơn, đồng thời giúp Công ty tiếp cận phân khúc khách hàng mới và đa dạng hóa nguồn thu.

Đặc biệt, khu vực xã Cần Đước, tỉnh Tây Ninh sở hữu những điều kiện thuận lợi cho phát triển cụm công nghiệp: Vị trí địa lý gần trung tâm tỉnh, tiếp cận dễ dàng các tuyến giao thông chính, hạ tầng đang được nâng cấp đồng bộ, quỹ đất dồi dào, nguồn lao động địa phương và các vùng lân cận sẵn sàng cung ứng.

Trên cơ sở những điều kiện thuận lợi này, Cụm công nghiệp Phước Tuy, tại xã Cần Đức, tỉnh Tây Ninh, là dự án phù hợp để triển khai nhằm mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh và duy trì đà tăng trưởng của Công ty.

2. Mục tiêu đầu tư

Mục tiêu của dự án là tăng cường quỹ đất công nghiệp sạch, nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển hiện tại và tạo nền tảng mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong tương lai. Dự án cũng giúp đa dạng hóa thị trường, tiếp cận thêm các phân khúc khách hàng mới và gia tăng nguồn thu ổn định cho Công ty. Đồng thời, việc triển khai cụm công nghiệp mới sẽ đảm bảo khả năng phát triển bền vững, duy trì đà tăng trưởng trung và dài hạn. Qua đó, dự án góp phần tăng cường năng lực cạnh tranh và nâng cao giá trị tổng thể của Công ty.

II. THÔNG TIN DỰ ÁN

1. Tên dự án: Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Phước Tuy

2. Địa điểm: Xã Cần Đức, tỉnh Tây Ninh

3. Tình hình pháp lý dự án

Ngày 13/6/2023, Thủ tướng Chính phủ đã phê duyệt Quy hoạch tỉnh Long an thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2025 tại Quyết định số 686/QĐ-TTg, trong đó Cụm công nghiệp Phước Tuy được đưa vào danh mục Cụm công nghiệp thành lập mới trong Phương án phát triển Cụm công nghiệp tỉnh Long An (nay thuộc tỉnh Tây Ninh mới).

Ngày 26/02/2026, UBND tỉnh Tây Ninh đã Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Tây Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 tại Quyết định số 2968/QĐ-UBND, trong đó Cụm công nghiệp Phước Tuy được đưa vào danh mục Cụm công nghiệp được thành lập mới trong Phương án phát triển Cụm công nghiệp tỉnh Tây Ninh.

Ngày 26/9/2025, UBND xã Cần Đức đã có Văn bản đề xuất chủ trương dự án đầu tư.

Ngày 14/10/2025, Công ty đã có văn bản số 279/VRG-HĐQT gửi UBND xã Cần Đức về việc đề nghị làm Chủ đầu tư dự án.

Ngày 10/12/2025, Sở Tài chính đã có thông báo hợp tại văn bản số 8555/TB-STC về việc rà soát, xem xét đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Cụm công nghiệp Phước Tuy. Tại thông báo hợp, Sở Tài chính có kết luận hồ sơ chưa đủ điều kiện xem xét chấp thuận chủ trương đầu tư do Vị trí triển khai thực hiện dự án trùng lấp khoảng 50ha với khu vực quy hoạch địa hình ưu tiên cho nhiệm vụ quốc phòng theo Quyết định 2256/QĐ-BQP ngày 30/5/2023. Do đó Sở tài chính tham mưu UBND tỉnh giao Bộ CHQS tỉnh đề xuất Bộ Tư lệnh Quân khu 7 xem xét điều chỉnh khu vực địa hình ưu tiên cho nhiệm vụ quốc phòng tại khu vực thực hiện dự án.

4. Đánh giá sự phù hợp

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

Ngày 13/6/2023, Thủ tướng Chính phủ đã phê duyệt Quy hoạch tỉnh Long an

thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2025 tại Quyết định số 686/QĐ-TTg, trong đó Cụm công nghiệp Phước Tuy được đưa vào danh mục Cụm công nghiệp thành lập mới trong Phương án phát triển Cụm công nghiệp tỉnh Long An (nay thuộc tỉnh Tây Ninh mới).

Ngày 26/02/2026, UBND tỉnh Tây Ninh đã Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Tây Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 tại Quyết định số 2968/QĐ-UBND, trong đó Cụm công nghiệp Phước Tuy được đưa vào danh mục Cụm công nghiệp được thành lập mới trong Phương án phát triển Cụm công nghiệp tỉnh Tây Ninh.

Qua đó, Dự án Cụm công nghiệp Phước Tuy, xã Cần Đức, tỉnh Tây Ninh được kế thừa và cập nhật liên tục trong quy hoạch các cấp. Trường hợp Bộ tư lệnh Quân khu 7 có ý kiến xem xét điều chỉnh khu vực địa hình ưu tiên cho nhiệm vụ quốc phòng tại khu vực thực hiện dự án, khi đó bảo đảm phù hợp định hướng phát triển và đủ điều kiện pháp lý để triển khai lựa chọn nhà đầu tư đầu tư.

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

Theo định hướng phát triển kinh tế - xã hội và quy hoạch tổng thể quốc gia được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, trong đó có Quyết định số 686/QĐ-TTg ngày 13/6/2023 về Quy hoạch tỉnh Long An thời kỳ 2021–2030, tầm nhìn đến năm 2050, cùng với Quyết định số 2968/QĐ-UBND ngày 26/02/2026 của UBND tỉnh Tây Ninh về điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Tây Ninh cùng thời kỳ, khu vực Tây Ninh – Long An được xác định là không gian phát triển liên kết quan trọng của vùng Đông Nam Bộ và khu vực phía Nam.

Theo đó, tỉnh Tây Ninh định hướng phát triển theo hướng nhanh, bền vững, gắn với kinh tế xanh, kinh tế tuần hoàn; phát huy vai trò là cửa ngõ kết nối vùng Đông Nam Bộ với khu vực biên giới và các nước trong khu vực, đồng thời tăng cường liên kết với các địa phương lân cận, trong đó có tỉnh Long An, nhằm hình thành các hành lang kinh tế và không gian phát triển công nghiệp – đô thị liên vùng.

Trong đó, phát triển công nghiệp được xác định là một trong những động lực quan trọng, với định hướng tổ chức không gian các khu, cụm công nghiệp theo các hành lang kinh tế và trục động lực, gắn với hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng giao thông và phát triển đô thị, góp phần nâng cao hiệu quả sử dụng đất, thu hút đầu tư và thúc đẩy tăng trưởng kinh tế.

Trên cơ sở đó, việc đầu tư Dự án Cụm công nghiệp Phước Tuy là phù hợp với định hướng phát triển công nghiệp, quy hoạch không gian và mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh Tây Ninh, đồng thời góp phần tăng cường liên kết phát triển vùng giữa Tây Ninh và các địa phương lân cận.

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

4.3.1. Về khả năng thu hút vốn đầu tư:

Cụm công nghiệp Phước Tuy có vị trí giao thông thuận lợi, tiếp giáp đường tỉnh 826 (ĐT286) – trục kết nối quan trọng giữa khu vực với TP.HCM; đồng thời nằm gần tuyến ĐT827E và cầu qua sông Vàm Cỏ Đông đang được đầu tư, tạo lợi thế lớn về liên kết vùng. Dự án cách sân bay Tân Sơn Nhất khoảng 41 km và Cảng quốc tế Long An

khoảng 21 km, thuận tiện cho vận chuyển hàng hóa thông qua hệ thống các tuyến kết nối trực tiếp.

Bên cạnh đó, dự án nằm trong định hướng quy hoạch phát triển công nghiệp của tỉnh Tây Ninh, có tiềm năng thu hút các nhà đầu tư thứ cấp trong và ngoài khu vực. Với vị trí thuận lợi và dư địa tăng trưởng còn lớn, Cụm công nghiệp Phước Tuy có khả năng thu hút đầu tư tốt, thời gian lấp đầy nhanh, góp phần tạo nguồn thu ngân sách ổn định, lâu dài cho địa phương.

4.2 Về khả năng cung cấp nguồn lao động:

Tỉnh Tây Ninh hiện có khoảng 3,2 triệu dân, trong đó có 2,1 triệu dân nằm trong độ tuổi lao động. Riêng xã Cần Đức có khoảng 30.000 người trong độ tuổi lao động và tỷ lệ lao động đã qua đào tạo chiếm 75%. Bên cạnh đó các địa phương lân cận như: Tiền Giang, Đồng Tháp Mười, thành phố Hồ Chí Minh, Đồng Nai là các địa phương góp phần cung cấp nguồn Nhân lực cho cụm công nghiệp.

Khả năng cung cấp và đáp ứng nhu cầu về lao động: Với tiêu chí lao động bình quân khoảng 80 lao động/1ha đất khu công nghiệp, dự kiến dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Phước Tuy sẽ thu hút và sử dụng khoảng 6.000 lao động khi hoàn thiện và đi vào vận hành của các nhà máy trong khu công nghiệp.

5. Quy mô dự án

Dự án Cụm công nghiệp Phước Tuy được quy hoạch với tổng diện tích khoảng 75 ha, định hướng phát triển đồng bộ hạ tầng kỹ thuật nhằm đáp ứng nhu cầu sản xuất công nghiệp và các dịch vụ hỗ trợ đi kèm.

Cơ cấu sử dụng đất của dự án được bố trí hợp lý, đảm bảo tuân thủ các quy định hiện hành và tối ưu hiệu quả khai thác, cụ thể như sau:

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH TỐI ĐA (HA)	TỶ LỆ (%)
1	Đất nhà máy, kho tàng (đất công nghiệp)	51,00	68,0
2	Đất nhà điều hành	1,50	2,0
3	Đất dịch vụ	1,50	2,0
4	Đất giao thông	11,25	15,0
5	Đất cây xanh – hành lang	7,5	10,0
6	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	2,25	3,0
	Tổng cộng	75,00	100,00

Cơ cấu sử dụng đất của Cụm công nghiệp Phước Tuy như sau:

- Đất nhà máy, kho tàng (đất công nghiệp): Với tổng diện tích là 51 ha, chiếm 68% tổng diện tích đất của CCN. Các lô đất xây dựng nhà máy có diện tích từ 1 ha cho đến vài ha tùy theo quy mô tính chất của các nhà máy, kho bãi, doanh nghiệp.
- Khu điều hành, dịch vụ: có diện tích 3 ha, chiếm khoảng 4% tổng diện tích đất

CCN. Khu đất này được bố trí tại phía đầu lối vào chính CCN và được dự kiến xây dựng cho các khu chức năng gồm: Khu quản lý điều hành, trưng bày giới thiệu sản phẩm.....

- Đất cây xanh – hành lang: tổng diện tích 7,5 ha, chiếm 10% tổng diện tích đất CCN, trong đó bao gồm: cây xanh; dải cây xanh cách ly CCN...

- Đất công trình hạ tầng kỹ thuật: với diện tích 2,25 ha, chiếm 3% tổng diện tích đất CCN. Trong đó được xây dựng trạm cấp nước, trạm biến áp, khu vực trạm xử lý nước thải,...

- Đất giao thông: có tổng diện tích 11,25 ha, chiếm tỷ lệ 15% tổng diện tích đất CCN, trong đó bao gồm: Các tuyến đường phân lô chính và tuyến đường phân lô nhánh liên kết các khu chức năng. Nút giao giữa đường trục chính với tuyến đường giao thông đối ngoại là nút giao đồng mức, giúp CCN dễ dàng kết nối hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo cho một lượng xe lớn lưu thông.

6. Tổng vốn đầu tư dự án (Đã bao gồm VAT): **1.863.890.751.132** đồng (*Bằng chữ: Một nghìn, tám trăm sáu mươi ba tỷ, tám trăm chín mươi triệu, bảy trăm năm mươi một nghìn, một trăm ba mươi hai đồng*).

Trong đó:

- Vốn đầu tư hạ tầng và GPMB do Công ty đầu tư xây dựng là: 1.755.786.842.667 đồng, gồm:

+ *Tổng mức đầu tư: 1.501.986.842.667 đồng;*

+ *Chi phí thuê đất không tính vào tổng mức đầu tư: 253.800.000.000 đồng;*

- Vốn đầu tư hệ thống cấp điện (ngành điện thực hiện): 72.040.174.567 đồng;

- Vốn đầu tư hệ thống thông tin liên lạc (ngành bưu chính viễn thông thực hiện): 36.063.733.897 đồng.

7. Hiệu quả kinh tế

Hiệu quả tài chính của dự án được tính toán trên cơ sở các giả định về quy mô đầu tư, phương án kinh doanh và tiến độ triển khai, với các chỉ tiêu chủ yếu như sau:

Stt	Nội dung	Đơn vị	Giá trị
I	Quy mô dự án		
1	Đất dự án	ha	75,00
2	Quy mô lao động	người	6.000
II	Chi phí đầu tư		
1	Tổng vốn đầu tư Chủ đầu tư	đồng	1.755.786.842.667
2	Nguồn vốn	đồng	
-	Vốn chủ sở hữu (15,15%)	đồng	266.000.000.000
-	Vốn huy động từ khách hàng (24,02%)	đồng	418.176.185.107
-	Vốn vay từ các tổ chức tín dụng (60,83%)	đồng	1.068.085.657.561
III	Thời gian thực hiện dự án		

Stt	Nội dung	Đơn vị	Giá trị
1	Thời gian đầu tư xây dựng HTKT	tháng, năm	27 tháng
2	Thời gian hoạt động của dự án	tháng, năm	50 năm
IV	Hiệu quả dự án		
1	Tổng doanh thu (Chưa bao gồm VAT)		4.035.417.063.579
2	Tổng chi phí (Chưa bao gồm VAT)		2.659.896.655.839
3	Lợi nhuận doanh nghiệp		
-	Lợi nhuận trước thuế	đồng	1.375.520.407.740
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp	đồng	287.545.028.500
-	Lợi nhuận sau thuế	đồng	1.087.975.379.240
4	Các chỉ tiêu hiệu quả của dự án		
1	Hiện giá thu hồi thuần: NPV	đồng	111.198.739.907
2	Suất thu hồi nội bộ: IRR	%	13,96
3	Thời gian hoàn vốn: T	năm	4,21

Kết quả tính toán cho thấy dự án có hiệu quả tài chính tốt, khả năng sinh lời cao và thời gian hoàn vốn phù hợp.

8. Dự kiến chi phí năm 2026

Dự kiến chi phí thực hiện dự án trong năm 2026 là 842.408.519 đồng, được bố trí từ nguồn vốn đầu tư phát triển của Công ty, nhằm triển khai các hoạt động bao gồm: Thực hiện thủ tục làm chủ đầu tư cụm công nghiệp, lập quy hoạch chi tiết 1/500.

IV. Kiến nghị, đề xuất.

Kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 xem xét, chấp thuận những nội dung sau:

1. Chấp thuận chủ trương nghiên cứu và triển khai Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm Công nghiệp Phước Tuy, xã Cần Đức, tỉnh Tây Ninh;
2. Thông qua việc Ủy quyền cho Hội đồng quản trị phê duyệt các quyết định liên quan đến nghiên cứu và triển khai dự án khi có số liệu chính thức do đơn vị tư vấn độc lập có chuyên môn lập.
3. Thông qua việc ủy quyền cho Hội đồng quản trị và Ban lãnh đạo công ty chủ động tìm kiếm, làm việc, đàm phán và ký kết hợp đồng với các tổ chức tín dụng trong và ngoài nước nhằm huy động vốn để thực hiện dự án; đồng thời cho phép Công ty sử dụng tài sản để thế chấp hoặc áp dụng các biện pháp đảm bảo theo yêu cầu của các hợp đồng tín dụng;
4. Thông qua nội dung trong quá trình nghiên cứu, triển khai thực hiện dự án, đối với công việc thuộc thẩm quyền quyết định của Hội đồng cổ đông, Công ty có thể xin ý kiến cổ đông bằng văn bản khi cần thiết.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 xem xét, chấp thuận.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Các Ông/ Bà Thành viên HĐQT;
- Ban kiểm soát Công ty;
- Lưu: VT; VP.HĐQT.

**TM.HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Phạm Trung Thái

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

BÁO CÁO
CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ

DỰ ÁN: ĐẦU TƯ HẠ TẦNG KỸ THUẬT CỤM CÔNG NGHIỆP PHƯỚC TUY

**ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG: XÃ CẦN ĐƯỚC, TỈNH TÂY NINH (XÃ PHƯỚC TUY,
HUYỆN CẦN ĐƯỚC, TỈNH LONG AN CŨ)**

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

Hải Phòng, năm 2026

I. GIỚI THIỆU CHUNG

1. Nhu cầu về thuê đất công nghiệp Việt Nam

Theo quy hoạch phát triển các Khu công nghiệp (KCN) ở Việt Nam, hiện có khoảng 563 KCN tổng diện tích 210.900ha. Với số lượng KCN thực tế đã công bố là 418, trong đó 298 dự án nằm ngoài khu kinh tế, và 106 dự án thuộc khu kinh tế và 14 dự án nằm trong khu kinh tế cửa khẩu.

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

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

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

Về giá thuê đất công nghiệp trung bình tại các thị trường cấp 1 ở miền Nam đạt từ 120-207 USD/m². Thị trường ghi nhận các giao dịch lớn đến từ các doanh nghiệp Trung Quốc và Nhật Bản, với đa dạng các ngành công nghiệp như cơ khí, hóa chất, nhựa, cao su, điện tử.

2. Tình hình phát triển công nghiệp tại địa phương

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

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

Tỷ lệ lao động qua đào tạo đạt trên 80%, trong đó tỷ lệ lao động qua đào tạo có bằng cấp, chứng chỉ đạt 40%. Tỷ lệ trường đạt chuẩn quốc gia ở cấp học mầm non đạt 80%, cấp tiểu học đạt 100%, cấp trung học cơ sở đạt 70%, cấp trung học phổ thông đạt 45%, Mục tiêu chung Đến năm 2030 toàn tỉnh có ít nhất 80% tổng số trường ở các cấp học đạt chuẩn quốc gia. Hoàn thành phổ cập giáo dục mẫu giáo cho trẻ 3 - 4 tuổi.

Tầm nhìn đến năm 2050, Tỉnh tây Ninh là tỉnh công nghiệp - dịch vụ xanh, hiện đại, là một trong những trung tâm phát triển công nghiệp và logistics hàng đầu

của vùng Đông Nam Bộ, trở thành một trong những cực tăng trưởng kinh tế quan trọng của vùng Đông Nam Bộ. Xã hội trật tự, kỷ cương, an ninh, an toàn và văn minh; con người phát triển toàn diện, môi trường sống trong lành và chủ động thích ứng với biến đổi khí hậu.

Tỉnh Tây Ninh hình thành Hai hành lang kinh tế gồm: **Hành lang kinh tế phía Đông (Hành lang công nghiệp - đô thị - dịch vụ)**: Chạy dọc theo tuyến đường cao tốc TP.HCM - Mộc Bài và Quốc lộ 22; Tập trung phát triển các khu công nghiệp công nghệ cao, đô thị thông minh và các dịch vụ logistics hiện đại. Đây là cửa ngõ kết nối chính với vùng kinh tế trọng điểm phía Nam và quốc tế qua cửa khẩu Mộc Bài; **Hành lang kinh tế phía Tây (Hành lang sinh thái - nông nghiệp - du lịch)**: Gắn liền với sông Vàm Cỏ Đông và các khu vực phía Tây của tỉnh, Ưu tiên phát triển nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng và bảo tồn đa dạng sinh học. Hành lang này hướng tới việc tạo ra giá trị bền vững và xanh cho toàn tỉnh.

Ba vùng kinh tế - xã hội: **Vùng 1 (Vùng kinh tế động lực Phía Bắc)** bao gồm các huyện biên giới của Tây Ninh cũ như Tân Châu, Tân Biên và một phần Châu Thành, trọng tâm phát triển kinh tế biên mậu thông qua các cửa khẩu quốc tế (Xamat, Mộc Bài), Nông nghiệp công nghệ cao và bảo tồn đa dạng sinh học (Khu bảo tồn thiên nhiên Lo Gò - Xa Mát); **Vùng 2 (Vùng kinh tế trung tâm)** bao gồm phường Tân Ninh hiện nay, phường Hòa Thành và khu vực phụ cận, định hướng phát triển Trở thành trung tâm chính trị, văn hóa và dịch vụ du lịch trọng điểm của tỉnh, Phát triển mạnh du lịch tâm linh, sinh thái với điểm nhấn là Khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen; **Vùng 3 (Vùng kinh tế động lực Phía Nam)** bao gồm Bao gồm các huyện phía Nam của Tây Ninh cũ (Trảng Bàng, Gò Dầu) và toàn bộ địa giới tỉnh Long An cũ (Bến Lức, Cần Giuộc, Đức Hòa, Tân An), trọng tâm phát Công nghiệp - Đô thị: Đây là vùng lõi công nghiệp lớn nhất tỉnh với các khu công nghiệp trọng điểm như Phước Đông và các khu công nghiệp tại Long An, Logistics: Tận dụng hệ thống cảng biển và hạ tầng giao thông kết nối trực tiếp với TP.HCM và vùng Đồng bằng sông Cửu Long, Trung tâm hành chính: Sau sáp nhập, trung tâm chính trị - hành chính mới của tỉnh Tây Ninh được đặt tại phường Long An (thuộc thành phố Tân An, tỉnh Long An cũ).

Về phương án phát triển mạng lưới giao thông vận tải và logistics: Hướng tới mục tiêu trở thành trung tâm kết nối xuyên biên giới và cửa ngõ logistics quan trọng của vùng kinh tế trọng điểm phía Nam, hình thành các nút giao đầu nối hệ thống kết cấu hạ tầng giao thông cấp quốc gia với hệ thống kết cấu hạ tầng cấp tỉnh, nhằm tăng cường tính kết nối giao thông liên vùng, thúc đẩy phát triển kinh tế

- xã hội; bố trí thêm lối ra, vào với cao tốc Bắc – Nam, vành đai 3 và vành đai 4 thành phố Hồ Chí Minh.

Tây Ninh rất chú trọng việc Cải tạo, nâng cấp và xây mới 140 tuyến đường tỉnh; ưu tiên nâng cấp, xây dựng các tuyến: Cao tốc TP.HCM – Mộc Bài, Cao tốc Gò Dầu – Xa Mát; Vành Đai 4 TP.HCM, Đường tỉnh ĐT.825B (Trục động lực Đức Hoà); Đường tỉnh ĐT826; Đường tỉnh ĐT.827E (Đây là tuyến đường chiến lược, đoạn đi qua xã Cần Đước có một đầu bắc qua sông Vàm Cỏ Đông, giúp kết nối trực tiếp khu vực này với hệ thống hạ tầng phía Tây của tỉnh) ...

Sau khi sáp nhập và tích hợp quy hoạch, tỉnh Tây Ninh (mới) sở hữu quỹ đất công nghiệp khổng lồ, trở thành một trong những "thủ phủ công nghiệp" lớn nhất cả nước. Hiện nay, tổng diện tích được quy hoạch để phát triển công nghiệp trên địa bàn tỉnh là 22.500ha với 59 Khu công nghiệp (KCN) và 82 Cụm công nghiệp (CCN) được phê duyệt.

Xã Cần Đước có vị trí thuận lợi nằm ở vị trí Nằm ngay sát các huyện Bình Chánh, Nhà Bè của TP.HCM, giúp Cần Đước đón đầu làn sóng dịch chuyển công nghiệp và đô thị hóa từ trung tâm. Với điều kiện đó, trong tương lai, Cần Đước sẽ là trọng điểm phát triển công nghiệp, Cảng biển & Logistics của tỉnh Tây Ninh, là địa phương đi đầu trong việc phát triển các Khu công nghiệp thu hút đầu tư từ bên ngoài. Trong quy hoạch phát triển kinh tế, huyện chú trọng đầu tư phát triển toàn diện các lĩnh vực công nghiệp, thương mại – dịch vụ, dân cư – đô thị và nông nghiệp; trong đó, công nghiệp làm nền tảng. Ưu tiên thu hút đầu tư cho ngành Công nghiệp, thương mại – dịch vụ ở các Khu, Cụm công nghiệp đã quy hoạch, chú ý đến các ngành nghề nhiều lao động; đồng thời tạo thuận lợi để phát triển doanh nghiệp vừa và nhỏ không gây ô nhiễm đan xen trong cụm tuyến dân cư.

Trong quy hoạch tỉnh được phê duyệt, tỉnh đề ra mục tiêu trở thành trung tâm phát triển kinh tế năng động, hiệu quả và bền vững của khu vực phía Nam, cửa ngõ trên tuyến hành lang kinh tế đô thị - công nghiệp của Vùng Đông nam Bộ. Cụ thể, giai đoạn 2021 - 2030, tốc độ tăng trưởng đạt khoảng 9-9,5%/năm; cơ cấu kinh tế chuyển dịch theo hướng công nghiệp hóa; quy mô nền kinh tế đến năm 2030 gấp 2 - 3,5 lần so với năm 2021.

Tỉnh đang thực hiện nhiều biện pháp xúc tiến đầu tư, thu hút và hỗ trợ cho các dự án đầu tư trọng điểm; ưu tiên thu hút công nghiệp hỗ trợ, công nghệ mới, công nghệ cao thân thiện với môi trường; phát triển nhanh các ngành công nghiệp có giá trị tăng cao. Tỉnh cũng đang tham gia thực hiện các đề án, dự án liên quan đến giảm phát thải khí nhà kính trong công nghiệp, sản xuất sạch hơn trong công nghiệp và phát triển năng lượng sạch, năng lượng tái tạo nhằm giảm nhẹ rủi ro và

các tác động của biến đổi khí hậu. Qua đó, góp phần bảo đảm sử dụng hiệu quả tài nguyên và tăng cường khả năng chống chịu của người dân với rủi ro thiên tai và biến đổi khí hậu.

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

II. CÁC QUY HOẠCH ĐỊNH HƯỚNG

Dự án Cụm công nghiệp Phước Tuy (quy mô 75ha) đã được tỉnh Tây Ninh cập nhật vào quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 và được Thủ tướng chính phủ phê duyệt tại Quyết định số: 686/QĐ-TTg ngày 13/6/2023. Dự án này đã được UBND tỉnh Tây Ninh đưa vào quy hoạch điều chỉnh theo Quyết định số 2968/QĐ-UBND ngày 26/02/2026 của UBND tỉnh Tây Ninh.

III. ĐỀ XUẤT DỰ ÁN ĐẦU TƯ CỤM CÔNG NGHIỆP PHƯỚC TUY

1. Tên dự án: Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Phước Tuy.

2. Địa điểm thực hiện dự án: Thuộc địa giới hành chính tại Ấp 20, 21 địa phận xã Cần Đức, tỉnh Tây Ninh.

3. Quy mô: 75 ha.

- Ranh giới:

+ Phía bắc tiếp giáp với đường tỉnh DT827E;

+ Phía tây tiếp giáp với cánh đồng canh tác nông nghiệp, gần kề sông và mỏ đồng;

+ Phía nam tiếp giáp với cánh đồng canh tác nông nghiệp;

+ Phía đông tiếp giáp với cánh đồng canh tác nông nghiệp, gần kề khu tái định cư của xã Cần Đức.

4. Mục tiêu dự án

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

Cụm công nghiệp Phước Tuy thu hút các cơ sở sản xuất công nghiệp – tiểu thủ công nghiệp trên cơ sở khuyến khích hỗ trợ phát triển các ngành chủ lực theo hướng nâng cao quy mô sản xuất, hàm lượng công nghệ, hạn chế phát thải và ít thâm dụng lao động.

- Ngành chế biến nông sản, thực phẩm, đồ uống; Sản xuất, gia công chế biến gỗ, vật dụng trang trí nội thất (không ngâm tẩm);

- Ngành công nghệ thông tin và kỹ thuật cao; Sản phẩm điện tử, điện gia dụng và công nghiệp; Sản xuất đồ chơi trẻ em;

- Ngành công nghệ sinh học;

- Ngành dược liệu, dược phẩm, dụng cụ y tế;

- Ngành cơ khí chế tạo máy móc, nông ngư cơ

- Sản xuất các sản phẩm nhựa, hạt nhựa (không bao gồm công đoạn tái chế);

- Kho bãi.

Và các sản phẩm theo lĩnh vực ngành nghề quy định của UBND tỉnh.

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

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

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

Theo quyết định số 2968/QĐ-UBND tỉnh Tây Ninh ngày 26/02/2026 về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Tây Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 thì Cụm công nghiệp Phước Tuy có trong danh mục các dự án được phê duyệt.

5.2. Sự phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2021 và kế hoạch sử dụng đất kỳ 2021-2030.

Cụm công nghiệp Phước Tuy nằm trong kế hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 – 2030 đã được UBND tỉnh Long An phê duyệt.

Về Quy hoạch sử dụng đất theo Quyết định số 12103/QĐ-UBND ngày 22/12/2022 của UBND tỉnh Long An về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 – 2030 của huyện Cần Đước cũ thì vị trí Cụm công nghiệp Phước Tuy, thuộc quy hoạch đất cụm công nghiệp (SKN).

Về kế hoạch sử dụng đất: Quyết định số 13951/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh Long An cũ về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 - 2030 của huyện Cần Đước.

5.3. Sự phù hợp với quy hoạch xây dựng.

Cụm công nghiệp Phước Tuy nằm trong quy hoạch phát triển các Khu công nghiệp Việt Nam đã được Thủ tướng phê duyệt theo công văn số 686/QĐ-TTg ngày 13/6/2023 do đó, vị trí thực hiện dự án Cụm công nghiệp Phước Tuy là phù hợp với quy hoạch xây dựng.

Cụm Công nghiệp Phước Tuy có trong Danh mục các cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh của tỉnh Tây Ninh được phê duyệt tại Quyết định số 2968/QĐ-UBND ngày 26/02/2026 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Tây Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, Có quỹ đất phù hợp với quy hoạch sử dụng đất trên địa bàn xã Cần Đước.

Quy hoạch Cụm công nghiệp Phước Tuy phù hợp theo đồ án quy hoạch chung tỉnh Tây Ninh; Phù hợp với đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Cần Đước.

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

Tỉnh Tây Ninh phát huy tối đa các tiềm năng khác biệt, nổi trội, lợi thế để phát triển KT-XH nhanh, bền vững. Không gian phát triển của tỉnh được tổ chức hợp lý, gắn với phát triển hệ thống kết cấu hạ tầng đồng bộ, từng bước hiện đại; tập trung phát triển nhanh một số địa bàn có điều kiện thuận lợi, làm động lực phát triển chung toàn tỉnh, hỗ trợ các địa bàn khó khăn; phát triển hợp lý giữa khu vực đô thị và nông thôn.

Tỉnh Tây Ninh phấn đấu chỉ số sản xuất công nghiệp tăng bình quân khoảng 15%/năm thời kỳ 2021 – 2030; ưu tiên phát triển công nghiệp chế biến, chế tạo và năng lượng tái tạo; tập trung phát triển một số ngành công nghiệp chủ yếu như sản xuất kim loại và sản phẩm từ kim loại đúc sẵn; cơ khí chế tạo; chế biến thực phẩm; các sản phẩm điện tử; hóa chất và sản phẩm hóa chất; sản phẩm từ cao su và plastic; dược phẩm; dệt may; năng lượng.

Theo quy hoạch, đến năm 2030, tỉnh Tây Ninh sẽ phát triển Khu kinh tế cửa khẩu Mộc Bài, Cửa khẩu Xa Mát; xây dựng Khu kinh tế tại huyện Cần Giuộc và huyện Cần Đước ... trở thành động lực tăng trưởng mới theo hướng hệ sinh thái

công nghệ cao, đổi mới sáng tạo và trung tâm logistics của tỉnh khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện, tiêu chuẩn theo quy định của pháp luật.

Đồng thời, tỉnh Tây Ninh phấn đấu đến năm 2030, tầm nhìn 2050 toàn tỉnh có 133 Khu công nghiệp với tổng diện tích là 46.495ha; quy hoạch mới 27 Cụm công nghiệp với tổng diện tích là 1.694ha, tổng số các Cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh là 102 cụm với tổng diện tích là 6.224ha./..

Sau khi cụm công nghiệp đi vào hoạt động sẽ tạo ra hiệu quả xã hội sau:

- Phát triển Cụm công nghiệp sẽ tạo ra bước đột phá trong thu hút đầu tư để phát triển công tại địa phương, khai thác tiềm năng và lợi thế của từng vùng, góp phần quan trọng vào việc thực hiện thành công các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của địa phương và của tỉnh;

- Tạo ra giá trị kinh tế lớn từ việc phát triển công nghiệp, góp phần quan trọng trong việc chuyển dịch cơ cấu kinh tế, cơ cấu lao động từ nông nghiệp qua công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp;

- Các dự án sản xuất kinh doanh ngoài việc góp phần vào phát triển kinh tế xã hội còn nộp ngân sách với các khoản thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, tiền thuê đất, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế suất và các nghĩa vụ tài chính khác;

- Giải quyết việc làm cho một bộ phận không nhỏ người dân trong địa bàn xã - Các cơ sở sản xuất, các doanh nghiệp có điều kiện thuận lợi phát triển sản xuất, nâng cao

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

Khả năng thu hút đầu tư: Cụm công nghiệp Phước Tuy có vị trí giao thông hết sức thuận lợi, nằm gần với đường tỉnh 826 (ĐT286) - Đây là trục giao thông huyết mạch đi ngang qua địa bàn xã Cần Đức với xã Cần Giuộc và hướng về TP.HCM. Dự án nằm gần hoặc có các tuyến đường nhánh kết nối trực tiếp ra trục đường này để phục vụ vận chuyển hàng hóa; Cụm công nghiệp Phước Tuy nằm trong quy hoạch phát triển các Khu công nghiệp của tỉnh Tây Ninh, là điểm sáng hấp dẫn, thu hút các nhà đầu tư thứ cấp trong và ngoài khu vực đầu tư vào địa bàn Tỉnh. Với vị trí thuận lợi như thế, việc thu hút đầu tư vào Cụm công nghiệp Phước Tuy sẽ rất nhiều thuận lợi, thời gian lấp đầy Cụm công nghiệp sẽ rất nhanh. Qua đó, sớm đem lại nguồn thu ngân sách ổn định và lâu dài cho địa phương.

Khả năng cung cấp và đáp ứng nhu cầu về lao động: Với tiêu chí lao động bình quân khoảng 80 lao động/1ha đất Cụm công nghiệp, dự kiến dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Phước Tuy sẽ thu hút và sử dụng khoảng 6.000 lao động khi hoàn thiện và đi vào vận hành của các nhà máy trong Cụm công nghiệp.

6. Quy mô dự án

6.1. Đánh giá hiện trạng khu vực dự án:

Cụm công nghiệp Phước Tuy thuộc địa phận xã Cần Đức, tỉnh Tây Ninh, cụ thể:

- Phía Đông: Giáp với xã Tân Lâm mới (xã Tân Lâm cũ sáp nhập thêm xã Phước Đông);
- Phía Tây: Tiếp Giáp xã Tân Trụ (ngăn cách bởi sông Vàm Cỏ Đông);
- Phía Nam: Tiếp giáp các ấp thuộc cùng đơn vị hành chính mới là xã Cần Đức (khu vực xã Tân Ân và Tân Chánh cũ);
- Phía Bắc: Tiếp Giáp với xã Mỹ Lệ mới (được thành lập trên cơ sở sáp nhập các xã Mỹ Lệ cũ, Tân Trạch và Long Sơn).

Vị trí Cụm công nghiệp phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của xã Cần Đức, cách cảng Quốc tế Phước Đông (4-6) km, cách cảng Quốc tế Long An (19-21) km, cách cảng Quốc tế Tân Tập khoảng (20-25) km, cách trung tâm TP.HCM khoảng 31km đồng thời nằm trong tiểu vùng phát triển công nghiệp – đô thị – dịch vụ của xã Cần Đức (mới), kết nối trực tiếp với các trục động lực như để tạo thành chuỗi cung ứng logistics quan trọng của tỉnh.

Hiện trạng đất khu vực đầu tư Cụm công nghiệp chủ yếu là đất nông nghiệp trồng lúa 01 vụ mang lại hiệu quả kinh tế thấp, khu vực dự kiến quy hoạch Cụm công nghiệp không có nhiều nhà dân sinh sống nên việc chuyển đổi sang phát triển công nghiệp tương đối thuận lợi của Cụm công nghiệp khi đi vào hoạt động, tạo động lực phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

6.2. Diện tích đất dự kiến sử dụng:

Quy mô dự án Cụm công nghiệp Phước Tuy dự kiến là 75 ha. Trong đó:

Dự kiến tỷ lệ sử dụng đất trong Cụm công nghiệp:

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	Diện tích (Ha)	Tỷ lệ (%)
	Ranh giới quy hoạch			
1	Đất nhà máy, kho tàng (đất công nghiệp)	CN	51,00	68,0
2	Đất nhà điều hành	ĐH	1,50	2,0
3	Đất dịch vụ	DV	1,50	2,0
4	Đất giao thông	GT	11,25	15,0
5	Đất cây xanh – hành lang	CX	7,5	10,0
6	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	HTKT	2,25	3,0
	Tổng cộng		75,00	100,00

a. Cơ cấu sử dụng đất của Cụm công nghiệp Phước Tuy như sau:

- Đất nhà máy, kho tàng (đất công nghiệp): Với tổng diện tích là 51 ha, chiếm 68% tổng diện tích đất của CCN. Các lô đất xây dựng nhà máy có diện tích từ 1 ha cho đến vài ha tùy theo quy mô tính chất của các nhà máy, kho bãi, doanh nghiệp.

- Khu điều hành, dịch vụ: có diện tích 3 ha, chiếm khoảng 4% tổng diện tích đất CCN. Khu đất này được bố trí tại phía đầu lối vào chính CCN và được dự kiến xây dựng cho các khu chức năng gồm: Khu quản lý điều hành, trưng bày giới thiệu sản phẩm.....

- Đất cây xanh – hành lang: tổng diện tích 7,5 ha, chiếm 10% tổng diện tích đất CCN, trong đó bao gồm: cây xanh; dải cây xanh cách ly CCN...

- Đất công trình hạ tầng kỹ thuật: với diện tích 2,25 ha, chiếm 3% tổng diện tích đất CCN. Trong đó được xây dựng trạm cấp nước, trạm biến áp, khu vực trạm xử lý nước thải,...

- Đất giao thông: có tổng diện tích 11,25 ha, chiếm tỷ lệ 15% tổng diện tích đất CCN, trong đó bao gồm: Các tuyến đường phân lô chính và tuyến đường phân lô nhánh liên kết các khu chức năng. Nút giao giữa đường trục chính với tuyến đường giao thông đối ngoại là nút giao đồng mức, giúp CCN dễ dàng kết nối hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo cho một lượng xe lớn lưu thông.

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

- Tầng cao xây dựng đối với các lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng, bến bãi: Từ 01 đến 03 tầng.

- Tầng cao xây dựng đối với các lô đất xây dựng công trình hành chính, dịch vụ: Từ 01 đến 05 tầng.

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

- Mật độ xây dựng:

- + Mật độ xây dựng chung cho từng lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng: 70%;

- + Mật độ xây dựng cho đất kỹ thuật: 70%;

- + Mật độ xây dựng tối đa cho từng lô đất xây dựng công trình hành chính, dịch vụ và phụ trợ công nghiệp: 60%.

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

c. Sản phẩm, dịch vụ cung cấp:

- Cho thuê lại đất để xây dựng nhà máy, nhà xưởng công nghiệp.
- Cung cấp dịch vụ tiện ích Cụm công nghiệp: Cấp, thoát nước, xử lý nước thải, vệ sinh môi trường, dịch vụ hỗ trợ khác.

d. Quy mô lao động dự kiến trong Cụm công nghiệp: Khoảng 6.000 người.

e. Vị trí dự án thuộc khu vực đô thị: Không.

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

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

7. Chi phí đầu tư

Căn cứ quy mô Cụm công nghiệp Phước Tuy.

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

Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

Nghị định số 254/2025/NĐ-CP ngày 26/9/2025 của Chính phủ quy định về quản lý, thanh toán, quyết toán dự án sử dụng vốn đầu tư công;

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

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

Thông tư số 38/2023/TT-BTC ngày 08/6/2023 của Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường do cơ quan trung ương thực hiện thẩm định.

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

Thông tư 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng Ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn.

Căn cứ Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30 tháng 3 năm 2026 của Bộ trưởng Bộ xây dựng về việc về việc công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2025;

Căn cứ các văn bản khác có liên quan.

7.1. Tổng vốn đầu tư

Tổng vốn đầu tư thực hiện dự án bao gồm các chi phí sau:

- Chi phí thuê đất không được tính vào tổng mức đầu tư;
- Tổng mức đầu tư: Gồm chi phí do Chủ đầu tư đầu tư, chi phí do ngành điện và ngành viễn thông đầu tư, cụ thể bao gồm:
 - + Chi phí giải phóng mặt bằng (chi phí thuê đất trong thời gian xây dựng, chênh lệch chi phí giải phóng mặt bằng so với chi phí thuê đất sau khi đã khấu trừ chi phí thuê đất khi chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ về đất);
 - + Chi phí xây dựng;
 - + Chi phí thiết bị;
 - Chi phí quản lý dự án;
 - Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng;
 - + Chi phí khác (bao gồm cả lãi vay trong thời gian xây dựng);
 - + Chi phí dự phòng.

Thành phần tổng mức đầu tư được xây dựng theo quy định tại nghị định 10/2021/NĐ-CP và Nghị định 175/2025/NĐ-CP của Chính phủ và các thông tư hướng dẫn của Bộ Xây dựng.

Tổng vốn đầu tư dự án (Đã bao gồm VAT): 1.863.890.751.132 đồng
(Bằng chữ: Một nghìn, tám trăm sáu mươi ba tỷ, tám trăm chín mươi triệu, bảy trăm năm mươi một nghìn, một trăm ba mươi hai đồng). Chi tiết được thể hiện như trong bảng sau:

Stt	Khoản mục chi phí	Thành tiền		
		Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT
A	CHI PHÍ THUÊ ĐẤT	253.800.000.000		253.800.000.000
B	TỔNG MỨC ĐẦU TƯ	1.549.553.056.079	60.537.695.053	1.610.090.751.132
I	CHI PHÍ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG	775.810.000.000	-	775.810.000.000
II	CHI PHÍ XÂY DỰNG	481.472.677.849	48.147.267.785	529.619.945.634
III	CHI PHÍ THIẾT BỊ	28.119.760.128	2.811.976.013	30.931.736.141
IV	CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN	6.823.442.745	682.344.274	7.505.787.019
V	CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	27.822.433.582	2.782.243.358	30.604.676.940
VI	CHI PHÍ KHÁC	7.900.924.539	594.251.605	8.495.176.144
VII	CHI PHÍ DỰ PHÒNG	55.196.120.171	5.519.612.017	60.715.732.188

Stt	Khoản mục chi phí	Thành tiền		
		Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT
VIII	LÃI VAY DỰ KIẾN	166.407.697.066		166.407.697.066
C	TỔNG CỘNG (A+B)	1.803.353.056.079	60.537.695.053	1.863.890.751.132
D	CƠ CẤU TỔNG MỨC ĐẦU TƯ	1.803.353.056.079	60.537.695.053	1.863.890.751.132
	Trong đó:			
1	Vốn đầu tư của Chủ đầu tư	1.704.484.615.138	51.302.227.529	1.755.786.842.667
-	Chi phí thuê đất không thuộc TMDT	253.800.000.000		253.800.000.000
-	Tổng mức đầu tư	1.450.684.615.138	51.302.227.529	1.501.986.842.667
2	Vốn đầu tư của Ngành điện	65.885.682.079	6.154.492.488	72.040.174.567
3	Vòng đầu tư của ngành viễn thông	32.982.758.862	3.080.975.035	36.063.733.897

7.2. Cơ cấu tổng vốn đầu tư:

- Vốn đầu tư hạ tầng và GPMB do Công ty đầu tư xây dựng là: 1.755.786.842.667 đồng, gồm:

+ Tổng mức đầu tư: 1.501.986.842.667 đồng;

+ Chi phí thuê đất không tính vào tổng mức đầu tư: 253.800.000.000 đồng;

- Vốn đầu tư hệ thống cấp điện (ngành điện thực hiện): 72.040.174.567 đồng;

- Vốn đầu tư hệ thống thông tin liên lạc (ngành bưu chính viễn thông thực hiện): 36.063.733.897 đồng.

7.3. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm, kể từ ngày có quyết định thành lập Cụm công nghiệp.

7.4. Tiến độ thực hiện dự án:

Tiến độ dự án được thực hiện từ quý IV/2026 đến quý IV/2028 (27 tháng), cụ thể như sau:

- Từ quý IV/2026 đến quý IV/2027: Thực hiện các công việc chuẩn bị đầu tư, hoàn thiện thủ tục về pháp lý, phê duyệt dự án; Hoàn thành công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, giải phóng mặt bằng, các thủ tục về đất đai.

- Từ quý II/2027 đến hết Quý IV/2028: Triển khai thi công xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, hoàn thiện, nghiệm thu và bàn giao, đưa dự án vào khai thác sử dụng.

Lưu ý: Tiến độ triển khai của dự án có thể được điều chỉnh phù hợp với điều kiện thực tế, trên cơ sở diễn biến thị trường, khả năng huy động nguồn vốn và tình hình thu hút đầu tư của dự án trong từng thời kỳ.

8. Về hiệu quả kinh tế xã hội

8.1. Hiệu quả kinh tế

Trên cơ sở tính toán hiệu quả đầu tư của Dự án, dự kiến thu hút đầu tư của Cụm công nghiệp được tiến hành song song với việc đầu tư hạ tầng kỹ thuật.

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

Hiệu quả kinh tế dự kiến như sau:

Stt	Nội dung	Đơn vị	Giá trị
I	Quy mô dự án		
1	Đất dự án	ha	75,00
2	Quy mô lao động	người	6.000
II	Chi phí đầu tư		
1	Tổng vốn đầu tư Chủ đầu tư	đồng	1.755.786.842.667
2	Nguồn vốn	đồng	
-	Vốn chủ sở hữu (15,15%)	đồng	266.000.000.000
-	Vốn huy động từ khách hàng (24,02%)	đồng	418.176.185.107
-	Vốn vay từ các tổ chức tín dụng (60,83%)	đồng	1.068.085.657.561
III	Thời gian thực hiện dự án		
1	Thời gian đầu tư xây dựng HTKT	tháng, năm	27 tháng
2	Thời gian hoạt động của dự án	tháng, năm	50 năm
IV	Hiệu quả dự án		
1	Tổng doanh thu (Chưa bao gồm VAT)		4.035.417.063.579
2	Tổng chi phí (Chưa bao gồm VAT)		2.659.896.655.839
3	Lợi nhuận doanh nghiệp		
-	Lợi nhuận trước thuế	đồng	1.375.520.407.740
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp	đồng	287.545.028.500
-	Lợi nhuận sau thuế	đồng	1.087.975.379.240
4	Các chỉ tiêu hiệu quả của dự án		
1	Hiện giá thu hồi thuần: NPV	đồng	111.198.739.907
2	Suất thu hồi nội bộ: IRR	%	13,96
3	Thời gian hoàn vốn: T	năm	4,21

Kết quả tính toán cho thấy dự án có hiệu quả tài chính tốt, khả năng sinh lời cao và thời gian hoàn vốn phù hợp.

8.2. Hiệu quả xã hội

- Tạo việc làm và nâng cao thu nhập cho người lao động: Dự án góp phần thu hút các doanh nghiệp sản xuất, kinh doanh vào hoạt động trong cụm công nghiệp, từ đó tạo ra nhiều cơ hội việc làm cho lao động địa phương. Nhờ đó, thu nhập của người dân được cải thiện, góp phần giảm tỷ lệ thất nghiệp và nâng cao chất lượng cuộc sống.

- Thúc đẩy chuyển dịch cơ cấu kinh tế địa phương: Sự hình thành cụm công nghiệp giúp chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng công nghiệp hóa – hiện đại hóa, giảm dần sự phụ thuộc vào nông nghiệp, tăng tỷ trọng công nghiệp và dịch vụ.

- Phát triển hạ tầng và đô thị hóa khu vực: Dự án đầu tư hạ tầng như giao thông, điện, nước, xử lý nước thải... không chỉ phục vụ cụm công nghiệp mà còn góp phần cải thiện điều kiện sống cho khu vực lân cận, thúc đẩy quá trình đô thị hóa và phát triển kinh tế - xã hội địa phương.

- Nâng cao trình độ lao động và chuyển giao công nghệ: Khi các doanh nghiệp hoạt động trong cụm công nghiệp, người lao động có cơ hội tiếp cận công nghệ mới, được đào tạo kỹ năng, từ đó nâng cao trình độ chuyên môn và tác phong công nghiệp.

- Tăng nguồn thu ngân sách địa phương: Hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp trong cụm công nghiệp sẽ đóng góp vào ngân sách thông qua các loại thuế, phí, góp phần tăng nguồn lực cho địa phương để đầu tư vào các lĩnh vực xã hội khác như giáo dục, y tế.

- Giảm thiểu ô nhiễm môi trường phân tán: Việc quy hoạch các cơ sở sản xuất vào cụm công nghiệp giúp kiểm soát tốt hơn vấn đề môi trường thông qua hệ thống xử lý chất thải tập trung, hạn chế tình trạng ô nhiễm do sản xuất nhỏ lẻ gây ra trong khu dân cư.

- Tăng cường liên kết kinh tế và phát triển cộng đồng: Cụm công nghiệp tạo điều kiện hình thành các chuỗi liên kết sản xuất, cung ứng, thúc đẩy sự hợp tác giữa các doanh nghiệp, đồng thời góp phần phát triển các dịch vụ hỗ trợ như vận tải, logistics, ăn uống, nhà ở cho công nhân.

9. Tiến độ thực hiện đề xuất làm Chủ đầu tư Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Cụm Công nghiệp Phước Tuy, tỉnh Tây Ninh với địa phương

- Ngày 26/9/2025, UBND xã Cần Đước gửi Đề xuất dự án đầu tư tới Sở tài chính thẩm định và trình UBND tỉnh Tây Ninh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Cụm công nghiệp Phước Tuy;

- Ngày 08/10/2025, Sở tài chính có văn bản số 4760/STC-HTĐT gửi các Sở, ngành Về việc lấy ý kiến thẩm định Hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Cụm công nghiệp Phước Tuy, xã Cần Đức, tỉnh Tây Ninh;

- Ngày 14/10/2025, Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao Su Việt Nam đã gửi Văn bản số 279/VRG-HĐQT tới UBND xã Cần Đức, tỉnh Tây Ninh Về việc Đề nghị Làm Chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Phước Tuy, xã Cần Đức, tỉnh Tây Ninh;

- Ngày 10/12/2025, Sở Tài chính đã có thông báo họp tại văn bản số 8555/TB-STC về việc rà soát, xem xét đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Cụm công nghiệp Phước Tuy. Tại thông báo họp, Sở Tài chính có kết luận hồ sơ chưa đủ điều kiện xem xét chấp thuận chủ trương đầu tư do Vị trí triển khai thực hiện dự án trùng lấp khoảng 50ha với khu vực quy hoạch địa hình ưu tiên cho nhiệm vụ quốc phòng theo Quyết định 2256/QĐ-BQP ngày 30/5/2023. Do đó Sở tài chính tham mưu UBND tỉnh giao Bộ CHQS tỉnh đề xuất Bộ Tư lệnh Quân khu 7 xem xét điều chỉnh khu vực địa hình ưu tiên cho nhiệm vụ quốc phòng tại khu vực thực hiện dự án.

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

Trân trọng!

Phụ lục tính toán Tổng mức đầu tư và Hiệu quả dự án

Bảng 1 - Bảng thống kê quy hoạch sử dụng đất và diện tích xây dựng của dự án

Bảng 2 - Phương án kinh doanh

Bảng 3.1 - Tổng vốn đầu tư (bao gồm ngành điện và viễn thông)

Bảng 3.2 - Tổng vốn đầu tư dự án (không bao gồm ngành điện và viễn thông)

Bảng 4 - Dự kiến tiến độ giải ngân và thu xếp vốn của Dự án

Bảng 5 - Phân bổ chi phí khấu hao

Bảng 7 - Bảng tính lợi nhuận hàng năm

Bảng 8 - Bảng tính các chỉ tiêu hiệu quả kinh tế của Dự án (NPV, IRR)

Bảng 1 - Bảng thống kê quy hoạch sử dụng đất và diện tích xây dựng của dự án

TT	Loại đất	Diện tích đất (m2)	Tỷ lệ(%)	Thành phẩm theo quy hoạch (m2)
1	Đất nhà máy, kho tàng	487.500	65,00%	487.500,00
3	Đất điều hành	15.000	2,00%	15.000,00
3	Đất dịch vụ	30.000	4,00%	
4	Đất giao thông	75.000	10,00%	
5	Đất cây xanh - hành lang	120.000	16,00%	
6	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	22.500	3,00%	
	Tổng cộng	750.000	100,00%	

Bảng 2 - Phương án kinh doanh

STT	Nội dung	Năm		Hệ số lấp đầy (%)			
				Đất kho tàng, nhà máy			
				Tính tiền 1 lần	Tỷ lệ lấp đầy lũy kế		
1	Kế hoạch kinh doanh qua các năm	2026	0	0%			
		2027	1	0%			
		2028	2	30%	30%		
		2029	3	30%	60%		
		2030	4	20%	80%		
		2031	5	20%	100%		
		2032÷2075	6÷49	0%	100%		
STT	Nội dung	Đơn vị tính		Triệu đồng/m2		Hệ số gia tăng chi phí (áp dụng với chi phí thu tiền hàng năm)	
		USD/m2 (tính hàng năm hoặc 1 lần tùy phương thức	Hệ số quy đổi sang VNĐ	Đất kho tàng nhà máy	Phí quản lý		
I	Nguồn thu từ dự án						
1	Cho thuê đất công nghiệp (kho tàng, nhà máy)						
	Thu tiền 1 lần	140	26.000	3,64		Giá đã bao gồm chi phí thuê đất	
3	Thu phí quản lý	0,7	26.000	Thu phí từ năm 2028		0,02	5%
4	Diện tích đất thành phẩm	m2		487.500	-		
II	Chi phí vận hành						
1	Hoa hồng môi giới (xác định theo tỷ lệ % doanh thu)	%		2%	2%		Theo doanh thu cho thuê đất
2	Chi phí quản lý vận hành	Chi phí cố định trong chu kỳ 10 năm, mỗi 10 năm tăng 10%, tính từ năm 2031				10.000	
3	Chi duy tu, sửa chữa hạ tầng	Chi hàng năm, theo tỷ lệ % (XD+TB), tính từ năm thứ 6				1%	
4	Chi công việc phát sinh ngoài kế hoạch	Chi hàng năm, theo tỷ lệ mục (1+2+3)				20%	
III	Tỷ lệ lãi vay	tỷ lệ %/năm				10%	
IV	Thuế TNDN	tỷ lệ %/năm				20%	
V	Thuế GTGT	tỷ lệ %				10%	

Bảng 3.1 - Tổng vốn đầu tư (bao gồm ngành điện và viễn thông)

Đơn vị: đồng

Stt	Khoản mục chi phí	Ký hiệu	Cách tính				Thành tiền			Ghi chú
			Khối lượng	Đơn giá	Hệ số		Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT	
A	CHI PHÍ THUÊ ĐẤT		53,25	5.000.000.000	0,94		250.275.000.000		250.275.000.000	không thuộc TMDT
B	TỔNG MỨC ĐẦU TƯ						967.037.063.405	71.886.478.970	1.038.978.252.584	
I	CHI PHÍ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG	Ggpm					124.725.000.000	-	124.725.000.000	
1	Chi phí thuê đất trong thời gian xây dựng		53,25	5.000.000.000	0,06		15.975.000.000	-	15.975.000.000	
2	Chi phí giải phóng mặt bằng (phần chênh lệch sau khi khấu trừ chi phí thuê đất)		(2)=(2.1)-(2.2)				108.750.000.000	-	108.750.000.000	Khấu trừ chi phí GPMB
2.1	Chi phí giải phóng mặt bằng		75	5.000.000.000			375.000.000.000		375.000.000.000	
2.2	Chi phí thuê đất 50 năm trả tiền 1 lần		53,25	5.000.000.000			266.250.000.000		266.250.000.000	
II	CHI PHÍ XÂY DỰNG	Gxd					588.022.322.727	58.802.232.273	646.824.555.000	
2.1	Công trình hạ tầng kỹ thuật		75	5.615.454.545	1	1	452.324.863.636	45.232.486.364	497.557.350.000	QĐ số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của BXD.
-	Chi phí xây dựng nhà điều hành + Cổng		Tạm tính		1,5%		6.784.872.955	678.487.295	7.463.360.250	
-	Trạm xử lý nước thải		Tạm tính		0,5%		2.261.624.318	226.162.432	2.487.786.750	
-	Cáp điện động lực		Tạm tính		8,5%		38.447.613.409	3.844.761.341	42.292.374.750	Ngành điện đầu tư
-	San nền		Tạm tính		12%		54.278.983.636	5.427.898.364	59.706.882.000	
-	Giao thông		Tạm tính		20%		90.464.972.727	9.046.497.273	99.511.470.000	
-	Cây xanh		Tạm tính		5%		22.616.243.182	2.261.624.318	24.877.867.500	
-	Hệ thống cấp nước		Tạm tính		11%		49.755.735.000	4.975.573.500	54.731.308.500	
-	Hệ thống thoát nước mưa		Tạm tính		13%		58.802.232.273	5.880.223.227	64.682.455.500	
-	Hệ thống thoát nước thải		Tạm tính		12%		54.278.983.636	5.427.898.364	59.706.882.000	
-	Cáp điện chiếu sáng		Tạm tính		11%		49.755.735.000	4.975.573.500	54.731.308.500	
-	Thông tin liên lạc		Tạm tính		5,5%		24.877.867.500	2.487.786.750	27.365.654.250	Ngành viễn thông đầu tư
2.2	Chi phí san nền ngoài suất vốn			452.324.863.636	1,000	0,30	135.697.459.091	13.569.745.909	149.267.205.000	Bổ sung hệ số 30% chi phí do Dự án có địa hình trũng, chiều dày san lấp mặt bằng lớn.
III	CHI PHÍ THIẾT BỊ	Gtb					28.119.760.128	2.811.976.013	30.931.736.141	
2.1	Công trình hạ tầng kỹ thuật	Gxd	75	349.090.909	1,074	1,00	28.119.760.128	2.811.976.013	30.931.736.141	QĐ số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của BXD
-	Trạm xử lý nước thải				60%		16.871.856.077	1.687.185.608	18.559.041.684	
-	Trạm biến áp 22/0,4KV				40%		11.247.904.051	1.124.790.405	12.372.694.456	Ngành điện đầu tư
IV	CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN	Gql	$(G_{XD} + G_{TB})^{trước VAT} \times 1,258\%$				7.751.067.402	775.106.740	8.526.174.143	
V	CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	Gtv	$(G_{XD} + G_{TB})^{trước VAT} \times 0,073\%$				25.183.060.468	2.518.306.047	27.701.366.515	
5.1	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi		$(G_{XD} + G_{TB})^{trước VAT} \times 0,073\%$				449.783.720	44.978.372	494.762.093	
5.1	Chi phí khảo sát địa hình		75	10000000			750.000.000		825.000.000	
5.2	Chi phí khảo sát địa chất, thủy văn		75	12000000			900.000.000		990.000.000	
5.3	Lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500						1.324.565.000	132.456.500	1.457.021.500	
5.4	Lập hồ sơ thành lập cụm công nghiệp		$(G_{XD} + G_{TB})^{trước VAT} \times 0,030\%$		x	100%	184.842.625	18.484.262	203.326.887	
5.5	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi		$(G_{XD} + G_{TB})^{trước VAT} \times 0,209\%$		x	100%	1.287.736.953	113.187.858	1.245.066.436	
5.6	Chi phí thiết kế bản vẽ thi công (HTKT cấp II- TK 2 bước)		$G_{XD}^{trước VAT} \times 1,153\%$		x	100%	6.779.897.381	687.877.560	7.566.653.156	
5.7	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi		$(G_{XD} + G_{TB})^{trước VAT} \times 0,037\%$		x	100%	227.972.571	20.038.042	220.418.460	
5.8	Chi phí thẩm tra thiết kế xây dựng		$G_{XD}^{trước VAT} \times 0,058\%$		x	100%	341.052.947	30.432.417	334.756.585	
5.9	Chi phí thẩm tra dự toán		$G_{XD}^{trước VAT} \times 0,055\%$		x	100%	323.412.278	28.858.326	317.441.589	

Đơn vị: đồng

Stt	Khoản mục chi phí	Ký hiệu	Cách tính				Thành tiền			Ghi chú
			Khối lượng	Đơn giá	Hệ số		Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT	
5.10	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu xây dựng + thiết bị		$(G_{XD} + G_{TB})_{\text{trước VAT}} \times$	0,300%	x	100%	1.848.426.249	184.842.625	18.484.262	
5.11	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu xây dựng + thiết bị		$(G_{XD} + G_{TB})_{\text{trước VAT}} \times$	0,300%	x	100%	1.848.426.249	184.842.625	18.484.262	
5.12	Chi phí giám sát thi công xây dựng		$G_{XD}^{\text{trước VAT}} \times$	0,896%	x	100%	4.052.830.778	470.128.370	5.171.412.073	
5.13	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị		$G_{TB}^{\text{trước VAT}} \times$	0,725%	x	100%	4.263.161.840	12.232.096	134.553.052	
5.14	Chi phí giám sát công tác khảo sát xây dựng		$G_{KS}^{\text{trước VAT}} \times$	3,986%	x	100%	65.769.000	6.576.900	72.345.900	
5.15	Chi phí quy đổi vốn đầu tư xây dựng		$TMĐT^{\text{trước VAT}} \times$	0,037%			450.360.426	41.561.770	457.179.473	
5.16	Chi phí tư vấn, thí nghiệm đối chứng (phục vụ kiểm tra công tác nghiệm thu - tạm tính)		$G_{XD}^{\text{trước VAT}} \times$	0,300%	x	100%	1.764.066.968	157.409.053	1.731.499.578	
5.17	Chi phí tư vấn lập báo cáo đánh giá tác động môi trường (tạm tính)		75	10.000.000			750.000.000	75.000.000	825.000.000	
5.18	Các chi phí tư vấn khác			10,000%			2.761.230.498	276.123.050	3.037.353.548	
VI	CHI PHÍ KHÁC	Gk					6.018.122.933	428.988.322	6.501.821.464	
6.1	Chi phí rà phá bom mìn, vật nổ		75	15000000	(tạm tính)		1.125.000.000	112.500.000	1.237.500.000	
6.3	Chi phí bảo hiểm công trình		$(G_{XD} + G_{TB})_{\text{trước VAT}} \times$	0,300%			1.848.426.249	184.842.625	2.033.268.873	
6.4	Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán (NĐ 99/2021/NĐ-CP)		$TMĐT \times$	0,089%		50%	498.743.581	49.874.358	548.617.940	
6.5	Chi phí thẩm định thiết kế (TT27/2023/TT-BTC)		$G_{XD}^{\text{trước VAT}} \times$	0,031%			182.286.920	-	182.286.920	
6.6	Chi phí thẩm định dự toán (TT27/2023/TT-BTC)		$G_{XD}^{\text{trước VAT}} \times$	0,030%			176.406.697	-	176.406.697	
6.7	Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu xây dựng		$G_{XD}^{\text{trước VAT}} \times$	0,050%			294.011.161	-	50.000.000	
6.8	Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu thiết bị		$G_{TB}^{\text{trước VAT}} \times$	0,100%			588.022.323	-	588.022.323	
6.9	Chi phí kiểm toán (NĐ 99/2021/NĐ-CP)		$TMĐT \times$	0,128%			1.558.003.635	155.800.364	1.713.803.999	
6.10	Chi phí thẩm định dự án đầu tư xây dựng (Thông tư 28/2023/TT-BTC)		$TMĐT \times$	0,004%			48.687.614	-	48.687.614	
6.11	Chi phí thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường (TT38/2023/TT-BTC)						67.000.000	-	67.000.000	
6.12	Phí kiểm tra công tác nghiệm thu		$G_{XD}^{\text{trước VAT}} \times$	0,100%			588.022.323	-	588.022.323	
6.13	Chi phí đấu nối hạ tầng		Tạm tính				150.000.000	-	150.000.000	
6.14	Lệ phí thẩm duyệt PCCC (Thông tư 70/2025/TT-BTC)		$TMĐT \times$	0,001%			8.205.195	-	8.205.195	
6.15	Các chi phí khác			10,000%			713.281.570	50.301.735	739.182.188	
VII	CHI PHÍ DỰ PHÒNG	G_{DP}	$G_{DP1} + G_{DP2}$				65.498.695.751	6.549.869.575	72.048.565.326	
7.1	Dự phòng cho yếu tố khối lượng phát sinh	G_{DP1}	$(G_{XD} + G_{TB} + G_{QLDA} + G_{TV} + G_K) \times$			5%	32.749.347.876	3.274.934.788	36.024.282.663	
7.2	Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá	G_{DP2}	$(G_{XD} + G_{TB} + G_{QLDA} + G_{TV} + G_K) \times$			5%	32.749.347.876	3.274.934.788	36.024.282.663	
VIII	LÃI VAY DỰ KIẾN	Lnn					121.719.033.995		121.719.033.995	
	TỔNG CỘNG		(I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII)				1.217.312.063.405	71.886.478.970	1.289.253.252.584	
	LÀM TRÒN								1.289.253.000.000	
C	CƠ CẤU TỔNG MỨC ĐẦU TƯ						1.217.312.063.405	71.886.478.970	1.289.253.252.584	
I	Vốn đầu tư của Chủ đầu tư						1.123.426.235.831	63.580.211.974	1.187.061.158.014	
-	Chi phí thuê đất không thuộc TMĐT						250.275.000.000	0	250.275.000.000	

Đơn vị: đồng

[illegible]

Bảng 3.2 - Tổng vốn đầu tư dự án (không bao gồm ngành điện và viễn thông)

Đơn vị: đồng										
Stt	Khoản mục chi phí	Ký hiệu	Cách tính				Thành tiền			Ghi chú
			Khối lượng	Đơn giá	Hệ số		Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT	
A	CHI PHÍ THUÊ ĐẤT		53,25	5.000.000.000	0,94		250.275.000.000		250.275.000.000	không thuộc TMDT
B	TỔNG MỨC ĐẦU TƯ						873.151.235.831	63.580.211.974	936.786.158.014	
I	CHI PHÍ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG	Ggpm					124.725.000.000	-	124.725.000.000	
1	Chi phí thuê đất trong thời gian xây dựng		53,25	5.000.000.000	0,06		15.975.000.000	-	15.975.000.000	
2	Chi phí giải phóng mặt bằng (phần chênh lệch sau khi khấu trừ chi phí thuê đất)		(2)=(2.1)-(2.2)				108.750.000.000	-	108.750.000.000	Khấu trừ chi phí GPMB
2.1	Chi phí giải phóng mặt bằng		75	5.000.000.000			375.000.000.000		375.000.000.000	
2.2	Chi phí thuê đất 50 năm trả tiền 1 lần		53,25	5.000.000.000			266.250.000.000		266.250.000.000	
II	CHI PHÍ XÂY DỰNG	Gxd					524.696.841.818	52.469.684.182	577.166.526.000	
2.1	Công trình hạ tầng kỹ thuật		75	5.615.454.545	1,074	1,00	452.324.863.636	45.232.486.364	497.557.350.000	QĐ số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của BXD
2.2	Chi phí đầu tư ngoài suất vốn (chiều cao san nền dự kiến 2,6m)			452.324.863.636	0,300		135.697.459.091	13.569.745.909	149.267.205.000	Dự kiến tăng 30% chi phí tính theo suất vốn đầu tư phân xây dựng do địa hình trũng, chi phí san nền làm tăng chi phí
2.3	Giảm trị chi phí đầu tư của nhà đầu tư ngành điện, ngành viễn thông						63.325.480.909	6.332.548.091	69.658.029.000	
-	Ngành điện						38.447.613.409	3.844.761.341	42.292.374.750	
-	Ngành viễn thông						24.877.867.500	2.487.786.750	27.365.654.250	
III	CHI PHÍ THIẾT BỊ	Gtb					16.871.856.077	1.687.185.608	18.559.041.684	
3.1	Công trình hạ tầng kỹ thuật	Gxd	75	349.090.909	1,074	1,00	28.119.760.128	2.811.976.013	30.931.736.141	QĐ số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của BXD
3.1	Giảm trừ chi phí đầu tư của ngành điện						11.247.904.051	1.124.790.405	12.372.694.456	
IV	CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN	Gqlđ	$(G_{XD} + G_{TB})^{trước VAT}_X$		1,258%		6.812.934.220	681.293.422	7.494.227.641	
V	CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	Gtv					25.183.060.468	2.518.306.047	27.701.366.515	
5.1	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi		$(G_{XD} + G_{TB})^{trước VAT}_X$		0,073%		395.345.149	39.534.515	434.879.664	
5.1	Chi phí khảo sát địa hình		75	10.000.000			750.000.000	75.000.000	825.000.000	
5.2	Chi phí khảo sát địa chất, thủy văn		75	12.000.000			900.000.000	90.000.000	990.000.000	
5.3	Lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500						1.324.565.000	132.456.500	1.457.021.500	
5.4	Lập hồ sơ thành lập cụm công nghiệp		$(G_{XD} + G_{TB})^{trước VAT}_X$		0,030%	x	162.470.609	16.247.061	178.717.670	
5.5	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi		$(G_{XD} + G_{TB})^{trước VAT}_X$		0,209%	x	1.131.878.579	113.187.858	1.245.066.436	
5.6	Chi phí thiết kế bản vẽ thi công (HTKT cấp II- TK 2 bước)		$G_{XD}^{trước VAT}_X$		1,311%	x	6.878.775.596	687.877.560	7.566.653.156	
5.7	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi		$(G_{XD} + G_{TB})^{trước VAT}_X$		0,037%	x	200.380.418	20.038.042	220.418.460	
5.8	Chi phí thẩm tra thiết kế xây dựng		$G_{XD}^{trước VAT}_X$		0,058%	x	304.324.168	30.432.417	334.756.585	
5.9	Chi phí thẩm tra dự toán		$G_{XD}^{trước VAT}_X$		0,055%	x	288.583.263	28.858.326	317.441.589	
5.10	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu xây dựng + thiết bị		$(G_{XD} + G_{TB})^{trước VAT}_X$		0,300%	x	1.624.706.094	162.470.609	1.787.176.703	
5.11	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu xây dựng + thiết bị		$(G_{XD} + G_{TB})^{trước VAT}_X$		0,300%	x	1.624.706.094	162.470.609	1.787.176.703	
5.12	Chi phí giám sát thi công xây dựng	Gtv13	$G_{XD}^{trước VAT}_X$		0,896%	x	4.701.283.703	470.128.370	5.171.412.073	
5.13	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị	Gtv14	$G_{TB}^{trước VAT}_X$		0,725%	x	122.320.957	12.232.096	134.553.052	

Stt	Khoản mục chi phí	Ký hiệu	Cách tính			Thành tiền			Ghi chú
			Khối lượng	Đơn giá	Hệ số	Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT	
5.14	Chi phí giám sát công tác khảo sát xây dựng	Gtv15	$G_{KS}^{\text{trước VAT}} \times$	3,986%	x	100%	65.769.000	6.576.900	72.345.900
5.15	Chi phí quy đổi vốn đầu tư xây dựng	Gtv16	$TMĐT^{\text{trước VAT}} \times$	0,037%			415.617.703	41.561.770	457.179.473
5.16	Chi phí tư vấn, thí nghiệm đối chứng (phục vụ kiểm tra công tác nghiệm thu - tạm tính)	Gtv15	$G_{XD}^{\text{trước VAT}} \times$	0,300%	x	100%	1.574.090.525	157.409.053	1.731.499.578
5.17	Chi phí tư vấn lập báo cáo đánh giá tác động môi trường	Gtv16	75	10.000.000			750.000.000	75.000.000	825.000.000
5.18	Các chi phí tư vấn khác		Tạm tính	10,000%			1.968.243.610	196.824.361	2.165.067.971
VI	CHI PHÍ KHÁC	Gk					6.018.122.933	428.988.322	6.501.821.464
6.1	Chi phí rà phá bom mìn, vật nổ		75	15000000			727.500.000	72.750.000	800.250.000
6.3	Chi phí bảo hiểm công trình		$(G_{XD} + G_{TB})_{\text{trước VAT}} \times$	0,300%			1.624.706.094	162.470.609	1.787.176.703
6.4	Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán (NĐ 99/2021/NĐ-CP)		$TMĐT \times$	0,089%		50%	499.864.535	49.986.453	549.850.988
6.5	Chi phí thẩm định thiết kế (TT27/2023/TT-BTC)		$G_{XD}^{\text{trước VAT}} \times$	0,031%			162.656.021	-	162.656.021
6.6	Chi phí thẩm định dự toán (TT27/2023/TT-BTC)		$G_{XD}^{\text{trước VAT}} \times$	0,030%			157.409.053	-	157.409.053
6.7	Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu xây dựng		$G_{XD}^{\text{trước VAT}} \times$	0,050%			50.000.000	-	50.000.000
6.8	Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu thiết bị		$G_{TB}^{\text{trước VAT}} \times$	0,100%			16.871.856	-	16.871.856
6.9	Chi phí kiểm toán (NĐ 254/2025/NĐ-CP)		$TMĐT \times$	0,128%			1.437.812.594	143.781.259	1.581.593.853
6.10	Chi phí thẩm định dự án đầu tư xây dựng (Thông tư 28/2023/TT-BTC)		$TMĐT \times$	0,004%			44.931.644	-	44.931.644
6.11	Chi phí thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường (TT38/2023/TT-BTC)						67.000.000	-	67.000.000
6.12	Phí kiểm tra công tác nghiệm thu		$G_{XD}^{\text{trước VAT}} \times$	0,100%			524.696.842		524.696.842
6.13	Chi phí đầu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật		Tạm tính				150.000.000		150.000.000
6.14	Lệ phí thẩm duyệt PCCC (Thông tư 70/2025/TT-BTC)		$TMĐT \times$	0,001%			7.572.211		7.572.211
6.15	Các chi phí khác		Tạm tính	10,000%			547.102.085	54.710.208	601.812.293
VII	CHI PHÍ DỰ PHÒNG	G_{DP}	$G_{DP1} + G_{DP2}$				57.947.543.937	5.794.754.394	63.742.298.330
7.1	Dự phòng cho yếu tố khối lượng phát sinh	G_{DP1}	$(G_{XD} + G_{TB} + G_{QLDA} + G_{TV} + G_K) \times$		5%		28.973.771.968	2.897.377.197	31.871.149.165
7.2	Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá	G_{DP2}	$(G_{XD} + G_{TB} + G_{QLDA} + G_{TV} + G_K) \times$		5%		28.973.771.968	2.897.377.197	31.871.149.165
VIII	LÃI VAY DỰ KIẾN	L_{nn}	Theo bảng kế hoạch dự kiến giải ngân và thu xếp vốn của dự án				110.895.876.379		110.895.876.379
	TỔNG CỘNG		(A+B)				1.123.426.235.831	63.580.211.974	1.187.061.158.014
	LÀM TRÒN								1.187.061.000.000

Bảng 4 - Dự kiến tiến độ giải ngân và thu xếp vốn của Dự án

STT	Nội dung	Giá trị (tr.đồng)	Tiền độ giải ngân dự kiến															Ghi chú
			KH năm 2026					KH năm 2027					KH năm 2028					
			Quý 1	Quý 2	Quý 3	Quý 4	Tổng cộng	Quý 1	Quý 2	Quý 3	Quý 4	Tổng cộng	Quý 1	Quý 2	Quý 3	Quý 4	Tổng cộng	
	Tiến độ dự kiến														HT Dự án			
I	Chi phí thuê đất	250.275				50.055	50.055	75.083	75.083	50.055		200.220						
II	Chi phí GPMB	124.725				24.945	24.945	37.418	37.418	24.945		99.780						
III	Chi phí xây dựng + Thiết bị	595.726					-	89.359	89.359	89.359	89.359	357.435	59.573	59.573	59.573	59.573	238.290	
IV	Chi phí QLDA	7.494		75	112	187	375	937	937	937	937	3.747	937	937	749	749	3.372	
V	Chi phí tư vấn đầu tư XD và chi phí khác	34.203		342	513	855	1.710	5.130	5.130	5.130	5.130	20.522	3.420	3.420	3.420	1.710	11.971	
VI	Chi phí dự phòng	63.742	-	42	63	104	208	9.543	9.543	9.543	9.543	38.170	6.393	6.393	6.374	6.203	25.363	
A	TỔNG VỐN ĐẦU TƯ (Chưa có lãi vay)	1.076.165	-	459	688	76.147	77.293	217.469	217.469	179.969	104.969	719.875	70.323	70.323	70.117	68.235	278.997	
B	CƠ CẤU HUY ĐỘNG VỐN	1.187.061	-	467	708	77.500	78.675	222.662	226.597	193.116	121.069	763.444	88.584	89.040	88.834	78.484	344.942	
1	Vốn chủ sở hữu	182.000		138	206	22.844	23.188	65.241	65.241	28.331		158.812						
2	Vốn huy động từ thu hút nhà đầu tư	256.358	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	89.040	88.834	78.484	256.358	
	Vốn huy động từ thu hút nhà đầu tư	208.675					-					-		70.323	70.117	68.235	208.675	
	Vốn có khả năng huy động (Trong thời gian xây dựng)	521.259	-				-					-				521.259	521.259	
3	Vốn vay dự kiến	748.703	-	329	502	54.656	55.487	157.421	161.356	164.785	121.069	604.632	88.584	-	-	-	88.584	
-	Kế hoạch giải ngân vốn vay	685.491	-	321	482	53.303	54.105	152.228	152.228	151.638	104.969	561.063	70.323				70.323	
-	Số dư đầu kỳ		-	-	329	831	54.105	55.487	212.908	374.264	539.050	55.487	660.119	748.703	748.703	748.703	660.119	
-	Lãi vay phát sinh trong kỳ	119.365	-	8	20	1.353	1.382	5.193	9.128	13.148	16.100	43.569	18.261	18.718	18.718	18.718	74.414	
	Trả lãi vay tính vào SXKD	8.469														8.469	8.469	Không tính vào TMDT
	Trả lãi vay bằng nguồn KH ứng trước	47.684					-					-		18.718	18.718	10.249	47.684	
	Trả lãi vay bằng vốn vay	63.212	-	8	20	1.353	1.382	5.193	9.128	13.148	16.100	43.569	18.261	-	-	-	18.261	
-	Số dư cuối kỳ		-	329	831	55.487	55.487	212.908	374.264	539.050	660.119	660.119	748.703	748.703	748.703	587.712	587.712	
V	TỔNG VỐN ĐẦU TƯ (Bao gồm lãi vay)	1.187.061	-	467	708	77.500	78.675	222.662	226.597	193.116	121.069	763.444	88.584	89.040	88.834	78.484	344.942	

Bảng 5 - Phân bổ chi phí khấu hao

[illegible]

Bảng 5 - Phân bổ chi phí khấu hao

STT	Tài sản	Thời gian KH (năm)	Giá trị (triệu đồng)	NĂM 18	NĂM 19	NĂM 20	NĂM 21	NĂM 22	NĂM 23	NĂM 24	NĂM 25	NĂM 26	NĂM 27	NĂM 28	NĂM 29	NĂM 30	NĂM 31	NĂM 32	NĂM 33	NĂM 34
				2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
				17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33
1	Tổng mức đầu tư		873.151	33.041	31.916	31.916	31.916	31.916	31.916	31.916	31.916	31.916	31.916	31.916	2.654	2.654	2.654	2.654	2.654	2.654
1	Chi phí GPMB	47	124.725	2.654	2.654	2.654	2.654	2.654	2.654	2.654	2.654	2.654	2.654	2.654	2.654	2.654	2.654	2.654	2.654	2.654
2	Chi phí xây dựng	25	524.697	20.988	20.988	20.988	20.988	20.988	20.988	20.988	20.988	20.988	20.988	20.988						
3	Chi phí thiết bị	15	16.872	1.125																
4	Chi phí QLDA	25	6.813	273	273	273	273	273	273	273	273	273	273	273						
5	Chi phí tư vấn	25	25.183	1.007	1.007	1.007	1.007	1.007	1.007	1.007	1.007	1.007	1.007	1.007						
6	Chi phí khác	25	6.018	241	241	241	241	241	241	241	241	241	241	241						
7	Lãi vay trong thời gian xây dựng	25	110.896	4.436	4.436	4.436	4.436	4.436	4.436	4.436	4.436	4.436	4.436	4.436						
8	Chi phí dự phòng	25	57.948	2.318	2.318	2.318	2.318	2.318	2.318	2.318	2.318	2.318	2.318	2.318						

Bảng 5 - Phân bổ chi phí khấu hao

[illegible]

Bảng 6 - Doanh thu dự án
Thời gian phân tích

50

STT	Nội dung	Diện tích (m2)	Đơn giá (triệu đồng/m2)	Tổng cộng	NĂM 1	NĂM 2	NĂM 3	NĂM 4	NĂM 5	NĂM 6	NĂM 7	NĂM 8	NĂM 9	NĂM 10
					NĂM 2026	NĂM 2027	NĂM 2028	NĂM 2029	NĂM 2030	NĂM 2031	NĂM 2032	NĂM 2033	NĂM 2034	NĂM 2035
					0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	Tiến độ thực hiện													
I	DÒNG THU THỰC TẾ			3.349.452	-	-	532.350	537.674	362.353	364.682	10.271	10.785	11.324	11.890
1.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy	487.500		1.774.500	-	-	532.350	532.350	354.900	354.900	-	-	-	-
-	Trả tiền một lần	487.500	3,64	1.774.500	-	-	532.350	532.350	354.900	354.900	-			
	Hệ số lấp đầy						30%	30%	20%	20%				
1.3	Doanh thu quản lý HTKT			1.574.952	-	-	-	5.324	7.453	9.782	10.271	10.785	11.324	11.890
-	Thuê đất kho tàng, nhà máy	487.500	0,02	1.574.952	-	-	-	5.324	7.453	9.782	10.271	10.785	11.324	11.890
	Hệ số lấp đầy							60%	80%	100%	100%	100%	100%	100%
II	DÒNG THU HẠCH TOÁN			3.349.452	-	-	11.091	27.741	37.585	47.801	48.290	48.804	49.343	49.909
2.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			1.774.500	-	-	11.091	22.417	30.132	38.019	38.019	38.019	38.019	38.019
-	Trả tiền 1 lần			1.774.500	-	-	11.091	22.417	30.132	38.019	38.019	38.019	38.019	38.019
	Doanh thu 2027			-		-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Doanh thu 2028			532.350			11.091	11.091	11.091	11.091	11.091	11.091	11.091	11.091
	Doanh thu 2029			532.350				11.327	11.327	11.327	11.327	11.327	11.327	11.327
	Doanh thu 2030			354.900					7.715	7.715	7.715	7.715	7.715	7.715
	Doanh thu 2031			354.900						7.887	7.887	7.887	7.887	7.887
-	Trả tiền hàng năm			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	Doanh thu hành chính dịch vụ			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	Doanh thu quản lý HTKT			1.574.952	-	-	-	5.324	7.453	9.782	10.271	10.785	11.324	11.890

Bảng 6 - Doanh thu dự án
Thời gian phân tích

50

STT	Nội dung	Diện tích (m2)	Đơn giá (triệu đồng/m2)	Tổng cộng	NĂM 11	NĂM 12	NĂM 13	NĂM 14	NĂM 15	NĂM 16	NĂM 17	NĂM 18	NĂM 19
					NĂM 2036	NĂM 2037	NĂM 2038	NĂM 2039	NĂM 2040	NĂM 2041	NĂM 2042	NĂM 2043	NĂM 2044
					10	11	12	13	14	15	16	17	18
	Tiến độ thực hiện												
I	DÒNG THU THỰC TẾ			3.349.452	12.484	13.109	13.764	14.452	15.175	15.934	16.730	17.567	18.445
1.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy	487.500		1.774.500	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Trả tiền một lần	487.500	3,64	1.774.500									
	Hệ số lấp đầy												
1.3	Doanh thu quản lý HTKT			1.574.952	12.484	13.109	13.764	14.452	15.175	15.934	16.730	17.567	18.445
-	Thuê đất kho tàng, nhà máy	487.500	0,02	1.574.952	12.484	13.109	13.764	14.452	15.175	15.934	16.730	17.567	18.445
	Hệ số lấp đầy				100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
II	DÒNG THU HẠCH TOÁN			3.349.452	50.504	51.128	51.783	52.471	53.194	53.953	54.750	55.586	56.464
2.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			1.774.500	38.019	38.019	38.019	38.019	38.019	38.019	38.019	38.019	38.019
-	Trả tiền 1 lần			1.774.500	38.019	38.019	38.019	38.019	38.019	38.019	38.019	38.019	38.019
	Doanh thu 2027			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Doanh thu 2028			532.350	11.091	11.091	11.091	11.091	11.091	11.091	11.091	11.091	11.091
	Doanh thu 2029			532.350	11.327	11.327	11.327	11.327	11.327	11.327	11.327	11.327	11.327
	Doanh thu 2030			354.900	7.715	7.715	7.715	7.715	7.715	7.715	7.715	7.715	7.715
	Doanh thu 2031			354.900	7.887	7.887	7.887	7.887	7.887	7.887	7.887	7.887	7.887
-	Trả tiền hàng năm			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	Doanh thu hành chính dịch vụ			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	Doanh thu quản lý HTKT			1.574.952	12.484	13.109	13.764	14.452	15.175	15.934	16.730	17.567	18.445

Bảng 6 - Doanh thu dự án
Thời gian phân tích

50

STT	Nội dung	Diện tích (m2)	Đơn giá (triệu đồng/m2)	Tổng cộng	NĂM 20	NĂM 21	NĂM 22	NĂM 23	NĂM 24	NĂM 25	NĂM 26	NĂM 27
					NĂM 2045	NĂM 2046	NĂM 2047	NĂM 2048	NĂM 2049	NĂM 2050	NĂM 2051	NĂM 2052
					19	20	21	22	23	24	25	26
	Tiến độ thực hiện											
I	DÒNG THU THỰC TẾ			3.349.452	19.368	20.336	21.353	22.420	23.541	24.718	25.954	27.252
1.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy	487.500		1.774.500	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Trả tiền một lần	487.500	3,64	1.774.500								
	Hệ số lấp đầy											
1.3	Doanh thu quản lý HTKT			1.574.952	19.368	20.336	21.353	22.420	23.541	24.718	25.954	27.252
-	Thuê đất kho tàng, nhà máy	487.500	0,02	1.574.952	19.368	20.336	21.353	22.420	23.541	24.718	25.954	27.252
	Hệ số lấp đầy				100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
II	DÒNG THU HẠCH TOÁN			3.349.452	57.387	58.355	59.372	60.439	61.560	62.738	63.973	65.271
2.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			1.774.500	38.019	38.019	38.019	38.019	38.019	38.019	38.019	38.019
-	Trả tiền 1 lần			1.774.500	38.019	38.019	38.019	38.019	38.019	38.019	38.019	38.019
	Doanh thu 2027			-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Doanh thu 2028			532.350	11.091	11.091	11.091	11.091	11.091	11.091	11.091	11.091
	Doanh thu 2029			532.350	11.327	11.327	11.327	11.327	11.327	11.327	11.327	11.327
	Doanh thu 2030			354.900	7.715	7.715	7.715	7.715	7.715	7.715	7.715	7.715
	Doanh thu 2031			354.900	7.887	7.887	7.887	7.887	7.887	7.887	7.887	7.887
-	Trả tiền hàng năm			-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	Doanh thu hành chính dịch vụ			-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	Doanh thu quản lý HTKT			1.574.952	19.368	20.336	21.353	22.420	23.541	24.718	25.954	27.252

Bảng 6 - Doanh thu dự án
Thời gian phân tích

50

STT	Nội dung	Diện tích (m2)	Đơn giá (triệu đồng/m2)	Tổng cộng	NĂM 28	NĂM 29	NĂM 30	NĂM 31	NĂM 32	NĂM 33	NĂM 34	NĂM 35
					NĂM 2053	NĂM 2054	NĂM 2055	NĂM 2056	NĂM 2057	NĂM 2058	NĂM 2059	NĂM 2060
					27	28	29	30	31	32	33	34
	Tiến độ thực hiện											
I	DÒNG THU THỰC TẾ			3.349.452	28.615	30.045	31.548	33.125	34.781	36.520	38.346	40.264
1.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy	487.500		1.774.500	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Trả tiền một lần	487.500	3,64	1.774.500								
	Hệ số lấp đầy											
1.3	Doanh thu quản lý HTKT			1.574.952	28.615	30.045	31.548	33.125	34.781	36.520	38.346	40.264
-	Thuê đất kho tàng, nhà máy	487.500	0,02	1.574.952	28.615	30.045	31.548	33.125	34.781	36.520	38.346	40.264
	Hệ số lấp đầy				100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
II	DÒNG THU HẠCH TOÁN			3.349.452	66.634	68.065	69.567	71.144	72.800	74.540	76.366	78.283
2.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			1.774.500	38.019	38.019	38.019	38.019	38.019	38.019	38.019	38.019
-	Trả tiền 1 lần			1.774.500	38.019	38.019	38.019	38.019	38.019	38.019	38.019	38.019
	Doanh thu 2027			-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Doanh thu 2028			532.350	11.091	11.091	11.091	11.091	11.091	11.091	11.091	11.091
	Doanh thu 2029			532.350	11.327	11.327	11.327	11.327	11.327	11.327	11.327	11.327
	Doanh thu 2030			354.900	7.715	7.715	7.715	7.715	7.715	7.715	7.715	7.715
	Doanh thu 2031			354.900	7.887	7.887	7.887	7.887	7.887	7.887	7.887	7.887
-	Trả tiền hàng năm			-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	Doanh thu hành chính dịch vụ			-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	Doanh thu quản lý HTKT			1.574.952	28.615	30.045	31.548	33.125	34.781	36.520	38.346	40.264

Bảng 6 - Doanh thu dự án
Thời gian phân tích

50

STT	Nội dung	Diện tích (m2)	Đơn giá (triệu đồng/m2)	Tổng cộng	NĂM 36	NĂM 37	NĂM 38	NĂM 39	NĂM 40	NĂM 41	NĂM 42	NĂM 43
					NĂM 2061	NĂM 2062	NĂM 2063	NĂM 2064	NĂM 2065	NĂM 2066	NĂM 2067	NĂM 2068
					35	36	37	38	39	40	41	42
	Tiến độ thực hiện											
I	DÒNG THU THỰC TẾ			3.349.452	42.277	44.391	46.610	48.941	51.388	53.957	56.655	59.488
1.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy	487.500		1.774.500	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Trả tiền một lần	487.500	3,64	1.774.500								
	Hệ số lấp đầy											
1.3	Doanh thu quản lý HTKT			1.574.952	42.277	44.391	46.610	48.941	51.388	53.957	56.655	59.488
-	Thuê đất kho tàng, nhà máy	487.500	0,02	1.574.952	42.277	44.391	46.610	48.941	51.388	53.957	56.655	59.488
	Hệ số lấp đầy				100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
II	DÒNG THU HẠCH TOÁN			3.349.452	80.296	82.410	84.629	86.960	89.407	91.976	94.674	97.507
2.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			1.774.500	38.019	38.019	38.019	38.019	38.019	38.019	38.019	38.019
-	Trả tiền 1 lần			1.774.500	38.019	38.019	38.019	38.019	38.019	38.019	38.019	38.019
	Doanh thu 2027			-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Doanh thu 2028			532.350	11.091	11.091	11.091	11.091	11.091	11.091	11.091	11.091
	Doanh thu 2029			532.350	11.327	11.327	11.327	11.327	11.327	11.327	11.327	11.327
	Doanh thu 2030			354.900	7.715	7.715	7.715	7.715	7.715	7.715	7.715	7.715
	Doanh thu 2031			354.900	7.887	7.887	7.887	7.887	7.887	7.887	7.887	7.887
-	Trả tiền hàng năm			-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	Doanh thu hành chính dịch vụ			-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	Doanh thu quản lý HTKT			1.574.952	42.277	44.391	46.610	48.941	51.388	53.957	56.655	59.488

Bảng 6 - Doanh thu dự án

Thời gian phân tích

50

STT	Nội dung	Diện tích (m2)	Đơn giá (triệu đồng/m2)	Tổng cộng	NĂM 44	NĂM 45	NĂM 46	NĂM 47	NĂM 48	NĂM 49	NĂM 50
					NĂM 2069	NĂM 2070	NĂM 2071	NĂM 2072	NĂM 2073	NĂM 2074	NĂM 2075
					43	44	45	46	47	48	49
	Tiến độ thực hiện										
I	DÒNG THU THỰC TẾ			3.349.452	62.462	65.585	68.865	72.308	75.923	79.719	83.705
1.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy	487.500		1.774.500	-	-	-	-	-	-	-
-	Trả tiền một lần	487.500	3,64	1.774.500							
	Hệ số lấp đầy										
1.3	Doanh thu quản lý HTKT			1.574.952	62.462	65.585	68.865	72.308	75.923	79.719	83.705
-	Thuê đất kho tàng, nhà máy	487.500	0,02	1.574.952	62.462	65.585	68.865	72.308	75.923	79.719	83.705
	Hệ số lấp đầy				100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
II	DÒNG THU HẠCH TOÁN			3.349.452	100.481	103.605	106.884	110.327	113.942	117.739	121.725
2.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			1.774.500	38.019	38.019	38.019	38.019	38.019	38.019	38.019
-	Trả tiền 1 lần			1.774.500	38.019	38.019	38.019	38.019	38.019	38.019	38.019
	Doanh thu 2027			-	-	-	-	-	-	-	-
	Doanh thu 2028			532.350	11.091	11.091	11.091	11.091	11.091	11.091	11.091
	Doanh thu 2029			532.350	11.327	11.327	11.327	11.327	11.327	11.327	11.327
	Doanh thu 2030			354.900	7.715	7.715	7.715	7.715	7.715	7.715	7.715
	Doanh thu 2031			354.900	7.887	7.887	7.887	7.887	7.887	7.887	7.887
-	Trả tiền hàng năm			-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	Doanh thu hành chính dịch vụ			-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	Doanh thu quản lý HTKT			1.574.952	62.462	65.585	68.865	72.308	75.923	79.719	83.705

Bảng 7 - Bảng tính lợi nhuận hàng năm

STT	Nội dung	Tổng cộng	NĂM 1	NĂM 2	NĂM 3	NĂM 4	NĂM 5	NĂM 6	NĂM 7	NĂM 8	NĂM 9	NĂM 10
			NĂM 2026	NĂM 2027	NĂM 2028	NĂM 2029	NĂM 2030	NĂM 2031	NĂM 2032	NĂM 2033	NĂM 2034	NĂM 2035
			0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
I	DOANH THU	3.349.452	-	-	11.091	27.741	37.585	47.801	48.290	48.804	49.343	49.909
1.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy	1.774.500	-	-	11.091	22.417	30.132	38.019	38.019	38.019	38.019	38.019
-	Trả tiền 1 lần	1.774.500	-	-	11.091	22.417	30.132	38.019	38.019	38.019	38.019	38.019
1.2	Doanh thu hành chính dịch vụ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	Doanh thu quản lý HTKT	1.574.952	-	-	-	5.324	7.453	9.782	10.271	10.785	11.324	11.890
II	CHI PHÍ	2.151.677	-	-	11.091	47.214	49.968	58.275	58.275	58.275	58.275	58.275
1	Chi phí khấu hao TSCĐ	873.151	-	-	-	33.041	33.041	33.041	33.041	33.041	33.041	33.041
2	Chi phí kinh doanh	35.490	-	-	222	448	603	760	760	760	760	760
3	Chi phí quản lý vận hành	552.000	-	-	2.000	7.000	9.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
4	Chi phí duy tu, sửa chữa hạ tầng (tính từ năm 6)	268.077	-	-	-	-	-	5.957	5.957	5.957	5.957	5.957
5	Chi phí phát sinh khác	164.215	-	-	400	1.400	2.000	3.191	3.191	3.191	3.191	3.191
6	Chi phí thuê đất hàng năm	250.275	-	-	-	5.325	5.325	5.325	5.325	5.325	5.325	5.325
7	Chi trả lãi vay trong giai đoạn vận hành	8.469	-	-	8.469	-	-	-	-	-	-	-
III	Lợi nhuận	1.197.775				(19.473)	(12.383)	(10.474)	(9.985)	(9.471)	(8.932)	(8.366)
IV	Lỗ lũy kế chuyển sang											
V	Thu nhập chịu thuế					-	-	-	-	-	-	-
VI	Thuế thu nhập doanh nghiệp	263.812				-	-	-	-	-	-	-
VII	Lợi nhuận sau thuế	933.963				(19.473)	(12.383)	(10.474)	(9.985)	(9.471)	(8.932)	(8.366)
VIII	KẾ HOẠCH TRẢ NỢ VÀ THU HỒI VỐN CHỦ SỞ HỮU											
1	Nguồn trả nợ (Khấu hao + lợi nhuận)			-	-	13.567	20.658					
2	Nguồn tiền nhân rồi				160.991	509.933	324.768					
3	Trả nợ gốc ngân hàng						64.212					
-	Nợ gốc đầu kỳ	587.712				587.712	64.212					
-	Lãi vay trong kỳ					58.771	6.421					
-	Trả lãi trong kỳ					58.771	6.421					
-	Trả gốc					523.500	64.212					
-	Dư nợ cuối kỳ					64.212	-					
4	Thu hồi vốn chủ sở hữu	182.000					182.000					

Bảng 7 - Bảng tính lợi nhuận hàng năm

[illegible]

Bảng 7 - Bảng tính lợi nhuận hàng năm

[illegible]

Bảng 7 - Bảng tính lợi nhuận hàng năm

[illegible]

Thời gian phân tích hiệu quả của Dự án

50 năm

STT	Nội dung	Tỷ lệ	Đơn giá	Tổng cộng	NĂM 1	NĂM 2	NĂM 3	NĂM 4	NĂM 5	NĂM 6	NĂM 7	NĂM 8	NĂM 9	NĂM 10	NĂM 11
					NĂM 2026	NĂM 2027	NĂM 2028	NĂM 2029	NĂM 2030	NĂM 2031	NĂM 2032	NĂM 2033	NĂM 2034	NĂM 2035	NĂM 2036
					0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Tiến độ thực hiện														
I	DÒNG TIỀN THU			3.349.452	-	-	532.350	537.674	362.353	364.682	10.271	10.785	11.324	11.890	12.484
	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			1.774.500	-	-	532.350	532.350	354.900	354.900	-	-	-	-	-
	Doanh thu hành chính dịch vụ			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Doanh thu quản lý HTKT			1.574.952	-	-	-	5.324	7.453	9.782	10.271	10.785	11.324	11.890	12.484
	VAT đầu ra			177.450	-	-	53.235	53.235	35.490	35.490	-	-	-	-	-
II	DÒNG TIỀN CHI			2.290.496	74.457	722.518	337.541	67.620	19.024	19.909	19.909	19.909	19.909	19.909	19.909
1	Giai đoạn đầu tư xây dựng			1.123.426	74.457	722.518	326.451								
2	Giai đoạn vận hành			1.167.070	-	-	11.091	67.620	19.024	19.909	19.909	19.909	19.909	19.909	19.909
2.2	Chi phí kinh doanh	2%	Doanh thu	35.490	-	-	222	448	603	760	760	760	760	760	760
2.3	Chi phí quản lý vận hành			553.000			2.000	7.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
2.4	Chi phí duy tu, sửa chữa hạ tầng (tính từ năm 6)	1%	Chi phí XD+TB	268.077						5.957	5.957	5.957	5.957	5.957	5.957
2.5	Chi phí phát sinh khác	20%	2.2+2.3	164.215	-	-	400	1.400	2.000	3.191	3.191	3.191	3.191	3.191	3.191
2.6	Chi trả lãi vay trong giai đoạn vận hành			73.661	-	-	8.469	58.771	6.421	-	-	-	-	-	-
2.7	Chi nộp thuế TNDN	20%		72.627	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	VAT đầu vào			165.713	4.218	40.926	18.754	885	1.260	1.991	1.991	1.991	1.991	1.991	1.991
	Giai đoạn đầu tư xây dựng			63.635	4.218	40.926	18.491								
	Giai đoạn vận hành			102.078	-	-	262	885	1.260	1.991	1.991	1.991	1.991	1.991	1.991
	VAT phải nộp (VAT đầu ra - VAT đầu vào)			11.737	(4.218)	(40.926)	34.481	52.350	34.230	33.499	(1.991)	(1.991)	(1.991)	(1.991)	(1.991)
III	Lợi nhuận			1.319.062	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
V	HỆ SỐ CHIẾT KHẤU	10%			1,0000	0,9091	0,8264	0,7513	0,6830	0,6209	0,5645	0,5132	0,4665	0,4241	0,3855
VI	DÒNG TIỀN HIỆU SỐ THU CHI														
1	Dòng tiền không có chiết khấu				(74.457)	(722.518)	194.809	470.054	343.329	344.773	(9.638)	(9.125)	(8.585)	(8.019)	(7.425)
2	Cộng dồn dòng tiền không có chiết khấu				(74.457)	(796.976)	(602.167)	(132.113)	211.216	555.989	546.351	537.226	528.641	520.622	513.197
3	Dòng tiền có chiết khấu				(74.457)	(656.835)	160.999	353.158	234.498	214.077	(5.440)	(4.682)	(4.005)	(3.401)	(2.863)
4	Cộng dồn dòng tiền có chiết khấu				(74.457)	(731.292)	(570.293)	(217.135)	17.364	231.440	226.000	221.318	217.313	213.912	211.049
VII	CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ														
1	IRR				21,42%	>r=10%									
2	NPV				204.277	>0									
3	Thời gian thu hồi vốn theo dòng tiền dự án có tính đến hệ số chiết khấu				3,93	năm (Tính từ năm 2026)									

Thời gian phân tích hiệu quả của Dự án

STT	Nội dung	Tỷ lệ	Đơn giá	Tổng cộng	NĂM 12	NĂM 13	NĂM 14	NĂM 15	NĂM 16	NĂM 17	NĂM 18	NĂM 19	NĂM 20	NĂM 21	NĂM 22
					NĂM 2037	NĂM 2038	NĂM 2039	NĂM 2040	NĂM 2041	NĂM 2042	NĂM 2043	NĂM 2044	NĂM 2045	NĂM 2046	NĂM 2047
					11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
	Tiến độ thực hiện														
I	ĐỒNG TIỀN THU			3.349.452	13.109	13.764	14.452	15.175	15.934	16.730	17.567	18.445	19.368	20.336	21.353
	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			1.774.500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Doanh thu hành chính dịch vụ			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Doanh thu quản lý HTKT			1.574.952	13.109	13.764	14.452	15.175	15.934	16.730	17.567	18.445	19.368	20.336	21.353
	VAT đầu ra			177.450	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
II	ĐỒNG TIỀN CHI			2.290.496	19.909	19.909	19.909	21.109	21.109	25.834	29.723	31.609	32.572	32.567	31.545
1	Giai đoạn đầu tư xây dựng			1.123.426											
2	Giai đoạn vận hành			1.167.070	19.909	19.909	19.909	21.109	21.109	25.834	29.723	31.609	32.572	32.567	31.545
2.2	Chi phí kinh doanh	2%	Doanh thu	35.490	760	760	760	760	760	760	760	760	760	760	760
2.3	Chi phí quản lý vận hành			553.000	10.000	10.000	10.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000
2.4	Chi phí duy tu, sửa chữa hạ tầng (tính từ năm 6)	1%	Chi phí XD+TB	268.077	5.957	5.957	5.957	5.957	5.957	5.957	5.957	5.957	5.957	5.957	5.957
2.5	Chi phí phát sinh khác	20%	2.2+2.3	164.215	3.191	3.191	3.191	3.391	3.391	3.391	3.391	3.391	3.391	3.391	3.391
2.6	Chi trả lãi vay trong giai đoạn vận hành			73.661	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.7	Chi nộp thuế TNDN	20%		72.627	-	-	-	-	-	4.725	8.614	10.500	11.463	11.458	10.436
3	VAT đầu vào			165.713	1.991	1.991	1.991	2.111	2.111	2.111	2.111	2.111	2.111	2.111	2.111
	Giai đoạn đầu tư xây dựng			63.635											
	Giai đoạn vận hành			102.078	1.991	1.991	1.991	2.111	2.111	2.111	2.111	2.111	2.111	2.111	2.111
III	VAT phải nộp (VAT đầu ra - VAT đầu vào)			11.737	(1.991)	(1.991)	(1.991)	(2.111)	(2.111)	(2.111)	(2.111)	(2.111)	(2.111)	(2.111)	(2.111)
IV	Lợi nhuận			1.319.062	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
V	HỆ SỐ CHIẾT KHẤU	10%			0,3505	0,3186	0,2897	0,2633	0,2394	0,2176	0,1978	0,1799	0,1635	0,1486	0,1351
VI	ĐỒNG TIỀN HIỆU SỐ THU CHI														
1	Dòng tiền không có chiết khấu				(6.800)	(6.145)	(5.457)	(5.934)	(5.175)	(9.104)	(12.156)	(13.163)	(13.204)	(12.231)	(10.192)
2	Cộng dồn dòng tiền không có chiết khấu				506.397	500.252	494.795	488.861	483.686	474.582	462.426	449.263	436.058	423.827	413.635
3	Dòng tiền có chiết khấu				(2.383)	(1.958)	(1.581)	(1.563)	(1.239)	(1.981)	(2.405)	(2.368)	(2.159)	(1.818)	(1.377)

Thời gian phân tích hiệu quả của Dự án

[illegible]

Thời gian phân tích hiệu quả của Dự án

STT	Nội dung	Tỷ lệ	Đơn giá	Tổng cộng	NĂM 34	NĂM 35	NĂM 36	NĂM 37	NĂM 38	NĂM 39	NĂM 40	NĂM 41	NĂM 42	NĂM 43	NĂM 44
					NĂM 2059	NĂM 2060	NĂM 2061	NĂM 2062	NĂM 2063	NĂM 2064	NĂM 2065	NĂM 2066	NĂM 2067	NĂM 2068	NĂM 2069
					33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43
	Tiến độ thực hiện														
I	ĐỒNG TIỀN THU			3.349.452	38.346	40.264	42.277	44.391	46.610	48.941	51.388	53.957	56.655	59.488	62.462
	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			1.774.500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Doanh thu hành chính dịch vụ			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Doanh thu quản lý HTKT			1.574.952	38.346	40.264	42.277	44.391	46.610	48.941	51.388	53.957	56.655	59.488	62.462
	VAT đầu ra			177.450	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
II	ĐỒNG TIỀN CHI			2.290.496	22.309	23.509	23.509	23.509	23.509	23.509	23.509	23.509	23.509	23.509	23.509
1	Giai đoạn đầu tư xây dựng			1.123.426											
2	Giai đoạn vận hành			1.167.070	22.309	23.509	23.509	23.509	23.509	23.509	23.509	23.509	23.509	23.509	23.509
2.2	Chi phí kinh doanh	2%	Doanh thu	35.490	760	760	760	760	760	760	760	760	760	760	760
2.3	Chi phí quản lý vận hành			553.000	12.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000
2.4	Chi phí duy tu, sửa chữa hạ tầng (tính từ năm 6)	1%	Chi phí XD+TB	268.077	5.957	5.957	5.957	5.957	5.957	5.957	5.957	5.957	5.957	5.957	5.957
2.5	Chi phí phát sinh khác	20%	2.2+2.3	164.215	3.591	3.791	3.791	3.791	3.791	3.791	3.791	3.791	3.791	3.791	3.791
2.6	Chi trả lãi vay trong giai đoạn vận hành			73.661	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.7	Chi nộp thuế TNDN	20%		72.627	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	VAT đầu vào			165.713	2.231	2.351	2.351	2.351	2.351	2.351	2.351	2.351	2.351	2.351	2.351
	Giai đoạn đầu tư xây dựng			63.635											
	Giai đoạn vận hành			102.078	2.231	2.351	2.351	2.351	2.351	2.351	2.351	2.351	2.351	2.351	2.351
	VAT phải nộp (VAT đầu ra - VAT đầu vào)			11.737	(2.231)	(2.351)	(2.351)	(2.351)	(2.351)	(2.351)	(2.351)	(2.351)	(2.351)	(2.351)	(2.351)
III															
IV	Lợi nhuận			1.319.062	46.078	46.795	48.808	50.922	53.142	55.472	57.919	60.489	63.186	66.019	68.994
V	HỆ SỐ CHIẾT KHẤU	10%			0,0431	0,0391	0,0356	0,0323	0,0294	0,0267	0,0243	0,0221	0,0201	0,0183	0,0166
VI	ĐỒNG TIỀN HIỆU SỐ THU CHI														
1	Dòng tiền không có chiết khấu				16.037	16.755	18.768	20.882	23.101	25.432	27.879	30.448	33.146	35.979	38.953
2	Cộng dồn dòng tiền không có chiết khấu				489.762	506.517	525.285	546.167	569.268	594.700	622.578	653.027	686.173	722.152	761.105
3	Dòng tiền có chiết khấu				691	656	668	676	679	680	678	673	666	657	647
4	Cộng dồn dòng tiền có chiết khấu				194.082	194.738	195.406	196.081	196.761	197.441	198.118	198.791	199.457	200.114	200.760
VII	CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ														
1	IRR														
2	NPV														
3	Thời gian thu hồi vốn theo dòng tiền dự án có tính đến hệ số chiết khấu														



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

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

Số: /TTr-HĐQT

Trần Hưng Đạo, ngày tháng năm 2026

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH

**V/v: Xin chấp thuận chủ trương nghiên cứu dự án Nhà máy điện mặt trời hồ Khe
Gỗ công suất 200MW.**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026
Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam

Căn cứ Luật Điện lực số 61/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024; Luật sửa
đổi, bổ sung một số điều của Luật Điện lực ngày 30 tháng 11 năm 2024;

Nghị định 58/2025/NĐ-CP ngày 03/03/2025 Quy định chi tiết một số luật điện
lực về phát triển điện năng lượng tái tạo, điện năng mới;

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 2026 của Công ty Cổ phần Phát triển
đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam;

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su
Việt Nam trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 xem xét, chấp thuận nghiên
cứ triển khai Dự án nhà máy điện mặt trời hồ Khe Gỗ, xã Tân Sơn, huyện Quỳnh Lưu,
tỉnh Nghệ An, cụ thể như sau:

1. Giới thiệu chung

Dự án Nhà máy điện mặt trời hồ Khe Gỗ đã được chấp thuận chủ trương đầu tư
tại văn bản số: 34/QĐ-UBND ngày 01/03/2022 của UBND tỉnh Nghệ An. Địa điểm xây
dựng nhà máy: tại xã Tân Sơn, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An, nay là xã Quỳnh Tam,
tỉnh Nghệ An.

Theo Quy hoạch điện VIII - Quyết định số: 768/QĐ-TTg ngày 15/04/2026 của
Thủ tướng chính phủ Quyết định phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phát triển điện lực
quốc gia thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050. Theo đó tiềm năng điện mặt trời
Việt Nam khoảng 963.000 MW (mặt đất - 837.000MW), mặt nước - 77.400 MW và mái
nhà - 48.200 MW). Đến năm 2030 tổng công suất các nguồn điện mặt trời đạt 46.459 -
73.416 MW định hướng đến năm 2050 tổng công suất khoảng 293.088 -295.646 MW.
Như vậy việc đầu tư xây dựng nhà máy điện sử dụng năng lượng tái tạo nói chung, năng
lượng điện mặt trời nói riêng trong giai đoạn hiện nay là cần thiết cho sự phát triển bền
vững năng lượng điện của đất nước.

2. Quy mô dự án và khái toán chi phí đầu tư:

a. Quy mô dự án:

- Quy mô diện tích khảo sát: 330 ha;

- Quy mô diện tích sử dụng: Diện tích sử dụng dự kiến 280 ha bao gồm đất mặt nước, đất vùng bán ngập hồ Khe Gỗ và khu vực lân cận hồ; ngoài ra sử dụng thêm khoảng 2,1 ha đất ven hồ làm trạm tăng áp, đường vận hành và nhà điều hành;

- Quy mô công suất lắp đặt: 200 MWp.

- Tiến độ thực hiện: Nhà máy điện mặt trời hồ Khe Gỗ dự kiến được triển khai theo 02 giai đoạn; giai đoạn 1 với công suất lắp đặt 100 MWp; giai đoạn 2 đưa vào vận hành với công suất lắp đặt bổ sung 100 MWp. Tổng tiến độ dự án dự kiến là 02 năm.

+ Tổng số tấm pin quang điện: 500.000 tấm pin;

+ Tổng số bộ Inverter: 68 bộ;

+ Tổng vốn đầu tư dự kiến: 4.000 tỷ đồng.

+ Thời gian thực hiện dự án 50 năm kể từ ngày giao chủ đầu tư hạ tầng theo quy định.

+ Tuổi thọ khấu hao thiết bị: 20 năm.

+ Tiến độ thực hiện dự án: 02 năm

+ Cấp điện áp đấu nối: 110kV

+ Chiều dài đường dây đấu nối 110kV cần xây dựng: (1x15,0+2x7,0) km.

+ Số trạm biến áp 110kV

+ 01 trạm biến áp 22/110 kV công suất (2x63)MVA;

+ 02 máy biến áp 22/110 kV công suất (2x63)MVA.

b. Tổng mức đầu tư dự kiến:

Đơn vị tính: Tỷ đồng

Stt	Hạng mục công việc	Giá trị trước thuế	Thuế VAT	Giá trị sau thuế
1	Chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư và thuê mặt hồ	31.750	2.540	34.290
2	Chi phí xây dựng	373.212,36	29.856,9888	403.069,3488
3	Chi phí thiết bị	3.041.125,49	243.290,0392	3.284.415,529
4	Chi phí quản lý dự án	36.465,51	2.917,2408	39.382,7508
5	Chi phí tư vấn	50.255,17	4.020,4136	54.275,5836
6	Chi phí khác	309.253,89	24.740,3112	333.994,2012
7	Chi phí dự phòng	192.102,74	15.368,2192	207.470,9592
	Tổng mức đầu tư:	4.034,165	322,733	4.356,898

(Bảng chữ: Bốn nghìn, ba trăm năm mươi sáu tỷ, tám trăm chín tám triệu đồng./.)

3. Kiến nghị, đề xuất

Kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông xem xét, chấp thuận những nội dung sau:

1. Chấp thuận chủ trương nghiên cứu dự án Nhà máy điện mặt trời Hồ Khe Gõ công suất 200MW tại xã Tân Sơn, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An, nay là xã Quỳnh Tam, tỉnh Nghệ An.

2. Ủy quyền cho Hội đồng quản trị chủ động xem xét phê duyệt các Quyết định liên quan đến hồ sơ pháp lý của dự án sau khi có số liệu nghiên cứu, xem xét việc tài trợ kinh phí lập Quy hoạch tỷ lệ 1/2000 để đẩy nhanh tiến độ dự án.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 xem xét, chấp thuận. *(Tài liệu kèm theo: Báo cáo nghiên cứu Dự án).*/.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Các Ông/ Bà Thành viên HĐQT;
- Ban kiểm soát Công ty;
- Lưu: VT; VP.HĐQT.

**TM.HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Phạm Trung Thái

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

----- * -----

BÁO CÁO

CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG NGHIÊN CỨU

DỰ ÁN

NHÀ MÁY ĐIỆN MẶT TRỜI HỒ KHE GỖ - CÔNG SUẤT 200MW

ĐỊA ĐIỂM

XÃ TÂN SƠN, HUYỆN QUỲNH LƯU, TỈNH NGHỆ AN

CHỦ ĐẦU TƯ

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



Mô hình đầu tư điện năng lượng mặt trời

- Căn cứ Luật Điện lực số 61/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Điện lực ngày 30 tháng 11 năm 2024;
- Căn cứ Nghị định 58/2025/NĐ-CP ngày 03/03/2025 Quy định chi tiết một số luật điện lực về phát triển điện năng lượng tái tạo, điện năng mới;
- Căn cứ Quyết định số 2068/QĐ-TTg ngày 25 tháng 11 năm 2015 của Thủ tướng Chính phủ về việc Phê duyệt Chiến lược phát triển năng lượng tái tạo của Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;
- Căn cứ Quyết định số 11/2017/QĐ-TTg ngày 11/4/2017 của Thủ tướng Chính Phủ về cơ chế khuyến khích phát triển các dự án điện mặt trời tại Việt Nam; Quyết định số 5087/BCT-TCNL ngày 9/6/2017 của Bộ Công Thương về việc hướng dẫn thực hiện Quyết định 11/2017/QĐ-TTg;
- Căn cứ Văn bản số 5087/BCT-TCNL ngày 9/6/2017 của Bộ Công Thương về việc hướng dẫn thực hiện Quyết định số 11/2017/QĐ-TTg lập hồ sơ bổ sung dự án điện mặt trời;
- Căn cứ Quyết định số 768/QĐ-TTg ngày 15/4/2025 (Quy hoạch điện VIII) của Thủ tướng Chính phủ về việc điều chỉnh Quy hoạch phát triển điện lực quốc gia thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 (Quy hoạch Điện VIII);
- Căn cứ Quyết định số 428/QĐ-TTg ngày 18/3/2016 của Thủ Tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phát triển Điện lực Quốc gia giai đoạn 2011-2020 có xét đến năm 2030 (Quy hoạch Điện VII);
- Căn cứ Quyết định số 3045/QĐ-BCT ngày 21/7/2016 của Bộ Công Thương về việc phê duyệt Hợp phần I đề án "Quy hoạch phát triển điện lực tỉnh Nghệ An giai đoạn 2016-2025, có xét đến năm 2035";
- Căn cứ Quyết định số 988/QĐ-BCT ngày 10/04/2025 về việc phê duyệt khung giá phát điện áp dụng cho loại hình nhà máy điện mặt trời;
- Tham khảo suất vốn đầu tư các dự án tương tự đã và đang triển khai tại Việt Nam và thế giới...

I. SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ

a. Đánh giá phát triển điện năng lượng mặt trời tại Việt Nam

- Việt Nam được đánh giá là Quốc gia có tiềm năng rất lớn phát triển năng lượng mặt trời, đặc biệt ở các vùng miền Trung và miền Nam. Năng lượng mặt trời ở Việt Nam có sẵn quanh năm, khá ổn định và phân bố rộng rãi trên các vùng miền khác nhau của đất nước. Đặc biệt, số ngày nắng trung bình trên các tỉnh của miền trung và miền nam là khoảng 300 ngày/năm. Năng lượng mặt trời có thể được khai thác cho hai nhu cầu sử dụng: sản xuất điện và cung cấp nhiệt.
- Phát triển điện mặt trời để cung cấp điện cho hệ thống điện quốc gia;
- Điện năng sản xuất từ năng lượng mặt trời tăng từ khoảng 10 triệu kWh năm 2015 lên khoảng 1,4 tỷ kWh vào năm 2020; khoảng 35,4 tỷ kWh vào năm

2030. Đưa tỷ lệ điện năng sản xuất từ nguồn năng lượng mặt trời trong tổng sản lượng điện sản xuất từ mức không đáng kể hiện nay lên đạt khoảng 0,5% vào năm 2020, khoảng 6% vào năm 2030.

- Để có thể đạt được các mục tiêu này, Chính phủ Việt Nam đã đưa ra nhiều ưu đãi đối với các nhà đầu tư. Các nhà máy năng lượng tái tạo sẽ nhận được ưu đãi đầu tư, ưu đãi về biểu giá điện và ưu đãi thuế. Các nhà đầu tư có thể hưởng các ưu đãi khác như miễn thuế nhập khẩu thiết bị, miễn giảm thuế thu nhập doanh nghiệp và miễn thuế sử dụng đất trong một khoảng thời gian, các ưu đãi về tín dụng đầu tư theo các quy định pháp luật hiện hành về tín dụng đầu tư và tín dụng xuất khẩu của Nhà nước.

- Nằm trong khu vực cận nhiệt đới gió mùa với bờ biển dài, Việt Nam có thuận lợi cơ bản để phát triển năng lượng mặt trời. Theo đánh giá của Hiệp hội năng lượng sạch Việt Nam, Việt Nam là một trong những quốc gia có ánh nắng mặt trời lớn trong bản đồ bức xạ mặt trời thế giới. Ở các tỉnh Tây Nguyên, Nam Trung bộ, số giờ nắng khá cao, đạt từ 2.000 - 2.600 giờ/năm. Bức xạ mặt trời trung bình 150kcal/m chiếm khoảng 2.000 - 2.500 giờ/năm, với ước tính tiềm năng lý thuyết khoảng 43,9 tỷ TOE.

b. Tiềm năng phát triển năng lượng mặt trời tại tỉnh Nghệ An

- Nghệ An là thủ phủ của vùng Bắc Trung Bộ, nằm trên các trục giao thông quan trọng như: Quốc lộ 1 dài 91 km, đường Hồ Chí Minh chạy song song với quốc lộ 1 và tuyến đường sắt Bắc - Nam xuyên suốt qua phía Bắc và phía Nam các tỉnh. Thành phố Vinh cách thủ đô Hà Nội 291 km về phía Nam được xác định là trung tâm kinh tế, văn hoá của vùng Bắc Trung Bộ. Nghệ An có bờ biển dài 82km, cảng Cửa Lò có năng lực tiếp nhận tàu đạt công suất 6-8 triệu tấn vào năm 2026; có 6 cửa lạch rất thuận lợi cho việc giao lưu bằng đường biển với các tỉnh thành trong nước và quốc tế. Với vị trí địa lý thuận lợi như trên là yếu tố quan trọng tạo lợi thế cho Nghệ An trong việc mở rộng hợp tác, giao lưu kinh tế với các địa phương trong cả nước cũng như quốc tế.

- Nghệ An nằm trong vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa, khí hậu chuyển tiếp vừa mang đặc tính khí hậu lạnh của miền Bắc, vừa mang đặc tính nóng của miền Nam.

- Nghệ An nằm trong vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa mang tính chuyển tiếp của khí hậu miền Bắc và miền Nam. Số giờ nắng trong năm từ 1.500 - 1.700 giờ, bức xạ mặt trời 74,6 Kcal/cm², nhiệt độ trung bình hàng năm khoảng 23°C, cao nhất là 43°C và thấp nhất là 20°C, lượng mưa trung bình năm là 1.800 - 2.000 mm.

- Cường độ bức xạ trung bình của Nghệ An là 4,04 kWh/m²/ngày, đạt ở mức độ khá so với cả nước.

- Theo kết quả báo cáo Bản đồ bức xạ mặt trời Việt Nam do Tổng cục năng lượng (nay là Cục Điện lực và Năng lượng tái tạo) - Bộ Công Thương hợp tác cùng 3 Viện nghiên cứu của Tây Ban Nha thực hiện và các báo cáo của WB và các tổ chức quốc tế, Nghệ An là một trong các tỉnh được đánh giá có tiềm năng năng lượng mặt trời ở mức khá cao với lượng bức xạ mặt trời trung bình năm vào khoảng 4,05 kWh/m²/ngày.

c. Đánh giá khu vực dự án hồ Khe gỗ

- Huyện Quỳnh Lưu nằm ở phía Đông Bắc tỉnh Nghệ An. Huyện lỵ là thị trấn Cầu Giát, cách thành phố Vinh khoảng 60 km. Địa giới hành chính huyện Quỳnh Lưu như sau:

+ Phía Bắc giáp với thị xã Hoàng Mai và tỉnh Thanh Hóa (các huyện Tĩnh Gia, Như Thanh).

+ Phía Nam và Tây Nam giáp với huyện Diễn Châu và huyện Yên Thành. Vùng phía Nam huyện có chung khu vực đồng bằng với hai huyện Diễn Châu và Yên Thành (thường gọi là đồng bằng Diễn - Yên - Quỳnh).

+ Phía Tây giáp các huyện Nghĩa Đàn, Tân Kỳ và thị xã Thái Hòa với ranh giới khoảng 33 km được hình thành một cách tự nhiên bằng các dãy núi kéo dài liên tục mà giữa chúng có nhiều đèo thấp tạo ra những con đường nối liền hai huyện với nhau.

+ Phía Đông huyện giáp biển Đông.

- Quỳnh Lưu nằm trong khu vực nhiệt đới nhưng lại ở miền biển nên thường nhận được ba luồng gió:

+ Gió mùa Đông Bắc nằm sâu trong lục địa lạnh lẽo của vùng Sibia và Mông Cổ, thổi qua Trung Quốc và vịnh Bắc Bộ tràn về, gọi là gió bắc.

+ Gió mùa Tây Nam ở tận vịnh Bengal tràn qua lục địa, qua các dãy Trường Sơn, thổi sang, thường gọi là gió Lào nhưng chính là gió tây khô nóng.

+ Gió mùa Đông Nam mát mẻ từ biển Đông thổi vào, gọi là gió nồm.

- Khí hậu Quỳnh Lưu chia làm hai mùa rõ rệt:

+ Mùa nóng từ tháng 5 đến tháng 10 dương lịch. Mùa này tiết trời nóng nực, nhiệt độ trung bình 30°C, có ngày lên tới 40°C.

+ Mùa lạnh từ tháng 11 năm trước đến tháng 4 dương lịch năm sau. Mùa này thường có gió mùa Đông Bắc, mưa kéo dài.

- Tổng bức xạ theo phương ngang hằng năm (GHI) là thông số cơ bản nhất cần xem xét khi đánh giá tiềm năng mặt trời khu vực dự án. GHI càng cao thì năng suất phát điện tính trên 1 kWp công suất lắp đặt sẽ càng lớn.

- Với các bộ số liệu về năng lượng mặt trời thu thập được thì vị trí dự án có tiềm năng năng lượng mặt trời khá tốt để có thể xây dựng nhà máy điện mặt trời sử dụng công nghệ pin quang điện (PV) nối lưới với mục đích phát điện thương mại.

- Theo kết quả phần mềm Meteonorm, tiềm năng bức xạ tại vị trí dự án khu vực hồ Khe Gõ, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An, lượng bức xạ mặt trời trung bình năm là vào khoảng 4,13 kWh/m²/ngày là một chỉ số khá tốt. Với mức độ bức xạ như vậy có thể xây dựng tại đây dự án nhà máy điện mặt trời nối lưới cấp điện vào hệ thống điện Quốc gia.

- Với chỉ số GHI tại khu vực là 4,13 kWh/m²/ngày, dự án nằm tại vị trí có tiềm năng tốt về điện mặt trời. Ngoài ra, vị trí dự kiến thực hiện dự án trên đất bán ngập của hồ Khe Gõ và khu vực lân cận, là khu vực đất chưa được sử dụng, không có dân cư sinh sống, hiệu quả sử dụng đất kém. Do vậy đây là các điều kiện thuận lợi cho việc phát triển nhà máy điện mặt trời, góp phần phát triển kinh tế địa phương và phù hợp với quy hoạch phát triển điện lực Quốc gia của Chính phủ.

Nhà máy điện mặt trời hồ Khe Gõ sử dụng đất bán ngập của hồ Khe Gõ và khu vực lân cận để lắp đặt các dàn pin mặt trời. Dự án có tổng quy mô công suất lắp đặt là 200 MW.

d. Quy mô đầu tư

- Quy mô diện tích khảo sát: 330 ha;

- Quy mô diện tích sử dụng: Diện tích sử dụng dự kiến 280 ha bao gồm đất mặt nước, đất vùng bán ngập hồ Khe Gõ và khu vực lân cận hồ; ngoài ra sử dụng thêm khoảng 2,1 ha đất ven hồ làm trạm tăng áp, đường vận hành và nhà điều hành;

- Quy mô công suất lắp đặt: 200 MWp.

- Tiến độ thực hiện: Nhà máy điện mặt trời hồ Khe Gõ dự kiến được triển khai theo 02 giai đoạn; giai đoạn 1 với công suất lắp đặt 100 MWp; giai đoạn 2 đưa vào vận hành với công suất lắp đặt bổ sung 100 MWp. Tổng tiến độ dự án dự kiến là 02 năm.

+ Tổng số tấm pin quang điện: 500.000 tấm pin;

+ Tổng số bộ Inverter: 68 bộ;

+ Tổng vốn đầu tư: 4.356,898 tỷ đồng.

+ Thời gian thực hiện dự án 50 năm kể từ ngày được cho thuê đất theo quy định.

+ Tuổi thọ dự án: 20 năm.

+ Tiến độ thực hiện dự án: 02 năm

+ Cấp điện áp đầu nối: 110kV

+ Chiều dài đường dây đầu nối 110kV cần xây dựng: (1x15,0+2x7,0) km.

+ Số trạm biến áp 110kV

* 01 trạm biến áp 22/110 kV công suất (2x63)MVA;

* 02 máy biến áp 22/110 kV công suất (2x63)MVA.

e. Hiện trạng khu đất:

Hiện nay khu vực quanh hồ không có dân cư sinh sống. Trong lòng hồ có một vài bè nuôi thủy sản của người dân tự phát trong khu vực. Hiện trạng khu đất quanh hồ chủ yếu là cây bụi hoang và một số ít cây hàng năm, năng suất thấp.

Nhìn chung khu vực chọn để xây dựng Nhà máy điện mặt trời hồ Khe Gõ có địa hình và địa lý tương đối thuận lợi, mặt nước rộng, khu vực dự án cách đường giao thông khoảng 6km và cách đường dây 110kV khoảng 7km (theo khoảng cách thẳng).

Hiện trạng khu đất không chồng lấn với các quy hoạch khác. Toàn bộ khu đất không ảnh hưởng đến diện tích đất quốc phòng.

- Nhu cầu sử dụng đất của Nhà máy điện mặt trời hồ Khe Gõ:

Tổng diện tích khảo sát của toàn bộ dự án là 330 ha, với quy mô công suất Nhà máy điện mặt trời hồ Khe Gõ là 200 MWp sẽ sử dụng diện tích khoảng 280 ha đất mặt nước khu vực bán ngập hồ Khe Gõ và đất khu vực lân cận để bố trí các tấm pin mặt trời, các hạng mục trạm nâng áp gom công suất của các tấm pin nhà máy và diện tích sử dụng đất của các hạng mục hạ tầng kỹ thuật. Ngoài ra phần diện tích đất trên bờ để xây dựng nhà điều hành, đường vận hành trên bộ và trạm biến áp nâng áp đầu nối Nhà máy điện mặt trời hồ Khe Gõ vào Hệ thống điện Quốc gia khoảng 2,1 ha.

II. KHÁI TOÁN TỔNG MỨC ĐẦU TƯ, HIỆU QUẢ KT - XH

1. Cơ sở lập khái toán tổng mức đầu tư:

- Nghị định số 10/2021/NĐ-CP của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình.

- Thông tư 11/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 của Bộ Xây Dựng về việc hướng dẫn xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

- Quyết định 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 Quyết định suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024.

- Tham khảo suất vốn đầu tư các dự án tương tự đã và đang triển khai tại Việt Nam và thế giới, tham vấn giá các tấm pin mặt trời và các thiết bị đi kèm...

2. Khái toán tổng mức đầu tư:

a. Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng

- Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng: chi phí bồi thường về đất, nhà, công trình trên đất, các tài sản gắn liền với đất, trên mặt nước và chi phí bồi thường khác theo quy định.

b. Chi phí xây dựng

- Chi phí xây dựng bao gồm toàn bộ các chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình bao gồm:

+ Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật của nhà máy: đường vận hành nội bộ, kho bãi, công trình tạm phục vụ thi công, chi phí nhà ở của cán bộ quản lý, xây dựng nhà điều hành nhà máy, hàng rào nhà máy, hệ thống thoát nước mưa và thoát nước kỹ thuật của nhà máy;

+ Chi phí xây dựng phần móng giàn đỡ pin mặt trời;

+ Chi phí lắp đặt các giàn đỡ pin mặt trời;

+ Chi phí xây dựng phần trạm biến áp 0,4/22kVA;

+ Chi phí xây dựng phần lắp đặt các Inverter;

+ Chi phí xây dựng hạng mục mương cáp ngầm 22kV trong nhà máy với kích thước mặt cắt ngang dự kiến là 1m x 1,5m và hệ thống mương cáp dẫn từ các dãy Pin về trạm biến áp 0,4/22kVA.

+ Phần chi phí xây dựng trạm biến áp 110kV và đường dây đầu nối được tính trong hạng mục trạm biến áp và đường dây.

c. Chi phí thiết bị

- Chi phí tấm pin mặt trời,

- Giá đỡ tấm pin;

- Bộ inverter,

- Hộp đấu nối;

- Hệ thống điện và điều khiển, giám sát;

- Chi phí cáp ngầm trung áp 22kV, máy nâng áp 22kV và phụ kiện kèm theo;

- Các thiết bị điện cho trạm biến áp nâng áp 22/110kV và đường dây đầu nối;

- Hệ thống thông tin liên lạc và SCADA,

- Các thiết bị khác liên quan;

- Chi phí lắp đặt thiết bị, chi phí thí nghiệm hiệu chỉnh;
- Các chi phí vận chuyển hàng hoá, bảo hiểm, thuế, các loại phí và các chi phí liên quan khác.

d. Chi phí quản lý dự án

- Chi phí quản lý dự án được tính theo thông tư 12/2021/TT-BXD của Bộ Xây Dựng về việc Công bố định mức chi phí quản lý và tư vấn đầu tư xây dựng công trình, thông tư 09/2024/TT-XD ngày 15/10/2024 sửa đổi bổ sung.

đ. Chi phí tư vấn đầu tư

- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng bao gồm các chi phí cho công việc khảo sát, lập báo cáo đầu tư và dự án đầu tư, chi phí thiết kế, thẩm tra thiết kế, lập hồ sơ mời thầu, giám sát khảo sát, giám sát thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị...
- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng dự án được xác định trên cơ sở tính toán theo Quyết định 79/QĐ-BXD ngày 15/2/2017 của Bộ Xây dựng.

e. Chi phí khác

- Bao gồm các chi phí cần thiết không thuộc chi phí bồi thường hỗ trợ và tái định cư; chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí quản lý dự án và chi phí tư vấn đầu tư xây dựng công trình. Chi phí khác bao gồm chi phí bảo hiểm, chi phí thẩm tra, lãi vay trong thời gian xây dựng và các chi phí khác...

f. Chi phí dự phòng

- Chi phí dự phòng bao gồm chi phí dự phòng cho khối lượng công việc phát sinh và chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá trong thời gian xây dựng công trình. Dự phòng cho yếu tố phát sinh khối lượng công việc được tính theo tỉ lệ hợp lý (không quá 10%) tổng chi phí xây dựng, chi phí thiết bị; chi phí bồi thường, chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí khác.

* Khái toán Tổng mức đầu tư:

Đơn vị tính: Tỷ đồng

Stt	Hạng mục công việc	Giá trị trước thuế	Thuế VAT	Giá trị sau thuế
1	Chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư và thuê mặt hồ	31.750	2.540	34.290
2	Chi phí xây dựng	373.212,36	29.856,9888	403.069,3488
3	Chi phí thiết bị	3.041.125,49	243.290,0392	3.284.415,529

4	Chi phí quản lý dự án	36.465,51	2.917,2408	39.382,7508
5	Chi phí tư vấn	50.255,17	4.020,4136	54.275,5836
6	Chi phí khác	309.253,89	24.740,3112	333.994,2012
7	Chi phí dự phòng	192.102,74	15.368,2192	207.470,9592
	TỔNG MỨC ĐẦU TƯ	4.034,165	322,733	4.356,898

Tổng mức đầu tư dự kiến với công suất 200mW là : **4.356,898 tỷ đồng**

(Bằng chữ: Bốn nghìn, ba trăm năm sáu tỷ, tám trăm chín tám triệu đồng chẵn./.)

“Số liệu tính toán Tổng mức đầu tư căn cứ Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 và Tham khảo suất vốn đầu tư tại Quyết định số 34/QĐ-UBND tỉnh Nghệ An ngày 01/03/2022 về việc Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án: Nhà máy điện mặt trời hồ Khe Gõ, xã Tân Sơn, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An công suất 250MW).

3. Hiệu quả kinh tế Dự án: (Theo bảng phân tích tài chính kèm theo).

- Qua việc phân tích đánh giá mặt kinh tế và tài chính cho thấy: Với giá điện như trong Dự thảo Quyết định về cơ chế khuyến khích phát triển các dự án điện mặt trời tại Việt Nam áp dụng cho các nhà máy điện mặt trời đi vào vận hành thương mại trong thời gian từ sau 30/6/2019 đến 2021 của Thủ Tướng Chính phủ; dự án đạt hiệu quả về tài chính.

a. Đánh giá hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án

- Những lợi ích của dự án

+ Khi Dự án NMD mặt trời hồ Khe Gõ vận hành, sản lượng điện mỗi năm cung cấp khoảng 320 triệu kWh/năm. Tăng tỷ trọng nguồn năng lượng tái tạo so với các nguồn điện khác trong hệ thống điện, góp phần ổn định nguồn cung cấp điện cho toàn hệ thống điện.

+ Tạo việc làm cho người lao động, là động lực kéo theo các ngành nghề khác trong khu vực phát triển.

+ Phát triển dân sinh, kinh tế vùng: Nếu được đầu tư sẽ đóng góp vai trò quan trọng trong việc phát triển lưới điện từ đó là cơ sở, điều kiện thuận lợi phát triển các ngành công nghiệp, dịch vụ, y tế, giáo dục Phát triển văn hóa xã hội, tăng thu nhập cho người lao động.

+ Đối với ngân sách nhà nước, dự án mang lại nguồn thu nhập từ các loại thuế, đồng thời dự án khuyến khích, thu hút các dự án khác vào khu vực này.

b. Đánh giá sơ bộ tiềm năng CDM

- Nhà máy điện mặt trời hồ Khe Gỗ tận dụng nguồn năng lượng mặt trời để phát điện. Sản lượng điện hàng năm từ nhà máy này sẽ góp phần đáp ứng nhu cầu sử dụng điện khu vực quốc gia.

- Hoạt động của dự án sẽ sản sinh ra lượng khí nhà kính trong quá trình vận hành. Tuy nhiên sản lượng phát sinh khí thải từ sử dụng nhiên liệu hóa thạch lớn hơn lượng khí nhà kính trong quá trình vận hành của nhà máy, và như vậy giảm được lượng phát thải CO₂ cho lưới điện quốc gia.

- Đây là dự án năng lượng tái tạo, Việt Nam là nước không nằm trong phụ lục B (danh mục các nước phải hạn chế hoặc cam kết giảm phát thải) của Nghị định thư Kyoto, dự án không sử dụng vốn ODA. Dự kiến nguồn thu từ việc bán CER như sau:

+ Tổng lượng điện thương phẩm : 320 GWh/năm

+ Tổng lượng giảm phát thải từ dự án ước khoảng 145.780 tấn CO₂/năm.

4. Kết luận chung việc đánh giá hiệu quả kinh tế - tài chính của dự án Nhà máy điện mặt trời

- Qua việc phân tích đánh giá mặt kinh tế - tài chính của dự án Nhà máy điện mặt trời hồ Khe Gỗ cho thấy với giá điện theo quy định hiện nay áp dụng khi nhà máy đi vào vận hành, dự án đạt hiệu quả về tài chính.

III. KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ

1. Kết luận

Trên đây là nội dung Báo cáo chủ trương nghiên cứu hồ sơ của Dự án Nhà máy điện mặt trời hồ Khe Gỗ. Việc nghiên cứu đầu tư nhà máy điện mặt trời hồ Khe Gỗ là cần thiết, nhằm góp phần thực hiện phát triển năng lượng tái tạo của Việt Nam theo quy hoạch điện VIII của Thủ tướng chính phủ. Tạo động lực thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh Nghệ An theo định hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa. Mang lại hiệu quả kinh tế ổn định, lâu dài, tăng năng lực và khả năng cạnh tranh trong lĩnh vực đầu tư Điện năng lượng mặt trời nói riêng và sự phát triển bền vững năng lượng điện cho đất nước nói chung, đem lại nguồn thu cho Công ty.

2. Kiến nghị

Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam kính đề nghị Hội đồng quản trị trình đại hội cổ đông xem xét chấp thuận chủ trương cho nghiên cứu dự án./.

Trân trọng.!



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

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

Số: /TTr-HĐQT

Hải Phòng, ngày tháng năm 2026

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH

V/v: Xin chấp thuận chủ trương nghiên cứu Dự án Trung tâm Logistics Cần Đước

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026
Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam

Căn cứ Nghị định số 293/2025/NĐ-CP ngày 03/9/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và thi hành một số Điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ theo Quyết định số 979/QĐ-TTg, về việc phê duyệt quy hoạch hệ thống cảng cạn thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến 2050;

Quyết định số: 2968/QĐ-UBND Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Tây Ninh thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

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

Căn cứ Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số: 149/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27 tháng 6 năm 2025 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 2026 của Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam;

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 xem xét, chấp thuận nghiên cứu và triển khai Dự án Trung tâm Logistics Cần Đước, cụ thể như sau:

I. Giới thiệu chung

Địa điểm xây dựng Dự án Trung tâm Logistics Cần Đước tại xã Cần Đước, tỉnh Tây Ninh, với quy mô 50ha. Dự án được Hội đồng nhân dân tỉnh Tây Ninh ban hành Nghị quyết số 07/NQ-HĐND ngày 12/02/2026 thông qua điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Tây Ninh thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050; Trên cơ sở Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh, ngày 26/02/2026 Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh đã ban hành Quyết định số 2968/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Tây Ninh thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050. Trong đó, Trung tâm Logistics Cần Đước đã được đưa vào quy hoạch phát triển hạ tầng thương mại tỉnh Tây Ninh giai đoạn 2021 - 2030.

Với trọng tâm là nơi thương mại biên giới, dòng hàng xuất nhập khẩu qua Tây Ninh tăng đều. Năm 2025 xuất khẩu chính của tỉnh là dệt may, giày dép, cơ khí (chiếm gần 45% XK). Hàng nhập khẩu chủ yếu linh kiện điện tử, máy móc công nghiệp. Hơn 59% XNK của tỉnh thực hiện qua các KCN/Cụm công nghiệp (khoảng 12,1 tỷ USD trong 20,5 tỷ USD). Kế hoạch hạ tầng quy hoạch nhấn mạnh phát triển hành lang kết nối với Campuchia (cao tốc HCM - Mộc Bài, đường vành đai liên vùng) và với cảng biển (như cao tốc Vành đai 3, cao tốc Gò Dầu - Xa Mát). Tất cả cho thấy Cần Đước sẽ là nút trung chuyển tự nhiên trên các hành lang này, giúp giảm thiểu chi phí vận tải xuyên biên giới.

2. Quy mô dự án, khái toán chi phí đầu tư

a. Quy mô dự án

- Dự án Trung tâm Logistics Cần Đước quy mô dự kiến 50ha, cơ cấu sử dụng đất dự kiến như sau:

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích	Tỷ lệ
			Ha	%
	Ranh giới quy hoạch		50	100
1	Kho Logistics tổng hợp	KTH	8	16
2	Bãi container và trung chuyển	B	30,5	61
3	Khu điều hành, dịch vụ và văn phòng	ĐH&DV	1,5	3
4	Cây xanh	CX	2,5	5
5	Hạ tầng giao thông và kỹ thuật	HTKT	7,5	15

- Kho Logistics tổng hợp là khu vực dành cho các kho chứa hàng, là nơi lưu trữ và vận chuyển hàng hóa. Khu vực này chiếm tỷ lệ 16% trong tổng diện tích quy hoạch, cho thấy đây là phần khá quan trọng trong việc hỗ trợ logistics tổng hợp trong khu vực.

- Bãi container và khu vực trung chuyển là khu vực dành riêng cho việc chứa và trung chuyển các container hàng hóa. Với diện tích 30,5 ha, chiếm tỷ lệ cao nhất (61%) trong tổng diện tích quy hoạch, bãi container và trung chuyển là khu vực chiếm ưu thế lớn, phù hợp với nhu cầu vận chuyển và giao nhận hàng hóa trong khu vực này.

- Khu vực điều hành, dịch vụ và văn phòng dành cho các hoạt động quản lý, điều hành, và các dịch vụ hỗ trợ khác. Tỷ lệ diện tích 3% cho thấy đây là phần diện tích khá nhỏ so với các khu vực khác, nhưng vẫn cần thiết cho việc quản lý và điều hành các hoạt động logistics.

- Khu vực cây xanh có diện tích 2,5 ha, chiếm 5% tổng diện tích quy hoạch. Đây là khu vực dành cho cây xanh, công viên hoặc khu vực sinh thái, nhằm tạo không gian xanh, cải thiện chất lượng môi trường và cảnh quan trong khu vực quy hoạch.

- Hạ tầng giao thông và kỹ thuật là khu vực dành cho việc xây dựng các hạ tầng giao thông và kỹ thuật, như đường xá, cầu cống, hệ thống cấp thoát nước, điện, viễn thông, và các cơ sở hạ tầng hỗ trợ khác. Diện tích 7,5 ha chiếm 15%, rất quan trọng trong việc đảm bảo khả năng kết nối và hoạt động hiệu quả của các khu vực khác trong khu quy hoạch.

b. Các văn bản pháp lý dự án

- Quyết định số 12455/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của UBND tỉnh Long An về việc phê duyệt quy hoạch xây dựng vùng huyện Cần Đước đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 15632/QĐ-UBND ngày 03/12/2024 của UBND huyện Cần Đước về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch xây dựng xã Phước Tuy, huyện Cần Đước, tỉnh Long An;

- Kế hoạch số 3739/KH-UBND ngày 16/12/2024 của UBND tỉnh Long An về Phát triển trung tâm logistics trên địa bàn tỉnh Long An đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 13951/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh Long An về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 của huyện Cần Đước, theo đó quy hoạch cảng logistics tại xã Phước Tuy là 50ha, đã có bố trí trong bản đồ quy hoạch sử dụng đất (đính kèm trích lục vị trí);

- Văn bản số 282/VRG-HĐQT ngày 15/10/2025 của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam đề nghị làm Chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cảng Logistics tại xã Cần Đước, tỉnh Tây Ninh;

- Văn bản số 3780/UBND-KT ngày 24/10/2025 của UBND xã Cần Đước gửi Sở Tài chính, Sở Công thương về việc lấy ý kiến hướng dẫn tiếp nhận Nhà đầu tư hạ tầng kỹ thuật Cảng Logistics;

- Văn bản số 6605/STC-HTTĐ ngày 07/11/2025 của UBND tỉnh Tây Ninh gửi SXD, SCT, SNNMT, Bộ CHQS, CA, UBND xã Cần Đước về việc lấy ý kiến đề nghị chấp thuận chủ trương dự án Cảng Logistics, diện tích khoảng 50ha tại xã Cần Đước tỉnh Tây Ninh của Công ty VRG;

- Văn bản số 11727/SNNMT-QLĐĐ ngày 15/12/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường gửi Sở Tài chính về việc góp ý đề nghị chấp thuận chủ trương dự án Cảng Logistics của Công ty VRG.

Ngày 26/02/2026 Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh đã ban hành Quyết định số 2968/QĐ-UBND phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Tây Ninh thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050. Trong đó, Trung tâm Logistics Cần Đước đã được đưa vào quy hoạch phát triển hạ tầng thương mại tỉnh Tây Ninh giai đoạn 2021-2030.

Hiện nay dự án đang thực hiện bước chấp thuận chủ trương đầu tư, do điều chỉnh quy hoạch tại Quyết định số 2968/QĐ-UBND ngày 26/02/2026.

c. Khái toán chi phí đầu tư: 2.731.355.000.000 đồng.

Đơn vị tính: Tỷ đồng

Stt	Khoản mục chi phí	Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT
I	Chi phí GPMB & Tiền đất	535.000.000.000	-	535.000.000.000
II	Chi phí xây dựng	1.659.250.000.000	132.740.000.000	1.791.990.000.000
2.1	Kho logistics tổng hợp (8 ha)	400.000.000.000	32.000.000.000	432.000.000.000
2.2	Bãi container & trung chuyển (30,5 ha)	1.067.500.000.000	85.400.000.000	1.152.900.000.000
2.3	Khu điều hành, dịch vụ, văn phòng (1,5 ha)	120.000.000.000	9.600.000.000	129.600.000.000
2.4	Hạ tầng giao thông, kỹ thuật (7,5 ha)	66.750.000.000	5.340.000.000	72.090.000.000

2.5	Cây xanh (2,5ha)	5.000.000.000	400.000.000	5.400.000.000
III	Chi phí thiết bị	100.000.000.000	8.000.000.000	108.000.000.000
3.1	Hệ thống lạnh & kệ chứa hàng thông minh	60.000.000.000	4.800.000.000	64.800.000.000
3.2	Thiết bị nâng hạ, xe nâng, quản lý kho (WMS)	40.000.000.000	3.200.000.000	43.200.000.000
IV	Chi phí quản lý dự án	15.500.000.000	1.240.000.000	16.740.000.000
V	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	20.000.000.000	1.600.000.000	21.600.000.000
VI	Chi phí khác	9.000.000.000	720.000.000	9.720.000.000
VII	Chi phí dự phòng (10%)			248.305.000.000
Tổng cộng:				2.731.355.000.000

- Xác định khái toán chi phí đầu tư:

+ Căn cứ Quyết định 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng Công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024;

+ Tham khảo đề xuất dự án đầu tư Cụm công nghiệp Phước Tuy 75ha của UBND xã Cần Đức, ký ngày 26/09/2025, theo đó chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng: (giá tham khảo khoảng 10,7 tỷ đồng/ha).

III. Kiến nghị, đề xuất.

Kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông xem xét, chấp thuận những nội dung sau:

1. Chấp thuận chủ trương nghiên cứu Dự án Trung tâm Logistics Cần Đước tại xã Cần Đước, tỉnh Tây Ninh.

2. Ủy quyền cho Hội đồng quản trị chủ động xem xét phê duyệt các Quyết định liên quan đến hồ sơ pháp lý dự án sau khi có số liệu nghiên cứu, xem xét việc tài trợ kinh phí lập Quy hoạch tỷ lệ 1/2000 để đẩy nhanh tiến độ dự án.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 xem xét, chấp thuận. *(Tài liệu kèm theo: Báo cáo nghiên cứu Dự án).*/.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Các Ông/ Bà Thành viên HĐQT;
- Ban kiểm soát Công ty;
- Lưu: VT; VP.HĐQT.

**TM.HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Phạm Trung Thái

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

**BÁO CÁO
CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG NGHIÊN CỨU**

DỰ ÁN

TRUNG TÂM LOGISTICS CẦN ĐƯỚC

ĐỊA ĐIỂM

XÃ CẦN ĐƯỚC, TỈNH TÂY NINH

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



Mô hình đầu tư Cảng Logistics Center

- Căn cứ Quyết định số 12455/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của UBND tỉnh Long An về việc phê duyệt quy hoạch xây dựng vùng huyện Cần Đước đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Căn cứ Quyết định số 15632/QĐ-UBND ngày 03/12/2024 của UBND huyện Cần Đước về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch xây dựng xã Phước Tuy, huyện Cần Đước, tỉnh Long An;

- Căn cứ Kế hoạch số 3739/KH-UBND ngày 16/12/2024 của UBND tỉnh Long An về Phát triển trung tâm logistics trên địa bàn tỉnh Long An đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Căn cứ Quyết định số 13951/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh Long An về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 của huyện Cần Đước, theo đó quy hoạch cảng logistics tại xã Phước Tuy là 50ha, đã có bố trí trong bản đồ quy hoạch sử dụng đất (đính kèm trích lục vị trí);

- Căn cứ Văn bản số 282/VRG-HĐQT ngày 15/10/2025 của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam đề nghị làm Chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cảng Logistics tại xã Cần Đước, tỉnh Tây Ninh;

- Căn cứ Văn bản số 3780/UBND-KT ngày 24/10/2025 của UBND xã Cần Đước gửi Sở Tài chính, Sở Công thương về việc lấy ý kiến hướng dẫn tiếp nhận Nhà đầu tư hạ tầng kỹ thuật Cảng Logistics;

- Căn cứ Văn bản số 6605/STC-HTTĐ ngày 07/11/2025 của UBND tỉnh Tây Ninh gửi SXD, SCT, SNNMT, Bộ CHQS, CA, UBND xã Cần Đước về việc lấy ý kiến đề nghị chấp thuận chủ trương dự án Cảng Logistics, diện tích khoảng 50ha tại xã Cần Đước tỉnh Tây Ninh của Công ty VRG;

- Căn cứ Văn bản số 11727/SNNMT-QLĐĐ ngày 15/12/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường gửi Sở Tài chính về việc góp ý đề nghị chấp thuận chủ trương dự án Cảng Logistics của Công ty VRG.

Ngày 26/02/2026 Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh đã ban hành Quyết định số 2968/QĐ-UBND phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Tây Ninh thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050. Trong đó, Trung tâm Logistics Cần Đước đã được đưa vào quy hoạch phát triển hạ tầng thương mại tỉnh Tây Ninh giai đoạn 2021-2030.

I. SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ

1. Giới thiệu dự án

Địa điểm xây dựng dự án Trung tâm Logistics Cần Đước tại xã Cần Đước, tỉnh Tây Ninh, Quy mô dự kiến 50ha, thời hạn dự án 50 năm.

Trung tâm Logistics Cần Đước là dự án kho vận đa chức năng tại xã Cần Đước tỉnh Tây Ninh. Dự án đã được đưa vào quy hoạch phát triển hạ tầng thương mại tỉnh Tây Ninh giai đoạn 2021 - 2030, tầm nhìn 2050. Mục tiêu đến 2030, Tây Ninh trở thành “cửa ngõ phía Tây” của vùng Đông Nam Bộ và đồng bằng sông

Cửu Long, đóng vai trò trung tâm giao thương với Campuchia. Tỉnh ưu tiên phát triển dịch vụ logistics thành ngành mũi nhọn, với 15 trung tâm logistics được quy hoạch theo hướng hiện đại, xanh và số hóa. Các chỉ tiêu kinh tế cho thấy Tây Ninh hiện có tốc độ tăng trưởng GRDP ~ 9 - 10%/năm, xuất khẩu, nhập khẩu gia tăng (8 tháng 2025 xuất khẩu 11,64 tỷ USD, nhập khẩu 8,92 tỷ USD) và 2.603 dự án đầu tư (1.466 FDI, vốn 18 tỷ USD) đã tạo việc làm cho 382.000 lao động. Tuy nhiên, hạ tầng kho bãi hiện còn hạn chế, tỷ lệ lấp đầy đất công nghiệp đạt ~ 69%. Trung tâm Logistics Cần Đước sẽ đáp ứng nhu cầu lưu kho và trung chuyển hàng hoá cho các khu công nghiệp và thương mại biên giới, đồng thời tận dụng xu hướng chuyển dịch chuỗi cung ứng (đặc biệt các ngành dệt may, da giày, điện tử) và nhu cầu tiêu dùng nội địa tăng cao.

- Mục tiêu dự án:

Stt	Mục tiêu hoạt động	Mã ngành theo VSIC (Mã ngành cấp 4)	Mã ngành CPC (đối với các ngành nghề có mã CPC, nếu có)
1	Kho bãi và lưu giữ hàng hóa	5210	
2	Bốc dỡ hàng hóa tại cảng	5224	
3	Hoạt động hải quan, dịch vụ vận tải đại lý đường sông, đường biển, và các hoạt động khác	5229	

- Trung tâm Logistics Cần Đước tập chung các ngành nghề chính sau:
 - + Quản lý kho bãi.
 - + Lưu giữ hàng hóa tạm thời trước khi vận chuyển hoặc phân phối.
 - + Dịch vụ quản lý và bảo quản hàng hóa.
 - + Dỡ và xếp hàng hóa tại cảng.
 - + Sử dụng các thiết bị chuyên dụng để bốc xếp hàng hóa.
 - + Cung cấp các dịch vụ hỗ trợ trong việc vận chuyển hàng hóa từ cảng đến các điểm phân phối.
 - + Cung cấp dịch vụ đại lý vận tải đường sông và đường biển.
 - + Thực hiện các thủ tục hải quan cho hàng hóa xuất nhập khẩu.
 - + Cung cấp các dịch vụ hỗ trợ cho các công ty vận tải và xuất nhập khẩu.

- Vị trí và kết nối giao thông:

Trung tâm Logistisc Cần Đước thuộc địa phận xã Cần Đước tỉnh Tây Ninh, cụ thể:

- Phía Đông: Tiếp giáp với đường liên Ấp và cánh đồng canh tác nông nghiệp, gần khu tái định cư của xã Cần Đức;
- Phía Tây: Tiếp giáp với Sông Vàm Cỏ Đông;
- Phía Nam: Tiếp giáp với Đường ĐT827E, lân cận Trung tâm logistics Phước Tuy.
- Phía Bắc: Tiếp giáp cánh đồng canh tác Nông nghiệp.

Khu đất về mặt hành chính thuộc Tây Ninh nhưng sát ngay biên giới với tỉnh Đồng Tháp. Đây là cửa ngõ giao thương giữa TP.HCM - Tây Ninh - Campuchia, có mạng lưới giao thông thuận lợi: Quốc lộ 22 (TP.HCM - Mộc Bài), Quốc lộ 50 xuyên qua xã Cần Đức kết nối các tỉnh Đông Nam Bộ, kênh rạch Vàm Cỏ Đông - Vàm Cỏ Tây chạy qua vùng (hệ thống thủy lợi quan trọng). Các tuyến cao tốc trọng điểm Tây Nam chuẩn bị được đầu tư như TP.HCM - Mộc Bài, Gò Dầu - Xa Mát đi qua gần khu vực. Về đường thủy, dự kiến có khả năng kết nối hàng hóa qua sông Vàm Cỏ ra sông Đồng Tháp.

Trung tâm logistics Cần Đức dự kiến 50ha được quy hoạch trên khu đất nông nghiệp, chủ yếu canh tác lúa nước 01 đến 02 vụ, khu vực nhiễm phèn nên hiệu quả kinh tế thấp. Việc chuyển đổi sang phát triển công nghiệp sẽ góp phần thúc đẩy đô thị hóa, nâng cao thu nhập và đời sống nhân dân trong khu vực, góp phần tăng thu ngân sách cho Nhà Nước và địa phương;

Khu đất dự kiến quy hoạch Trung tâm Logistics Cần Đức hiện có một số hộ dân sinh sống, Chính quyền địa phương đã có phương án quy hoạch khu tái định cư 10ha tại xã Cần Đức để phục vụ ổn định đời sống cho các hộ dân nằm trong vùng GPMB..

2. Quy mô đầu tư 50ha

Trung tâm được thiết kế theo tiêu chuẩn kho - trung chuyển hiện đại: nền bê tông chịu lực, rộng rãi để tối đa hóa thể tích lưu kho và luân chuyển xe. Các loại kho gồm: kho chung (kho khô hàng công nghiệp), kho lạnh đông lạnh để bảo quản nông sản, thực phẩm xuất khẩu. Hệ thống bốc xếp tự động (pallet shuttle, băng chuyền) được tính toán cho công suất khoảng 100.000 tấn/năm. Hệ thống giá kệ kho sẽ tùy theo ngành hàng: kệ thông minh với robot AGV cho hàng tiêu dùng, kệ tĩnh chịu tải cao cho hàng nông nghiệp nặng.

Trung tâm có thể tích khai thác đa phương thức: sân bãi lớn cho container, kết hợp bến phà nhỏ qua sông Vàm Cỏ nếu cần, bãi đỗ xe tải, đầu kéo. Mức tự động hóa và CNTT cao: hệ thống WMS (Warehouse Management System), an ninh giám sát 24/7, IoT cảm biến nhiệt độ, độ ẩm trong kho lạnh, trạm sạc xe điện (hướng tới logistics xanh). Nguồn điện dự phòng (máy phát, UPS) được bố trí

đảm bảo hoạt động liên tục. Các hạng mục phụ trợ: nhà điều hành, trung tâm đào tạo Logistics, nhà ăn, khu an toàn lao động, cây xanh cách ly. Thiết kế ưu tiên tiết kiệm năng lượng và thân thiện môi trường (tấm năng lượng mặt trời mái kho, thu hồi nước mưa, ánh sáng LED)... Thiết kế tuân thủ tiêu chí “xanh - thông minh”.

3. Cơ cấu sử dụng đất dự kiến:

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích	Tỷ lệ
			ha	%
	Ranh giới quy hoạch		50	100
1	Kho Logistics tổng hợp	KTH	8	16
2	Bãi container và trung chuyển	B	30,5	61
3	Khu điều hành, dịch vụ và văn phòng	ĐH&DV	1,5	3
4	Cây xanh	CX	2,5	5
5	Hạ tầng giao thông và kỹ thuật	HTKT	7,5	15

- Kho Logistics tổng hợp là khu vực dành cho các kho chứa hàng, là nơi lưu trữ và vận chuyển hàng hóa. Khu vực này chiếm tỷ lệ 16% trong tổng diện tích quy hoạch, cho thấy đây là phần khá quan trọng trong việc hỗ trợ logistics tổng hợp trong khu vực.

- Bãi container và khu vực trung chuyển là khu vực dành riêng cho việc chứa và trung chuyển các container hàng hóa. Với diện tích 30,5 ha, chiếm tỷ lệ cao nhất (61%) trong tổng diện tích quy hoạch, bãi container và trung chuyển là khu vực chiếm ưu thế lớn, phù hợp với nhu cầu vận chuyển và giao nhận hàng hóa trong khu vực này.

- Khu vực điều hành, dịch vụ và văn phòng dành cho các hoạt động quản lý, điều hành, và các dịch vụ hỗ trợ khác. Tỷ lệ diện tích 3% cho thấy đây là phần diện tích khá nhỏ so với các khu vực khác, nhưng vẫn cần thiết cho việc quản lý và điều hành các hoạt động logistics.

- Khu vực cây xanh có diện tích 2,5 ha, chiếm 5% tổng diện tích quy hoạch. Đây là khu vực dành cho cây xanh, công viên hoặc khu vực sinh thái, nhằm tạo không gian xanh, cải thiện chất lượng môi trường và cảnh quan trong khu vực quy hoạch.

- Hạ tầng giao thông và kỹ thuật là khu vực dành cho việc xây dựng các hạ tầng giao thông và kỹ thuật, như đường xá, cầu cống, hệ thống cấp thoát nước, điện, viễn thông, và các cơ sở hạ tầng hỗ trợ khác. Diện tích 7,5 ha chiếm 15%,

rất quan trọng trong việc đảm bảo khả năng kết nối và hoạt động hiệu quả của các khu vực khác trong khu quy hoạch.

II. KHÁI TOÁN TỔNG MỨC ĐẦU TƯ, HIỆU QUẢ KT-XH:

1. Cơ sở lập khái toán tổng mức đầu tư

- Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

- Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 03/03/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

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

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

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

- Quyết định 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng Công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024;

- Căn cứ theo Đề xuất dự án đầu tư Cụm công nghiệp Phước Tuy 75ha của UBND xã Cần Đức, ký ngày 26/09/2025, theo đó chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng: (giá tham khảo khoảng 10,7 tỷ đồng/ha).

2. Tổng mức đầu tư dự kiến: 2.731.355.000.000 đồng

(Bằng chữ: Hai nghìn bảy trăm ba một tỷ, ba trăm năm mươi lăm triệu đồng./.)

Stt	Khoản mục chi phí	Trước thuế VAT	Thuế VAT	Sau thuế VAT
I	Chi phí giải phóng mặt bằng	535.000.000.000	-	535.000.000.000
II	Chi phí xây dựng	1.659.250.000.000	132.740.000.000	1.791.990.000.000

2.1	Kho logistics tổng hợp (8 ha)	400.000.000.000	32.000.000.000	432.000.000.000
2.2	Bãi container & trung chuyển (30,5 ha)	1.067.500.000.000	85.400.000.000	1.152.900.000.000
2.3	Khu điều hành, dịch vụ, văn phòng (1,5 ha)	120.000.000.000	9.600.000.000	129.600.000.000
2.4	Hạ tầng giao thông, kỹ thuật (7,5 ha)	66.750.000.000	5.340.000.000	72.090.000.000
2.5	Cây xanh (2,5ha)	5.000.000.000	400.000.000	5.400.000.000
III	Chi phí thiết bị	100.000.000.000	8.000.000.000	108.000.000.000
3.1	Hệ thống lạnh & kệ chứa hàng thông minh	60.000.000.000	4.800.000.000	64.800.000.000
3.2	Thiết bị nâng hạ, xe nâng, quản lý kho (WMS)	40.000.000.000	3.200.000.000	43.200.000.000
IV	Chi phí quản lý dự án	15.500.000.000	1.240.000.000	16.740.000.000
V	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	20.000.000.000	1.600.000.000	21.600.000.000
VI	Chi phí khác	9.000.000.000	720.000.000	9.720.000.000

VII	Chi phí dự phòng (10%)			248.305.000.000
	Tổng cộng:			2.731.355.000.000

- Các xác định khái toán tổng mức đầu tư:

+ Căn cứ xuất vốn đầu tư theo Quyết định 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng;

+ Tham khảo xuất vốn đầu tư theo đề xuất dự án đầu tư Cụm công nghiệp Phước Tuy 75ha của UBND xã Cần Đức, ký ngày 26/09/2025, theo đó chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng: (giá tham khảo khoảng 10,7 tỷ đồng/ha”.

3. Đánh giá hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án:

- Sau khi Trung tâm Logistics Cần Đức được đầu tư đi vào hoạt động, sẽ là đầu mối vận chuyển hàng hoá trong khu vực và các vùng lân cận, tạo điều kiện thuận lợi và giảm chi phí trong vấn đề vận chuyển tại địa phương và trong khu vực.

- Tính đa dạng hóa ngành vận chuyển với nền kinh tế:

+ Trung tâm Logistics Cần Đức hoàn thiện sẽ là thành phần kết nối vận chuyển, giao thương, tạo điều kiện cho phát triển công nghiệp trên địa bàn, góp phần thay đổi cơ cấu ngành nghề địa phương.

+ Tạo điều kiện để phát huy những lợi thế của địa phương trong việc phát triển ngành vận tải đường thủy nội địa.

- Tạo công ăn việc làm, thu nhập cho người lao động tại địa phương: Trung tâm Logistics Cần Đức đi vào hoạt động sẽ tạo ra nhiều việc làm cho lao động địa phương và các vùng lân cận với mức lương cao hơn mức thu nhập bình quân đầu người tại địa phương.

- Góp phần phát triển kinh tế xã hội:

+ Với việc hình thành Trung tâm Logistics Cần Đức được đầu tư sẽ kéo theo sự phát triển về cung cấp các dịch vụ đi kèm.

+ Đáp ứng nhu cầu kho bãi và vận chuyển hàng hoá cho các KCN, CCN, trong địa bàn tỉnh Tây Ninh và vùng lân cận.

+ Phát triển hệ thống cơ sở hạ tầng đồng bộ cho địa phương.

+ Sự phát triển của hoạt động vận chuyển, dịch vụ sẽ đóng góp một phần không nhỏ các khoản thuế cho nhà nước, tạo ra công ăn việc cho hàng chăm lao động địa phương.

+ Đem lại nguồn thu lớn cho chủ đầu tư hạ tầng dự án.

- Đóng góp cho ngân sách nhà nước: Dự án dự kiến sẽ tăng thêm cho ngân sách nhà nước, của tỉnh, địa phương gồm các khoản sau:

- + Thuế VAT;
- + Thuế thu nhập doanh nghiệp;
- + Thuế thu nhập cá nhân;
- + Tiền thuê đất sản xuất kinh doanh.

III. KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ

1. Kết luận

Trên đây là nội dung báo cáo chủ trương nghiên cứu dự án Trung tâm Logistics Cần Đức. Việc đầu tư Dự án Trung tâm Logistics Cần Đức là cần thiết, nhằm tạo động lực thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh Tây Ninh theo định hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa. Mang lại hiệu quả kinh tế xã hội, nguồn thu cho Công ty.

2. Kiến nghị

Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam kính đề nghị Hội đồng quản trị trình đại hội cổ đông xem xét chấp thuận chủ trương nghiên cứu Dự án Trung tâm Logistics Cần Đức./.

Trân trọng!



Số: /TTr-HĐQT

Hải Phòng, ngày tháng năm 2026

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH

**V/v: Xin chấp thuận chủ trương nghiên cứu dự án Nhà máy điện mặt trời nổi Hồ
Vực Mầu, công suất 160 MW**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026
Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam

Căn cứ Luật Điện lực số 61/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Điện lực ngày 30 tháng 11 năm 2024;

Nghị định 58/2025/NĐ-CP ngày 03/03/2025 Quy định chi tiết một số luật điện lực về phát triển điện năng lượng tái tạo, điện năng mới;

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 2026 của Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam;

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 xem xét chấp thuận nghiên cứu Dự án nhà máy điện mặt trời nổi Hồ Vực Mầu, xã Quỳnh Thắng, huyện Quỳnh Lưu tỉnh Nghệ An, cụ thể như sau:

1. Giới thiệu chung

Địa điểm xây dựng nhà máy điện mặt trời nổi Hồ Vực Mầu tại xã Quỳnh Thắng, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An. Dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư tại văn bản số: 35/QĐ-UBND ngày 01/03/2022 của UBND tỉnh Nghệ An. Dự án hiện nay được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh tại quyết định số 768/QĐ-TTg ngày 14/5/2025 (giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2025), với công suất là 160MW.

Hiện nay tiềm năng điện mặt trời của Việt Nam khoảng 963.000 MW (mặt đất - 837.000MW), mặt nước - 77.400 MW và mái nhà - 48.200 MW). Đến năm 2030 tổng công suất các nguồn điện mặt trời đạt 46.459 - 73.416 MW định hướng đến năm 2050 tổng công suất khoảng 293.088 -295.646 MW. Như vậy việc đầu tư xây dựng nhà máy điện sử dụng năng lượng tái tạo nói chung, năng lượng điện mặt trời nói riêng trong giai đoạn hiện nay là hoàn toàn cần thiết cho sự phát triển bền vững năng lượng điện cho đất nước.

2. Quy mô dự án, khái toán chi phí đầu tư

a. Quy mô dự án 214 ha

- Vùng mặt nước, đất vùng bán ngập và khu vực lân cận hồ có diện tích khoảng 214 ha.

- Công suất lắp đặt 160KW, cấp điện áp tại điểm đấu nối DZ 220kV
 - Thời gian thực hiện dự án 50 năm kể từ ngày được giao chủ đầu tư
- b. Khái toán chi phí đầu tư 3.200 tỷ đồng**

Đơn vị tính: Tỷ đồng

Stt	Hạng mục công việc	Giá trị trước thuế	Thuế VAT	Giá trị sau thuế
1	Chi phí bồi thường tái định cư và thuê mặt hồ	10,77		10,77
2	Chi phí xây dựng	227,51	18,20	245,71
3	Chi phí thiết bị	2.176,9	174,11	2.350,50
4	Chi phí quản lý dự án	16,05	1,28	17,34
5	Chi phí tư vấn lập báo cáo nghiên cứu khả thi	7,47	0,60	8,07
6	Chi phí tư vấn lập thiết kế kỹ thuật	46,06	3,68	49,74
7	Chi phí khác	280,60	26,45	307,05
8	Chi phí dự phòng	194,98	15,60	210,58
	Tổng mức đầu tư dự kiến:	2.960	240	3.200

(Tham khảo suất vốn đầu tư các dự án tương tự đã và đang triển khai tại Việt Nam và thế giới).

3. Kiến nghị, đề xuất:

Kính đề nghị Đại hội cổ đông xem xét chấp thuận những nội dung sau:

- Chấp thuận chủ trương nghiên cứu đầu tư Dự án Nhà máy điện mặt trời nổi Hồ Vực Mầu công suất 160MW tại huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An;
- Ủy quyền cho Hội đồng quản trị chủ động xem xét phê duyệt các Quyết định liên quan đến hồ sơ pháp lý của dự án sau khi có số liệu nghiên cứu, xem xét việc tài trợ kinh phí lập Quy hoạch tỷ lệ 1/2000 để đẩy nhanh tiến độ dự án.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 xem xét, chấp thuận. (Tài liệu kèm theo: Báo cáo nghiên cứu Dự án)/.

Trân trọng!

**TM.HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Các Ông/ Bà Thành viên HĐQT;
- Ban kiểm soát Công ty;
- Lưu: VT; VP.HĐQT.

Phạm Trung Thái

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

----- * -----

BÁO CÁO

CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG NGHIÊN CỨU

DỰ ÁN

NHÀ MÁY ĐIỆN MẶT TRỜI NỔI HỒ VỰC MẤU

ĐỊA ĐIỂM

XÃ QUỲNH THẮNG, HUYỆN QUỲNH LƯU, TỈNH NGHỆ AN

CHỦ ĐẦU TƯ

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



Mô hình đầu tư điện năng lượng mặt trời

- Căn cứ Luật Điện lực số 61/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Điện lực ngày 30 tháng 11 năm 2024;
- Căn cứ Nghị định 58/2025/NĐ-CP ngày 03/03/2025 Quy định chi tiết một số luật điện lực về phát triển điện năng lượng tái tạo, điện năng mới;
- Căn cứ Quyết định số 2068/QĐ-TTg ngày 25 tháng 11 năm 2015 của Thủ tướng Chính phủ về việc Phê duyệt Chiến lược phát triển năng lượng tái tạo của Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;
- Căn cứ Quyết định số 11/2017/QĐ-TTg ngày 11/4/2017 của Thủ tướng Chính Phủ về cơ chế khuyến khích phát triển các dự án điện mặt trời tại Việt Nam; Quyết định số 5087/BCT-TCNL ngày 9/6/2017 của Bộ Công Thương về việc hướng dẫn thực hiện Quyết định 11/2017/QĐ-TTg;
- Căn cứ Văn bản số 5087/BCT-TCNL ngày 9/6/2017 của Bộ Công Thương về việc hướng dẫn thực hiện Quyết định số 11/2017/QĐ-TTg lập hồ sơ bổ sung dự án điện mặt trời;
- Căn cứ Quyết định số 768/QĐ-TTg ngày 15/4/2025 (Quy hoạch điện VIII) của Thủ tướng Chính phủ về việc điều chỉnh Quy hoạch phát triển điện lực quốc gia thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 (Quy hoạch Điện VIII);
- Căn cứ Quyết định số 3045/QĐ-BCT ngày 21/7/2016 của Bộ Công Thương về việc phê duyệt Hợp phần I đề án "Quy hoạch phát triển điện lực tỉnh Nghệ An giai đoạn 2016-2025, có xét đến năm 2035";
- Căn cứ Quyết định số 35/QĐ-UBND tỉnh Nghệ An ngày 01/03/2022 Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án: Nhà máy điện mặt trời nổi hồ Vực Mầu, xã Quỳnh Thắng, xã Tân Thắng, huyện Quỳnh Lưu và xã Quỳnh Trang, thị xã Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An;
- Căn cứ Quyết định số 988/QĐ-BCT ngày 10/04/2025 về việc phê duyệt khung giá phát điện áp dụng cho loại hình nhà máy điện mặt trời;
- Tham khảo suất vốn đầu tư các dự án tương tự đã và đang triển khai tại Việt Nam và thế giới...

I. SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ:

1. Đánh giá phát triển điện năng lượng mặt trời tại Việt Nam

- Việt Nam được đánh giá là Quốc gia có tiềm năng rất lớn phát triển năng lượng mặt trời, đặc biệt ở các vùng miền Trung và miền Nam. Năng lượng mặt trời ở Việt nam có sẵn quanh năm, khá ổn định và phân bố rộng rãi trên các vùng miền khác nhau của đất nước. Đặc biệt, số ngày nắng trung bình trên các tỉnh của miền trung và miền nam là khoảng 300 ngày/năm. Năng lượng mặt trời có thể được khai thác cho hai nhu cầu sử dụng: sản xuất điện và cung cấp nhiệt.

- Phát triển điện mặt trời để cung cấp điện cho hệ thống điện quốc gia:

+ Điện năng sản xuất từ năng lượng mặt trời tăng từ khoảng 10 triệu kWh năm 2015 lên khoảng 1,4 tỷ kWh vào năm 2020; khoảng 35,4 tỷ kWh vào năm 2030. Đưa tỷ lệ điện năng sản xuất từ nguồn năng lượng mặt trời trong tổng sản lượng điện sản xuất từ mức không đáng kể lên đạt khoảng 0,5% vào năm 2020, khoảng 6% vào năm 2030.

+ Để có thể đạt được các mục tiêu này, Chính phủ Việt Nam đã đưa ra nhiều ưu đãi đối với các nhà đầu tư. Các nhà máy năng lượng tái tạo sẽ nhận được ưu đãi đầu tư, ưu đãi về biểu giá điện và ưu đãi thuế. Các nhà đầu tư có thể hưởng các ưu đãi khác như miễn thuế nhập khẩu thiết bị, miễn giảm thuế thu nhập doanh nghiệp và miễn thuế sử dụng đất trong một khoảng thời gian, các ưu đãi về tín dụng đầu tư theo các quy định pháp luật hiện hành về tín dụng đầu tư và tín dụng xuất khẩu của Nhà nước.

+ Nằm trong khu vực cận nhiệt đới gió mùa với bờ biển dài, Việt Nam có thuận lợi cơ bản để phát triển năng lượng mặt trời. Theo đánh giá của Hiệp hội năng lượng sạch Việt Nam, Việt Nam là một trong những quốc gia có ánh nắng mặt trời lớn trong bản đồ bức xạ mặt trời thế giới. Ở các tỉnh Tây Nguyên, Nam Trung bộ, số giờ nắng khá cao, đạt từ 2.000 - 2.600 giờ/năm. Bức xạ mặt trời trung bình 150kcal/m² chiếm khoảng 2.000 - 2.500 giờ/năm, với ước tính tiềm năng lý thuyết khoảng 43,9 tỷ TOE.

2. Tiềm năng phát triển điện năng lượng mặt trời tại tỉnh Nghệ An

- Nghệ An là thủ phủ của vùng Bắc Trung Bộ, nằm trên các trục giao thông quan trọng như: Quốc lộ 1 dài 91 km, đường Hồ Chí Minh chạy song song với quốc lộ 1 và đường sắt Bắc - Nam dài 94 km xuyên suốt qua phía Bắc và phía Nam của tỉnh. Thành phố Vinh cách thủ đô Hà Nội 291km về phía Nam được xác định là trung tâm kinh tế, văn hoá của vùng Bắc Trung Bộ. Nghệ An có bờ biển dài 82km, cảng Cửa Lò có năng lực tiếp nhận tàu đạt công suất 6 - 8 triệu tấn vào năm 2020; có 6 cửa lạch rất thuận lợi cho việc giao lưu bằng đường biển với các tỉnh thành trong nước và quốc tế. Với vị trí địa lý thuận lợi như trên là yếu tố quan trọng tạo lợi thế cho Nghệ An trong việc mở rộng hợp tác, giao lưu kinh tế với các địa phương trong cả nước cũng như quốc tế,

- Nghệ An nằm trong vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa, khí hậu chuyển tiếp vừa mang đặc tính khí hậu lạnh của miền Bắc, vừa mang đặc tính nóng của miền Nam.

- Nghệ An nằm trong vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa mang tính chuyển tiếp của khí hậu miền Bắc và miền Nam. Số giờ nắng trong năm từ 1.500 - 1.700 giờ,

bức xạ mặt trời 74,6 Kcal/cm², nhiệt độ trung bình hàng năm khoảng 23°C, cao nhất là 43°C và thấp nhất là 20°C, lượng mưa trung bình năm là 1.800 - 2.000 mm.

- Cường độ bức xạ trung bình của Nghệ An là 4,04 kWh/m²/ngày, đạt ở mức độ khá so với cả nước.

- Theo kết quả báo cáo Bản đồ bức xạ mặt trời Việt Nam do Tổng cục năng lượng (nay là Cục Điện lực và Năng lượng tái tạo) - Bộ Công Thương hợp tác cùng 3 Viện nghiên cứu của Tây Ban Nha thực hiện và các báo cáo của WB và các tổ chức quốc tế, Nghệ An là một trong các tỉnh được đánh giá có tiềm năng năng lượng mặt trời ở mức khá với lượng bức xạ mặt trời trung bình năm vào khoảng 4,05 kWh/m²/ngày.

3. Đánh giá khu vực dự án Hồ Vực Mấu

- Huyện Quỳnh Lưu nằm ở phía Đông Bắc tỉnh Nghệ An. Huyện lỵ là thị trấn Cầu Giát, cách thành phố Vinh khoảng 60 km. Địa giới hành chính huyện Quỳnh Lưu như sau:

- + Phía Bắc giáp với thị xã Hoàng Mai và tỉnh Thanh Hóa (các huyện Tĩnh Gia, Như Thanh).

- + Phía Nam và Tây Nam giáp với huyện Diễn Châu và huyện Yên Thành. Vùng phía Nam huyện có chung khu vực đồng bằng với hai huyện Diễn Châu và Yên Thành.

- + Phía Tây giáp các huyện Nghĩa Đàn, Tân Kỳ và thị xã Thái Hòa với ranh giới khoảng 33 km được hình thành một cách tự nhiên bằng các dãy núi kéo dài liên tục mà giữa chúng có nhiều đèo thấp tạo ra những con đường nối liền hai huyện với nhau.

- + Phía Đông huyện giáp biển Đông.

- Quỳnh Lưu nằm trong khu vực nhiệt đới nhưng lại ở miền biển nên thường nhận được ba luồng gió:

- Gió mùa Đông Bắc nằm sâu trong lục địa lạnh lẽo của vùng Sibia và Mông Cổ, thổi qua Trung Quốc và vịnh Bắc Bộ tràn về, gọi là gió bắc.

- Gió mùa Tây Nam ở tận vịnh Bengal tràn qua lục địa, qua các dãy Trường Sơn, thổi sang, thường gọi là gió Lào nhưng chính là gió tây khô nóng.

- Gió mùa Đông Nam mát mẻ từ biển Đông thổi vào, gọi là gió nồm.

- Khí hậu Quỳnh Lưu chia làm hai mùa rõ rệt:

- Mùa nóng từ tháng 5 đến tháng 10 dương lịch. Mùa này tiết trời nóng nực, nhiệt độ trung bình 30°C, có ngày lên tới 40°C.

- Mùa lạnh từ tháng 11 năm trước đến tháng 4 dương lịch năm sau. Mùa này thường có gió mùa Đông Bắc, mưa kéo dài.

- Tổng bức xạ theo phương ngang hằng năm (GHI) là thông số cơ bản nhất cần xem xét khi đánh giá tiềm năng mặt trời khu vực dự án. GHI càng cao thì năng suất phát điện tính trên 1 kWp công suất lắp đặt sẽ càng lớn.

- Với các bộ số liệu về năng lượng mặt trời thu thập được thì vị trí dự án có tiềm năng năng lượng mặt trời khá tốt để có thể xây dựng nhà máy điện mặt trời sử dụng công nghệ pin quang điện (PV) nối lưới với mục đích phát điện thương mại.

- Theo kết quả phân mềm Meteonorm, tiềm năng bức xạ tại vị trí dự án khu vực hồ Vực Mầu, xã Quỳnh Thắng, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An, lượng bức xạ mặt trời trung bình năm là vào khoảng 3,880 kWh/m²/ngày là một chỉ số khá tốt. Với mức độ bức xạ như vậy có thể xây dựng tại đây dự án nhà máy điện mặt trời nối lưới cấp điện vào hệ thống điện Quốc gia.

- Với chỉ số GHI tại khu vực là 3,880 kWh/m²/ngày, khu vực dự án hồ Vực Mầu nằm tại vị trí có tiềm năng tốt về điện mặt trời, hiệu quả sử dụng đất kém. Do vậy đây là các điều kiện thuận lợi cho việc phát triển nhà máy điện mặt trời, góp phần phát triển kinh tế địa phương và phù hợp với quy hoạch phát triển điện lực Quốc gia của Chính phủ.

- Nhà máy điện mặt trời nối hồ Vực Mầu sử dụng đất bán ngập để lắp đặt các dàn pin mặt trời. Dự án có tổng quy mô 214ha, công suất lắp đặt là 160 MW.

4. Quy mô đầu tư

- Quy mô diện tích khu đất dự án: 216,3 ha

+ Vùng mặt nước, đất vùng bán ngập và khu vực lân cận hồ có diện tích khoảng 214 ha

+ Diện tích 2,23 ha đất ven hồ để xây trạm biến áp, nhà điều hành, đường dây 220kV đấu nối

+ Công suất lắp đặt 160KW; cấp điện áp tại điểm đấu nối DZ 220kV

- Các hạng mục công trình dự kiến:

+ Tổng số module pin quang điện: Lắp đặt và kết nối 279.000 tấm pin mặt trời công nghệ đơn tinh thể, có công suất định danh 575Wp/tấm.

+ Các tấm pin mặt trời được nối tiếp với nhau thành từng dãy nối tiếp, mỗi dãy gồm 20 tấm Pin. Các tấm pin đấu song song theo chuỗi và được đấu qua 1 Inverter DC/AC công suất định mức 3.437kW để chuyển đổi thành dòng xoay chiều; sử dụng 36 bộ inverter công suất 3.437kW.

+ Mỗi 02 bộ inverter được đấu nối vào 01 máy biến áp 0,63/0,63/22kV - 6.800 kVA. Các máy biến áp này sẽ được liên kết với nhau theo từng cụm thông qua tuyến cáp 22kV liên kết với nhau và đấu nối về thanh cái 22kV của trạm biến áp nâng áp của nhà máy điện thông qua tủ máy cắt 22kV.

+ Xây dựng trạm biến áp nâng áp 22/220kV điện mặt trời nổi hồ Vực Mầu công suất (125+63)MVA

+ Đấu nối hệ thống điện: Xây đường dây 220KV mạch kép từ trạm biến áp nâng áp 22/220Kv điện mặt trời nổi hồ Vực Mầu, đấu nối chuyển tiếp vào đường dây 220kV Quỳnh Lưu - Nghi Sơn, chiều dài 11,297km

+ Nhà điều khiển quản lý vận hành, đường giao thông, vận hành và các công trình phụ trợ khác

- Thời gian thực hiện dự án 50 năm kể từ ngày được cho thuê đất, thuê mặt nước theo quy định

5. Hiện trạng khu đất:

Hồ Vực Mầu có diện tích rộng trên 1.000 ha, dài gần 1km từ Quỳnh Thắng, Tân Thắng xuống Quỳnh Trang, với dung tích hơn 40 triệu m³. Chưa kể đến hệ thống kênh mương nối giữa các xã và dẫn nước về từng cánh đồng, làng quê. Công trình cung cấp nước cho 10 xã khu vực bao gồm: Quỳnh Trang, Quỳnh Tân, Quỳnh Xuân, Quỳnh Hoa, Quỳnh Văn, Quỳnh Di, Mai Hùng, Hoàng Mai... Hiện nay khu vực dự án (khu lòng hồ) có một số ít các bè nuôi thủy sản của người dân xung quanh.

Gần khu vực đất phía Nam của hồ Vực Mầu có khu đất rộng khoảng 5 ha, chủ yếu là đất trồng cây hàng năm, năng suất và hiệu quả kinh tế thấp. Khu đất giáp ranh với mặt hồ và tiếp giáp với đường QL48E (cách QL48E khoảng 0,5km) khá thuận lợi để tập kết vật tư.

Khu vực để chọn thi công nhà máy điện mặt trời nổi hồ Vực Mầu có địa hình và địa lý tương đối thuận lợi, mặt nước rộng, đất tập kết vật tư giáp đường giao thông và cách điểm đấu nối khoảng 8,0 km.

- Nguồn gốc sử dụng đất:

Diện tích trên địa bàn xã Hoàng Mai (55,46 ha) bao gồm:

Diện tích 53,5 ha đất mặt nước hồ Vực Mầu do Công ty Thủy lợi Bắc Nghệ An quản lý.

Diện tích 1,96 ha đất, gồm: Đất trồng cây lâu năm 0,79 ha, đất trồng cây hàng năm 0,39 ha; đất ở 0,13ha. Nguồn gốc sử dụng đất: Hộ gia đình tự ở và sử dụng vào mục đích đất từ khoảng năm 1993 và các thửa đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản gia đình tự khai hoang từ khoảng năm 1989, một số hộ chưa được cấp GCNQSD đất. Tài sản trên đất gồm có nhà ở và các công trình phụ

trợ như : nhà vệ sinh, chuồng trại chăn nuôi, sân bên tông, cổng mái tôn,...cây hàng năm, cây lâu năm; 0,65 ha đất rừng phòng hộ trồng keo, trầm ...do Ban quản lý rừng phòng hộ Bắc Nghệ An quản lý, giao cho các hộ gia đình, cá nhân bảo vệ.

Diện tích trên địa bàn huyện Quỳnh Lưu (155,75ha) bao gồm:

Xã Tân Thắng (19,78 ha): Đất mặt nước với diện tích 19,05 ha do UBND xã Tân Thắng quản lý, giao cho BQL hồ thủy lợi Vực Mầu khai thác, sử dụng, đất rừng phòng hộ, trồng keo trầm xen dăm, với diện tích 0,73 ha do BQL rừng phòng hộ Bắc Nghệ An quản lý, giao khoán cho các hộ dân, cá nhân bảo vệ.

+ Xã Quỳnh Tân (101,48ha): Đất mặt nước thuộc lòng hồ Vực Mầu với diện tích 101,48ha do UBND xã Quỳnh Tân quản lý, giao BQL hồ thủy lợi Vực Mầu khai thác sử dụng.

+ Xã Quỳnh Thắng (34,49ha): Đất mặt nước thuộc lòng hồ Vực Mầu với diện tích 34,49 ha , do UBND xã Quỳnh Thắng quản lý, giao cho BQL hồ thủy lợi Vực Mầu khai thác sử dụng.

II. KHÁI TOÁN TỔNG MỨC ĐẦU TƯ, HIỆU QUẢ KT-XH

1. Cơ sở lập khái toán tổng mức đầu tư:

- Căn cứ Nghị định số 10/2021/NĐ-CP của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình.

- Căn cứ Thông tư 11/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 của Bộ Xây Dựng về việc hướng dẫn xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

- Quyết định số 79/QĐ-BXD ngày 15/02/2017 của Bộ Xây Dựng về việc công bố Định mức chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng.

- Nghị định số 119/2015/NĐ-CP ngày 13/11/2015 của Chính phủ quy định bảo hiểm bắt buộc trong hoạt động đầu tư xây dựng.

- Thông tư số 329/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 119/2015/NĐ-CP ngày 13/11/2015 của Chính phủ quy định bảo hiểm bắt buộc trong hoạt động đầu tư xây dựng.

- Quyết định 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 Quyết định suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024

- Tham khảo suất vốn đầu tư xây dựng công trình lưới điện và giá xây dựng tổng hợp bộ phận công trình trạm biến áp năm 2018, công bố kèm theo quyết định số 0574/QĐ-EVN ngày 12/6/2018.

- Tham khảo suất vốn đầu tư các dự án tương tự đã và đang triển khai tại Việt Nam và thế giới, tham vấn giả các tấm pin mặt trời và các thiết bị đi kèm...

2. Khái toán tổng mức đầu tư: 3.200 tỷ đồng

đồng

Stt	Hạng mục công việc	Giá trị trước thuế	Thuế VAT	Giá trị sau thuế
1	Chi phí bồi thường tái định cư và thuê mặt hồ	10,77		10,77
2	Chi phí xây dựng	227,51	18,20	245,71
3	Chi phí thiết bị	2.176,9	174,11	2.350,50
4	Chi phí quản lý dự án	16,05	1,28	17,34
5	Chi phí tư vấn lập báo cáo nghiên cứu khả thi	7,47	0,60	8,07
6	Chi phí tư vấn lập thiết kế kỹ thuật	46,06	3,68	49,74
7	Chi phí khác	280,60	26,45	307,05
8	Chi phí dự phòng	194,98	15,60	210,58
	Tổng mức đầu tư dự kiến:	2.960	240	3.200

“Căn cứ suất vốn đầu tư theo Quyết định 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 và tham khảo theo suất vốn đầu tư tại Quyết định số 35/QĐ-UBND tỉnh Nghệ An ngày 01/03/2022 về việc Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án: Nhà máy điện mặt trời nổi hồ Vực Máu, xã Quỳnh Thắng, xã Tân Thắng, huyện Quỳnh Lưu và xã Quỳnh Trang, thị xã Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An công suất 200MW”.

a. chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng

- Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng: chi phí bồi thường về đất, nhà, công trình trên đất, các tài sản gắn liền với đất, trên mặt nước và chi phí bồi thường khác theo quy định.

b. Chi phí xây dựng

- Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật của nhà máy: đường vận hành nội bộ, kho bãi, công trình tạm phục vụ thi công, chi phí nhà ở của cán bộ quản lý, xây dựng nhà điều hành nhà máy, hàng rào nhà máy, hệ thống thoát nước mưa và thoát nước kỹ thuật của nhà máy;

- Chi phí xây dựng phần móng giàn đỡ pin mặt trời;

- Chi phí lắp đặt các giàn đỡ pin mặt trời;
- Chi phí xây dựng phần trạm biến áp 0,4/22kVA;
- Chi phí xây dựng phần lắp đặt các Inverter;
- Chi phí xây dựng hạng mục mương cáp ngầm 22kV trong nhà máy với kích thước mặt cắt ngang dự kiến là 1m x 1,5m và hệ thống mương cáp dẫn từ các dây Pin về trạm biến áp 0,4/22kVA.

- Phần chi phí xây dựng trạm biến áp 110kV và đường dây đầu nối được tính trong hạng mục trạm biến áp và đường dây.

c. Chi phí thiết bị

- Chi phí tấm pin mặt trời,
- Giá đỡ tấm pin;
- Bộ inverter,
- Hộp đấu nối;
- Hệ thống điện và điều khiển, giám sát;
- Chi phí cáp ngầm trung áp 22kV, máy nâng áp 22kV và phụ kiện kèm theo;
- Các thiết bị điện cho trạm biến áp nâng áp 22/110kV và đường dây đầu nối;

- Hệ thống thông tin liên lạc và SCADA,
- Các thiết bị khác liên quan;
- Chi phí lắp đặt thiết bị, chi phí thí nghiệm hiệu chỉnh;
- Các chi phí vận chuyển hàng hoá, bảo hiểm, thuế, các loại phí và các chi phí liên quan khác.

d. Chi phí quản lý dự án

- Chi phí quản lý dự án được tính theo thông tư 12/2021/TT-BXD của Bộ Xây Dựng về việc Công bố định mức chi phí quản lý và tư vấn đầu tư xây dựng công trình, thông tư 09/2024/TT-XD ngày 15/10/2024 sửa đổi bổ sung.

đ. Chi phí tư vấn đầu tư

- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng bao gồm các chi phí cho công việc khảo sát, lập báo cáo đầu tư và dự án đầu tư, chi phí thiết kế, thẩm tra thiết kế, lập hồ sơ mời thầu, giám sát khảo sát, giám sát thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị...

e. Chi phí khác

- Bao gồm các chi phí cần thiết không thuộc chi phí bồi thường hỗ trợ và tái định cư; chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí quản lý dự án và chi phí tư vấn đầu tư xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án và chi phí tư vấn đầu tư xây dựng công trình. Chi phí khác bao gồm chi phí bảo hiểm, chi phí thẩm tra, lãi vay trong thời gian xây dựng và các chi phí khác...

f. Chi phí dự phòng

- Chi phí dự phòng bao gồm chi phí dự phòng cho khối lượng công việc phát sinh và chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá trong thời gian xây dựng công trình. Dự phòng cho yếu tố phát sinh khối lượng công việc được tính theo tỉ lệ hợp lý (không quá 10%) tổng chi phí xây dựng, chi phí thiết bị; chi phí bồi thường, chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí khác.

“Căn cứ tính toán tham khảo theo suất vốn đầu tư tại Quyết định số 35/QĐ-UBND tỉnh Nghệ An ngày 01/03/2022 về việc Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án: Nhà máy điện mặt trời nổi hồ Vực Mầu, xã Quỳnh Thắng, xã Tân Thắng, huyện Quỳnh Lưu và xã Quỳnh Trang, thị xã Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An công suất 200MW”.

3. Đánh giá hiệu quả kinh tế - xã hội

- Sản lượng điện hàng năm 200 triệu kWh
- Sản lượng điện thương phẩm giảm 1% so với năm trước đó
- Giá bán điện của nhà máy: Căn cứ Quyết định 988/QĐ-BTC ngày 10/4/2025 Phê duyệt khung giá phát điện áp dụng cho loại hình nhà máy điện mặt trời là 1.487 đồng/kWh
- Giai đoạn đầu tư xây dựng: (24 tháng)
- Giai đoạn vận hành: 50 năm , khấu hao trong 20 năm
- Doanh thu điện trong quá trình thực hiện dự án (giả định giá điện không thay đổi trong suốt thời gian dự án: 200 triệu kWh x 1.487 đồng/kWh x 20 năm) khoảng 5.462 tỷ đồng, trung bình đạt 273 tỷ đồng/năm
- Chi phí vận hành bảo dưỡng: 1% vốn công trình (giá trị xây dựng + thiết bị công trình) khoảng 23,68 tỷ đồng/năm
- Thuế Ưu đãi và miễn giảm thuế đối với thu nhập của doanh nghiệp từ thực hiện dự án đầu tư lĩnh vực Nhà máy điện theo quy định pháp luật. Cụ thể:
 - + Hưởng thuế suất 10% trong vòng 15 năm tính từ năm đầu dự án có doanh thu;
 - + Miễn thuế 4 năm đầu, giảm 50% thuế trong vòng 9 năm tiếp theo tính từ năm đầu tiên dự án có lợi nhuận trước thuế;
 - Các năm sau thời gian áp dụng miễn, giảm thuế áp dụng thuế suất 20%;
 - Tuổi thọ dự án: 20 năm
 - Thời gian hoàn vốn : 12 năm
 - Khi Dự án NMD mặt trời nổi hồ Vực Mầu vận hành, sản lượng điện mỗi năm cung cấp khoảng 200 triệu kWh. Tăng tỷ trọng nguồn năng lượng tái tạo so với các nguồn điện khác trong hệ thống điện, góp phần ổn định nguồn cung cấp điện cho toàn hệ thống điện.
- Tạo việc làm cho người lao động, là động lực kéo theo các ngành nghề khác trong khu vực phát triển.

- Phát triển dân sinh, kinh tế vùng: Nếu được đầu tư sẽ đóng góp vai trò quan trọng trong việc phát triển lưới điện từ đó là cơ sở, điều kiện thuận lợi phát triển các ngành công nghiệp, dịch vụ, y tế, giáo dục Phát triển văn hóa xã hội, tăng thu nhập cho người lao động.

- Đối với ngân sách nhà nước, dự án mang lại nguồn thu nhập từ các loại thuế, đồng thời dự án khuyến khích, thu hút các dự án khác vào khu vực này.

III. KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ

1. Kết luận

Trên đây là nội dung Báo cáo nghiên cứu hồ sơ của dự án Nhà máy điện mặt trời nổi Hồ Vực Mầu. Việc đầu tư nhà máy điện mặt trời nổi Hồ Vực Mầu là cần thiết, nhằm góp phần thực hiện phát triển năng lượng tái tạo Việt Nam theo quy hoạch điện VIII của Thủ tướng chính phủ. Tạo động lực thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh Nghệ An theo định hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa. Mang lại hiệu quả kinh tế ổn định, lâu dài, tăng năng lực và khả năng cạnh tranh trong lĩnh vực đầu tư Điện năng lượng mặt trời nói riêng và sự phát triển bền vững năng lượng điện cho đất nước và nguồn thu cho Công ty.

2. Kiến nghị

Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam kính đề nghị Hội đồng quản trị trình đại hội cổ đông xem xét chấp thuận chủ trương cho nghiên cứu dự án./.

Trân trọng!



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

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

Số: /NQ-ĐHCD

Hải Phòng, ngày ... tháng ... năm 2026

DRAFT

NGHỊ QUYẾT
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP
CAO SU VIỆT NAM

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

Luật Chứng khoán số: 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019;

Căn cứ Biên bản họp số: ... ngày ... của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 202. Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam,

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1: Thông qua Báo cáo tình hình hoạt động năm 2025 và phương hướng hoạt động năm 2026 của Hội đồng quản trị Công ty số ... ngày

Điều 2: Thông qua Báo cáo tình hình hoạt động năm 2025 và kế hoạch hoạt động năm 2026 của Ban kiểm soát số ... ngày

Điều 3: Thông qua Báo cáo Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 và Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 của Công ty số ... ngày

Điều 4: Thông qua Tờ trình về việc đề nghị thông qua Báo cáo tài chính năm 2025 (đã được kiểm toán) và phương án phân phối lợi nhuận năm 2025 số ... ngày

Điều 5: Thông qua Tờ trình về việc đề nghị quyết toán Quỹ tiền lương năm 2025 và phê duyệt Kế hoạch lao động, tiền lương năm 2026 số ... ngày

Điều 6: Thông qua Tờ trình về việc đề nghị thông qua kế hoạch sản xuất kinh doanh và phương án phân phối lợi nhuận năm 2026 số ... ngày

Điều 7: Thông qua Tờ trình về việc thông qua quyết toán thù lao năm 2025 và phương án chi trả thù lao năm 2026 cho thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát số ... ngày

Điều 8: Thông qua Tờ trình về việc Lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026 số ... ngày

Điều 9: Thông qua Tờ trình về việc thông qua kế hoạch đầu tư xây dựng cơ bản năm 2026 số ... ngày

Điều 10: Thông qua Tờ trình về việc bầu cử thành viên Hội đồng quản trị Công ty nhiệm kỳ 2026-2031 số ... ngày

Điều 11: Thông qua Tờ trình xin chủ trương bổ sung nhân sự 02 Phó Tổng giám đốc phụ trách điều hành triển khai các dự án mới của Công ty số ... ngày

Điều 12: Thông qua Tờ trình về việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ hoạt động của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam số ... ngày

Điều 13: Thông qua Tờ trình Về việc thông qua Phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ số ... ngày

Điều 14: Thông qua Tờ trình về việc Xin chấp thuận nghiên cứu và triển khai Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công nghiệp Cầu Khởi giai đoạn 1 tại xã Cầu Khởi, tỉnh Tây Ninh số ... ngày

Điều 15: Thông qua Tờ trình về việc Xin chấp thuận nghiên cứu và triển khai Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công nghiệp Thạnh Lợi 5 tại xã Thạnh Lợi, tỉnh Tây Ninh số ... ngày

Điều 16: Thông qua Tờ trình về việc Xin chấp thuận chủ trương nghiên cứu và triển khai thực hiện Dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ - DKC xã Phúc Lộc, tỉnh Nghệ An số ... ngày ...

Điều 17: Thông qua Tờ trình về việc Xin chấp thuận nghiên cứu và triển khai thực hiện Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm Công nghiệp Long Thuận, xã Tân Long, tỉnh Tây Ninh số ... ngày ...

Điều 18: Thông qua Tờ trình về việc Xin chấp thuận nghiên cứu và triển khai Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Cụm Công nghiệp Phước Tuy, xã Cần Đức, tỉnh Tây Ninh số ... ngày ...

Điều 19: Thông qua Tờ trình về việc Xin chấp thuận chủ trương nghiên cứu dự án Nhà máy điện mặt trời hồ Khe Gỗ công suất 200MW số ... ngày ...

Điều 20: Thông qua Tờ trình về việc Xin chấp thuận chủ trương nghiên cứu Dự án Trung tâm Logistics Cần Đức An số ... ngày ...

Điều 21: Thông qua Tờ trình về việc Xin chấp thuận chủ trương nghiên cứu dự án Nhà máy điện mặt trời nổi Hồ Vực Mấu, công suất 160 MW số ... ngày ...

Điều 22: Nghị quyết này được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 biểu quyết thông qua vào hồi ... ngày Các Ông/Bà Cổ đông, Thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Tổng giám đốc, Kế toán trưởng, Trưởng các Phòng, Ban của Công ty và các đơn vị thành viên căn cứ Nghị quyết thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 22;
- UBCKNN và các cơ quan chức năng (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