CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM
DN: C=VN, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM, ST=Hải Phòng, UID=MST:0800300443
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.10.01 10:58:23 +07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2026.2.0

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

BÁO CÁO

CHẤP THUẬN CHỦ TRƯƠNG NGHIÊN CỨU VÀ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

DỰ ÁN: ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH KẾT CẤU HẠ TẦNG KHU CÔNG NGHIỆP BÌNH HÒA NAM 2 GIAI ĐOẠN 2 (215 ha)

ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG: XÃ ĐỨC HUỆ, TỈNH TÂY NINH

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 210.900 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 N2; 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 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 đấu 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 Hoà); Quốc lộ N2; Đường tỉnh ĐT781; Đường tỉnh ĐT816.

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 Đức Huệ có vị trí giao thông thuận lợi, nằm trong khu vực có khả năng kết nối với Thành phố Hồ Chí Minh, các tỉnh, thành phố trong vùng và khu vực biên giới Campuchia thông qua hệ thống giao thông đường bộ liên vùng gồm Quốc lộ N2, Quốc lộ 1A, cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Mộc Bài và tuyến Vành đai 4. Bên cạnh đó, khu vực dự án được kết nối với mạng lưới giao thông nội vùng thông qua các tuyến ĐT.816, ĐT.818 và các tuyến đường khu vực. Đặc biệt, ĐT.816 là tuyến kết nối trực tiếp khu vực Bình Hòa Nam với Bến Lức và Quốc lộ 1A, tạo điều kiện thuận lợi cho việc kết nối, vận chuyển hàng hóa từ Khu công nghiệp đến Thành phố Hồ Chí Minh và các đầu mối giao thông, logistics quan trọng của vùng. Từ đây hình thành mạng lưới giao thông phục vụ phát triển công nghiệp.

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 Bình Hòa Nam 2 giai đoạn 2 (215 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 đã có định hướng phát triển các KCN trên địa bàn Xã Đức Huệ 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 Đức Huệ 1 (500 ha); KCN Đức Huệ 2 (201 ha); KCN Đức Huệ 3 giai đoạn 1 (248 ha); KCN Đức Huệ 4 giai đoạn 1 (200 ha); KCN Đức Huệ 5 (266 ha); KCN Đức Huệ 6 (450 ha); KCN Bình Hòa Nam 2 giai đoạn 2 (215 ha); KCN Đức Huệ 3 giai đoạn 2 (243 ha); KCN Đức Huệ 4 giai đoạn 2 (291 ha).

III. ĐỀ XUẤT DỰ ÁN ĐẦU TƯ KHU CÔNG NGHIỆP BÌNH HÒA NAM 2 GIAI ĐOẠN 2 – 215 ha

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

2. Địa điểm thực hiện dự án: xã Đức Huệ, tỉnh Tây Ninh.

3. Quy mô dự kiến: 215 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.	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	6810	

- Khu công nghiệp Bình Hòa Nam 2 giai đoạn 2 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 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 Bình Hòa Nam 2 giai đoạn 2 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 Bình Hòa Nam 2 giai đoạn 2 có vị trí giao thông thuận lợi, nằm trong khu vực có khả năng kết nối với Thành phố Hồ Chí Minh, các tỉnh, thành phố trong vùng và khu vực biên giới Campuchia thông qua hệ thống giao thông đường bộ liên vùng gồm Quốc lộ N2, Quốc lộ 1A, cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Mộc Bài và tuyến Vành đai 4. Bên cạnh đó, khu vực dự án được kết nối với mạng lưới giao thông nội vùng thông qua các tuyến ĐT.816, ĐT.818 và các tuyến đường khu vực. Đặc biệt, ĐT.816 là tuyến kết nối trực tiếp khu vực Bình Hòa Nam với Bến Lức và Quốc lộ 1A, tạo điều kiện thuận lợi cho việc kết nối, vận chuyển hàng hóa từ Khu công nghiệp đến Thành phố Hồ Chí Minh và các đầu mối giao thông, logistics quan trọng của vùng. Từ đây hình thành mạng lưới giao thông phục vụ phát triển công nghiệp. 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 Đức Huệ 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 Bình Hòa Nam 2 giai đoạn 2 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 Bình Hòa Nam 2 giai đoạn 2 sẽ thu hút và sử dụng khoảng 17.200 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 Đức Huệ 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 Bình Hòa Nam 2 giai đoạn 2 thuộc địa phận xã Đức Huệ, 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: 215 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		**215,0**	**100,0**
1	Đất nhà máy, kho tàng	NM,KT	146,2	68,0
2	Đất khu điều hành dịch vụ	ĐHDV	8,6	4,0
3	Đất giao thông, bãi xe	GTBX	25,8	12,0
4	Đất cây xanh - hành lang	CX	25,6	11,9
5	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	HTKT	4,5	2,1
6	Đất An Ninh	MN	4,3	2,0

a. Cơ cấu sử dụng đất của Khu công nghiệp Bình Hòa Nam 2 giai đoạn 2 như sau:

+ Đất nhà máy, kho tàng: Với tổng diện tích là 146,2 ha, chiếm 68% tổng diện tích đất của KCN. 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 8,6 ha, chiếm khoảng 4% 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 25,8 ha, chiếm tỷ lệ 12% 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 25,6 ha, chiếm 11,9% 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 4,5 ha, chiếm 2,1% tổng diện tích đất KCN. Trong đó được xây dựng trạm cấp nước, trạm biến áp, khu vực trạm xử lý nước thải…

+ Đất an ninh: Có tổng diện tích 4,3 ha, chiếm 2,0% 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 bao 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 17.200 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 Bình Hòa Nam 2 giai đoạn 2.

Nghị định số 206/2026/NĐ-CP ngày 15/6/2026 của Chính phủ quy định chi tiết về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19/6/2026 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;

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 ước 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;

Thông tư số 38/2026/TT-BXD ngày 26/6/2026 của Bộ Xây dựng Ban hành định mức xây dựng;

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.

Tổng vốn đầu tư dự án dự kiến là: **3.984.380.011.550 đồng** *(Bằng chữ: Ba nghìn, chín trăm tám mươi tư tỷ, ba trăm tám mươi triệu, không trăm mười một nghìn, năm trăm năm mươi đồng)* – Chi tiết xem tại phụ lục tính toán kèm theo báo cáo này

7.2. 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

Tiến độ dự án được thực hiện từ quý I/2028 đến quý IV/2031, cụ thể như sau:

- Từ quý I/2027 đến quý II/2028: 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/2027 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 170 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	215
2	Quy mô lao động	người	17.200
II	**Chi phí đầu tư**		
1	Tổng vốn đầu tư Chủ đầu tư	đồng	3.984.380.011.550
2	Nguồn vốn	đồng	
-	Vốn chủ sở hữu (15,06%)	đồng	600.000.000.000
-	Vốn huy động từ khách hàng (30,12%)	đồng	1.199.951.082.248
-	Vốn vay từ các tổ chức tín dụng (54,82%)	đồng	2.184.428.929.301

Stt	Nội dung	Đơn vị	Giá trị
III	**Thời gian thực hiện dự án**		
1	Thời gian đầu tư xây dựng HTKT	năm	4 năm
2	Thời gian hoạt động của dự án	năm	50 năm
IV	**Hiệu quả dự án**		
1	**Tổng doanh thu (Chưa bao gồm VAT)**		**10.883.393.271.238**
2	**Tổng chi phí (Chưa bao gồm VAT)**		**7.914.452.333.680**
3	**Lợi nhuận doanh nghiệp**		
-	Lợi nhuận trước thuế	đồng	2.968.940.937.558
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp	đồng	728.906.314.963
-	Lợi nhuận sau thuế	đồng	2.240.034.622.595
4	**Các chỉ tiêu hiệu quả của dự án**		
1	Hiện giá thu hồi thuần: NPV	đồng	618.669.909.621
2	Suất thu hồi nội bộ: IRR	%	16,74%
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 Bình Hòa Nam 2 giai đoạn 2, 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 Bình Hòa Nam 2 giai đoạn 2 (quy mô 215 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 Bình Hòa Nam 2 giai đoạn 2, xã Đức Huệ, 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 - Tổng vốn đầu tư
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	1.462.000	68,00%	1.462.000,00
2	Đất khu điều hành dịch vụ	86.000	4,00%	
3	Đất giao thông, bãi xe	258.000	12,00%	
4	Đất cây xanh - hành lang	255.850	11,90%	
5	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	45.150	2,10%	
6	An ninh	43.000	2,00%	
	Tổng cộng	**2.150.000**	100,00%	

Bảng 2 - Phương án kinh doanh

STT	Nội dung	Năm		Hệ số lấp đầy (%)	
				Tỷ lệ cho thuê đất hàng năm	Tỷ lệ lấp đầy lũy kế
1	Kế hoạch kinh doanh qua các năm	2027	0		**0%**
		2028	1		**0%**
		2029	2	10%	**10%**
		2030	3	20%	**30%**
		2031	4	20%	**50%**
		2032	5	20%	**70%**
		2033	6	20%	**90%**
		2034	7	10%	**100%**
		2035÷2076	8	0%	**100%**

STT	Nội dung	Đơn vị tính		Triệu đồng/m2			Hệ số gia tăng doanh thuí (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	170	26.000	4,42			
2	Thu phí quản lý	0,8	26.000	*Thu phí từ năm 2029*		0,02	5%
3	Diện tích đất thành phẩm	m2		1.462.000	-		
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 (triệu đồng/năm)				30.000	
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 - Tổng vốn đầu tư

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**	**Gtđ**	**154,8**	**5.000.000.000**	**0,92**	**712.080.000.000**		**712.080.000.000**	**không thuộc TMĐT**
B	**TỔNG MỨC ĐẦU TƯ**					**3.084.487.621.550**	**187.812.390.000**	**3.272.300.011.550**	
I	**CHI PHÍ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG**	**Ggpmb**				**577.920.000.000**	-	**577.920.000.000**	
1	Chi phí thuê đất trong thời gian xây dựng		154,8	5.000.000.000	0,08	61.920.000.000	-	61.920.000.000	
2	Chi phí giải phóng mặt bằng (phần chênh lệch sau khi khấu trừ chi phí thuê đất)		(2)=(2.1)-(2.2)			516.000.000.000	-	516.000.000.000	
2.1	Chi phí giải phóng mặt bằng		215	6.000.000.000		1.290.000.000.000		1.290.000.000.000	
2.2	Chi phí thuê đất 50 năm trả tiền 1 lần		154,8	5.000.000.000		774.000.000.000		774.000.000.000	
II	**CHI PHÍ XÂY DỰNG**	Gxd				**1.380.038.090.909**	**138.003.809.091**	**1.518.041.900.000**	
	Công trình hạ tầng kỹ thuật		215	6.055.454.545	1,060	1.380.038.090.909	138.003.809.091	1.518.041.900.000	QĐ số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của BXD
III	**CHI PHÍ THIẾT BỊ**	**Gtb**				**89.502.545.455**	**8.950.254.545**	**98.452.800.000**	
	Công trình hạ tầng kỹ thuật	Gxd	215	392.727.273	1,060	89.502.545.455	8.950.254.545	98.452.800.000	QĐ số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của BXD
IV	**CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN, TƯ VẤN, CHI PHÍ KHÁC (chưa bao gồm lãi vay)**	Gqlda+ Gtv+Gk	215	1.043.636.364	1,060	**237.844.727.273**	**23.784.472.727**	**261.629.200.000**	QĐ số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của BXD
V	**CHI PHÍ DỰ PHÒNG**	Gtv	(I+II+III+IV) x		10%	**228.530.536.364**	**17.073.853.636**	**245.604.390.000**	
VIII	**LÃI VAY DỰ KIẾN**	**Lnn**	Chi tiết theo bảng tính lãi vay			**570.651.721.550**		**570.651.721.550**	
	TỔNG CỘNG		(A+B)			**3.796.567.621.550**	**187.812.390.000**	**3.984.380.011.550**	

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 2027					KH năm 2028					KH năm 2029			
			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	712.080	35.604	142.416	142.416	142.416	462.852	142.416	106.812			249.228				
I	Chi phí GPMB	577.920	28.896	115.584	115.584	115.584	375.648	115.584	86.688			202.272				
II	Chi phí xây dựng + Thiết bị	1.616.495				80.825	80.825	80.825	161.649	161.649	161.649	565.773	161.649	161.649	161.649	161.649
II	Chi phí QLDA, Chi phí tư vấn đầu tư XD và chi phí khác	261.629	13.081	13.081	26.163	26.163	78.489	26.163	26.163	26.163	26.163	104.652	13.081	13.081	13.081	13.081
IV	Chi phí dự phòng	245.604	4.198	12.867	14.175	22.257	53.496	22.257	27.450	18.781	18.781	87.270	17.473	17.473	17.473	17.473
A	TỔNG VỐN ĐẦU TƯ (Chưa có lãi vay)	3.413.728	81.779	283.948	298.338	387.245	1.051.310	387.245	408.762	206.594	206.594	1.209.195	192.204	192.204	192.204	192.204
B	CƠ CẤU HUY ĐỘNG VỐN	3.984.380	83.313	290.844	311.000	407.484	1.092.640	415.251	445.133	247.747	252.650	1.360.781	239.411	241.442	243.523	238.517
1	Vốn chủ sở hữu	600.000	20.445	70.987	74.584	96.811	262.827	96.811	102.191	51.648	51.648	302.299	34.874			
2	Vốn huy động từ thu hút nhà đầu tư	1.199.951	-	-	-	-	-	-	-	-	-		157.330	158.185	158.185	158.185
-	Vốn huy động từ thu hút nhà đầu tư	1.016.294					-					-	157.330	158.185	158.185	158.185
3	Vốn vay dự kiến	2.184.429	62.868	219.857	236.415	310.673	829.813	318.440	342.942	196.099	201.001	1.058.482	47.207	83.257	85.338	80.332
-	Kế hoạch giải ngân vốn vay	1.797.434	61.334	212.961	223.753	290.434	788.482	290.434	306.572	154.945	154.945	906.896	-	34.019	34.019	34.019
-	Số dư đầu kỳ		-	62.868	282.724	519.140	-	829.813	1.148.252	1.491.195	1.687.294	829.813	1.888.295	1.935.502	2.018.759	2.104.097
-	Lãi vay phát sinh trong kỳ	612.492	1.533	6.896	12.662	20.239	41.330	28.006	36.371	41.154	46.056	151.586	47.207	49.238	51.319	53.453
-	Trả lãi vay tính vào SXKD	41.840									-	-				7.139
-	Trả lãi vay bằng nguồn KH ứng trước	183.657					-									
-	Trả lãi vay bằng vốn vay	386.995	1.533	6.896	12.662	20.239	41.330	28.006	36.371	41.154	46.056	151.586	47.207	49.238	51.319	46.313
-	Số dư cuối kỳ	1.500.191	62.868	282.724	519.140	829.813	829.813	1.148.252	1.491.195	1.687.294	1.888.295	1.888.295	1.935.502	2.018.759	2.104.097	2.184.429
V	TỔNG VỐN ĐẦU TƯ (Bao gồm lãi vay)	3.984.380	83.313	290.844	311.000	407.484	1.092.640	415.251	445.133	247.747	252.650	1.360.781	239.411	241.442	243.523	238.517

Bảng 4 - Dự kiến tiến độ giải ngân và thu xếp vốn của I

STT	Nội dung	Giá trị (tr.đồng)	KH năm 2030					Ghi chú
			Tổng cộng	Quý 1	Quý 2	Quý 3	Quý 4	Tổng cộng	
I	Chi phí thuê đất	712.080	-					-	
I	Chi phí GPMB	577.920	-					-	
II	Chi phí xây dựng + Thiết bị	1.616.495	646.598	161.649	80.825	40.412	40.412	323.299	
II	Chi phí QLDA, Chi phí tư vấn đầu tư XD và chi phí khác	261.629	52.326	6.541	6.541	6.541	6.541	26.163	
IV	Chi phí dự phòng	245.604	69.892	16.819	8.737	4.695	4.695	34.946	
A	TỔNG VỐN ĐẦU TƯ (Chưa có lãi vay)	3.413.728	768.816	185.009	96.102	51.648	51.648	384.408	
B	CƠ CẤU HUY ĐỘNG VỐN	3.984.380	962.894	239.599	150.691	106.238	71.537	568.065	
1	Vốn chủ sở hữu	600.000	34.874					-	
2	Vốn huy động từ thu hút nhà đầu tư	1.199.951	631.886	239.599	150.691	106.238	71.537	568.065	
-	Vốn huy động từ thu hút nhà đầu tư	1.016.294	631.886	185.009	96.102	51.648	51.648	384.408	
3	Vốn vay dự kiến	2.184.429	296.134	-	-	-	-	-	
-	Kế hoạch giải ngân vốn vay	1.797.434	102.056	-	-	-	-	-	
-	Số dư đầu kỳ		1.888.295	2.183.574	2.183.574	2.183.574	2.183.574	2.183.574	
-	Lãi vay phát sinh trong kỳ	612.492	201.218	54.589	54.589	54.589	54.589	218.357	
-	Trả lãi vay tính vào SXKD	41.840	7.139				34.700	34.700	Không tính vào TMĐT
-	Trả lãi vay bằng nguồn KH ứng trước	183.657	-	54.589	54.589	54.589	19.889	183.657	
-	Trả lãi vay bằng vốn vay	386.995	194.078	-	-	-	-	-	
-	Số dư cuối kỳ	1.500.191	2.184.429	2.183.574	2.183.574	2.183.574	2.183.574	1.500.191	Sử dụng vốn nhàn rỗi trả dư nợ cuối kỳ
V	TỔNG VỐN ĐẦU TƯ (Bao gồm lãi vay)	3.984.380	962.894	239.599	150.691	106.238	71.537	568.065	

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	NĂM 13	NĂM 14	NĂM 15	NĂM 16
				2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
				0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
	TOÀN DỰ ÁN																		
I	**Tổng mức đầu tư**		**3.084.488**					**115.213**	**115.213**	**115.213**	**115.213**	**115.213**	**115.213**	**115.213**	**115.213**	**115.213**	**115.213**	**115.213**	**115.213**
1	Chi phí GPMB	46	577.920					12.563	12.563	12.563	12.563	12.563	12.563	12.563	12.563	12.563	12.563	12.563	12.563
2	Chi phí xây dựng	25	1.380.038					55.202	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	15	89.503					5.967	5.967	5.967	5.967	5.967	5.967	5.967	5.967	5.967	5.967	5.967	5.967
4	Chi phí QLDA + tư vấn + khác	25	237.845					9.514	9.514	9.514	9.514	9.514	9.514	9.514	9.514	9.514	9.514	9.514	9.514
7	Lãi vay trong thời gian xây dựng	25	570.652					22.826	22.826	22.826	22.826	22.826	22.826	22.826	22.826	22.826	22.826	22.826	22.826
8	Chi phí dự phòng	25	228.531					9.141	9.141	9.141	9.141	9.141	9.141	9.141	9.141	9.141	9.141	9.141	9.141

Bảng 5 - Phân bổ chi phí khấu hao

STT	Tài sản	Thời gian KH (năm)	Giá trị (triệu đồng)	NĂM 17	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
				2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
				16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
	TOÀN DỰ ÁN																	
I	Tổng mức đầu tư		3.084.488	115.213	115.213	115.213	109.246	109.246	109.246	109.246	109.246	109.246	109.246	109.246	109.246	109.246	12.563	12.563
1	Chi phí GPMB	46	577.920	12.563	12.563	12.563	12.563	12.563	12.563	12.563	12.563	12.563	12.563	12.563	12.563	12.563	12.563	12.563
2	Chi phí xây dựng	25	1.380.038	55.202	55.202	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	15	89.503	5.967	5.967	5.967												
4	Chi phí QLDA + tư vấn + khác	25	237.845	9.514	9.514	9.514	9.514	9.514	9.514	9.514	9.514	9.514	9.514	9.514	9.514	9.514		
7	Lãi vay trong thời gian xây dựng	25	570.652	22.826	22.826	22.826	22.826	22.826	22.826	22.826	22.826	22.826	22.826	22.826	22.826	22.826		
8	Chi phí dự phòng	25	228.531	9.141	9.141	9.141	9.141	9.141	9.141	9.141	9.141	9.141	9.141	9.141	9.141	9.141		

Bảng 5 - Phân bổ chi phí khấu hao

STT	Tài sản	Thời gian KH (năm)	Giá trị (triệu đồng)	NĂM 32	NĂM 33	NĂM 34	NĂM 35	NĂM 36	NĂM 37	NĂM 38	NĂM 39	NĂM 40	NĂM 41	NĂM 42	NĂM 43	NĂM 44	NĂM 45	NĂM 46	NĂM 47	NĂM 48	NĂM 49
				2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075
				31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48
	TOÀN DỰ ÁN																				
1	**Tổng mức đầu tư**		**3.084.488**	**12.563**	**12.563**	**12.563**	**12.563**	**12.563**	**12.563**	**12.563**	**12.563**	**12.563**	**12.563**	**12.563**	**12.563**	**12.563**	**12.563**	**12.563**	**12.563**	**12.563**	**12.563**
1	Chi phí GPMB	46	577.920	12.563	12.563	12.563	12.563	12.563	12.563	12.563	12.563	12.563	12.563	12.563	12.563	12.563	12.563	12.563	12.563	12.563	12.563
2	Chi phí xây dựng	25	1.380.038																		
3	Chi phí thiết bị	15	89.503																		
4	Chi phí QLDA + tư vấn + khác	25	237.845																		
7	Lãi vay trong thời gian xây dựng	25	570.652																		
8	Chi phí dự phòng	25	228.531																		

Bảng 5 - Phân bổ chi phí khấu hao

STT	Tài sản	Thời gian KH (năm)	Giá trị (triệu đồng)	NĂM 50
				2076
				49
	TOÀN DỰ ÁN			
I	**Tổng mức đầu tư**		**3.084.488**	**12.563**
1	Chi phí GPMB	46	577.920	12.563
2	Chi phí xây dựng	25	1.380.038	
3	Chi phí thiết bị	15	89.503	
4	Chi phí QLDA + tư vấn + khác	25	237.845	
7	Lãi vay trong thời gian xây dựng	25	570.652	
8	Chi phí dự phòng	25	228.531	

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 2027	NĂM 1 NĂM 2028	NĂM 1 NĂM 2029	NĂM 1 NĂM 2030	NĂM 1 NĂM 2031	NĂM 1 NĂM 2032	NĂM 1 NĂM 2033	NĂM 1 NĂM 2034	NĂM 1 NĂM 2035	NĂM 1 NĂM 2036
					0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	Tiến độ thực hiện													
I	**DÒNG THU THỰC TẾ**			**10.883.393**	-	-	**646.204**	**1.301.531**	**1.307.613**	**1.313.695**	**1.319.777**	**676.614**	**31.930**	**33.527**
1.1	**Cho thuê đất kho tàng nhà máy**	**1.462.000**		**6.462.040**	-	-	**646.204**	**1.292.408**	**1.292.408**	**1.292.408**	**1.292.408**	**646.204**	-	-
-	Trả tiền một lần	1.462.000	4,42	6.462.040	-	-	646.204	1.292.408	1.292.408	1.292.408	1.292.408	646.204	-	-
	Hệ số lấp đầy						10%	20%	20%	20%	20%	10%		
1.2	**Doanh thu quản lý HTKT**			**4.421.353**	-	-	-	**9.123**	**15.205**	**21.287**	**27.369**	**30.410**	**31.930**	**33.527**
-	Thuê đất kho tàng, nhà máy	1.462.000	0,02	4.421.353				9.123	15.205	21.287	27.369	30.410	31.930	33.527
	Hệ số lấp đầy							30%	50%	70%	90%	100%	100%	100%
	Đơn giá hàng năm							1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,10
II	**DÒNG THU HẠCH TOÁN**			**10.883.393**			**13.463**	**50.084**	**84.261**	**119.063**	**154.518**	**172.587**	**174.108**	**175.704**
2.1	**Cho thuê đất kho tàng nhà máy**			**6.462.040**			**13.463**	**40.961**	**69.056**	**97.777**	**127.150**	**142.178**	**142.178**	**142.178**
-	Trả tiền 1 lần			6.462.040			13.463	40.961	69.056	97.777	127.150	142.178	142.178	142.178
	Doanh thu 2029			646.204			13.463	13.463	13.463	13.463	13.463	13.463	13.463	13.463
	Doanh thu 2030			1.292.408				27.498	27.498	27.498	27.498	27.498	27.498	27.498
	Doanh thu 2031			1.292.408					28.096	28.096	28.096	28.096	28.096	28.096
	Doanh thu 2032			1.292.408						28.720	28.720	28.720	28.720	28.720
	Doanh thu 2033			1.292.408							29.373	29.373	29.373	29.373
	Doanh thu 2034			646.204								15.028	15.028	15.028
2.2	**Doanh thu quản lý HTKT**			**4.421.353**			-	**9.123**	**15.205**	**21.287**	**27.369**	**30.410**	**31.930**	**33.527**

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 1	NĂM 1	NĂM 1	NĂM 1	NĂM 1	NĂM 1	NĂM 1	NĂM 1	NĂM 1
					NĂM 2037	NĂM 2038	NĂM 2039	NĂM 2040	NĂM 2041	NĂM 2042	NĂM 2043	NĂM 2044	NĂM 2045	NĂM 2046
					10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
	Tiến độ thực hiện													
I	**DÒNG THU THỰC TẾ**			**10.883.393**	**35.203**	**36.963**	**38.811**	**40.752**	**42.789**	**44.929**	**47.175**	**49.534**	**52.011**	**54.611**
1.1	**Cho thuê đất kho tàng nhà máy**	**1.462.000**		**6.462.040**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Trả tiền một lần	1.462.000	4,42	6.462.040	-	-	-	-						
	Hệ số lấp đầy													
1.2	**Doanh thu quản lý HTKT**			**4.421.353**	**35.203**	**36.963**	**38.811**	**40.752**	**42.789**	**44.929**	**47.175**	**49.534**	**52.011**	**54.611**
-	Thuê đất kho tàng, nhà máy	1.462.000	0,02	4.421.353	35.203	36.963	38.811	40.752	42.789	44.929	47.175	49.534	52.011	54.611
	Hệ số lấp đầy				100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	Đơn giá hàng năm				1,16	1,22	1,28	1,34	1,41	1,48	1,55	1,63	1,71	1,80
II	**DÒNG THU HẠCH TOÁN**			**10.883.393**	**177.380**	**179.141**	**180.989**	**182.929**	**184.967**	**187.106**	**189.353**	**191.712**	**194.188**	**196.789**
2.1	**Cho thuê đất kho tàng nhà máy**			**6.462.040**	**142.178**	**142.178**	**142.178**	**142.178**	**142.178**	**142.178**	**142.178**	**142.178**	**142.178**	**142.178**
-	Trả tiền 1 lần			6.462.040	142.178	142.178	142.178	142.178	142.178	142.178	142.178	142.178	142.178	142.178
	Doanh thu 2029			646.204	13.463	13.463	13.463	13.463	13.463	13.463	13.463	13.463	13.463	13.463
	Doanh thu 2030			1.292.408	27.498	27.498	27.498	27.498	27.498	27.498	27.498	27.498	27.498	27.498
	Doanh thu 2031			1.292.408	28.096	28.096	28.096	28.096	28.096	28.096	28.096	28.096	28.096	28.096
	Doanh thu 2032			1.292.408	28.720	28.720	28.720	28.720	28.720	28.720	28.720	28.720	28.720	28.720
	Doanh thu 2033			1.292.408	29.373	29.373	29.373	29.373	29.373	29.373	29.373	29.373	29.373	29.373
	Doanh thu 2034			646.204	15.028	15.028	15.028	15.028	15.028	15.028	15.028	15.028	15.028	15.028
2.2	**Doanh thu quản lý HTKT**			**4.421.353**	**35.203**	**36.963**	**38.811**	**40.752**	**42.789**	**44.929**	**47.175**	**49.534**	**52.011**	**54.611**

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 1	NĂM 1	NĂM 1	NĂM 1	NĂM 1	NĂM 1	NĂM 1	NĂM 1	NĂM 1
					NĂM 2047	NĂM 2048	NĂM 2049	NĂM 2050	NĂM 2051	NĂM 2052	NĂM 2053	NĂM 2054	NĂM 2055	NĂM 2056
					20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
	Tiến độ thực hiện													
I	**DÒNG THU THỰC TẾ**			**10.883.393**	**57.342**	**60.209**	**63.219**	**66.380**	**69.699**	**73.184**	**76.844**	**80.686**	**84.720**	**88.956**
1.1	**Cho thuê đất kho tàng nhà máy**	**1.462.000**		**6.462.040**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Trả tiền một lần	1.462.000	4,42	6.462.040										
	Hệ số lấp đầy													
1.2	**Doanh thu quản lý HTKT**			**4.421.353**	**57.342**	**60.209**	**63.219**	**66.380**	**69.699**	**73.184**	**76.844**	**80.686**	**84.720**	**88.956**
-	Thuê đất kho tàng, nhà máy	1.462.000	0,02	4.421.353	57.342	60.209	63.219	66.380	69.699	73.184	76.844	80.686	84.720	88.956
	Hệ số lấp đầy				100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	Đơn giá hàng năm				1,89	1,98	2,08	2,18	2,29	2,41	2,53	2,65	2,79	2,93
II	**DÒNG THU HẠCH TOÁN**			**10.883.393**	**199.519**	**202.386**	**205.397**	**208.558**	**211.877**	**215.362**	**219.021**	**222.863**	**226.898**	**231.134**
2.1	**Cho thuê đất kho tàng nhà máy**			**6.462.040**	**142.178**	**142.178**	**142.178**	**142.178**	**142.178**	**142.178**	**142.178**	**142.178**	**142.178**	**142.178**
-	Trả tiền 1 lần			6.462.040	142.178	142.178	142.178	142.178	142.178	142.178	142.178	142.178	142.178	142.178
	Doanh thu 2029			646.204	13.463	13.463	13.463	13.463	13.463	13.463	13.463	13.463	13.463	13.463
	Doanh thu 2030			1.292.408	27.498	27.498	27.498	27.498	27.498	27.498	27.498	27.498	27.498	27.498
	Doanh thu 2031			1.292.408	28.096	28.096	28.096	28.096	28.096	28.096	28.096	28.096	28.096	28.096
	Doanh thu 2032			1.292.408	28.720	28.720	28.720	28.720	28.720	28.720	28.720	28.720	28.720	28.720
	Doanh thu 2033			1.292.408	29.373	29.373	29.373	29.373	29.373	29.373	29.373	29.373	29.373	29.373
	Doanh thu 2034			646.204	15.028	15.028	15.028	15.028	15.028	15.028	15.028	15.028	15.028	15.028
2.2	**Doanh thu quản lý HTKT**			**4.421.353**	**57.342**	**60.209**	**63.219**	**66.380**	**69.699**	**73.184**	**76.844**	**80.686**	**84.720**	**88.956**

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 1	NĂM 1	NĂM 1	NĂM 1	NĂM 1	NĂM 1	NĂM 1	NĂM 1	NĂM 1
					NĂM 2057	NĂM 2058	NĂM 2059	NĂM 2060	NĂM 2061	NĂM 2062	NĂM 2063	NĂM 2064	NĂM 2065	NĂM 2066
					30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
	Tiến độ thực hiện													
I	**DÒNG THU THỰC TẾ**			**10.883.393**	**93.404**	**98.074**	**102.978**	**108.127**	**113.533**	**119.210**	**125.170**	**131.429**	**138.000**	**144.900**
1.1	**Cho thuê đất kho tàng nhà máy**	**1.462.000**		**6.462.040**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Trả tiền một lần	1.462.000	4,42	6.462.040										
	Hệ số lấp đầy													
1.2	**Doanh thu quản lý HTKT**			**4.421.353**	**93.404**	**98.074**	**102.978**	**108.127**	**113.533**	**119.210**	**125.170**	**131.429**	**138.000**	**144.900**
-	Thuê đất kho tàng, nhà máy	1.462.000	0,02	4.421.353	93.404	98.074	102.978	108.127	113.533	119.210	125.170	131.429	138.000	144.900
	Hệ số lấp đầy				100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	Đơn giá hàng năm				3,07	3,23	3,39	3,56	3,73	3,92	4,12	4,32	4,54	4,76
II	**DÒNG THU HẠCH TOÁN**			**10.883.393**	**235.581**	**240.252**	**245.155**	**250.304**	**255.710**	**261.387**	**267.348**	**273.606**	**280.178**	**287.078**
2.1	**Cho thuê đất kho tàng nhà máy**			**6.462.040**	**142.178**	**142.178**	**142.178**	**142.178**	**142.178**	**142.178**	**142.178**	**142.178**	**142.178**	**142.178**
-	Trả tiền 1 lần			6.462.040	142.178	142.178	142.178	142.178	142.178	142.178	142.178	142.178	142.178	142.178
	Doanh thu 2029			646.204	13.463	13.463	13.463	13.463	13.463	13.463	13.463	13.463	13.463	13.463
	Doanh thu 2030			1.292.408	27.498	27.498	27.498	27.498	27.498	27.498	27.498	27.498	27.498	27.498
	Doanh thu 2031			1.292.408	28.096	28.096	28.096	28.096	28.096	28.096	28.096	28.096	28.096	28.096
	Doanh thu 2032			1.292.408	28.720	28.720	28.720	28.720	28.720	28.720	28.720	28.720	28.720	28.720
	Doanh thu 2033			1.292.408	29.373	29.373	29.373	29.373	29.373	29.373	29.373	29.373	29.373	29.373
	Doanh thu 2034			646.204	15.028	15.028	15.028	15.028	15.028	15.028	15.028	15.028	15.028	15.028
2.2	**Doanh thu quản lý HTKT**			**4.421.353**	**93.404**	**98.074**	**102.978**	**108.127**	**113.533**	**119.210**	**125.170**	**131.429**	**138.000**	**144.900**

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 1	NĂM 1	NĂM 1	NĂM 1	NĂM 1	NĂM 1	NĂM 1	NĂM 1	NĂM 1
					NĂM 2067	NĂM 2068	NĂM 2069	NĂM 2070	NĂM 2071	NĂM 2072	NĂM 2073	NĂM 2074	NĂM 2075	NĂM 2076
					40	41	42	43	44	45	46	47	48	49
	Tiến độ thực hiện													
I	**DÒNG THU THỰC TẾ**			**10.883.393**	**152.145**	**159.752**	**167.740**	**176.127**	**184.933**	**194.180**	**203.889**	**214.083**	**224.787**	**236.027**
1.1	**Cho thuê đất kho tàng nhà máy**	**1.462.000**		**6.462.040**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Trả tiền một lần	1.462.000	4,42	6.462.040										
	Hệ số lấp đầy													
1.2	**Doanh thu quản lý HTKT**			**4.421.353**	**152.145**	**159.752**	**167.740**	**176.127**	**184.933**	**194.180**	**203.889**	**214.083**	**224.787**	**236.027**
-	Thuê đất kho tàng, nhà máy	1.462.000	0,02	4.421.353	152.145	159.752	167.740	176.127	184.933	194.180	203.889	214.083	224.787	236.027
	Hệ số lấp đầy				100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	Đơn giá hàng năm				5,00	5,25	5,52	5,79	6,08	6,39	6,70	7,04	7,39	7,76
II	**DÒNG THU HẠCH TOÁN**			**10.883.393**	**294.323**	**301.930**	**309.917**	**318.304**	**327.111**	**336.357**	**346.066**	**356.261**	**366.965**	**378.204**
2.1	**Cho thuê đất kho tàng nhà máy**			**6.462.040**	**142.178**	**142.178**	**142.178**	**142.178**	**142.178**	**142.178**	**142.178**	**142.178**	**142.178**	**142.178**
-	Trả tiền 1 lần			6.462.040	142.178	142.178	142.178	142.178	142.178	142.178	142.178	142.178	142.178	142.178
	Doanh thu 2029			646.204	13.463	13.463	13.463	13.463	13.463	13.463	13.463	13.463	13.463	13.463
	Doanh thu 2030			1.292.408	27.498	27.498	27.498	27.498	27.498	27.498	27.498	27.498	27.498	27.498
	Doanh thu 2031			1.292.408	28.096	28.096	28.096	28.096	28.096	28.096	28.096	28.096	28.096	28.096
	Doanh thu 2032			1.292.408	28.720	28.720	28.720	28.720	28.720	28.720	28.720	28.720	28.720	28.720
	Doanh thu 2033			1.292.408	29.373	29.373	29.373	29.373	29.373	29.373	29.373	29.373	29.373	29.373
	Doanh thu 2034			646.204	15.028	15.028	15.028	15.028	15.028	15.028	15.028	15.028	15.028	15.028
2.2	**Doanh thu quản lý HTKT**			**4.421.353**	**152.145**	**159.752**	**167.740**	**176.127**	**184.933**	**194.180**	**203.889**	**214.083**	**224.787**	**236.027**

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 2027	NĂM 2028	NĂM 2029	NĂM 2030	NĂM 2031	NĂM 2032	NĂM 2033	NĂM 2034
			0	1	2	3	4	5	6	7
I	**DOANH THU**	**10.883.393**	-	-	**13.463**	**50.084**	**84.261**	**119.063**	**154.518**	**172.587**
1.1	**Cho thuê đất kho tàng nhà máy**	**6.462.040**	-	-	**13.463**	**40.961**	**69.056**	**97.777**	**127.150**	**142.178**
1.3	**Doanh thu quản lý HTKT**	**4.421.353**	-	-	-	**9.123**	**15.205**	**21.287**	**27.369**	**30.410**
II	**CHI PHÍ**	**7.914.452**	-	-	**13.463**	**50.084**	**179.393**	**186.082**	**210.422**	**210.782**
1	Chi phí khấu hao TSCĐ	3.084.488	-	-	-	-	115.213	115.213	115.213	115.213
2	Chi phí kinh doanh	129.241	-	-	269	819	1.381	1.956	2.543	2.844
3	Chi phí quản lý vận hành hàng năm	2.106.784	-	-	5.000	12.000	20.000	25.000	30.000	30.000
4	Chi phí duy tu, sửa chữa hạ tầng (tính từ năm 6)	646.598	-	-	-	-	-	-	14.695	14.695
5	Chi phí phát sinh khác	1.193.422			1.054	2.564	27.319	28.434	32.490	32.550
6	Chi phí thuê đất hàng năm	712.080					15.480	15.480	15.480	15.480
7	Chi trả lãi vay trong giai đoạn vận hành	41.840	-	-	7.139	34.700				
III	**Lợi nhuận**	**2.968.941**	-	-	-	-	**(95.132)**	**(67.019)**	**(55.903)**	**(38.195)**
IV	**Lỗ lũy kế chuyển sang**									
V	**Thu nhập chịu thuế**					-	-	-	-	-
VI	**Thuế thu nhập doanh nghiệp**	**728.906**				-	-	-	-	-
VII	**Lợi nhuận sau thuế**	**2.240.035**				-	**(95.132)**	**(67.019)**	**(55.903)**	**(38.195)**
VII	**KẾ HOẠCH TRẢ NỢ VÀ THU HỒI VỐN CHỦ SỞ HỮU**									
1	Nguồn trả nợ (Khấu hao + lợi nhuận)						20.081	48.194		
2	Nguồn tiền nhàn rỗi						1.223.352	1.194.631		
3	Trả nợ gốc ngân hàng									
-	Nợ gốc đầu kỳ	1.500.191					1.500.191	406.777		
-	Lãi vay trong kỳ						150.019	40.678		
-	Trả lãi vay						150.019	40.678		
-	Lãi vay nhập gốc									
-	Trả gốc						1.093.414	406.777		
-	Dư nợ cuối kỳ						406.777	-		
4	Thu hồi vốn chủ sở hữu	600.000						600.000		

Bảng 7 - Bảng tính lợi nhuận hàng năm

STT	Nội dung	Tổng cộng	NĂM 9	NĂM 10	NĂM 11	NĂM 12	NĂM 13	NĂM 14	NĂM 15	NĂM 16
			NĂM 2035	NĂM 2036	NĂM 2037	NĂM 2038	NĂM 2039	NĂM 2040	NĂM 2041	NĂM 2042
			8	9	10	11	12	13	14	15
I	**DOANH THU**	**10.883.393**	**174.108**	**175.704**	**177.380**	**179.141**	**180.989**	**182.929**	**184.967**	**187.106**
1.1	**Cho thuê đất kho tàng nhà máy**	**6.462.040**	**142.178**	**142.178**	**142.178**	**142.178**	**142.178**	**142.178**	**142.178**	**142.178**
1.3	**Doanh thu quản lý HTKT**	**4.421.353**	**31.930**	**33.527**	**35.203**	**36.963**	**38.811**	**40.752**	**42.789**	**44.929**
II	**CHI PHÍ**	**7.914.452**	**211.502**	**212.237**	**212.986**	**213.750**	**214.529**	**215.324**	**216.135**	**216.962**
1	Chi phí khấu hao TSCĐ	3.084.488	115.213	115.213	115.213	115.213	115.213	115.213	115.213	115.213
2	Chi phí kinh doanh	129.241	2.844	2.844	2.844	2.844	2.844	2.844	2.844	2.844
3	Chi phí quản lý vận hành hàng năm	2.106.784	30.600	31.212	31.836	32.473	33.122	33.785	34.461	35.150
4	Chi phí duy tu, sửa chữa hạ tầng (tính từ năm 6)	646.598	14.695	14.695	14.695	14.695	14.695	14.695	14.695	14.695
5	Chi phí phát sinh khác	1.193.422	32.670	32.793	32.918	33.045	33.175	33.307	33.442	33.580
6	Chi phí thuê đất hàng năm	712.080	15.480	15.480	15.480	15.480	15.480	15.480	15.480	15.480
7	Chi trả lãi vay trong giai đoạn vận hành	41.840								
III	**Lợi nhuận**	**2.968.941**	**(37.395)**	**(36.533)**	**(35.605)**	**(34.609)**	**(33.540)**	**(32.395)**	**(31.168)**	**(29.856)**
IV	**Lỗ lũy kế chuyển sang**									
V	**Thu nhập chịu thuế**		-	-	-	-	-	-	-	-
VI	**Thuế thu nhập doanh nghiệp**	**728.906**	-	-	-	-	-	-	-	-
VII	**Lợi nhuận sau thuế**	**2.240.035**	**(37.395)**	**(36.533)**	**(35.605)**	**(34.609)**	**(33.540)**	**(32.395)**	**(31.168)**	**(29.856)**
VII	**KẾ HOẠCH TRẢ NỢ VÀ THU HỒI VỐN CHỦ SỞ HỮU**									
1	Nguồn trả nợ (Khấu hao + lợi nhuận)									
2	Nguồn tiền nhàn rỗi									
3	Trả nợ gốc ngân hàng									
-	Nợ gốc đầu kỳ	1.500.191								
-	Lãi vay trong kỳ									
-	Trả lãi vay									
-	Lãi vay nhập gốc									
-	Trả gốc									
-	Dư nợ cuối kỳ									
4	Thu hồi vốn chủ sở hữu	600.000								

Bảng 7 - Bảng tính lợi nhuận hàng năm

STT	Nội dung	Tổng cộng	NĂM 17	NĂM 18	NĂM 19	NĂM 20	NĂM 21	NĂM 22	NĂM 23	NĂM 24
			NĂM 2043	NĂM 2044	NĂM 2045	NĂM 2046	NĂM 2047	NĂM 2048	NĂM 2049	NĂM 2050
			16	17	18	19	20	21	22	23
I	**DOANH THU**	**10.883.393**	**189.353**	**191.712**	**194.188**	**196.789**	**199.519**	**202.386**	**205.397**	**208.558**
1.1	**Cho thuê đất kho tàng nhà máy**	**6.462.040**	**142.178**	**142.178**	**142.178**	**142.178**	**142.178**	**142.178**	**142.178**	**142.178**
1.3	**Doanh thu quản lý HTKT**	**4.421.353**	**47.175**	**49.534**	**52.011**	**54.611**	**57.342**	**60.209**	**63.219**	**66.380**
II	**CHI PHÍ**	**7.914.452**	**217.806**	**218.666**	**219.544**	**213.279**	**214.192**	**215.123**	**216.073**	**217.042**
1	Chi phí khấu hao TSCĐ	3.084.488	115.213	115.213	115.213	109.246	109.246	109.246	109.246	109.246
2	Chi phí kinh doanh	129.241	2.844	2.844	2.844	2.844	2.844	2.844	2.844	2.844
3	Chi phí quản lý vận hành hàng năm	2.106.784	35.853	36.570	37.301	38.047	38.808	39.584	40.376	41.184
4	Chi phí duy tu, sửa chữa hạ tầng (tính từ năm 6)	646.598	14.695	14.695	14.695	14.695	14.695	14.695	14.695	14.695
5	Chi phí phát sinh khác	1.193.422	33.721	33.864	34.011	32.966	33.119	33.274	33.432	33.594
6	Chi phí thuê đất hàng năm	712.080	15.480	15.480	15.480	15.480	15.480	15.480	15.480	15.480
7	Chi trả lãi vay trong giai đoạn vận hành	41.840								
III	**Lợi nhuận**	**2.968.941**	**(28.453)**	**(26.954)**	**(25.355)**	**(16.490)**	**(14.673)**	**(12.737)**	**(10.676)**	**(8.484)**
IV	**Lỗ lũy kế chuyển sang**									**8.484**
V	**Thu nhập chịu thuế**		-	-	-	-	-	-	-	-
VI	**Thuế thu nhập doanh nghiệp**	**728.906**	-	-	-	-	-	-	-	-
VII	**Lợi nhuận sau thuế**	**2.240.035**	**(28.453)**	**(26.954)**	**(25.355)**	**(16.490)**	**(14.673)**	**(12.737)**	**(10.676)**	**(8.484)**
VII	**KẾ HOẠCH TRẢ NỢ VÀ THU HỒI VỐN CHỦ SỞ HỮU**									
1	Nguồn trả nợ (Khấu hao + lợi nhuận)									
2	Nguồn tiền nhàn rỗi									
3	Trả nợ gốc ngân hàng									
-	Nợ gốc đầu kỳ	1.500.191								
-	Lãi vay trong kỳ									
-	Trả lãi vay									
-	Lãi vay nhập gốc									
-	Trả gốc									
-	Dư nợ cuối kỳ									
4	Thu hồi vốn chủ sở hữu	600.000								

Bảng 7 - Bảng tính lợi nhuận hàng năm

STT	Nội dung	Tổng cộng	NĂM 25	NĂM 26	NĂM 27	NĂM 28	NĂM 29	NĂM 30	NĂM 31	NĂM 32
			NĂM 2051	NĂM 2052	NĂM 2053	NĂM 2054	NĂM 2055	NĂM 2056	NĂM 2057	NĂM 2058
			24	25	26	27	28	29	30	31
I	**DOANH THU**	**10.883.393**	**211.877**	**215.362**	**219.021**	**222.863**	**226.898**	**231.134**	**235.581**	**240.252**
1.1	**Cho thuê đất kho tàng nhà máy**	**6.462.040**	**142.178**	**142.178**	**142.178**	**142.178**	**142.178**	**142.178**	**142.178**	**142.178**
1.3	**Doanh thu quản lý HTKT**	**4.421.353**	**69.699**	**73.184**	**76.844**	**80.686**	**84.720**	**88.956**	**93.404**	**98.074**
II	**CHI PHÍ**	**7.914.452**	**218.031**	**219.039**	**220.067**	**221.116**	**222.186**	**107.258**	**108.371**	**109.507**
1	Chi phí khấu hao TSCĐ	3.084.488	109.246	109.246	109.246	109.246	109.246	12.563	12.563	12.563
2	Chi phí kinh doanh	129.241	2.844	2.844	2.844	2.844	2.844	2.844	2.844	2.844
3	Chi phí quản lý vận hành hàng năm	2.106.784	42.007	42.847	43.704	44.578	45.470	46.379	47.307	48.253
4	Chi phí duy tu, sửa chữa hạ tầng (tính từ năm 6)	646.598	14.695	14.695	14.695	14.695	14.695	14.695	14.695	14.695
5	Chi phí phát sinh khác	1.193.422	33.758	33.926	34.098	34.273	34.451	15.296	15.482	15.671
6	Chi phí thuê đất hàng năm	712.080	15.480	15.480	15.480	15.480	15.480	15.480	15.480	15.480
7	Chi trả lãi vay trong giai đoạn vận hành	41.840								
III	**Lợi nhuận**	**2.968.941**	**(6.154)**	**(3.677)**	**(1.046)**	**1.747**	**4.712**	**123.875**	**127.210**	**130.745**
IV	**Lỗ lũy kế chuyển sang**		**14.638**	**18.315**	**19.361**	**17.614**	**12.903**	-	-	-
V	**Thu nhập chịu thuế**		-	-	-	-	-	**123.875**	**127.210**	**130.745**
VI	**Thuế thu nhập doanh nghiệp**	**728.906**	-	-	-	-	-	**24.775**	**25.442**	**26.149**
VII	**Lợi nhuận sau thuế**	**2.240.035**	**(6.154)**	**(3.677)**	**(1.046)**	**1.747**	**4.712**	**99.100**	**101.768**	**104.596**
VII	**KẾ HOẠCH TRẢ NỢ VÀ THU HỒI VỐN CHỦ SỞ HỮU**									
1	Nguồn trả nợ (Khấu hao + lợi nhuận)									
2	Nguồn tiền nhàn rỗi									
3	Trả nợ gốc ngân hàng									
-	Nợ gốc đầu kỳ	1.500.191								
-	Lãi vay trong kỳ									
-	Trả lãi vay									
-	Lãi vay nhập gốc									
-	Trả gốc									
-	Dư nợ cuối kỳ									
4	Thu hồi vốn chủ sở hữu	600.000								

Bảng 7 - Bảng tính lợi nhuận hàng năm

STT	Nội dung	Tổng cộng	NĂM 33	NĂM 34	NĂM 35	NĂM 36	NĂM 37	NĂM 38	NĂM 39	NĂM 40
			NĂM 2059	NĂM 2060	NĂM 2061	NĂM 2062	NĂM 2063	NĂM 2064	NĂM 2065	NĂM 2066
			32	33	34	35	36	37	38	39
I	**DOANH THU**	**10.883.393**	**245.155**	**250.304**	**255.710**	**261.387**	**267.348**	**273.606**	**280.178**	**287.078**
1.1	**Cho thuê đất kho tàng nhà máy**	**6.462.040**	**142.178**	**142.178**	**142.178**	**142.178**	**142.178**	**142.178**	**142.178**	**142.178**
1.3	**Doanh thu quản lý HTKT**	**4.421.353**	**102.978**	**108.127**	**113.533**	**119.210**	**125.170**	**131.429**	**138.000**	**144.900**
II	**CHI PHÍ**	**7.914.452**	**110.665**	**111.846**	**113.051**	**114.280**	**115.533**	**116.812**	**118.116**	**119.446**
1	Chi phí khấu hao TSCĐ	3.084.488	12.563	12.563	12.563	12.563	12.563	12.563	12.563	12.563
2	Chi phí kinh doanh	129.241	2.844	2.844	2.844	2.844	2.844	2.844	2.844	2.844
3	Chi phí quản lý vận hành hàng năm	2.106.784	49.218	50.203	51.207	52.231	53.275	54.341	55.428	56.536
4	Chi phí duy tu, sửa chữa hạ tầng (tính từ năm 6)	646.598	14.695	14.695	14.695	14.695	14.695	14.695	14.695	14.695
5	Chi phí phát sinh khác	1.193.422	15.864	16.061	16.262	16.467	16.676	16.889	17.106	17.328
6	Chi phí thuê đất hàng năm	712.080	15.480	15.480	15.480	15.480	15.480	15.480	15.480	15.480
7	Chi trả lãi vay trong giai đoạn vận hành	41.840								
III	**Lợi nhuận**	**2.968.941**	**134.490**	**138.458**	**142.660**	**147.107**	**151.814**	**156.794**	**162.061**	**167.631**
IV	**Lỗ lũy kế chuyển sang**		-	-	-	-	-	-	-	-
V	**Thu nhập chịu thuế**		**134.490**	**138.458**	**142.660**	**147.107**	**151.814**	**156.794**	**162.061**	**167.631**
VI	**Thuế thu nhập doanh nghiệp**	**728.906**	**26.898**	**27.692**	**28.532**	**29.421**	**30.363**	**31.359**	**32.412**	**33.526**
VII	**Lợi nhuận sau thuế**	**2.240.035**	**107.592**	**110.767**	**114.128**	**117.686**	**121.451**	**125.435**	**129.649**	**134.105**
VII	**KẾ HOẠCH TRẢ NỢ VÀ THU HỒI VỐN CHỦ SỞ HỮU**									
1	Nguồn trả nợ (Khấu hao + lợi nhuận)									
2	Nguồn tiền nhàn rỗi									
3	Trả nợ gốc ngân hàng									
-	Nợ gốc đầu kỳ	1.500.191								
-	Lãi vay trong kỳ									
-	Trả lãi vay									
-	Lãi vay nhập gốc									
-	Trả gốc									
-	Dư nợ cuối kỳ									
4	Thu hồi vốn chủ sở hữu	600.000								

Bảng 7 - Bảng tính lợi nhuận hàng năm

STT	Nội dung	Tổng cộng	NĂM 41	NĂM 42	NĂM 43	NĂM 44	NĂM 45	NĂM 46	NĂM 47	NĂM 48
			NĂM 2067	NĂM 2068	NĂM 2069	NĂM 2070	NĂM 2071	NĂM 2072	NĂM 2073	NĂM 2074
			40	41	42	43	44	45	46	47
I	**DOANH THU**	**10.883.393**	**294.323**	**301.930**	**309.917**	**318.304**	**327.111**	**336.357**	**346.066**	**356.261**
1.1	**Cho thuê đất kho tàng nhà máy**	**6.462.040**	**142.178**	**142.178**	**142.178**	**142.178**	**142.178**	**142.178**	**142.178**	**142.178**
1.3	**Doanh thu quản lý HTKT**	**4.421.353**	**152.145**	**159.752**	**167.740**	**176.127**	**184.933**	**194.180**	**203.889**	**214.083**
II	**CHI PHÍ**	**7.914.452**	**120.803**	**122.187**	**123.599**	**125.039**	**126.508**	**128.006**	**129.534**	**131.092**
1	Chi phí khấu hao TSCĐ	3.084.488	12.563	12.563	12.563	12.563	12.563	12.563	12.563	12.563
2	Chi phí kinh doanh	129.241	2.844	2.844	2.844	2.844	2.844	2.844	2.844	2.844
3	Chi phí quản lý vận hành hàng năm	2.106.784	57.667	58.820	59.997	61.197	62.421	63.669	64.942	66.241
4	Chi phí duy tu, sửa chữa hạ tầng (tính từ năm 6)	646.598	14.695	14.695	14.695	14.695	14.695	14.695	14.695	14.695
5	Chi phí phát sinh khác	1.193.422	17.554	17.785	18.020	18.260	18.505	18.754	19.009	19.269
6	Chi phí thuê đất hàng năm	712.080	15.480	15.480	15.480	15.480	15.480	15.480	15.480	15.480
7	Chi trả lãi vay trong giai đoạn vận hành	41.840								
III	**Lợi nhuận**	**2.968.941**	**173.519**	**179.742**	**186.318**	**193.265**	**200.603**	**208.352**	**216.533**	**225.168**
IV	**Lỗ lũy kế chuyển sang**		-	-	-	-	-	-	-	-
V	**Thu nhập chịu thuế**		**173.519**	**179.742**	**186.318**	**193.265**	**200.603**	**208.352**	**216.533**	**225.168**
VI	**Thuế thu nhập doanh nghiệp**	**728.906**	**34.704**	**35.948**	**37.264**	**38.653**	**40.121**	**41.670**	**43.307**	**45.034**
VII	**Lợi nhuận sau thuế**	**2.240.035**	**138.815**	**143.794**	**149.055**	**154.612**	**160.482**	**166.681**	**173.226**	**180.135**
VII	**KẾ HOẠCH TRẢ NỢ VÀ THU HỒI VỐN CHỦ SỞ HỮU**									
1	Nguồn trả nợ (Khấu hao + lợi nhuận)									
2	Nguồn tiền nhàn rỗi									
3	Trả nợ gốc ngân hàng									
-	Nợ gốc đầu kỳ	1.500.191								
-	Lãi vay trong kỳ									
-	Trả lãi vay									
-	Lãi vay nhập gốc									
-	Trả gốc									
-	Dư nợ cuối kỳ									
4	Thu hồi vốn chủ sở hữu	600.000								

Bảng 7 - Bảng tính lợi nhuận hàng năm

STT	Nội dung	Tổng cộng	NĂM 49	NĂM 50
			NĂM 2075	NĂM 2076
			48	49
I	**DOANH THU**	**10.883.393**	**366.965**	**378.204**
1.1	**Cho thuê đất kho tàng nhà máy**	**6.462.040**	**142.178**	**142.178**
1.3	**Doanh thu quản lý HTKT**	**4.421.353**	**224.787**	**236.027**
II	**CHI PHÍ**	**7.914.452**	**132.682**	**134.304**
1	Chi phí khấu hao TSCĐ	3.084.488	12.563	12.563
2	Chi phí kinh doanh	129.241	2.844	2.844
3	Chi phí quản lý vận hành hàng năm	2.106.784	67.566	68.917
4	Chi phí duy tu, sửa chữa hạ tầng (tính từ năm 6)	646.598	14.695	14.695
5	Chi phí phát sinh khác	1.193.422	19.534	19.804
6	Chi phí thuê đất hàng năm	712.080	15.480	15.480
7	Chi trả lãi vay trong giai đoạn vận hành	41.840		
III	**Lợi nhuận**	**2.968.941**	**234.283**	**243.901**
IV	**Lỗ lũy kế chuyển sang**		-	-
V	**Thu nhập chịu thuế**		**234.283**	**243.901**
VI	**Thuế thu nhập doanh nghiệp**	**728.906**	**46.857**	**48.780**
VII	**Lợi nhuận sau thuế**	**2.240.035**	**187.426**	**195.120**
VII	**KẾ HOẠCH TRẢ NỢ VÀ THU HỒI VỐN CHỦ SỞ HỮU**			
1	Nguồn trả nợ (Khấu hao + lợi nhuận)			
2	Nguồn tiền nhàn rỗi			
3	Trả nợ gốc ngân hàng			
-	Nợ gốc đầu kỳ	1.500.191		
-	Lãi vay trong kỳ			
-	Trả lãi vay			
-	Lãi vay nhập gốc			
-	Trả gốc			
-	Dư nợ cuối kỳ			
4	Thu hồi vốn chủ sở hữu	600.000		

Bảng 8 - Bảng tính các chỉ tiêu hiệu quả kinh tế của Dự án (NPV, IRR)

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 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
	Tiến độ thực hiện													
I	**DÒNG TIỀN THU**			**10.883.393**			**646.204**	**1.301.531**	**1.307.613**	**1.313.695**	**1.319.777**	**676.614**	**31.930**	**33.527**
	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			6.462.040			646.204	1.292.408	1.292.408	1.292.408	1.292.408	646.204	-	-
	Doanh thu quản lý HTKT			4.421.353			-	9.123	15.205	21.287	27.369	30.410	31.930	33.527
	VAT đầu ra			1.088.339			64.620	130.153	130.761	131.369	131.978	67.661	3.193	3.353
II	**DÒNG TIỀN CHI**			**8.469.622**	**1.041.136**	**1.296.637**	**917.506**	**556.671**	**48.700**	**55.389**	**65.033**	**65.394**	**78.519**	**79.254**
1	**Giai đoạn đầu tư xây dựng**			**3.796.568**	**1.041.136**	**1.296.637**	**917.506**	**541.288**						
2	**Giai đoạn vận hành**			**4.673.055**				**15.383**	**48.700**	**55.389**	**65.033**	**65.394**	**78.519**	**79.254**
2.1	Chi phí khấu hao TSCĐ (không tính vào dòng tiền)			-										
2.2	Chi phí kinh doanh	2%	Doanh thu thuê đất	129.241	-	-	269	819	1.381	1.956	2.543	2.844	2.844	2.844
2.3	Chi phí quản lý vận hành			2.106.784	-	-	5.000	12.000	20.000	25.000	30.000	30.000	30.600	31.212
2.4	Chi phí duy tu, sửa chữa hạ tầng (tính từ năm 6)	1%	Chi phí XD+TB	521.024									12.405	12.405
2.5	Chi phí phát sinh khác	20%	2.2+2.3	1.193.422	-	-	1.054	2.564	27.319	28.434	32.490	32.550	32.670	32.793
2.6	Chi trả lãi vay trong giai đoạn vận hành			-				-	-	-	-	-	-	-
2.7	Chi nộp thuế TNDN	20%		728.906	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	**VAT đầu vào**			**582.860**	**51.504**	**64.143**	**46.020**	**28.315**	**4.870**	**5.539**	**6.503**	**6.539**	**7.852**	**7.925**
	Giai đoạn đầu tư xây dựng			187.812	51.504	64.143	45.388	26.777						
	Giai đoạn vận hành			395.047	-	-	632	1.538	4.870	5.539	6.503	6.539	7.852	7.925
III	**VAT phải nộp (VAT đầu ra - VAT đầu vào)**			**505.480**	**(51.504)**	**(64.143)**	**18.600**	**101.838**	**125.891**	**125.831**	**125.474**	**61.122**	**(4.659)**	**(4.573)**
IV	**Lợi nhuận**			**2.240.035**	-	-	-	-	**(95.132)**	**(67.019)**	**(55.903)**	**(38.195)**	**(37.395)**	**(36.533)**
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				(1.041.136)	(1.296.637)	(271.302)	744.860	1.258.913	1.258.305	1.254.743	611.220	(46.589)	(45.727)
2	Cộng dồn dòng tiền không có chiết khấu				(1.041.136)	(2.337.773)	(2.609.076)	(1.864.216)	(605.303)	653.003	1.907.746	2.518.966	2.472.376	2.426.649
3	Dòng tiền có chiết khấu				(1.041.136)	(1.178.761)	(224.217)	559.624	859.854	781.309	708.270	313.652	(21.734)	(19.393)
4	Cộng dồn dòng tiền có chiết khấu				(1.041.136)	(2.219.897)	(2.444.114)	(1.884.490)	(1.024.635)	(243.327)	464.943	778.596	756.861	737.469
VII	**CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ**													
1	IRR				16,74%	>r=10%								
2	NPV				618.670	>0								
3	Thời gian thu hồi vốn theo dòng tiền dự án				5,34	năm (Tính từ năm 2027)								

Bảng 8 - Bảng tính các chỉ tiêu hiệu quả kinh tế của Dự án (NPV, IRR)

STT	Nội dung	Tỷ lệ	Đơn giá	Tổng cộng	NĂM 11	NĂM 12	NĂM 13	NĂM 14	NĂM 15	NĂM 16	NĂM 17	NĂM 18	NĂM 19	NĂM 20	NĂM 21
					NĂM 2037	NĂM 2038	NĂM 2039	NĂM 2040	NĂM 2041	NĂM 2042	NĂM 2043	NĂM 2044	NĂM 2045	NĂM 2046	NĂM 2047
	Tiến độ thực hiện				10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
I	**DÒNG TIỀN THU**			10.883.393	35.203	36.963	38.811	40.752	42.789	44.929	47.175	49.534	52.011	54.611	57.342
	Cho thuê đất kho tăng nhà máy			6.462.040	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Doanh thu quản lý HTKT			4.421.353	35.203	36.963	38.811	40.752	42.789	44.929	47.175	49.534	52.011	54.611	57.342
	VAT đầu ra			1.088.339	3.520	3.696	3.881	4.075	4.279	4.493	4.718	4.953	5.201	5.461	5.734
II	**DÒNG TIỀN CHI**			8.469.622	80.003	80.767	81.546	82.341	83.152	83.979	84.823	85.683	86.561	86.263	87.176
1	**Giai đoạn đầu tư xây dựng**			3.796.568											
2	**Giai đoạn vận hành**			4.673.055	80.003	80.767	81.546	82.341	83.152	83.979	84.823	85.683	86.561	86.263	87.176
2.1	Chi phí khấu hao TSCĐ (không tính vào dòng tiền)			-											
2.2	Chi phí kinh doanh	2%	Doanh thu thuê đất	129.241	2.844	2.844	2.844	2.844	2.844	2.844	2.844	2.844	2.844	2.844	2.844
2.3	Chi phí quản lý vận hành			2.106.784	31.836	32.473	33.122	33.785	34.461	35.150	35.853	36.570	37.301	38.047	38.808
2.4	Chi phí duy tu, sửa chữa hạ tầng (tính từ năm 6)	1%	Chi phí XD+TB	521.024	12.405	12.405	12.405	12.405	12.405	12.405	12.405	12.405	12.405	12.405	12.405
2.5	Chi phí phát sinh khác	20%	2.2+2.3	1.193.422	32.918	33.045	33.175	33.307	33.442	33.580	33.721	33.864	34.011	32.966	33.119
2.6	Chi trả lãi vay trong giai đoạn vận hành			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.7	Chi nộp thuế TNDN	20%		728.906	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	**VAT đầu vào**			582.860	8.000	8.077	8.155	8.234	8.315	8.398	8.482	8.568	8.656	8.626	8.718
	Giai đoạn đầu tư xây dựng			187.812											
	Giai đoạn vận hành			395.047	8.000	8.077	8.155	8.234	8.315	8.398	8.482	8.568	8.656	8.626	8.718
III	**VAT phải nộp (VAT đầu ra - VAT đầu vào)**			505.480	(4.480)	(4.380)	(4.273)	(4.159)	(4.036)	(3.905)	(3.765)	(3.615)	(3.455)	(3.165)	(2.983)
IV	**Lợi nhuận**			2.240.035	(35.605)	(34.609)	(33.540)	(32.395)	(31.168)	(29.856)	(28.453)	(26.954)	(25.355)	(16.490)	(14.673)
V	**HỆ SỐ CHIẾT KHẤU**	10%			0,3855	0,3505	0,3186	0,2897	0,2633	0,2394	0,2176	0,1978	0,1799	0,1635	0,1486
VI	**DÒNG TIỀN HIỆU SỐ THU CHI**														
1	Dòng tiền không có chiết khấu				(44.800)	(43.804)	(42.735)	(41.589)	(40.363)	(39.050)	(37.647)	(36.149)	(34.550)	(31.651)	(29.834)
2	Cộng dồn dòng tiền không có chiết khấu				2.381.850	2.338.046	2.295.311	2.253.721	2.213.359	2.174.309	2.136.661	2.100.512	2.065.962	2.034.311	2.004.477
3	Dòng tiền có chiết khấu				(17.272)	(15.353)	(13.617)	(12.047)	(10.629)	(9.348)	(8.193)	(7.152)	(6.214)	(5.175)	(4.435)
4	Cộng dồn dòng tiền có chiết khấu				720.196	704.843	691.227	679.180	668.551	659.203	651.010	643.858	637.644	632.468	628.034
VII	**CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ**														
1	IRR														
2	NPV														
3	Thời gian thu hồi vốn theo dòng tiền dự án														

Bảng 8 - Bảng tính các chỉ tiêu hiệu quả kinh tế của Dự án (NPV, IRR)

STT	Nội dung	Tỷ lệ	Đơn giá	Tổng cộng	NĂM 22	NĂM 23	NĂM 24	NĂM 25	NĂM 26	NĂM 27	NĂM 28	NĂM 29	NĂM 30	NĂM 31	NĂM 32
					NĂM 2048	NĂM 2049	NĂM 2050	NĂM 2051	NĂM 2052	NĂM 2053	NĂM 2054	NĂM 2055	NĂM 2056	NĂM 2057	NĂM 2058
					21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
	Tiến độ thực hiện														
I	**DÒNG TIỀN THU**			**10.883.393**	**60.209**	**63.219**	**66.380**	**69.699**	**73.184**	**76.844**	**80.686**	**84.720**	**88.956**	**93.404**	**98.074**
	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			6.462.040	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Doanh thu quản lý HTKT			4.421.353	60.209	63.219	66.380	69.699	73.184	76.844	80.686	84.720	88.956	93.404	98.074
	VAT đầu ra			1.088.339	6.021	6.322	6.638	6.970	7.318	7.684	8.069	8.472	8.896	9.340	9.807
II	**DÒNG TIỀN CHI**			**8.469.622**	**88.107**	**89.057**	**90.026**	**91.015**	**92.023**	**93.051**	**94.100**	**95.170**	**101.700**	**103.480**	**105.322**
1	**Giai đoạn đầu tư xây dựng**			**3.796.568**											
2	**Giai đoạn vận hành**			**4.673.055**	**88.107**	**89.057**	**90.026**	**91.015**	**92.023**	**93.051**	**94.100**	**95.170**	**101.700**	**103.480**	**105.322**
2.1	Chi phí khấu hao TSCĐ (không tính vào dòng tiền)			-											
2.2	Chi phí kinh doanh	2%	Doanh thu thuê đất	129.241	2.844	2.844	2.844	2.844	2.844	2.844	2.844	2.844	2.844	2.844	2.844
2.3	Chi phí quản lý vận hành			2.106.784	39.584	40.376	41.184	42.007	42.847	43.704	44.578	45.470	46.379	47.307	48.253
2.4	Chi phí duy tu, sửa chữa hạ tầng (tính từ năm 6)	1%	Chi phí XD+TB	521.024	12.405	12.405	12.405	12.405	12.405	12.405	12.405	12.405	12.405	12.405	12.405
2.5	Chi phí phát sinh khác	20%	2.2+2.3	1.193.422	33.274	33.432	33.594	33.758	33.926	34.098	34.273	34.451	15.296	15.482	15.671
2.6	Chi trả lãi vay trong giai đoạn vận hành			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.7	Chi nộp thuế TNDN	20%		728.906	-	-	-	-	-	-	-	-	24.775	25.442	26.149
3	**VAT đầu vào**			**582.860**	**8.811**	**8.906**	**9.003**	**9.101**	**9.202**	**9.305**	**9.410**	**9.517**	**7.692**	**7.804**	**7.917**
	Giai đoạn đầu tư xây dựng			187.812											
	Giai đoạn vận hành			395.047	8.811	8.906	9.003	9.101	9.202	9.305	9.410	9.517	7.692	7.804	7.917
III	**VAT phải nộp (VAT đầu ra - VAT đầu vào)**			**505.480**	**(2.790)**	**(2.584)**	**(2.365)**	**(2.132)**	**(1.884)**	**(1.621)**	**(1.341)**	**(1.045)**	**1.203**	**1.537**	**1.890**
IV	**Lợi nhuận**			**2.240.035**	**(12.737)**	**(10.676)**	**(8.484)**	**(6.154)**	**(3.677)**	**(1.046)**	**1.747**	**4.712**	**99.100**	**101.768**	**104.596**
V	**HỆ SỐ CHIẾT KHẤU**	**10%**			**0,1351**	**0,1228**	**0,1117**	**0,1015**	**0,0923**	**0,0839**	**0,0763**	**0,0693**	**0,0630**	**0,0573**	**0,0521**
VI	**DÒNG TIỀN HIỆU SỐ THU CHI**														
1	Dòng tiền không có chiết khấu				(27.898)	(25.838)	(23.646)	(21.315)	(18.838)	(16.208)	(13.414)	(10.450)	(12.744)	(10.076)	(7.248)
2	Cộng dồn dòng tiền không có chiết khấu				1.976.579	1.950.741	1.927.095	1.905.780	1.886.942	1.870.734	1.857.320	1.846.870	1.834.126	1.824.050	1.816.802
3	Dòng tiền có chiết khấu				(3.770)	(3.174)	(2.641)	(2.164)	(1.739)	(1.360)	(1.023)	(725)	(803)	(577)	(378)
4	Cộng dồn dòng tiền có chiết khấu				624.264	621.090	618.449	616.285	614.546	613.186	612.163	611.439	610.635	610.058	609.680
VII	**CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ**														
1	IRR														
2	NPV														
3	Thời gian thu hồi vốn theo dòng tiền dự án														

Bảng 8 - Bảng tính các chỉ tiêu hiệu quả kinh tế của Dự án (NPV, IRR)

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 2059	NĂM 2060	NĂM 2061	NĂM 2062	NĂM 2063	NĂM 2064	NĂM 2065	NĂM 2066	NĂM 2067	NĂM 2068
					32	33	34	35	36	37	38	39	40	41
	Tiến độ thực hiện													
I	**DÒNG TIỀN THU**			**10.883.393**	**102.978**	**108.127**	**113.533**	**119.210**	**125.170**	**131.429**	**138.000**	**144.900**	**152.145**	**159.752**
	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			6.462.040	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Doanh thu quản lý HTKT			4.421.353	102.978	108.127	113.533	119.210	125.170	131.429	138.000	144.900	152.145	159.752
	VAT đầu ra			1.088.339	10.298	10.813	11.353	11.921	12.517	13.143	13.800	14.490	15.214	15.975
II	**DÒNG TIỀN CHI**			**8.469.622**	**107.229**	**109.204**	**111.249**	**113.368**	**115.563**	**117.837**	**120.195**	**122.639**	**125.174**	**127.802**
1	**Giai đoạn đầu tư xây dựng**			**3.796.568**										
2	**Giai đoạn vận hành**			**4.673.055**	**107.229**	**109.204**	**111.249**	**113.368**	**115.563**	**117.837**	**120.195**	**122.639**	**125.174**	**127.802**
2.1	Chi phí khấu hao TSCĐ (không tính vào dòng tiền)			-										
2.2	Chi phí kinh doanh	2%	Doanh thu thuê đất	129.241	2.844	2.844	2.844	2.844	2.844	2.844	2.844	2.844	2.844	2.844
2.3	Chi phí quản lý vận hành			2.106.784	49.218	50.203	51.207	52.231	53.275	54.341	55.428	56.536	57.667	58.820
2.4	Chi phí duy tu, sửa chữa hạ tầng (tính từ năm 6)	1%	Chi phí XD+TB	521.024	12.405	12.405	12.405	12.405	12.405	12.405	12.405	12.405	12.405	12.405
2.5	Chi phí phát sinh khác	20%	2.2+2.3	1.193.422	15.864	16.061	16.262	16.467	16.676	16.889	17.106	17.328	17.554	17.785
2.6	Chi trả lãi vay trong giai đoạn vận hành			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.7	Chi nộp thuế TNDN	20%		728.906	26.898	27.692	28.532	29.421	30.363	31.359	32.412	33.526	34.704	35.948
3	**VAT đầu vào**			**582.860**	**8.033**	**8.151**	**8.272**	**8.395**	**8.520**	**8.648**	**8.778**	**8.911**	**9.047**	**9.185**
	Giai đoạn đầu tư xây dựng			187.812										
	Giai đoạn vận hành			395.047	8.033	8.151	8.272	8.395	8.520	8.648	8.778	8.911	9.047	9.185
III	**VAT phải nộp (VAT đầu ra - VAT đầu vào)**			**505.480**	**2.265**	**2.661**	**3.082**	**3.526**	**3.997**	**4.495**	**5.022**	**5.579**	**6.168**	**6.790**
IV	**Lợi nhuận**			**2.240.035**	**107.592**	**110.767**	**114.128**	**117.686**	**121.451**	**125.435**	**129.649**	**134.105**	**138.815**	**143.794**
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	**DÒNG TIỀN HIỆU SỐ THU CHI**													
1	Dòng tiền không có chiết khấu				(4.252)	(1.077)	2.284	5.842	9.607	13.591	17.805	22.261	26.971	31.950
2	Cộng dồn dòng tiền không có chiết khấu				1.812.550	1.811.473	1.813.757	1.819.599	1.829.206	1.842.797	1.860.602	1.882.863	1.909.835	1.941.785
3	Dòng tiền có chiết khấu				(201)	(46)	89	208	311	400	476	541	596	642
4	Cộng dồn dòng tiền có chiết khấu				609.479	609.432	609.522	609.730	610.040	610.440	610.916	611.457	612.053	612.695
VII	**CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ**													
1	IRR													
2	NPV													
3	Thời gian thu hồi vốn theo dòng tiền dự án													

Bảng 8 - Bảng tính các chỉ tiêu hiệu quả kinh tế của Dự án (NPV, IRR)

STT	Nội dung	Tỷ lệ	Đơn giá	Tổng cộng	NĂM 43	NĂM 44	NĂM 45	NĂM 46	NĂM 47	NĂM 48	NĂM 49	NĂM 50	GHI CHÚ
					NĂM 2069	NĂM 2070	NĂM 2071	NĂM 2072	NĂM 2073	NĂM 2074	NĂM 2075	NĂM 2076	
					42	43	44	45	46	47	48	49	
	Tiến độ thực hiện												
I	**DÒNG TIỀN THU**			**10.883.393**	**167.740**	**176.127**	**184.933**	**194.180**	**203.889**	**214.083**	**224.787**	**236.027**	
	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			6.462.040	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Doanh thu quản lý HTKT			4.421.353	167.740	176.127	184.933	194.180	203.889	214.083	224.787	236.027	
	VAT đầu ra			1.088.339	16.774	17.613	18.493	19.418	20.389	21.408	22.479	23.603	
II	**DÒNG TIỀN CHI**			**8.469.622**	**130.529**	**133.358**	**136.295**	**139.342**	**142.507**	**145.792**	**149.205**	**152.750**	
1	**Giai đoạn đầu tư xây dựng**			**3.796.568**									
2	**Giai đoạn vận hành**			**4.673.055**	**130.529**	**133.358**	**136.295**	**139.342**	**142.507**	**145.792**	**149.205**	**152.750**	
2.1	Chi phí khấu hao TSCĐ (không tính vào dòng tiền)			-									
2.2	Chi phí kinh doanh	2%	Doanh thu thuê đất	129.241	2.844	2.844	2.844	2.844	2.844	2.844	2.844	2.844	
2.3	Chi phí quản lý vận hành			2.106.784	59.997	61.197	62.421	63.669	64.942	66.241	67.566	68.917	
2.4	Chi phí duy tu, sửa chữa hạ tầng (tính từ năm 6)	1%	Chi phí XD+TB	521.024	12.405	12.405	12.405	12.405	12.405	12.405	12.405	12.405	
2.5	Chi phí phát sinh khác	20%	2.2+2.3	1.193.422	18.020	18.260	18.505	18.754	19.009	19.269	19.534	19.804	
2.6	Chi trả lãi vay trong giai đoạn vận hành			-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.7	Chi nộp thuế TNDN	20%		728.906	37.264	38.653	40.121	41.670	43.307	45.034	46.857	48.780	
3	**VAT đầu vào**			**582.860**	**9.327**	**9.471**	**9.617**	**9.767**	**9.920**	**10.076**	**10.235**	**10.397**	
	Giai đoạn đầu tư xây dựng			187.812									
	Giai đoạn vận hành			395.047	9.327	9.471	9.617	9.767	9.920	10.076	10.235	10.397	
III	**VAT phải nộp (VAT đầu ra - VAT đầu vào)**			**505.480**	**7.447**	**8.142**	**8.876**	**9.651**	**10.469**	**11.332**	**12.244**	**13.206**	
IV	**Lợi nhuận**			**2.240.035**	**149.055**	**154.612**	**160.482**	**166.681**	**173.226**	**180.135**	**187.426**	**195.120**	
V	**HỆ SỐ CHIẾT KHẤU**	**10%**			**0,0183**	**0,0166**	**0,0151**	**0,0137**	**0,0125**	**0,0113**	**0,0103**	**0,0094**	
VI	**DÒNG TIỀN HIỆU SỐ THU CHI**												
1	Dòng tiền không có chiết khấu				37.211	42.768	48.638	54.837	61.382	68.291	75.582	83.276	
2	Cộng dồn dòng tiền không có chiết khấu				1.978.995	2.021.764	2.070.402	2.125.240	2.186.622	2.254.912	2.330.495	2.413.771	
3	Dòng tiền có chiết khấu				679	710	734	752	766	774	779	780	
4	Cộng dồn dòng tiền có chiết khấu				613.374	614.084	614.818	615.571	616.336	617.111	617.890	618.670	
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: 345/BC-HĐQT	*Hải Phòng, ngày 28 tháng 9 năm 2026*

BÁO CÁO

Triển khai đầu tư xây dựng 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 bất thường năm 2026
Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;

Căn cứ Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 ngày 10/12/2025;

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 Nghị định 303/2026/NĐ-CP ngày 01/8/2026 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 32/2024/NĐ-CP ngày 15/3/2024 của Chính phủ về quản lý, phát triển cụm công 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 Nghị quyết số 07/2026/NQ-ĐHĐCĐ của 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 về các Dự án đầu tư tại tỉnh Tây Ninh ngày 07/5/2026;

Hội đồng quản trị kính báo cáo Đại hội đồng cổ đông công tác triển khai đầu tư xây dựng Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Long Thuận, xã Tân Long, tỉnh Tây Ninh, cụ thể như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

1. Tên Dự án: Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Long Thuận.

2. Địa điểm quy hoạch: Xã Tân Long, tỉnh Tây Ninh.

3. Diện tích dự kiến: 75 ha.

4. Chủ đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng: Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam.

5. Mục tiêu đầu tư: Xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật nhằm thu hút các doanh nghiệp nhỏ và vừa, phát triển kinh tế địa phương.

6. Tình hình triển khai thực hiện thủ tục làm chủ đầu tư:

Ngày 31/3/2026, Công ty đã nộp hồ sơ đề nghị thành lập Cụm công nghiệp Long Thuận tại văn bản số 77/VRG-HĐQT. Hiện nay cơ quan sở ban ngành của tỉnh Tây Ninh đã có ý kiến thẩm định, cụ thể bao gồm ý kiến của: Sở Tài chính tại văn bản số 7671/STC-HTĐT ngày 25/5/2026; Bộ chỉ huy Quân sự tại văn bản số 3509/BCH-TM ngày 30/5/2026; Cục Thuế tại văn bản số 5304/TNI-CNTK ngày 01/6/2026; Sở Xây dựng tại văn bản số 6791/SXD-QHPTĐT ngày 08/6/2026; Sở Nông nghiệp và Môi trường tại văn bản số 12584/SNNMT-QLĐĐ ngày 16/6/2026; Công an tại văn bản số 2694/CAT-ANKT ngày 29/6/2026.

Ngày 03/8/2026, Sở Công Thương có Thông báo kết quả cuộc họp về việc rà soát, thẩm định hồ sơ đề xuất thành lập Cụm công nghiệp Long Thuận tại xã Tân Long. Trên cơ sở đó, ngày 06/8/2026, Công ty đã có Văn bản giải trình số 244/VRG-HĐQT. Ngày 20/8/2026, UBND xã Tân Long có Văn bản số 2915/UBND - KT về việc Cập nhật vào quy hoạch chung đô thị Thủ Thừa và bổ sung chỉ tiêu sử dụng đất đối với dự án Khu tái định cư Cụm công nghiệp Long Thuận. Như vậy, hồ sơ giải trình của Công ty và UBND xã Tân Long đã được tổng hợp, gửi Sở Công Thương để tiếp tục xem xét, thẩm định theo quy định.

II. KẾ HOẠCH TRIỂN KHAI ĐẦU TƯ XÂY DỰNG DỰ ÁN

1. Nội dung tiến độ, chi phí dự toán, nhu cầu và phương án sử dụng vốn.

1.1. Tổng vốn đầu tư dự án

Tổng vốn đầu tư thực hiện dự án: **1.219.111.568.884** đồng *(Bằng chữ: Một nghìn, hai trăm mười chín tỷ, một trăm mười một triệu, năm trăm sáu mươi tám nghìn, tám trăm tám mươi tư đồng)*, cụ thể theo bảng sau:

Đơn vị tính: Đồng

STT	Nội dung chi phí	Giá trị
A	**Chi phí thuê đất phân bổ giai đoạn vận hành**	**250.275.000.000**
B	**Tổng mức đầu tư**	**968.836.568.884**
1	Chi phí thuê đất giai đoạn đầu tư xây dựng và chi phí GPMB (Phần chênh lệch với chi phí thuê đất)	124.725.000.000
2	Chi phí xây dựng	597.068.820.000
3	Chi phí thiết bị	30.931.200.000
4	Chi phí quản lý dự án	7.824.880.249
5	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	25.767.850.936
6	Chi phí khác (không bao gồm lãi vay)	7.578.456763

STT	Nội dung chi phí	Giá trị
7	Chi phí dự phòng	66.917.120.795
8	Chi phí lãi vay	108.032.240.141
C	**TỔNG CỘNG (C=A+B)**	**1.219.111.568.884**

(Chi tiết theo tại Phụ lục tính toán kèm theo)

1.2. Kế hoạch tiến độ thực hiện dự án

Trên cơ sở quy mô và mục tiêu đầu tư, dự kiến tiến độ triển khai tổng thể dự án được xác định trong thời gian 33 tháng (từ T10/2026 đến T6/2029). Tiến trình thực hiện được chia làm hai giai đoạn như sau:

Giai đoạn 1: Chuẩn bị đầu tư và bồi thường giải phóng mặt bằng (T10/2026 – T11/2027): Tập trung hoàn thiện các thủ tục pháp lý (khảo sát, quy hoạch 1/500, ĐTM, thẩm duyệt PCCC và lập báo cáo nghiên cứu khả thi); đồng thời triển khai công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để xác lập quỹ đất sạch phục vụ dự án.

Giai đoạn 2: Thực hiện đầu tư và vận hành (T7/2027 – T6/2029): Triển khai thi công hệ thống hạ tầng kỹ thuật và lắp đặt thiết bị công trình. Trong giai đoạn này, Công ty thực hiện xuyên suốt công tác quản lý dự án, giám sát và tư vấn cho toàn bộ các bước triển khai nhằm đảm bảo dự án vận hành đúng tiến độ và đạt hiệu quả kinh tế.

1.3. Dự toán chi phí và phương án sử dụng vốn

Nhu cầu nguồn lực tài chính và phương án thu xếp vốn thực hiện dự án được xác định như sau:

1.3.1. Dự kiến nhu cầu sử dụng vốn theo giai đoạn triển khai dự án

Nhu cầu vốn thực hiện các hạng mục công việc (chưa bao gồm lãi vay) được phân kỳ theo tiến độ dự án:

- Nhu cầu vốn Giai đoạn 1: Dự kiến là 381.200 triệu đồng. Trong đó:

+ Chi phí thực hiện các công tác pháp lý dự án: 6.200 triệu đồng.

+ Chi phí giải phóng mặt bằng: 375.000 triệu đồng.

- Nhu cầu vốn Giai đoạn 2: Dự kiến là 729.889 triệu đồng. Khoản vốn này dùng để chi trả cho công tác thi công hạ tầng, thiết bị, dự phòng phí còn lại và chi phí, tư vấn, chi phí khác (các chi phí không thuộc giai đoạn 1) và chi phí quản lý dự án thực hiện xuyên suốt 33 tháng triển khai.

- Lãi vay dự kiến trong quá trình thực hiện dự án tính vào tổng vốn đầu tư: 108.023 triệu đồng.

(Chi tiết xem tại phụ lục tính toán kèm theo)

1.3.2. Phương án huy động vốn thực hiện dự án

Trên cơ sở Tổng vốn đầu tư dự kiến là 1.219.112 triệu đồng (Đã bao gồm chi phí thực hiện các giai đoạn và lãi vay dự kiến), phương án thu xếp nguồn vốn tổng thể được dự kiến như sau:

a. Vốn chủ sở hữu của công ty theo tỷ lệ tại hồ sơ đăng ký làm chủ đầu tư dự án là 15,01% thành tiền là 183.000 triệu đồng, được sử dụng để chi trả cho các công việc bao gồm:

+ Chi phí thực hiện các công tác pháp lý dự án thuộc giai đoạn 1: 6.200 triệu đồng.

+ Chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn, chi phí khác thuộc giai đoạn 2: 8.209 triệu đồng.

+ Chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư: 168.591 triệu đồng.

b. Huy động vốn vay từ các tổ chức tín dụng và các nguồn vốn khác (thực hiện liên danh liên kết với các nhà đầu tư thứ cấp) 84,99% là 1.036.112 triệu đồng, trong đó dự kiến:

- Nguồn vốn huy động từ các nhà đầu tư thứ cấp thông qua hình thức liên doanh, liên kết là: 267.259 triệu đồng.

- Nguồn vốn vay từ các tổ chức tín dụng: 768.853 triệu đồng.

1.4. Phương án vay vốn và thế chấp tài sản cho toàn bộ dự án:

Dự án Cụm công nghiệp Long Thuận được Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam Chi nhánh Chí Linh cam kết cung ứng tín dụng với số tiền là: 1.026.086.950.168 đồng. Công ty sẽ dùng toàn bộ dự án làm tài sản thế chấp để vay vốn của Ngân hàng, giải ngân theo tiến độ dự án.

III. KIẾN NGHỊ, ĐỀ XUẤT

Để bảo đảm cơ sở triển khai giai đoạn chuẩn bị đầu tư Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Long Thuận, xã Tân Long, tỉnh Tây Ninh theo đúng tiến độ và đáp ứng yêu cầu về quản lý, huy động nguồn lực thực hiện dự án, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua những nội dung sau:

- Chấp thuận triển khai đầu tư xây dựng Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Long Thuận sau khi Công ty được Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt làm chủ đầu tư thực hiện dự án;

- Thông qua nội dung kế hoạch triển khai đầu tư xây dựng dự án Cụm công nghiệp Long Thuận;

- Thông qua việc ủy quyền cho Hội đồng quản trị và Ban lãnh đạo Công ty chủ động làm việc, đàm phán, ký kết các hợp đồng tín dụng và các văn bản

liên quan với các tổ chức tín dụng trong và ngoài nước để huy động vốn thực hiện dự án; đồng thời cho phép Công ty sử dụng tài sản hiện có và/hoặc tài sản hình thành từ dự án để thực hiện các biện pháp bảo đảm theo yêu cầu của tổ chức tín dụng và quy định của pháp luật.

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

Hồ sơ đính kèm:

- Bảng tính Tổng vốn đầu tư;
- Bảng dự kiến tiến độ, nhu cầu sử dụng vốn, phương án sử dụng vốn.

Trân trọng!

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

Phạm Trung Thái

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

Bảng 1.1 - Tổng vốn đầu tư dự án Cụm công nghiệp Long Thuận

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**	
B	**TỔNG MỨC ĐẦU TƯ**						**902.050.559.494**	**66.786.009.391**	**968.836.568.884**	
I	**CHI PHÍ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG**	**Ggpmb**					**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 XÂYDỰNG**	Gxd					**542.789.836.364**	**54.278.983.636**	**597.068.820.000**	
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 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của BXD
2.2	Chi phí đầu tư ngoài suất vốn (chiều cao san nền dự kiến 2,6m)			452.324.863.636	0,200		90.464.972.727	9.046.497.273	99.511.470.000	Dự kiến tăng 20% chi phí tính theo suất vốn đầu tư phần xây dựng do địa hình trũng, chi phí san nền làm tăng chi phí
III	**CHI PHÍ THIẾT BỊ**	Gtb					**28.119.272.727**	**2.811.927.273**	**30.931.200.000**	
3.1	Công trình hạ tầng kỹ thuật	Gxd	75	349.090.909	1,074	1,00	28.119.272.727	2.811.927.273	30.931.200.000	QĐ số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của BXD
IV	**CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN**	Gqlda	$(G_{XD}+G_{TB})^{trước\ VAT}$x	1,246%			**7.113.527.499**	**711.352.750**	**7.824.880.249**	
V	**CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG**	Gtv					**23.425.319.032**	**2.342.531.903**	**25.767.850.936**	
5.1	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi		$(G_{XD}+G_{TB})^{trước\ VAT}$x	0,073%			416.763.650	41.676.365	458.440.015	
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	0,029%	x	100%	165.563.642	16.556.364	182.120.006	
5.5	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi		$(G_{XD}+G_{TB})^{trước\ VAT}$x	0,207%	x	100%	1.181.781.856	118.178.186	1.299.960.041	
5.6	Chi phí thiết kế bản vẽ thi công (HTKT cấp II- TK 2 bước)		$G_{XD}^{trước\ VAT}$ x	1,148%	x	100%	6.231.227.321	623.122.732	6.854.350.054	
5.7	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi		$(G_{XD}+G_{TB})_{trước\ VAT}$x	0,037%	x	100%	211.236.370	21.123.637	232.360.007	
5.8	Chi phí thẩm tra thiết kế xây dựng		$G_{XD}^{trước\ VAT}$ x	0,058%	x	100%	314.818.105	31.481.811	346.299.916	
5.9	Chi phí thẩm tra dự toán		$G_{XD}^{trước\ VAT}$ x	0,055%	x	100%	298.534.410	29.853.441	328.387.851	
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	100%	1.712.727.327	171.272.733	1.884.000.060	
5.12	Chi phí giám sát thi công xây dựng	Gtv13	$G_{XD}^{trước\ VAT}$ x	0,884%	x	100%	4.798.262.153	479.826.215	5.278.088.369	
5.13	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị	Gtv14	$G_{TB}^{trước\ VAT}$ x	0,659%	x	100%	185.306.007	18.530.601	203.836.608	
5.14	Chi phí giám sát công tác khảo sát xây dựng	Gtv15	$G_{KS}^{trước\ VAT}$ x	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	$TMĐT^{trước\ VAT}$ x	0,040%			360.820.224	36.082.022	396.902.246	
5.16	Chi phí tư vấn, thí nghiệm đối chứng (phục vụ kiểm tra công tác nghiệm thu - tạm tính)	Gtv15	$G_{XD}^{trước\ VAT}$ x	0,300%	x	100%	1.628.369.509	162.836.951	1.791.206.460	
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	

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	
5.18	Các chi phí tư vấn khác		Tạm tính	10,000%			2.129.574.457	212.957.446	2.342.531.903	
VI	**CHI PHÍ KHÁC**	Gk					**7.020.617.553**	**557.839.211**	**7.578.456.763**	
6.1	Chi phí rà phá bom mìn, vật nổ		75	20000000			1.500.000.000	150.000.000	1.650.000.000	
6.3	Chi phí bảo hiểm công trình		$(G_{XD} + G_{TB})_{\text{trước VAT}}$x	0,300%			1.712.727.327	171.272.733	1.884.000.060	
6.4	Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán (NĐ 99/2021/NĐ-CP)		TMĐT x	0,099%		50%	446.515.027	44.651.503	491.166.530	
6.5	Chi phí thẩm định thiết kế (TT27/2023/TT-BTC)		$G_{XD}^{\text{trước VAT}}$x	0,031%			168.264.849	-	168.264.849	
6.6	Chi phí thẩm định dự toán (TT27/2023/TT-BTC)		$G_{XD}^{\text{trước VAT}}$x	0,030%			162.836.951	-	162.836.951	
6.7	*Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu xây dựng*		$G_{XD}^{\text{trước VAT}}$x	0,050%			271.394.918	-	271.394.918	
6.8	Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu thiết bị		$G_{TB}^{\text{trước VAT}}$x	0,100%			28.119.273	-	28.119.273	
6.9	Chi phí kiểm toán (NĐ 254/2025/NĐ-CP)		TMĐT x	0,142%			1.280.911.794	128.091.179	1.409.002.974	
6.10	Chi phí thẩm định dự án đầu tư xây dựng (Thông tư 28/2023//TT-BTC)		TMĐT x	0,005%			45.102.528	-	45.102.528	
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		$G_{XD}^{\text{trước VAT}}$x	0,100%			542.789.836		542.789.836	
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 x	0,001%			6.717.089		6.717.089	
6.15	Các chi phí khác		Tạm tính	10,000%			638.237.959	63.823.796	702.061.755	
VII	**CHI PHÍ DỰ PHÒNG**	G_{DP}	$G_{DP1} + G_{DP2}$				**60.833.746.177**	**6.083.374.618**	**66.917.120.795**	
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%		30.416.873.089	3.041.687.309	33.458.560.397	
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%		30.416.873.089	3.041.687.309	33.458.560.397	
VIII	**LÃI VAY DỰ KIẾN**	Lnn	Theo bảng kế hoạch dự kiến giải ngân và thu xếp vốn của dự				**108.023.240.141**		**108.023.240.141**	
	TỔNG CỘNG		(A+B)				**1.152.325.559.494**	**66.786.009.391**	**1.219.111.568.884**	
	LÀM TRÒN								**1.219.112.000.000**	

Bảng 1.2. Bảng dự kiến tiến độ, nhu cầu sử dụng vốn DA CCN Long Thuận

Stt	Nội dung công việc	Dự kiến chi phí (tr.đồng)	Năm 2026 T10	Năm 2026 T11	Năm 2026 T12	Năm 2027 T1	Năm 2027 T2	Năm 2027 T3	Năm 2027 T4	Năm 2027 T5	Năm 2027 T6	Năm 2027 T7	Năm 2027 T8	Năm 2027 T9
A	**Tiến độ công việc, nhu cầu sử dụng vốn**	**1.111.088**	**1.298**	**1.336**	**1.336**	**1.515**	**2.642**	**2.241**	**75.866**	**76.219**	**39.454**	**68.238**	**67.847**	**67.847**
I	**Giai đoạn 1: Chuẩn bị đầu tư và giải phóng mặt bằng**	**381.200**	**908**	**945**	**945**	**1.125**	**1.860**	**1.459**	**74.693**	**74.265**	**37.500**	**37.500**	**37.500**	**37.500**
1	Khảo sát địa hình	825	825											
2	Khảo sát địa chất	990		495	495									
3	Lập quy hoạch chi tiết 1/500	1.457		364	364	364	364							
4	Đánh giá tác động môi trường	825				275	275	275						
5	Lập báo cáo nghiên cứu khả thi	1.532				383	383	383	383					
6	Thẩm duyệt PCCC	7							7					
7	Đền bù giải phóng mặt bằng (đã bao gồm DP)	375.000					735	735	735	735	735	735	735	735
									73.529	73.529	36.765	36.765	36.765	36.765
8	Dự phòng (không bao gồm DP công tác GPMB)	564	83	86	86	102	102	66	39					
II	**Thi công hạ tầng kỹ thuật và các công việc khác**	**729.889**	**391**	**391**	**391**	**391**	**782**	**782**	**1.173**	**1.954**	**1.954**	**30.738**	**30.347**	**30.347**
1	Thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị công trình	628.000										26.167	26.167	26.167
2	Công tác quản lý dự án, tư vấn, công tác khác (các công việc còn lại)	35.535	355	355	355	355	711	711	1.066	1.777	1.777	1.777	1.421	1.421
3	Dự phòng	66.354	36	36	36	36	71	71	107	178	178	2.794	2.759	2.759
B	**Lãi vay dự kiến**	108.023	-	-	-	-	-	-	-	-	79	443	1.013	1.587
C	**Tổng vốn đầu tư**	**1.219.112**	**1.298**	**1.336**	**1.336**	**1.515**	**2.642**	**2.241**	**75.866**	**76.219**	**39.533**	**68.680**	**68.860**	**69.434**
-	**Vốn chủ sở hữu**	183.000	**1.298**	**1.336**	**1.336**	**1.515**	**2.642**	**2.241**	**75.866**	**76.219**	**20.546**			
-	**Vốn khác**	**267.259**												
-	**Vốn vay**	**768.853**	-	-	-	-	-	-	-	-	**18.987**	**68.680**	**68.860**	**69.434**
	Giải ngân vốn vay	660.830	-	-	-	-	-	-	-	-	18.908	68.238	67.847	67.847
	Số dư đầu kỳ		-	-	-	-	-	-	-	-	-	18.987	87.667	156.528
	Lãi vay dự kiến	108.023	-	-	-	-	-	-	-	-	79	443	1.013	1.587
	Số dư cuối kỳ		-	-	-	-	-	-	-	-	18.987	87.667	156.528	225.961

Bảng 1.2. Bảng dự kiến tiến độ, nhu cầu sử dụng vốn DA CCN Long Thuận

Stt	Nội dung công việc	Dự kiến chi phí (tr.đồng)	Năm 2027 T10	Năm 2027 T11	Năm 2027 T12	Năm 2028 T1	Năm 2028 T2	Năm 2028 T3	Năm 2028 T4	Năm 2028 T5	Năm 2028 T6	Năm 2028 T7
A	**Tiến độ công việc, nhu cầu sử dụng vốn**	**1.111.088**	**67.847**	**67.847**	**30.347**	**30.347**	**30.347**	**30.347**	**30.347**	**30.347**	**30.347**	**29.956**
I	**Giai đoạn 1: Chuẩn bị đầu tư và giải phóng mặt bằng**	**381.200**	**37.500**	**37.500**	-	-						
1	Khảo sát địa hình	825										
2	Khảo sát địa chất	990										
3	Lập quy hoạch chi tiết 1/500	1.457										
4	Đánh giá tác động môi trường	825										
5	Lập báo cáo nghiên cứu khả thi	1.532										
6	Thẩm duyệt PCCC	7										
7	Đền bù giải phóng mặt bằng (đã bao gồm DP)	375.000	735 36.765	735 36.765								
8	Dự phòng (không bao gồm DP công tác GPMB)	564										
II	**Thi công hạ tầng kỹ thuật và các công việc khác**	**729.889**	**30.347**	**30.347**	**30.347**	**30.347**	**30.347**	**30.347**	**30.347**	**30.347**	**30.347**	**29.956**
1	Thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị công trình	628.000	26.167	26.167	26.167	26.167	26.167	26.167	26.167	26.167	26.167	26.167
2	Công tác quản lý dự án, tư vấn, công tác khác (các công việc còn lại)	35.535	1.421	1.421	1.421	1.421	1.421	1.421	1.421	1.421	1.421	1.066
3	Dự phòng	66.354	2.759	2.759	2.759	2.759	2.759	2.759	2.759	2.759	2.759	2.723
B	**Lãi vay dự kiến**	108.023	2.166	2.749	3.181	3.461	3.742	4.026	4.313	4.602	4.893	5.185
C	**Tổng vốn đầu tư**	**1.219.112**	**70.013**	**70.596**	**33.528**	**33.807**	**34.089**	**34.373**	**34.660**	**34.949**	**35.240**	**35.141**
-	**Vốn chủ sở hữu**	183.000										
-	**Vốn khác**	**267.259**										
-	**Vốn vay**	**768.853**	**70.013**	**70.596**	**33.528**	**33.807**	**34.089**	**34.373**	**34.660**	**34.949**	**35.240**	**35.141**
	Giải ngân vốn vay	660.830	67.847	67.847	30.347	30.347	30.347	30.347	30.347	30.347	30.347	29.956
	Số dư đầu kỳ		225.961	295.974	366.570	400.098	433.906	467.995	502.368	537.028	571.976	607.216
	Lãi vay dự kiến	108.023	2.166	2.749	3.181	3.461	3.742	4.026	4.313	4.602	4.893	5.185
	Số dư cuối kỳ		295.974	366.570	400.098	433.906	467.995	502.368	537.028	571.976	607.216	642.357

Bảng 1.2. Bảng dự kiến tiến độ, nhu cầu sử dụng vốn DA CCN Long Thuận

Stt	Nội dung công việc	Dự kiến chi phí (tr.đồng)	Năm 2028 T8	Năm 2028 T9	Năm 2028 T10	Năm 2028 T11	Năm 2028 T12	Năm 2029 T1	Năm 2029 T2	Năm 2029 T3	Năm 2029 T4	Năm 2029 T5
A	**Tiến độ công việc, nhu cầu sử dụng vốn**	**1.111.088**	**29.956**	**29.956**	**29.956**	**29.956**	**29.956**	**29.565**	**29.565**	**29.565**	**29.565**	**29.565**
I	**Giai đoạn 1: Chuẩn bị đầu tư và giải phóng mặt bằng**	**381.200**										
1	Khảo sát địa hình	825										
2	Khảo sát địa chất	990										
3	Lập quy hoạch chi tiết 1/500	1.457										
4	Đánh giá tác động môi trường	825										
5	Lập báo cáo nghiên cứu khả thi	1.532										
6	Thẩm duyệt PCCC	7										
7	Đền bù giải phóng mặt bằng (đã bao gồm DP)	375.000										
8	Dự phòng (không bao gồm DP công tác GPMB)	564										
II	**Thi công hạ tầng kỹ thuật và các công việc khác**	**729.889**	**29.956**	**29.956**	**29.956**	**29.956**	**29.956**	**29.565**	**29.565**	**29.565**	**29.565**	**29.565**
1	Thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị công trình	628.000	26.167	26.167	26.167	26.167	26.167	26.167	26.167	26.167	26.167	26.167
2	Công tác quản lý dự án, tư vấn, công tác khác (các công việc còn lại)	35.535	1.066	1.066	1.066	1.066	1.066	711	711	711	711	711
3	Dự phòng	66.354	2.723	2.723	2.723	2.723	2.723	2.688	2.688	2.688	2.688	2.688
B	**Lãi vay dự kiến**	108.023	5.478	5.773	5.946	5.996	6.046	6.096	6.147	6.198	6.250	6.302
C	**Tổng vốn đầu tư**	**1.219.112**	**35.434**	**35.729**	**35.902**	**35.952**	**36.002**	**35.661**	**35.712**	**35.763**	**35.815**	**35.867**
-	**Vốn chủ sở hữu**	183.000										
-	**Vốn khác**	**267.259**			29.956	29.956	29.956	29.565	29.565	29.565	29.565	29.565
-	**Vốn vay**	**768.853**	**35.434**	**35.729**	**5.946**	**5.996**	**6.046**	**6.096**	**6.147**	**6.198**	**6.250**	**6.302**
	Giải ngân vốn vay	660.830	29.956	29.956	-	-	-	-	-	-	-	-
	Số dư đầu kỳ		642.357	677.791	713.520	719.466	725.462	731.507	737.603	743.750	749.948	756.197
	Lãi vay dự kiến	108.023	5.478	5.773	5.946	5.996	6.046	6.096	6.147	6.198	6.250	6.302
	Số dư cuối kỳ		677.791	713.520	719.466	725.462	731.507	737.603	743.750	749.948	756.197	762.499

Bảng 1.2. Bảng dự kiến tiến độ, nhu cầu sử dụng vốn DA CCN Long Thuận

Stt	Nội dung công việc	Dự kiến chi phí (tr.đồng)	Năm 2029 T6	Ghi chú
A	**Tiến độ công việc, nhu cầu sử dụng vốn**	**1.111.088**	**29.565**	
I	**Giai đoạn 1: Chuẩn bị đầu tư và giải phóng mặt bằng**	**381.200**		
1	Khảo sát địa hình	825		1 tháng
2	Khảo sát địa chất	990		2 tháng
3	Lập quy hoạch chi tiết 1/500	1.457		4 tháng
4	Đánh giá tác động môi trường	825		3 tháng
5	Lập báo cáo nghiên cứu khả thi	1.532		4 tháng
6	Thẩm duyệt PCCC	7		2 tháng
7	Đền bù giải phóng mặt bằng (đã bao gồm DP)	375.000		10 tháng
8	Dự phòng (không bao gồm DP công tác GPMB)	564		
II	**Thi công hạ tầng kỹ thuật và các công việc khác**	**729.889**	**29.565**	
1	Thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị công trình	628.000	26.167	24 tháng
2	Công tác quản lý dự án, tư vấn, công tác khác (các công việc còn lại)	35.535	711	33 tháng
3	Dự phòng	66.354	2.688	
B	**Lãi vay dự kiến**	108.023	6.354	
C	**Tổng vốn đầu tư**	**1.219.112**	**35.919**	
-	**Vốn chủ sở hữu**	183.000		
-	**Vốn khác**	**267.259**	29.565	
-	**Vốn vay**	**768.853**	**6.354**	
	Giải ngân vốn vay	660.830	-	
	Số dư đầu kỳ		762.499	
	Lãi vay dự kiến	108.023	6.354	
	Số dư cuối kỳ		768.853	

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

Số: 346/BC-HĐQT

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

Hải Phòng, ngày 28 tháng 9 năm 2026

BÁO CÁO

Triển khai đầu tư xây dựng Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Lộc Giang 2, xã An Ninh tỉnh Tây Ninh

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

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;

Căn cứ Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 ngày 10/12/2025;

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 Nghị định 303/2026/NĐ-CP ngày 01/8/2026 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 32/2024/NĐ-CP ngày 15/3/2024 của Chính phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp;

Căn cứ các Văn bản pháp lý khác có liên quan;

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

Căn cứ Nghị quyết số 05/2026/NQ-ĐHĐCĐ của 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 về các Dự án đầu tư tại tỉnh Tây Ninh ngày 07/5/2026;

Hội đồng quản trị kính báo cáo Đại hội đồng cổ đông công tác triển khai đầu tư xây dựng Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Lộc Giang 2, xã An Ninh, tỉnh Tây Ninh, cụ thể như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

1. Tên Dự án: Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Lộc Giang 2.

2. Địa điểm quy hoạch: Xã An Ninh, tỉnh Tây Ninh.

3. Diện tích dự kiến: 75 ha.

4. Chủ đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng: Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam.

5. Mục tiêu đầu tư: Xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật nhằm thu hút các doanh nghiệp nhỏ và vừa, phát triển kinh tế địa phương.

6. Tình hình triển khai thực hiện thủ tục làm chủ đầu tư:

Công ty VRG đã nộp hồ sơ đề nghị thực hiện dự án đầu tư từ tháng 7/2024. Tuy nhiên, qua quá trình rà soát và đánh giá, vị trí dự kiến thực hiện dự án tại thời điểm đó có tỷ lệ đất ở tương đối lớn, dẫn đến chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng cao và có nguy cơ kéo dài thời gian triển khai, ảnh hưởng đến hiệu quả đầu tư của dự án. Trên cơ sở đó, Công ty đã chủ động làm việc với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để nghiên cứu, điều chỉnh vị trí thực hiện dự án sang khu vực phù hợp hơn.

Đến nay, việc nghiên cứu vị trí dự án điều chỉnh đã hoàn thành. Trên cơ sở vị trí mới, ngày 29/6/2026, Công ty đã nộp hồ sơ đề nghị thành lập Cụm công nghiệp Lộc Giang 2 đồng thời đề nghị chấp thuận chủ đầu tư tại văn bản số 186/VRG-HĐQT. Sau khi nhận được hồ sơ của Công ty VRG, UBND xã An Ninh đã có thông báo về việc tiếp nhận nhà đầu tư thực hiện dự án Cụm công nghiệp Lộc Giang 2 tại văn bản số 3774/TB-UBND.

Ngày 17/7/2026, UBND xã An Ninh có tờ trình gửi Sở Công Thương tỉnh Tây Ninh về việc Thành lập Cụm công nghiệp Lộc Giang 2 tại văn bản số 4021/TTr-UBND.

Như vậy hồ sơ đề nghị thành lập cụm công nghiệp Lộc Giang của Công ty VRG hiện đang được các cơ quan sở ban ngành tỉnh Tây Ninh xem xét, thẩm định theo quy định pháp luật.

II. KẾ HOẠCH TRIỂN KHAI ĐẦU TƯ XÂY DỰNG DỰ ÁN

1. Kế hoạch tiến độ, chi phí dự toán, nhu cầu và phương án sử dụng vốn.

1.1. Tổng vốn đầu tư dự án

Tổng vốn đầu tư thực hiện dự án: **1.929.805.371.403 đồng** *(Bằng chữ: Một nghìn chín trăm hai mươi chín tỷ, tám trăm linh năm triệu, ba trăm bảy mươi mốt nghìn, bốn trăm linh ba đồng),* cụ thể theo bảng sau:

Đơn vị tính: Đồng

STT	Nội dung chi phí	Giá trị
A	**Chi phí thuê đất phân bổ giai đoạn vận hành**	**250.275.000.000**
B	**Tổng mức đầu tư**	**1.679.530.371.403**
1	Chi phí thuê đất giai đoạn đầu tư xây dựng và chi phí GPMB (Phần chênh lệch với chi phí thuê đất)	686.760.142.040
2	Chi phí xây dựng	646.824.555.000
3	Chi phí thiết bị	30.931.200.000
4	Chi phí quản lý dự án	8.322.840.671
5	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	27.351.310.512

STT	Nội dung chi phí	Giá trị
6	Chi phí khác (không bao gồm lãi vay)	9.031.068.474
7	Chi phí dự phòng	72.246.097.466
8	Chi phí lãi vay	198.063.157.240
	TỔNG CỘNG	**1.929.805.371.403**

(Chi tiết xem tại Phụ lục tính toán kèm theo)

1.2. Kế hoạch tiến độ thực hiện dự án

Trên cơ sở quy mô và mục tiêu đầu tư, dự kiến tiến độ triển khai tổng thể dự án được xác định trong thời gian 33 tháng (từ T11/2026 đến T7/2029). Tiến trình thực hiện được chia làm hai giai đoạn như sau:

Giai đoạn 1: Chuẩn bị đầu tư và bồi thường giải phóng mặt bằng (T11/2026 – T02/2028): Tập trung hoàn thiện các thủ tục pháp lý (khảo sát, quy hoạch 1/500, ĐTM, thẩm duyệt PCCC và lập báo cáo nghiên cứu khả thi); đồng thời triển khai công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để xác lập quỹ đất sạch phục vụ dự án.

Giai đoạn 2: Thực hiện đầu tư và vận hành (T8/2027 – T7/2029): Triển khai thi công hệ thống hạ tầng kỹ thuật và lắp đặt thiết bị công trình. Trong giai đoạn này, Công ty thực hiện xuyên suốt công tác quản lý dự án, giám sát và tư vấn cho toàn bộ các bước triển khai nhằm đảm bảo dự án vận hành đúng tiến độ và đạt hiệu quả kinh tế.

1.3. Dự toán chi phí và phương án sử dụng vốn

Nhu cầu nguồn lực tài chính và phương án thu xếp vốn thực hiện dự án được xác định như sau:

1.3.1. Dự kiến nhu cầu sử dụng vốn theo giai đoạn triển khai dự án

Nhu cầu vốn thực hiện các hạng mục công việc (chưa bao gồm lãi vay) được phân kỳ theo tiến độ dự án:

- Nhu cầu vốn Giai đoạn 1: Dự kiến là 943.350 triệu đồng. Trong đó:

+ Chi phí thực hiện các công tác pháp lý dự án: 6.315 triệu đồng.

+ Chi phí giải phóng mặt bằng: 937.035 triệu đồng.

- Nhu cầu vốn Giai đoạn 2: Dự kiến là 788.392 triệu đồng. Khoản vốn này dùng để chi trả cho công tác thi công hạ tầng, thiết bị, dự phòng phí còn lại và chi phí, tư vấn, chi phí khác (các chi phí không thuộc giai đoạn 1) và chi phí quản lý dự án thực hiện xuyên suốt 33 tháng triển khai.

- Lãi vay dự kiến trong quá trình thực hiện dự án tính vào tổng vốn đầu tư: 198.063 triệu đồng.

(Chi tiết xem tại phụ lục tính toán kèm theo)

1.3.2. Phương án huy động vốn thực hiện dự án

Trên cơ sở Tổng vốn đầu tư dự kiến là 1.929.805 triệu đồng (Đã bao gồm

chi phí thực hiện các giai đoạn và lãi vay dự kiến), phương án thu xếp nguồn vốn tổng thể được dự kiến như sau:

a. Vốn chủ sở hữu của công ty theo tỷ lệ tại hồ sơ đăng ký làm chủ đầu tư dự án là 15,55% thành tiền là 300.000 triệu đồng, được sử dụng để chi trả cho các công việc bao gồm:

+ Chi phí thực hiện các công tác pháp lý dự án thuộc giai đoạn 1: 6.315 triệu đồng.

+ Chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn, chi phí khác thuộc giai đoạn 2: 6.858 triệu đồng.

+ Chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư: 286.827 triệu đồng.

b. Huy động vốn vay từ các tổ chức tín dụng 84,45% là 1.629.805 triệu đồng, trong đó dự kiến:

- Nguồn vốn huy động từ các nhà đầu tư thứ cấp thông qua hình thức liên doanh, liên kết là: 288.575 triệu đồng.

- Nguồn vốn vay từ các tổ chức tín dụng: 1.341.230 triệu đồng.

1.4. Phương án vay vốn và thế chấp tài sản cho toàn bộ dự án

Dự án Cụm công nghiệp Lộc Giang 2 được Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam chi nhánh Chí Linh cam kết cung ứng tín dụng với số tiền là 1.644.747.962.502 đồng. Công ty sẽ dùng toàn bộ dự án làm tài sản thế chấp để vay vốn của Ngân hàng, giải ngân theo tiến độ dự án.

III. KIẾN NGHỊ, ĐỀ XUẤT

Để bảo đảm cơ sở triển khai giai đoạn chuẩn bị đầu tư Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Lộc Giang 2, xã An Ninh, tỉnh Tây Ninh theo đúng tiến độ và đáp ứng yêu cầu về quản lý, huy động nguồn lực thực hiện dự án, Hội đồng quản trị kính báo cáo Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua những nội dung sau:

- Thông qua nội dung tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng Cụm công nghiệp Lộc Giang 2 sau khi Công ty được Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt làm chủ đầu tư thực hiện dự án;

- Thông qua nội dung kế hoạch triển khai đầu tư xây dựng dự án Cụm công nghiệp Lộc Giang 2;

- Thông qua việc ủy quyền cho Hội đồng quản trị và Ban lãnh đạo Công ty chủ động làm việc, đàm phán, ký kết các hợp đồng tín dụng và các văn bản liên quan với các tổ chức tín dụng trong và ngoài nước để huy động vốn thực hiện dự án; đồng thời cho phép Công ty sử dụng tài sản hiện có và/hoặc tài sản hình thành từ dự án để thực hiện các biện pháp bảo đảm theo yêu cầu của tổ chức tín dụng và quy định của pháp luật.

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

Hồ sơ đính kèm:

- Phụ lục tính toán Tổng mức đầu tư;
- Bảng dự kiến tiến độ, nhu cầu sử dụng vốn, phương án sử dụng vốn.

Trân trọng!

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

Phạm Trung Thái

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

Bảng 2.1 - Tổng vốn đầu tư dự án Cụm công nghiệp Lộc Giang 2

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 TMĐT**
B	**TỔNG MỨC ĐẦU TƯ**						**1.601.668.735.664**	**77.861.635.740**	**1.679.530.371.403**	
I	**Giai đoạn 1: Chuẩn bị đầu tư và bồi thường giải phóng mặt bằng**	Ggpmb					**681.004.234.218**	**5.755.907.822**	**686.760.142.040**	
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)				665.029.234.218	5.755.907.822	670.785.142.040	Khấu trừ chi phí GPMB
2.1	Chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư						931.279.234.218	5.755.907.822	937.035.142.040	
-	Chi phí bồi thường, hỗ trợ						873.720.156.000		873.720.156.000	
-	Chi phí tái định cư		6,37	8.415.454.545	1,074		57.559.078.218	5.755.907.822	63.314.986.040	QĐ số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của BXD
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	1,074	1,00	452.324.863.636	45.232.486.364	497.557.350.000	QĐ số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 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 phần xây dựng do địa hình trũng, chi phí san nền làm tăng chi phí
III	**CHI PHÍ THIẾT BỊ**	Gtb					**28.119.272.727**	**2.811.927.273**	**30.931.200.000**	
3.1	Công trình hạ tầng kỹ thuật	Gxd	75	349.090.909	1,074	1,00	28.119.272.727	2.811.927.273	30.931.200.000	QĐ số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của BXD
IV	**CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN**	Gqlda	$(G_{XD}+G_{TB})^{\text{trước VAT}}$x	1,228%			**7.566.218.792**	**756.621.879**	**8.322.840.671**	
V	**CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG**	Gtv					**24.864.827.738**	**2.486.482.774**	**27.351.310.512**	
5.1	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi		$(G_{XD}+G_{TB})^{\text{trước VAT}}$x	0,072%			443.621.949	44.362.195	487.984.144	
3	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		$(G_{XD}+G_{TB})^{\text{trước VAT}}$x	0,029%	x	100%	178.681.063	17.868.106	196.549.169	
5.5	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi		$(G_{XD}+G_{TB})^{\text{trước VAT}}$x	0,205%	x	100%	1.263.090.271	126.309.027	1.389.399.298	
5.6	Chi phí thiết kế bản vẽ thi công (HTKT cấp II- TK 2 bước)		$G_{XD}^{\text{trước VAT}}$x	1,135%	x	100%	6.674.053.363	667.405.336	7.341.458.699	
5.7	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi		$(G_{XD}+G_{TB})_{\text{trước VAT}}$x	0,036%	x	100%	221.810.974	22.181.097	243.992.072	
5.8	Chi phí thẩm tra thiết kế xây dựng		$G_{XD}^{\text{trước VAT}}$x	0,057%	x	100%	335.172.724	33.517.272	368.689.996	
5.9	Chi phí thẩm tra dự toán		$G_{XD}^{\text{trước VAT}}$x	0,054%	x	100%	317.532.054	31.753.205	349.285.260	
5.10	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu xây dựng + thiết bị		$(G_{XD}+G_{TB})_{\text{trước VAT}}$x	0,300%	x	100%	1.848.424.786	184.842.479	2.033.267.265	
5.12	Chi phí giám sát thi công xây dựng	Gtv13	$G_{XD}^{\text{trước VAT}}$x	0,854%	x	100%	5.021.710.636	502.171.064	5.523.881.700	
5.13	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị	Gtv14	$G_{TB}^{\text{trước VAT}}$x	0,659%	x	100%	185.306.007	18.530.601	203.836.608	
5.14	Chi phí giám sát công tác khảo sát xây dựng	Gtv15	$G_{KS}^{\text{trước VAT}}$x	3,986%	x	100%	65.769.000	6.576.900	72.345.900	

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	
5.15	Chi phí quy đổi vốn đầu tư xây dựng	Gtv16	$TMĐT^{trước\ VAT}$ x	0,035%			560.584.057	56.058.406	616.642.463	
5.16	Chi phí tư vấn, thí nghiệm đối chứng (phục vụ kiểm tra công tác nghiệm thu - tạm tính)	Gtv15	$G_{XD}^{trước\ VAT}$ x	0,300%	x	100%	1.764.066.968	176.406.697	1.940.473.665	
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%			2.260.438.885	226.043.889	2.486.482.774	
VI	**CHI PHÍ KHÁC**	Gk					**8.350.431.797**	**680.636.677**	**9.031.068.474**	
6.1	Chi phí rà phá bom mìn, vật nổ		75	20000000			1.500.000.000	150.000.000	1.650.000.000	
6.3	Chi phí bảo hiểm công trình		$(G_{XD} + G_{TB})_{trước\ VAT}$x	0,300%			1.848.424.786	184.842.479	2.033.267.265	
6.4	Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán (NĐ 99/2021/NĐ-CP)		TMĐT x	0,087%		50%	696.725.900	69.672.590	766.398.490	
6.5	Chi phí thẩm định thiết kế (TT27/2023/TT-BTC)		$G_{XD}^{trước\ VAT}$x	0,031%			182.286.920	-	182.286.920	
6.6	Chi phí thẩm định dự toán (TT27/2023/TT-BTC)		$G_{XD}^{trước\ VAT}$x	0,030%			176.406.697	-	176.406.697	
6.7	*Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu xây dựng*		$G_{XD}^{trước\ VAT}$x	0,050%			294.011.161	-	294.011.161	
6.8	Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu thiết bị		$G_{TB}^{trước\ VAT}$x	0,100%			28.119.273	-	28.119.273	
6.9	Chi phí kiểm toán (NĐ 254/2025/NĐ-CP)		TMĐT x	0,125%			2.002.085.920	200.208.592	2.202.294.512	
6.10	Chi phí thẩm định dự án đầu tư xây dựng (Thông tư 28/2023/TT-BTC)		TMĐT x	0,003%			48.050.062	-	48.050.062	
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		$G_{XD}^{trước\ VAT}$x	0,100%			588.022.323		588.022.323	
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 x	0,001%			10.168.592		10.168.592	
6.15	Các chi phí khác		Tạm tính	10,000%			759.130.163	75.913.016	835.043.180	
VII	**CHI PHÍ DỰ PHÒNG**	G_{DP}	$G_{DP1} + G_{DP2}$				**65.678.270.423**	**6.567.827.042**	**72.246.097.466**	
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%		32.839.135.212	3.283.913.521	36.123.048.733	
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%		32.839.135.212	3.283.913.521	36.123.048.733	
VIII	**LÃI VAY DỰ KIẾN**	Lnn	Theo bảng kê hoạch dự kiến giải ngân và thu xếp vốn của dự án				**198.063.157.240**		**198.063.157.240**	
	TỔNG CỘNG		**(A+B)**				**1.851.943.735.664**	**77.861.635.740**	**1.929.805.371.403**	

Bảng 2.2. Bảng dự kiến tiến độ, nhu cầu sử dụng vốn DA CCN Lộc Giang 2

Stt	Nội dung công việc	Dự kiến chi phí (tr.đồng)	Năm 2026 T11	Năm 2026 T12	Năm 2027 T1	Năm 2027 T2	Năm 2027 T3	Năm 2027 T4	Năm 2027 T5	Năm 2027 T6	Năm 2027 T7	Năm 2027 T8	Năm 2027 T9	Năm 2027 T10	Năm 2027 T11	Năm 2027 T12	Năm 2028 T1
A	**Tiến độ công việc, nhu cầu sử dụng vốn**	**1.731.742**	**1.336**	**1.374**	**1.374**	**1.581**	**3.541**	**3.140**	**156.388**	**156.784**	**80.229**	**111.293**	**110.865**	**110.865**	**110.865**	**110.865**	**110.865**
1	**Giai đoạn 1: Chuẩn bị đầu tư và giải phóng mặt bằng**	**943.350**	**908**	**945**	**945**	**1.152**	**2.683**	**2.283**	**155.102**	**154.641**	**78.086**	**78.086**	**78.086**	**78.086**	**78.086**	**78.086**	**78.086**
1	Khảo sát địa hình	825	825														
2	Khảo sát địa chất	990		495	495												
3	Lập quy hoạch chi tiết 1/500	1.457		364	364	364	364										
4	Đánh giá tác động môi trường	825				275	275	275									
5	Lập báo cáo nghiên cứu khả thi	1.633				408	408	408	408								
6	Thẩm duyệt PCCC	10							10								
7	Đền bù giải phóng mặt bằng (đã bao gồm DP)	937.035					1.531	1.531	1.531 153.110	1.531 153.110	1.531 76.555	1.531 76.555	1.531 76.555	1.531 76.555	1.531 76.555	1.531 76.555	1.531 76.555
8	Dự phòng (không bao gồm DP công tác GPMB)	574	83	86	86	105	105	68	42								
II	**Thi công hạ tầng kỹ thuật và các công việc khác**	**788.392**	**429**	**429**	**429**	**429**	**857**	**857**	**1.286**	**2.143**	**2.143**	**33.207**	**32.778**	**32.778**	**32.778**	**32.778**	**32.778**
1	Thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị công trình	677.756										28.240	28.240	28.240	28.240	28.240	28.240
2	Công tác quản lý dự án, tư vấn, công tác khác (các công việc còn lại)	38.965	390	390	390	390	779	779	1.169	1.948	1.948	1.948	1.559	1.559	1.559	1.559	1.559
3	Dự phòng	71.672	39	39	39	39	78	78	117	195	195	3.019	2.980	2.980	2.980	2.980	2.980
B	**Lãi vay dự kiến**	**198.063**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**106**	**548**	**1.350**	**2.287**	**3.230**	**4.181**	**5.140**	**6.106**
C	**Tổng vốn đầu tư**	**1.929.805**	**1.336**	**1.374**	**1.374**	**1.581**	**3.541**	**3.140**	**156.388**	**156.891**	**80.777**	**112.644**	**113.152**	**114.095**	**115.046**	**116.004**	**116.971**
-	**Vốn chủ sở hữu**	**300.000**	**1.336**	**1.374**	**1.374**	**1.581**	**3.541**	**3.140**	**156.388**	**131.267**							
-	**Vốn khác**	**288.575**															
-	**Vốn vay**	**1.341.230**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**25.624**	**80.777**	**112.644**	**113.152**	**114.095**	**115.046**	**116.004**	**116.971**
	Giải ngân vốn vay		-	-	-	-	-	-	-	25.517	80.229	111.293	110.865	110.865	110.865	110.865	110.865
	Số dư đầu kỳ			-	-	-	-	-	-	-	25.624	106.401	219.044	332.196	446.291	561.337	677.341
	Lãi vay dự kiến	186.979	-	-	-	-	-	-	-	106	548	1.350	2.287	3.230	4.181	5.140	6.106
	Số dư cuối kỳ		-	-	-	-	-	-	-	25.624	106.401	219.044	332.196	446.291	561.337	677.341	794.312

Bảng 2.2. Bảng dự kiến tiến độ, nhu cầu sử dụng vốn DA CCN Lộc Giang 2

Stt	Nội dung công việc	Dự kiến chi phí (tr.đồng)	Năm 2028 T2	Năm 2028 T3	Năm 2028 T4	Năm 2028 T5	Năm 2028 T6	Năm 2028 T7	Năm 2028 T8	Năm 2028 T9	Năm 2028 T10	Năm 2028 T11	Năm 2028 T12	Năm 2029 T1
A	**Tiến độ công việc, nhu cầu sử dụng vốn**	**1.731.742**	**110.865**	**32.778**	**32.778**	**32.778**	**32.778**	**32.778**	**32.350**	**32.350**	**32.350**	**32.350**	**32.350**	**32.350**
I	**Giai đoạn 1: Chuẩn bị đầu tư và giải phóng mặt bằng**	**943.350**	**78.086**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	Khảo sát địa hình	825												
2	Khảo sát địa chất	990												
3	Lập quy hoạch chi tiết 1/500	1.457												
4	Đánh giá tác động môi trường	825												
5	Lập báo cáo nghiên cứu khả thi	1.633												
6	Thẩm duyệt PCCC	10												
7	Đền bù giải phóng mặt bằng (đã bao gồm DP)	937.035	1.531 76.555											
8	Dự phòng (không bao gồm DP công tác GPMB)	574												
II	**Thi công hạ tầng kỹ thuật và các công việc khác**	**788.392**	**32.778**	**32.778**	**32.778**	**32.778**	**32.778**	**32.778**	**32.350**	**32.350**	**32.350**	**32.350**	**32.350**	**32.350**
1	Thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị công trình	677.756	28.240	28.240	28.240	28.240	28.240	28.240	28.240	28.240	28.240	28.240	28.240	28.240
2	Công tác quản lý dự án, tư vấn, công tác khác (các công việc còn lại)	38.965	1.559	1.559	1.559	1.559	1.559	1.559	1.169	1.169	1.169	1.169	1.169	1.169
3	Dự phòng	71.672	2.980	2.980	2.980	2.980	2.980	2.980	2.941	2.941	2.941	2.941	2.941	2.941
B	**Lãi vay dự kiến**	**198.063**	**7.081**	**7.739**	**8.076**	**8.417**	**8.760**	**9.106**	**9.454**	**9.802**	**10.153**	**10.373**	**10.459**	**10.546**
C	**Tổng vốn đầu tư**	**1.929.805**	**117.946**	**40.517**	**40.855**	**41.195**	**41.538**	**41.885**	**41.803**	**42.152**	**42.503**	**42.722**	**42.809**	**42.896**
-	**Vốn chủ sở hữu**	300.000												
-	**Vốn khác**	**288.575**										32.350	32.350	32.350
-	**Vốn vay**	**1.341.230**	**117.946**	**40.517**	**40.855**	**41.195**	**41.538**	**41.885**	**41.803**	**42.152**	**42.503**	**10.373**	**10.459**	**10.546**
	Giải ngân vốn vay		110.865	32.778	32.778	32.778	32.778	32.778	32.350	32.350	32.350	-	-	-
	Số dư đầu kỳ		794.312	912.257	952.774	993.629	1.034.824	1.076.362	1.118.247	1.160.050	1.202.202	1.244.704	1.255.077	1.265.536
	Lãi vay dự kiến	186.979	7.081	7.739	8.076	8.417	8.760	9.106	9.454	9.802	10.153	10.373	10.459	10.546
	Số dư cuối kỳ		912.257	952.774	993.629	1.034.824	1.076.362	1.118.247	1.160.050	1.202.202	1.244.704	1.255.077	1.265.536	1.276.082

Bảng 2.2. Bảng dự kiến tiến độ, nhu cầu sử dụng vốn DA CCN Lộc Giang 2

Stt	Nội dung công việc	Dự kiến chi phí (tr.đồng)	Năm 2029 T2	Năm 2029 T3	Năm 2029 T4	Năm 2029 T5	Năm 2029 T6	Năm 2029 T7	Ghi chú
A	**Tiến độ công việc, nhu cầu sử dụng vốn**	**1.731.742**	**31.921**	**31.921**	**31.921**	**31.921**	**31.921**	**31.921**	
I	**Giai đoạn 1: Chuẩn bị đầu tư và giải phóng mặt bằng**	**943.350**	-	-	-	-	-	-	
1	Khảo sát địa hình	825							1 tháng
2	Khảo sát địa chất	990							2 tháng
3	Lập quy hoạch chi tiết 1/500	1.457							4 tháng
4	Đánh giá tác động môi trường	825							3 tháng
5	Lập báo cáo nghiên cứu khả thi	1.633							4 tháng
6	Thẩm duyệt PCCC	10							2 tháng
7	Đền bù giải phóng mặt bằng (đã bao gồm DP)	937.035							12 tháng
8	Dự phòng (không bao gồm DP công tác GPMB)	574							
II	**Thi công hạ tầng kỹ thuật và các công việc khác**	**788.392**	**31.921**	**31.921**	**31.921**	**31.921**	**31.921**	**31.921**	
1	Thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị công trình	677.756	28.240	28.240	28.240	28.240	28.240	28.240	24 tháng
2	Công tác quản lý dự án, tư vấn, công tác khác (các công việc còn lại)	38.965	779	779	779	779	779	779	33 tháng
3	Dự phòng	71.672	2.902	2.902	2.902	2.902	2.902	2.902	
B	**Lãi vay dự kiến**	**198.063**	**10.634**	**10.723**	**10.812**	**10.902**	**10.993**	**11.085**	
C	**Tổng vốn đầu tư**	**1.929.805**	**42.555**	**42.644**	**42.733**	**42.823**	**42.914**	**43.006**	
-	Vốn chủ sở hữu	300.000							
-	Vốn khác	288.575	31.921	31.921	31.921	31.921	31.921	31.921	
-	Vốn vay	1.341.230	10.634	10.723	10.812	10.902	10.993	11.085	
	Giải ngân vốn vay		-	-	-	-	-	-	
	Số dư đầu kỳ		1.276.082	1.286.716	1.297.439	1.308.251	1.319.153	1.330.146	
	Lãi vay dự kiến	186.979	10.634	10.723	10.812	10.902	10.993	11.085	
	Số dư cuối kỳ		1.286.716	1.297.439	1.308.251	1.319.153	1.330.146	1.341.230	

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: 347/BC-HĐQT	*Hải Phòng, ngày 28 tháng 9 năm 2026*

BÁO CÁO

V/v: Xin chấp thuận thực hiện làm Chủ đầu tư và triển khai đầu tư xây dựng Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Mỹ Thạnh, xã Mỹ Thạnh, tỉnh Tây Ninh.

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

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;

Căn cứ Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 ngày 10/12/2025;

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 Nghị định 303/2026/NĐ-CP ngày 01/8/2026 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 32/2024/NĐ-CP ngày 15/3/2024 của Chính phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp;

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 kính báo cáo Đại hội đồng cổ đông công tác thực hiện làm chủ đầu tư và triển khai đầu tư xây dựng Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Mỹ Thạnh, cụ thể như sau:

I. PHÊ DUYỆT THỰC HIỆN LÀM CHỦ ĐẦU TƯ DỰ ÁN

1. Sự cần thiết phải đầu tư và mục tiêu đầu tư

1.1. 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 81,5%, 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 Mỹ Thạnh, tỉnh Tây Ninh sở hữu những điều kiện thuận lợi cho phát triển cụm công nghiệp: Vị trí 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 Mỹ Thạnh, tại xã Mỹ Thạnh, 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.

1.2. 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.

2. Thông tin dự án

2.1. Tên dự án: Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Mỹ Thạnh.

2.2. Quy mô dự án: 75ha

2.3. Địa điểm: Xã Mỹ Thạnh, tỉnh Tây Ninh, Việt Nam.

2.4. 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 Cụm công nghiệp Mỹ Thạnh được đưa vào danh mục Cụm công nghiệp được thành lập mới trong Phương án phát triển Cụm công nghiệp tỉnh Tây Ninh.

- Ngày 21/5/2026 Công ty VRG đã có văn bản số 147/VRG-HĐQT gửi UBND tỉnh Tây Ninh, Sở Công Thương tỉnh Tây Ninh, UBND xã Mỹ Thạnh về việc Đề xuất đăng ký làm Chủ đầu tư dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Mỹ Thạnh, xã Mỹ Thạnh, tỉnh Tây Ninh;

- Ngày 26/5/2026, Sở Công Thương tỉnh Tây Ninh có ý kiến đối với công ty

VRG về việc Đăng ký làm chủ đầu tư hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Mỹ Thạnh tại văn bản số 3530/SCT-QLCN;

- Ngày 04/6/2026 Công ty VRG đã lập bộ hồ sơ đề xuất xin làm Chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Mỹ Thạnh, xã Mỹ Thạnh, tỉnh Tây Ninh nộp cho UBND xã Mỹ Thạnh, tỉnh Tây Ninh tại văn bản số 163/VRG-HĐQT;

- Ngày 04/6/2026, UBND xã Mỹ Thạnh có thông báo Về việc nhà đầu tư nộp hồ sơ đề xuất thành lập Cụm công nghiệp Mỹ Thạnh tại văn bản số 2144/TB-UBND;

- Ngày 21/7/2026 UBND xã có tờ trình nộp Sở Công Thương tỉnh Tây Ninh về việc thành lập Cụm công nghiệp Mỹ Thạnh tại văn bản số 3084/TTr-UBND.

Hiện nay, hồ sơ đề nghị thành lập Cụm công nghiệp đang được các sở, ban, ngành của tỉnh Tây Ninh xem xét, thẩm định theo quy định.

3. Đánh giá sự phù hợp

3.1. Sự phù hợp với quy hoạch tỉnh, quy hoạch vùng

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 Mỹ Thạnh 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 Mỹ Thạnh tại xã Mỹ Thạnh, tỉnh Tây Ninh bảo đảm phù hợp định hướng phát triển và đủ điều kiện triển khai lựa chọn Nhà đầu tư.

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

Theo 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 Mỹ Thạnh (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.

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

3.3.1 Về khả năng thu hút vốn đầu tư:

Cụm công nghiệp Mỹ thạnh có vị trí giao thông thuận lợi, kết nối với tuyến N2, đường tỉnh ĐT.818 và hệ thống giao thông khu vực. Từ vị trí dự án, thông qua các tuyến đường liên xã và ĐT.818, dự án kết nối thuận lợi với Quốc lộ 1A, Thành phố Hồ Chí Minh và các trung tâm kinh tế trong khu vực Đồng bằng sông Cửu Long, tạo điều kiện thuận lợi cho lưu thông hàng hóa và phát triển công nghiệp – dịch vụ logistics. Từ khu vực dự án, việc kết nối đến Cảng quốc tế Long An được thực hiện thông qua tuyến ĐT.818 – ĐT.830 với cự ly khoảng 43 km, cảng Cái Mép khoảng 73 km, cảng Cần Giuộc khoảng 33 km, cảng Cát Lái khoảng 50 km; đáp ứng nhu cầu vận chuyển nguyên vật liệu, hàng hóa và hoạt động xuất nhập khẩu của dự án. Nhìn chung, vị trí khu đất có điều kiện thuận lợi để hình thành Cụm công nghiệp gắn với hệ thống giao thông liên vùng và mạng lưới logistics khu vực.

Bên cạnh đó, Cụm công nghiệp Mỹ Thạnh 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.

3.3.2. 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 Mỹ Thạnh có khoảng 16.500 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 Mỹ Thạnh 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.

4. Quy mô dự án:

Dự án Cụm công nghiệp Mỹ Thạnh 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:

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Tỷ lệ mặc định (%)
1	Đất công nghiệp	CN	52,500	70,0	
2	Đất công trình điều hành	ĐH	0,750	1,0	
3	Đất dịch vụ	DV	0,750	1,0	
4	Đất giao thông	GT	7,875	10,5	>=10
5	Đất cây xanh, mặt nước	CX	10,500	14,0	>=10
6	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	HTKT	1,125	1,5	>=1
7	Đất an ninh	AN	1,500	2,0	
Tổng cộng			**75,00**	**100,0**	

Cơ cấu sử dụng đất của Cụm công nghiệp Mỹ Thạnh như sau:

- Đất công nghiệp (nhà máy, kho tàng): Với tổng diện tích là 52,5 ha, chiếm 70% tổng diện tích đất của CCN. Các lô đất xây dựng nhà máy có diện tích từ 1 ha cho đến vài ha tùy theo quy mô tính chất của các nhà máy, kho bãi, doanh nghiệp.

- Khu điều hành, dịch vụ: Diện tích 1,5 ha, chiếm khoảng 2% 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 giao thông: Có tổng diện tích 7,875 ha, chiếm tỷ lệ 10,5% 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.

- Đất cây xanh, mặt nước: Tổng diện tích 10,5 ha, chiếm 14% tổng diện tích đất CCN, trong đó bao gồm: Cây xanh, dải cây xanh cách ly CCN; Hồ điều hòa, ao sinh thái, kênh mương thoát nước…

- Đất công trình hạ tầng kỹ thuật: Với diện tích 1,125 ha, chiếm 1,5% tổng diện tích đất CCN. Trong đó được xây dựng trạm cấp nước, trạm biến áp, khu vực trạm xử lý nước thải,…

- Đất an ninh: Với diện tích 1,5 ha, chiếm 2,0% tổng diện tích đất CCN, trong đó bao gồm: Các trụ sở, chốt bảo vệ an ninh của khu vực; điểm trực, trung tâm giám sát an ninh, hệ thống camera điều hành, phục vụ kiểm soát người và phương tiện ra vào cụm công nghiệp.

5. Tổng vốn đầu tư, hiệu quả dự án

5.1. Tổng vốn đầu tư dự án (Đã bao gồm VAT): **1.398.924.188.328** đồng (*Bằng chữ: Một nghìn ba trăm chín mươi tám tỷ, chín trăm hai mươi tư triệu, một trăm tám mươi tám nghìn, ba trăm hai mươi tám đồng*).

Trong đó:

- Chi phí thuê đất trong thời gian vận hành: 253.800.000.000 đồng.
- Tổng mức đầu tư dự án: 1.145.124.188.328 đồng.

5.2. 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
2	Quy mô lao động	người	6.000
II	**Chi phí đầu tư**		
1	Tổng vốn đầu tư Chủ đầu tư	đồng	1.398.924.188.328
2	Nguồn vốn	đồng	
-	Vốn chủ sở hữu (15,01%)	đồng	210.000.000.000
-	Vốn huy động từ khách hàng (14,33%)	đồng	200.484.375.000
-	Vốn vay từ các tổ chức tín dụng (70,66%)	đồng	988.439.813.328
III	**Thời gian thực hiện dự án**		
1	Thời gian đầu tư xây dựng HTKT	tháng	33 tháng
2	Thời gian hoạt động của dự án	năm	50 năm
IV	**Hiệu quả dự án**		
1	**Tổng doanh thu (Chưa bao gồm VAT)**		**3.740.112.561.993**
2	**Tổng chi phí (Chưa bao gồm VAT)**		**2.934.582.622.740**
3	**Lợi nhuận doanh nghiệp**		
-	Lợi nhuận trước thuế	đồng	800.786.564.254
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp	đồng	246.376.666.578
-	Lợi nhuận sau thuế	đồng	554.409.897.676
4	**Các chỉ tiêu hiệu quả của dự án**		

Stt	Nội dung	Đơn vị	Giá trị
1	Hiện giá thu hồi thuần: NPV	đồng	136.552.822.359
2	Suất thu hồi nội bộ: IRR	%	16,23
3	Thời gian hoàn vốn: T	năm	4,63

Kết quả tính toán cho thấy dự án có hiệu quả tài chính tốt, khả năng sinh lời tốt và thời gian hoàn vốn phù hợp.

II. KẾ HOẠCH TRIỂN KHAI ĐẦU TƯ XÂY DỰNG DỰ ÁN

1. Kế hoạch tiến độ, chi phí dự toán, nhu cầu và phương án sử dụng vốn.

1.1. Tổng vốn đầu tư dự án

Tổng vốn đầu tư thực hiện dự án: **1.398.924.188.328** đồng (*Bằng chữ: Một nghìn ba trăm chín mươi tám tỷ, chín trăm hai mươi tư triệu, một trăm tám mươi tám nghìn, ba trăm hai mươi tám đồng),* cụ thể theo bảng sau:

Đơn vị tính: Đồng

STT	Nội dung chi phí	Giá trị
A	**Chi phí thuê đất phân bổ giai đoạn vận hành**	**253.800.000.000**
B	**Tổng mức đầu tư**	**1.145.124.188.328**
1	Chi phí thuê đất giai đoạn đầu tư xây dựng và chi phí GPMB (Phần chênh lệch với chi phí thuê đất)	325.937.128.973
2	Chi phí xây dựng	547.313.085.000
3	Chi phí thiết bị	30.931.200.000
4	Chi phí quản lý dự án	7.314.790.205
5	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	24.431.071.255
6	Chi phí khác (không bao gồm lãi vay)	7.486.020.297
7	Chi phí dự phòng	61.747.616.676
8	Chi phí lãi vay	139.963.275.922
	TỔNG CỘNG	**1.398.924.188.328**

(Chi tiết theo tại Phụ lục tính toán kèm theo)

1.2. Kế hoạch tiến độ thực hiện dự án

Trên cơ sở quy mô và mục tiêu đầu tư, dự kiến tiến độ triển khai tổng thể dự án được xác định trong thời gian 33 tháng (từ T12/2026 đến T8/2029). Tiến trình thực hiện được chia làm hai giai đoạn như sau:

Giai đoạn 1: Chuẩn bị đầu tư và bồi thường giải phóng mặt bằng (T12/2026 – T03/2028): Tập trung hoàn thiện các thủ tục pháp lý (khảo sát, quy hoạch 1/500, ĐTM, thẩm duyệt PCCC và lập báo cáo nghiên cứu khả thi); đồng thời triển khai công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để xác lập quỹ đất sạch phục vụ dự án.

Giai đoạn 2: Thực hiện đầu tư và vận hành (T8/2027 – T8/2029): Triển khai thi công hệ thống hạ tầng kỹ thuật và lắp đặt thiết bị công trình. Trong giai đoạn này, Công ty thực hiện xuyên suốt công tác quản lý dự án, giám sát và tư vấn cho toàn bộ các bước

triển khai nhằm đảm bảo dự án vận hành đúng tiến độ và đạt hiệu quả kinh tế.

1.3. Dự toán chi phí và phương án sử dụng vốn

Nhu cầu nguồn lực tài chính và phương án thu xếp vốn thực hiện dự án được xác định như sau:

1.3.1. Dự kiến nhu cầu sử dụng vốn theo giai đoạn triển khai dự án

Nhu cầu vốn thực hiện các hạng mục công việc (chưa bao gồm lãi vay) được phân kỳ theo tiến độ dự án:

- Nhu cầu vốn Giai đoạn 1: Dự kiến là 585.823 triệu đồng. Trong đó:

+ Chi phí thực hiện các công tác pháp lý dự án: 6.086 triệu đồng.

+ Chi phí giải phóng mặt bằng: 579.737 triệu đồng.

- Nhu cầu vốn Giai đoạn 2: Dự kiến là 673.138 triệu đồng. Khoản vốn này dùng để chi trả cho công tác thi công hạ tầng, thiết bị, dự phòng phí còn lại và chi phí, tư vấn, chi phí khác (các chi phí không thuộc giai đoạn 1) và chi phí quản lý dự án thực hiện xuyên suốt 30 tháng triển khai.

- Lãi vay dự kiến trong quá trình thực hiện dự án tính vào tổng vốn đầu tư: 139.963 triệu đồng.

(Chi tiết xem tại phụ lục tính toán kèm theo)

1.3.2. Phương án huy động vốn thực hiện dự án

Trên cơ sở Tổng vốn đầu tư dự kiến là 1.398.924 triệu đồng (Đã bao gồm chi phí thực hiện các giai đoạn và lãi vay dự kiến), phương án thu xếp nguồn vốn tổng thể được dự kiến như sau:

a. Vốn chủ sở hữu của công ty theo tỷ lệ tại hồ sơ đăng ký làm chủ đầu tư dự án là 15,01% thành tiền là 210.000 triệu đồng, được sử dụng để chi trả cho các công việc bao gồm:

+ Chi phí thực hiện các công tác pháp lý dự án thuộc giai đoạn 1: 6.086 triệu đồng.

+ Chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn, chi phí khác thuộc giai đoạn 2 là: 7.414 triệu đồng.

+ Chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư: 196.500 triệu đồng.

b. Huy động vốn vay từ các tổ chức tín dụng và các nguồn vốn khác (thực hiện liên danh liên kết với các nhà đầu tư thứ cấp) 84,99%, trong đó dự kiến:

- Nguồn vốn huy động từ các nhà đầu tư thứ cấp thông qua hình thức liên doanh, liên kết là: 200.484 triệu đồng.

- Nguồn vốn vay từ các tổ chức tín dụng: 988.440 triệu đồng.

1.4. Phương án vay vốn và thế chấp tài sản cho toàn bộ dự án:

Dự án Cụm công nghiệp Mỹ Thạnh được Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam Chi nhánh Bắc Hải Dương cam kết cung ứng tín dụng với số tiền là 1.176.802.340.044 đồng. Công ty sẽ dùng toàn bộ dự án làm tài sản thế chấp để

vay vốn của Ngân hàng, giải ngân theo tiến độ dự án

III. KIẾN NGHỊ, ĐỀ XUẤT

Để bảo đảm cơ sở triển khai giai đoạn chuẩn bị đầu tư Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Mỹ Thạnh, xã Mỹ Thạnh, tỉnh Tây Ninh theo đúng tiến độ và đáp ứng yêu cầu về quản lý, huy động nguồn lực thực hiện dự án, Hội đồng quản trị kính báo cáo Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua những nội dung sau:

- Quyết định đầu tư dự án và chấp thuận triển khai đầu tư xây dựng Dự án cụm công nghiệp Mỹ Thạnh.

- Thông qua nội dung kế hoạch triển khai đầu tư xây dựng dự án Cụm công nghiệp Mỹ Thạnh;

- Thông qua việc ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định các nội dung cần thiết trong quá trình tổ chức lập hồ sơ, thực hiện thủ tục đăng ký làm chủ đầu tư và triển khai dự án; phê duyệt, điều chỉnh, bổ sung các tài liệu, hồ sơ do đơn vị tư vấn có đủ năng lực lập theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, bảo đảm phù hợp với quy định của pháp luật và không vượt quá phạm vi chủ trương đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

- Thông qua việc ủy quyền cho Hội đồng quản trị và Ban lãnh đạo Công ty chủ động làm việc, đàm phán, ký kết các hợp đồng tín dụng và các văn bản liên quan với các tổ chức tín dụng trong và ngoài nước để huy động vốn thực hiện dự án; đồng thời cho phép Công ty sử dụng tài sản hiện có và/hoặc tài sản hình thành từ dự án để thực hiện các biện pháp bảo đảm theo yêu cầu của tổ chức tín dụng và quy định của pháp luật.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua./.

Hồ sơ đính kèm:

- Báo cáo sơ bộ dự án đầu tư và phụ lục tính toán kèm theo.

Trân trọng!

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

Phạm Trung Thái

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

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

BÁO CÁO DỰ ÁN ĐẦU TƯ

DỰ ÁN: ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH KẾT CẤU HẠ TẦNG CỤM CÔNG NGHIỆP MỸ THẠNH

ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG: XÃ MỸ THẠNH, TỈNH TÂY NINH

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 đấu 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, Quốc lộ N2; Đường tỉnh ĐT.825B; Đường tỉnh ĐT826; Đường tỉnh ĐT.827E; ĐT818...

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.

Cụm công nghiệp Mỹ Thạnh nằm tại ấp 3A, xã Mỹ Thạnh, tỉnh Tây Ninh có vị trí thuận lợi kết nối với tuyến N2, đường tỉnh ĐT.818 và hệ thống giao thông khu vực. Từ vị trí dự án, thông qua các tuyến đường liên xã và ĐT.818, dự án kết nối thuận lợi với Quốc lộ 1A, Thành phố Hồ Chí Minh và các trung tâm kinh tế trong khu vực Đồng bằng sông Cửu Long, tạo điều kiện thuận lợi cho lưu thông hàng hóa và phát triển công nghiệp – dịch vụ logistics. Từ khu vực dự án, việc kết nối đến Cảng quốc tế Long An được thực hiện thông qua tuyến ĐT.818 – ĐT.830 với cự ly khoảng 43 km; kết nối đến cách cảng quốc tế Long An khoảng 43 km, cảng Cái mép khoảng 73 km, cảng Cần Giuộc khoảng 33 km, cảng Cát Lái khoảng 50 km; đáp ứng nhu cầu vận chuyển nguyên vật liệu, hàng hóa và hoạt động xuất nhập khẩu của dự án. Nhìn chung, vị trí khu đất có điều kiện thuận lợi để hình thành cụm công nghiệp gắn với hệ thống giao thông liên vùng và mạng lưới logistics khu vực.

Với lợi thế về quỹ đất, địa hình bằng phẳng, khả năng mở rộng không gian phát triển cùng vị trí nằm trong vùng kinh tế năng động của phía Nam, xã Mỹ Thạnh có nhiều tiềm năng phát triển công nghiệp, thương mại – dịch vụ và logistics. Trong định hướng phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, công nghiệp được xác định là một trong những động lực tăng trưởng quan trọng, gắn với phát triển hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, thu hút các ngành công nghiệp sạch, công nghiệp hỗ trợ, kho bãi và dịch vụ logistics. Việc hình thành và phát triển các cụm công nghiệp trên địa bàn sẽ góp phần khai thác hiệu quả lợi thế vị trí địa lý, tạo việc làm, thúc đẩy chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng công nghiệp – dịch vụ, đồng thời tăng cường khả năng thu hút đầu tư, góp phần phát triển kinh tế - xã hội của địa phương và của tỉnh Tây Ninh.

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 Mỹ Thạnh (quy mô 75ha) đã được 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;

Dự án đã được tỉnh Tây Ninh đưa vào danh mục các Dự án ưu tiên thu hút đầu tư tỉnh Tây Ninh giai đoạn 2026 – 2030 theo Quyết định số: 8619/QĐ-UBND ngày 21/5/2026;

III. ĐỀ XUẤT DỰ ÁN ĐẦU TƯ CỤM CÔNG NGHIỆP MỸ THẠNH

1. Tên dự án: Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Mỹ Thạnh.

2. Địa điểm thực hiện dự án: Xã Mỹ Thạnh, tỉnh Tây Ninh, Việt Nam (Trước đây là xã Tân Thành, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An).

3. Quy mô: 75 ha.

- Ranh giới:

+ Phía Tây Bắc: Tiếp giáp Đường Kênh 4.

+ Phía Đông Nam: Tiếp giáp khu vực đất canh tác ruộng lúa và hướng đi về Xã Thủ Thừa.

+ Phía Đông Bắc: Tiếp giáp đất nông nghiệp.

+ Phía Tây Nam: Tiếp giáp tuyến Đường Tỉnh 818.

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.	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu,	6810	

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)*
	chủ sử dụng hoặc đi thuê		

Cụm công nghiệp Mỹ Thạnh, được định hướng bố trí các loại hình sản xuất công nghiệp ít ô nhiễm, phù hợp với chủ trương phát triển công nghiệp bền vững và bảo vệ môi trường của tỉnh và của trung ương.

Các danh mục ngành nghề cơ bản được đề xuất theo Quyết định số 36/2025/QĐ-TTg ngày 29/9/2025 của Thủ tướng Chính phủ. Cụ thể:

TT	Tên nhóm ngành nghề thu hút đầu tư	Mã ngành (theo Quyết định số 36/2025/QĐ-TTg ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Thủ tướng Chính phủ)
1	Nhóm ngành sản xuất sản phẩm điện tử, máy vi tính và sản phẩm quang học	C261, C262, C263, C264, C265, C266, C267
	Sản xuất linh kiện điện tử	C261
	Sản xuất máy tính và thiết bị ngoại vi của máy tính	C262
	Sản xuất thiết bị truyền thông	C263
	Sản xuất sản phẩm điện tử dân dụng	C264
	Sản xuất thiết bị đo lường, kiểm tra, định hướng và điều khiển; sản xuất đồng hồ	C265
	Sản xuất thiết bị bức xạ, thiết bị điện tử trong y học, điện liệu pháp	C266
	Sản xuất thiết bị và dụng cụ quang học	C267
2	Nhóm ngành sản xuất thiết bị điện	C271, C272, C273, C274, C275, C279
	Sản xuất mô tơ, máy phát, biến thế điện, thiết bị phân phối và điều khiển điện	C271
	Sản xuất pin và ắc quy	C272
	Sản xuất dây và thiết bị dây dẫn	C273
	Sản xuất thiết bị điện chiếu sáng	C274
	Sản xuất đồ điện dân dụng	C275
	Sản xuất thiết bị điện khác	C279
3	Nhóm ngành sản xuất kim loại	C241, C242, C243
	Sản xuất sắt, thép, gang	C241
	Sản xuất kim loại quý và kim loại màu	C242
	Đúc kim loại	C243
4	Nhóm ngành sản xuất sản phẩm từ kim loại đúc sẵn (trừ máy móc, thiết bị)	C251, C259
	Sản xuất các cấu kiện kim loại, thùng, bể chứa và nồi hơi	C251
	Sản xuất sản phẩm khác bằng kim loại; các dịch vụ xử lý, gia công kim loại	C259

TT	Tên nhóm ngành nghề thu hút đầu tư	Mã ngành (theo Quyết định số 36/2025/QĐ-TTg ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Thủ tướng Chính phủ)
5	Nhóm ngành sản xuất máy móc, thiết bị chưa được phân vào đâu	C281, C282
	Sản xuất máy thông dụng	C281
	Sản xuất máy chuyên dụng	C282
6	Nhóm ngành sản xuất ô tô và xe có động cơ khác	C291, C292, C293
	Sản xuất ô tô và xe có động cơ khác	C291
	Sản xuất thân xe ô tô và xe có động cơ khác, rơ moóc và bán rơ moóc	C292
	Sản xuất phụ tùng và bộ phận phụ trợ cho xe ô tô và xe có động cơ khác	C293
7	Nhóm ngành công nghiệp chế biến, chế tạo khác	C321, C325, C329
	Sản xuất đồ kim hoàn, đồ giả kim hoàn và các chi tiết liên quan	C321
	Sản xuất thiết bị, dụng cụ y tế, nha khoa, chỉnh hình và phục hồi chức năng	C325
	Sản xuất khác chưa được phân vào đâu	C329
8	Nhóm ngành sửa chữa, bảo dưỡng và lắp đặt máy móc, thiết bị	C331, C332
	Sửa chữa, bảo dưỡng máy móc, thiết bị và sản phẩm kim loại đúc sẵn	C331
	Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp	C332
9	Nhóm ngành sản xuất phương tiện vận tải khác	C301, C302, C309
	Đóng tàu và thuyền	C301
	Sản xuất đầu máy xe lửa, xe điện, toa xe và phương tiện, thiết bị chuyên dùng trên đường ray	C302
	Sản xuất phương tiện và thiết bị vận tải chưa được phân vào đâu	C309
10	Nhóm ngành sản xuất hoá chất và sản phẩm hoá chất	C202, C210, C221, C222, C231
	Sản xuất sản phẩm hóa chất khác	C202
	Sản xuất thuốc, hóa dược và dược liệu	C210
	Sản xuất sản phẩm từ cao su	C221
	Sản xuất sản phẩm từ plastic	C222
	Sản xuất thủy tinh và sản phẩm từ thủy tinh	C231
11	Nhóm ngành cung cấp nước; hoạt động quản lý và xử lý rác thải, nước thải	E360, E370, E381, E390
	Khai thác, xử lý và cung cấp nước	E360
	Thoát nước và xử lý nước thải	E370
	Thu gom rác thải	E381
	Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác	E390
12	Nhóm ngành kho bãi và các hoạt động hỗ trợ cho vận tải	H52

TT	Tên nhóm ngành nghề thu hút đầu tư	Mã ngành (theo Quyết định số 36/2025/QĐ-TTg ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Thủ tướng Chính phủ)
	Kho bãi và lưu giữ hàng hóa	H521
	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ cho vận tải	H522
	Hoạt động dịch vụ trung gian cho vận tải	H523
13	Nhóm ngành xây dựng	F4102
	Xây dựng nhà không để ở	F4102
14	Hoạt động hành chính và dịch vụ hỗ trợ	N811, N821, N829
	Dịch vụ hỗ trợ tổng hợp	N811
	Hoạt động hành chính và hỗ trợ văn phòng	N821
	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác chưa được phân vào đâu	N829

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 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 Mỹ Thạnh 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 Mỹ Thạnh 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 tháng 12 năm 2022 của UBND tỉnh Long An (nay là tỉnh Tây Ninh) về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 - 2030 của huyện Thủ Thừa thì vị trí Cụm công nghiệp Mỹ Thạnh, thuộc quy hoạch đất cụm công nghiệp (SKN).

Về kế hoạch sử dụng đất: Quyết định số 13952/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2024 của UBND tỉnh Long An (nay là tỉnh Tây Ninh) về việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 - 2030 của huyện Thủ Thừa;

5.3. Sự phù hợp với quy hoạch xây dựng.

Cụm Công nghiệp Mỹ Thạnh 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 Mỹ Thạnh.

Quy hoạch Cụm công nghiệp Mỹ Thạnh phù hợp theo đồ án quy hoạch tỉnh Tây Ninh;

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 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 Mỹ Thạnh nằm tại ấp 3A, xã Mỹ Thạnh, tỉnh Tây Ninh có vị trí thuận lợi kết nối với tuyến N2, đường tỉnh ĐT.818 và hệ thống giao thông khu vực. Từ vị trí dự án, thông qua các tuyến đường liên xã và ĐT.818, dự án kết nối thuận lợi với Quốc lộ 1A, Thành phố Hồ Chí Minh và các trung tâm kinh tế trong khu vực Đồng bằng sông Cửu Long, tạo điều kiện thuận lợi cho lưu thông hàng hóa và phát triển công nghiệp – dịch vụ logistics. Từ khu vực dự án, việc kết nối đến Cảng quốc tế Long An được thực hiện thông qua tuyến ĐT.818 – ĐT.830 với cự ly khoảng 43 km; kết nối đến cách cảng quốc tế Long An khoảng 43 km, cảng Cái mép khoảng 73 km,

cảng Cần Giuộc khoảng 33 km, cảng Cát Lái khoảng 50 km; đáp ứng nhu cầu vận chuyển nguyên vật liệu, hàng hóa và hoạt động xuất nhập khẩu của dự án; Cụm công nghiệp Mỹ Thạnh 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 Mỹ Thạnh 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 Mỹ Thạnh 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

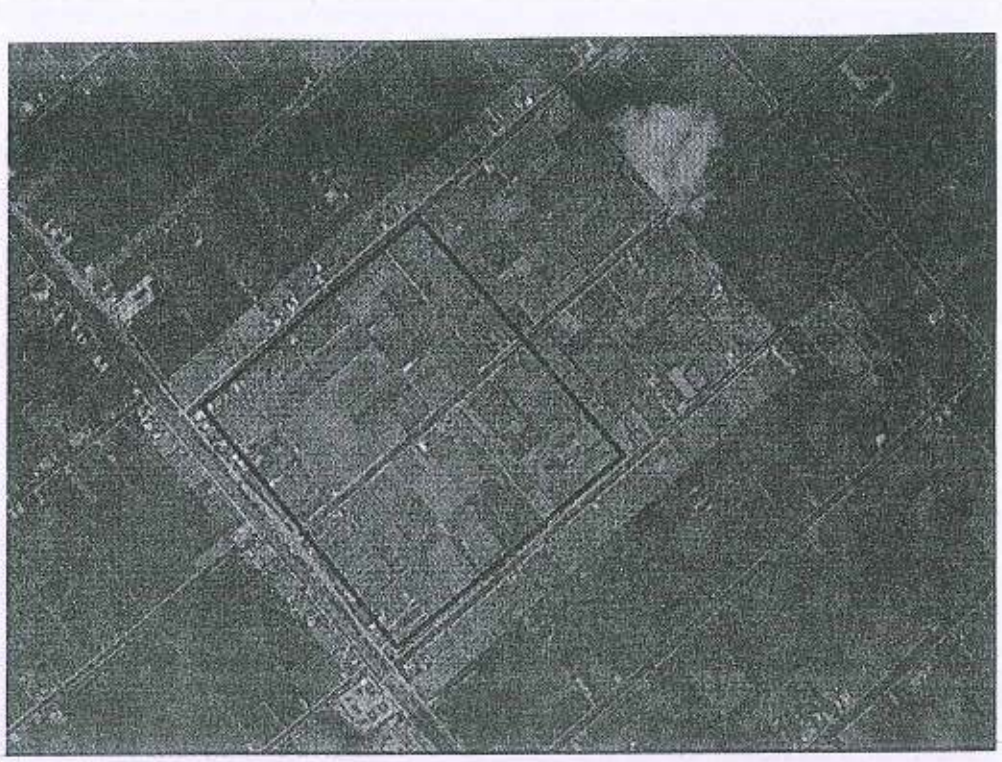
6.1. Đánh giá hiện trạng khu vực dự án:

Cụm công nghiệp Mỹ Thạnh có diện tích khoảng 75 ha, trong đó bao gồm các loại: Đất ở; Đất sản xuất nông nghiệp; Đất giao thông, kênh rạch. Tỷ lệ các loại đất được thể hiện trong bảng hiện trạng sau:

Bảng tổng hợp hiện trạng sử dụng đất

TT	Tên loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	ONT	2.500	0,33%
2	Đất giao thông, kênh rạch	DGT, SON	70.000	9,33%
3	Đất sản xuất nông nghiệp	SXN	677.500	90,34%
	Tổng		**750.000**	**100,00%**

Ghi chú: Số liệu theo văn bản số 1237/UBND-KT của UBND xã Mỹ Thạnh ngày 08/4/2026



Hình ảnh Hiện trạng khu đất quy hoạch CCN Mỹ Thạnh

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:

Cụm công nghiệp Mỹ Thạnh với diện tích đất Quy hoạch là 75ha được cơ cấu chi tiết như sau:

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Tỷ lệ mặc định (%)
1	Đất công nghiệp	CN	52,500	70,0	
2	Đất công trình điều hành	ĐH	0,750	1,0	
3	Đất dịch vụ	DV	0,750	1,0	
4	Đất giao thông	GT	7,875	10,5	>=10
5	Đất cây xanh, mặt nước	CX	10,500	14,0	>=10
6	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	HTKT	1,125	1,5	>=1
7	Đất an ninh	AN	1,500	2,0	
Tổng cộng			**75,00**	**100,0**	

a. Cơ cấu sử dụng đất của Cụm công nghiệp Mỹ Thạnh như sau:

- Đất đất công nghiệp (nhà máy, kho tàng): Với tổng diện tích là 52,5 ha, chiếm

70% tổng diện tích đất của CCN. Các lô đất xây dựng nhà máy có diện tích từ 1 ha cho đến vài ha tùy theo quy mô tính chất của các nhà máy, kho bãi, doanh nghiệp.

- Khu điều hành, dịch vụ: Diện tích 1,5 ha, chiếm khoảng 2% 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 giao thông: Có tổng diện tích 7,875 ha, chiếm tỷ lệ 10,5% 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.

- Đất cây xanh, mặt nước: Tổng diện tích 10,5 ha, chiếm 14% tổng diện tích đất CCN, trong đó bao gồm: Cây xanh, dải cây xanh cách ly CCN; Hồ điều hòa, ao sinh thái, kênh mương thoát nước...

- Đất công trình hạ tầng kỹ thuật: Với diện tích 1,125 ha, chiếm 1,5% tổng diện tích đất CCN. Trong đó được xây dựng trạm cấp nước, trạm biến áp, khu vực trạm xử lý nước thải,...

- Đất an ninh: Với diện tích 1,5 ha, chiếm 2,0% tổng diện tích đất CCN, trong đó bao gồm: Các trụ sở, chốt bảo vệ an ninh của khu vực; điểm trực, trung tâm giám sát an ninh, hệ thống camera điều hành, phục vụ kiểm soát người và phương tiện ra vào cụm công nghiệp.

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 bao 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 Mỹ Thạnh.

Nghị định số 206/2026/NĐ-CP ngày 15/6/2026 của Chính phủ quy định chi tiết về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19/6/2026 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;

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 ước 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;

Thông tư số 38/2026/TT-BXD ngày 26/6/2026 của Bộ Xây dựng Ban hành định mức xây dựng;

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 dự án

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.

Tổng vốn đầu tư (Đã bao gồm VAT): **1.398.924.188.328** đồng (*Bằng chữ: Một nghìn, ba trăm chín mươi tám tỷ, chín trăm hai mươi bốn triệu, một trăm tám mươi tám nghìn, ba trăm hai mươi tám đồng*). – Chi tiết xem tại phụ lục tính toán kèm theo báo cáo này.

7.2. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm, kể từ ngày được có quyết định thành lập Cụm công nghiệp.

7.3. Tiến độ thực hiện dự án

Tiến độ dự án được thực hiện từ Tháng 12 năm 2026 đến tháng 8 năm 2027 (33 tháng), cụ thể như sau:

Giai đoạn 1: Chuẩn bị đầu tư và bồi thường giải phóng mặt bằng (T12/2026 – T03/2028): Tập trung hoàn thiện các thủ tục pháp lý (khảo sát, quy hoạch 1/500, ĐTM, thẩm duyệt PCCC và lập báo cáo nghiên cứu khả thi); đồng thời triển khai công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để xác lập quỹ đất sạch phục vụ dự án.

Giai đoạn 2: Thực hiện đầu tư và vận hành (T8/2027 – T8/2029): Triển khai thi công hệ thống hạ tầng kỹ thuật và lắp đặt thiết bị công trình. Trong giai đoạn này, Công ty thực hiện xuyên suốt công tác quản lý dự án, giám sát và tư vấn cho toàn bộ các bước triển khai nhằm đảm bảo dự án vận hành đúng tiến độ và đạt hiệu quả kinh tế.

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 150 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
2	Quy mô lao động	người	6.000
II	**Chi phí đầu tư**		
1	Tổng vốn đầu tư Chủ đầu tư	đồng	1.398.924.188.328
2	Nguồn vốn	đồng	
-	Vốn chủ sở hữu (15,01%)	đồng	210.000.000.000
-	Vốn huy động từ khách hàng (14,33%)	đồng	200.484.375.000
-	Vốn vay từ các tổ chức tín dụng (70,25%)	đồng	988.439.813.328
III	**Thời gian thực hiện dự án**		
1	Thời gian đầu tư xây dựng HTKT	tháng	33 tháng
2	Thời gian hoạt động của dự án	năm	50 năm
IV	**Hiệu quả dự án**		
1	**Tổng doanh thu (Chưa bao gồm VAT)**		**3.740.112.561.993**
2	**Tổng chi phí (Chưa bao gồm VAT)**		**2.934.582.622.740**
3	**Lợi nhuận doanh nghiệp**		
-	Lợi nhuận trước thuế	đồng	800.786.564.254
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp	đồng	246.376.666.578
-	Lợi nhuận sau thuế	đồng	554.409.897.676
4	**Các chỉ tiêu hiệu quả của dự án**		
1	Hiện giá thu hồi thuần: NPV	đồng	136.552.822.359
2	Suất thu hồi nội bộ: IRR	%	16,23
3	Thời gian hoàn vốn: T	năm	4,63

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 Mỹ Thạnh, tỉnh Tây Ninh với địa phương

- 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 Mỹ Thạnh được đưa vào danh mục Cụm công nghiệp được thành lập mới trong Phương án phát triển Cụm công nghiệp tỉnh Tây Ninh.

- Ngày 21/5/2026 Công ty VRG đã có văn bản số 147/VRG-HĐQT gửi UBND tỉnh Tây Ninh, Sở Công thương tỉnh Tây Ninh, UBND xã Mỹ Thạnh về việc Đề xuất đăng ký làm Chủ đầu tư dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Mỹ Thạnh, xã Mỹ Thạnh, tỉnh Tây Ninh;

- Ngày 26/5/2026, Sở công thương tỉnh Tây Ninh có ý kiến đối với công ty VRG về việc Đăng ký làm chủ đầu tư hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Mỹ Thạnh tại văn bản số 3530/SCT-QLCN;

- Ngày 04/6/2026 Công ty VRG đã lập bộ hồ sơ đề xuất xin làm Chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Mỹ Thạnh, xã Mỹ Thạnh, tỉnh Tây Ninh nộp cho UBND xã Mỹ Thạnh, tỉnh Tây Ninh tại văn bản số 163/VRG-HĐQT;

- Ngày 04/6/2026, UBND xã Mỹ Thạnh có thông báo Về việc nhà đầu tư nộp hồ sơ đề xuất thành lập Cụm công nghiệp Mỹ Thạnh tại văn bản số 2144/TB-UBND;

- Ngày 21/7/2026 UBND xã có tờ trình nộp Sở Công thương tỉnh Tây Ninh về việc thành lập Cụm công nghiệp Mỹ Thạnh tại văn bản số 3084/TTr-UBND.

Hiện nay, hồ sơ đề nghị thành lập cụm công nghiệp đang được các sở, ban, ngành của tỉnh Tây Ninh xem xét, thẩm định theo quy định.

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 Mỹ Thạnh, xã Mỹ Thạnh, 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

(Kèm theo Báo cáo đầu tư Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cầu hạ tầng cụm công nghiệp Mỹ Thạnh, xã Mỹ Thạnh, tỉnh Tây Ninh)

Bảng 1 - Bảng thống kê quy hoạch sử dụng đất
Bảng 2 - Phương án kinh doanh
Bảng 3 - Tổng vốn đầu tư
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

TT	Loại đất	Diện tích đất (m2)	Tỷ lệ (%)	Thành phẩm theo quy hoạch (m2)
1	Đất công nghiệp	525.000	70,00%	525.000,00
3	Đất công trình điều hành	7.500	1,00%	
3	Đất dịch vụ	7.500	1,00%	
4	Đất giao thông	78.750	10,50%	
5	Đất cây xanh, mặt nước	105.000	14,00%	
6	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	11.250	1,50%	
7	Đất an ninh	15.000	2,00%	
	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	10%	**10%**
		2029	3	30%	**40%**
		2030	4	30%	**70%**
		2031	5	20%	**90%**
		2032÷2075	6÷49	10%	**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	Đất kho tàng nhà máy			
				Tính tiền 1 lần (100%)			
I	**Nguồn thu từ dự án**						
1	Cho thuê đất công nghiệp (kho tàng, nhà máy)						
	Thu tiền 1 lần (USD/m2)	150	26.000	3,90			
2	Thu phí quản lý (USD/m2)	0,7	26.000	*Thu phí từ năm 2029*		0,02	5,0%
II	**Chi phí vận hành**						
1	Hoa hồng môi giới (xác định theo tỷ lệ % doanh thu)	%		2%			Theo doanh thu cho thuê đất
2	Chi phí quản lý vận hành	Chi phí cố định hàng năm (triệu đồng/năm), 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 - Tổng vốn đầu tư

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 VẬN HÀNH**		**54**	5.000.000.000	**0,94**		**253.800.000.000**		**253.800.000.000**	
B	**TỔNG MỨC ĐẦU TƯ**						**1.078.431.268.722**	**61.624.329.699**	**1.145.124.188.328**	
I	**CHI PHÍ THUÊ ĐẤT VÀ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG**	**Ggpmb**					**320.868.539.067**	-	**325.937.128.973**	
1	Chi phí thuê đất 50 năm trả tiền 1 lần		54	5.000.000.000	**0,06**		16.200.000.000	-	16.200.000.000	
2	Chi phí giải phóng mặt bằng (phần chi phí còn lại sau khi thực hiện khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất)		(2)=(2.1)-(2.2)				304.668.539.067	5.068.589.907	309.737.128.973	
2.1	Chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư						574.668.539.067	5.068.589.907	579.737.128.973	
-	Chi phí bồi thường, hỗ trợ		75				523.982.640.000	-	523.982.640.000	Dự kiến chi phí bồi thường, hỗ trợ bình quân khoảng 5,5 tỷ đồng/ha
-	Chi phí tái định cư		5,61	8.415.454.545	1,074		50.685.899.067	5.068.589.907	55.754.488.973	QĐ số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của BXD
2.1	Chi phí thuê đất 50 năm trả tiền 1 lần		54	5.000.000.000			270.000.000.000		270.000.000.000	
II	**CHI PHÍ XÂYDỰNG**	**Gxd**					**497.557.350.000**	**49.755.735.000**	**547.313.085.000**	
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 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của BXD
2	Chi phí đầu tư ngoài suất vốn (chiều cao san nền dự kiến 2,6m)			452.324.863.636	10%		45.232.486.364	4.523.248.636	49.755.735.000	Dự kiến tăng 10% chi phí tính theo suất vốn đầu tư phần xây dựng do địa hình trũng, chi phí san nền làm tăng chi phí
III	**CHI PHÍ THIẾT BỊ**	**Gtb**					**28.119.272.727**	**2.811.927.273**	**30.931.200.000**	
	Công trình hạ tầng kỹ thuật	Gxd	75	349.090.909	1,074	1,00	28.119.272.727	2.811.927.273	30.931.200.000	QĐ số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của BXD
IV	**CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN**	**Gqlda**	$(G_{XD}+G_{TB})^{\text{trước VAT}}_{X}$	1,265%			**6.649.809.278**	**664.980.928**	**7.314.790.205**	
V	**CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG**	**Gtv**					**22.210.064.777**	**2.221.006.478**	**24.431.071.255**	
5.1	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi		$(G_{XD}+G_{TB})^{\text{trước VAT}}$	0,074%			389.000.701	38.900.070	427.900.771	
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		75				1.324.565.000	132.456.500	1.457.021.500	
5.4	Lập hồ sơ thành lập cụm công nghiệp		$(G_{XD}+G_{TB})^{\text{trước VAT}}_{X}$	0,030%	x	100%	157.702.987	15.770.299	173.473.286	
5.5	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi		$(G_{XD}+G_{TB})^{\text{trước VAT}}_{X}$	0,210%	x	100%	1.103.920.908	110.392.091	1.214.312.999	
5.6	Chi phí thiết kế bản vẽ thi công (HTKT cấp III- TK 2 bước)		$G_{XD}^{\text{trước VAT}}{}_{X}$	1,162%	x	100%	5.781.616.407	578.161.641	6.359.778.048	
5.7	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi		$(G_{XD}+G_{TB})_{\text{trước VAT}X}$	0,037%	x	100%	194.500.350	19.450.035	213.950.385	
5.8	Chi phí thẩm tra thiết kế xây dựng		$G_{XD}^{\text{trước VAT}}{}_{X}$	0,059%	x	100%	293.558.837	29.355.884	322.914.720	
5.9	Chi phí thẩm tra dự toán		$G_{XD}^{\text{trước VAT}}{}_{X}$	0,056%	x	100%	278.632.116	27.863.212	306.495.328	
5.10	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu xây dựng + thiết bị		$(G_{XD}+G_{TB})_{\text{trước VAT}X}$	0,300%	x	100%	1.577.029.868	157.702.987	1.734.732.855	
5.12	Chi phí giám sát thi công xây dựng	Gtv13	$G_{XD}^{\text{trước VAT}}{}_{X}$	0,914%	x	100%	4.547.674.179	454.767.418	5.002.441.597	
5.13	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị	Gtv14	$G_{TB}^{\text{trước VAT}}{}_{X}$	0,659%	x	100%	185.306.007	18.530.601	203.836.608	
5.14	Chi phí giám sát công tác khảo sát xây dựng	Gtv15	$G_{KS}^{\text{trước VAT}}{}_{X}$	3,986%	x	100%	65.769.000	6.576.900	72.345.900	

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	
5.15	Chi phí quy đổi vốn đầu tư xây dựng	Gtv16	$TMĐT^{trước\ VAT}$ x	0,037%			399.019.569	39.901.957	438.921.526	
5.16	Chi phí tư vấn, thí nghiệm đối chứng (phục vụ kiểm tra công tác nghiệm thu - tạm tính)	Gtv15	$G_{XD}^{trước\ VAT}$ x	0,300%	x	100%	1.492.672.050	149.267.205	1.641.939.255	
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%			2.019.096.798	201.909.680	2.221.006.478	
VI	**CHI PHÍ KHÁC**	Gk					**6.928.759.974**	**557.260.323**	**7.486.020.297**	
6.1	Chi phí rà phá bom mìn, vật nổ		75	20000000			1.500.000.000	150.000.000	1.650.000.000	
6.3	Chi phí bảo hiểm công trình		$(G_{XD} + G_{TB})_{trước\ VAT}$ x	0,300%			1.577.029.868	157.702.987	1.734.732.855	
6.4	Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán (NĐ 99/2021/NĐ-CP)		TMĐT x	0,090%		50%	485.294.071	48.529.407	533.823.478	
6.5	Chi phí thẩm định thiết kế (TT27/2023/TT-BTC)		$G_{XD}^{trước\ VAT}$ x	0,031%			154.242.779	-	154.242.779	
6.6	Chi phí thẩm định dự toán (TT27/2023/TT-BTC)		$G_{XD}^{trước\ VAT}$ x	0,030%			149.267.205	-	149.267.205	
6.7	*Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu xây dựng*		$G_{XD}^{trước\ VAT}$ x	0,050%			248.778.675	-	248.778.675	
6.8	Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu thiết bị		$G_{TB}^{trước\ VAT}$ x	0,100%			28.119.273	-	28.119.273	
6.9	Chi phí kiểm toán (NĐ 254/2025/NĐ-CP)		TMĐT x	0,128%			1.380.392.024	138.039.202	1.518.431.226	
6.10	Chi phí thẩm định dự án đầu tư xây dựng (Thông tư 28/2023//TT-BTC)		TMĐT x	0,005%			53.921.563	-	53.921.563	
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		$G_{XD}^{trước\ VAT}$ x	0,100%			497.557.350		497.557.350	
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 x	0,001%			7.269.896		7.269.896	
6.15	Các chi phí khác		Tạm tính	10,000%			629.887.270	62.988.727	692.875.997	
V	**CHI PHÍ DỰ PHÒNG**	G_{DP}					**56.134.196.978**	**5.613.419.698**	**61.747.616.676**	
1	Dự phòng cho khối lượng phát sinh		$(G_{XD}+G_{TB}+G_{QLDA}+G_{TV}+G_K)$ x		5%		28.067.098.489	2.806.709.849	30.873.808.338	
2	Dự phòng trượt giá		$(G_{XD}+G_{TB}+G_{QLDA}+G_{TV}+G_K)$ x		5%		28.067.098.489	2.806.709.849	30.873.808.338	
VI	**LÃI VAY DỰ KIẾN**	**Lnn**	Chi tiết theo bảng kế hoạch giải ngân và thu xếp vốn				**139.963.275.922**		**139.963.275.922**	
	TỔNG CỘNG		**(A+B)**				**1.332.231.268.722**	**61.624.329.699**	**1.398.924.188.328**	

Bảng 4. Kế hoạch giải ngân

Stt	Nội dung công việc	Dự kiến chi phí (tr.đồng)	Năm 2026 T12	Năm 2026 T1	Năm 2026 T2	Năm 2027 T3	Năm 2027 T4	Năm 2027 T5	Năm 2027 T6	Năm 2027 T7	Năm 2027 T8
A	**Tiến độ công việc, nhu cầu sử dụng vốn**	**1.258.961**	**1.278**	**1.316**	**1.316**	**1.837**	**2.254**	**2.595**	**98.090**	**98.060**	**75.608**
I	**Giai đoạn 1: Chuẩn bị đầu tư và giải phóng mặt bằng**	**585.823**	**908**	**945**	**945**	**1.096**	**1.513**	**1.112**	**96.607**	**96.206**	**48.311**
1	Khảo sát địa hình	825	825								
2	Khảo sát địa chất	990		495	495						
3	Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500	1.457		364	364	364	364				
4	Báo cáo đánh giá tác động môi trường	825				275	275	275			
5	Báo cáo nghiên cứu khả thi	1.428				357	357	357	357		
6	Thẩm duyệt PCCC	7							7		
7	Đền bù giải phóng mặt bằng (đã bao gồm DP)	579.737					417	417	417 95.790	417 95.790	417 47.895
8	Dự phòng (không bao gồm DP công tác GPMB)	553	83	86	86	100	100	63	36		
II	**Thi công hạ tầng kỹ thuật và các công việc khác**	**673.138**	**371**	**371**	**371**	**741**	**741**	**1.483**	**1.483**	**1.853**	**27.296**
1	Thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị công trình	578.244									23.130
2	Công tác quản lý dự án, tư vấn, công tác khác (các công việc còn lại)	33.699	337	337	337	674	674	1.348	1.348	1.685	1.685
3	Dự phòng	61.194	34	34	34	67	67	135	135	168	2.481
B	**Lãi vay dự kiến**	139.963	0	0	0	0	0	0	0	0	301
C	**Tổng vốn đầu tư**	**1.398.924**	**1.278**	**1.316**	**1.316**	**1.837**	**2.254**	**2.595**	**98.090**	**98.060**	**75.909**
D	**Cơ cấu sử dụng vốn**	**1.398.924**	**1.278**	**1.316**	**1.316**	**1.837**	**2.254**	**2.595**	**98.090**	**98.060**	**75.909**
1	**Vốn chủ sở hữu**	210.000	1.278	**1.316**	**1.316**	**1.837**	**2.254**	**2.595**	**98.090**	**98.060**	**3.255**
2	**Vốn khác**	**200.484**									
3	**Vốn vay**	**988.440**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**72.654**

Bảng 4. Kế hoạch giải ngân

Stt	Nội dung công việc	Dự kiến chi phí (tr.đồng)	Năm 2027 T9	Năm 2027 T10	Năm 2027 T11	Năm 2027 T12	Năm 2028 T1	Năm 2028 T2	Năm 2028 T3	Năm 2028 T4	Năm 2028 T5
A	**Tiến độ công việc, nhu cầu sử dụng vốn**	**1.258.961**	**75.237**	**75.237**	**75.237**	**75.237**	**75.237**	**75.237**	**75.237**	**26.926**	**26.926**
I	**Giai đoạn 1: Chuẩn bị đầu tư và giải phóng mặt bằng**	**585.823**	**48.311**	**48.311**	**48.311**	**48.311**	**48.311**	**48.311**	**48.311**		
1	Khảo sát địa hình	825									
2	Khảo sát địa chất	990									
3	Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500	1.457									
4	Báo cáo đánh giá tác động môi trường	825									
5	Báo cáo nghiên cứu khả thi	1.428									
6	Thẩm duyệt PCCC	7									
7	Đền bù giải phóng mặt bằng (đã bao gồm DP)	579.737	417 47.895	417 47.895	417 47.895	417 47.895	417 47.895	417 47.895	417 47.895		
8	Dự phòng (không bao gồm DP công tác GPMB)	553									
II	**Thi công hạ tầng kỹ thuật và các công việc khác**	**673.138**	**26.926**	**26.926**	**26.926**	**26.926**	**26.926**	**26.926**	**26.926**	**26.926**	**26.926**
1	Thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị công trình	578.244	23.130	23.130	23.130	23.130	23.130	23.130	23.130	23.130	23.130
2	Công tác quản lý dự án, tư vấn, công tác khác (các công việc còn lại)	33.699	1.348	1.348	1.348	1.348	1.348	1.348	1.348	1.348	1.348
3	Dự phòng	61.194	2.448	2.448	2.448	2.448	2.448	2.448	2.448	2.448	2.448
B	**Lãi vay dự kiến**	139.963	919	1.554	2.193	2.839	3.489	4.145	4.807	5.273	5.541
C	**Tổng vốn đầu tư**	**1.398.924**	**76.156**	**76.791**	**77.430**	**78.076**	**78.726**	**79.382**	**80.044**	**32.198**	**32.467**
D	**Cơ cấu sử dụng vốn**	**1.398.924**	**76.156**	**76.791**	**77.430**	**78.076**	**78.726**	**79.382**	**80.044**	**32.198**	**32.467**
1	**Vốn chủ sở hữu**	210.000									
2	**Vốn khác**	**200.484**									
3	**Vốn vay**	**988.440**	**76.156**	**76.791**	**77.430**	**78.076**	**78.726**	**79.382**	**80.044**	**32.198**	**32.467**

Bảng 4. Kế hoạch giải ngân

Stt	Nội dung công việc	Dự kiến chi phí (tr.đồng)	Năm 2028 T6	Năm 2028 T7	Năm 2028 T8	Năm 2028 T9	Năm 2028 T10	Năm 2028 T11	Năm 2028 T12	Năm 2029 T1	Năm 2029 T2
A	**Tiến độ công việc, nhu cầu sử dụng vốn**	**1.258.961**	**26.926**	**26.926**	**26.926**	**26.555**	**26.555**	**26.555**	**26.555**	**26.555**	**26.555**
I	**Giai đoạn 1: Chuẩn bị đầu tư và giải phóng mặt bằng**	**585.823**									
1	Khảo sát địa hình	825									
2	Khảo sát địa chất	990									
3	Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500	1.457									
4	Báo cáo đánh giá tác động môi trường	825									
5	Báo cáo nghiên cứu khả thi	1.428									
6	Thẩm duyệt PCCC	7									
7	Đền bù giải phóng mặt bằng (đã bao gồm DP)	579.737									
8	Dự phòng (không bao gồm DP công tác GPMB)	553									
II	**Thi công hạ tầng kỹ thuật và các công việc khác**	**673.138**	**26.926**	**26.926**	**26.926**	**26.555**	**26.555**	**26.555**	**26.555**	**26.555**	**26.555**
1	Thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị công trình	578.244	23.130	23.130	23.130	23.130	23.130	23.130	23.130	23.130	23.130
2	Công tác quản lý dự án, tư vấn, công tác khác (các công việc còn lại)	33.699	1.348	1.348	1.348	1.011	1.011	1.011	1.011	1.011	1.011
3	Dự phòng	61.194	2.448	2.448	2.448	2.414	2.414	2.414	2.414	2.414	2.414
B	**Lãi vay dự kiến**	139.963	5.812	6.084	6.359	6.635	6.912	7.191	7.379	7.476	7.574
C	**Tổng vốn đầu tư**	**1.398.924**	**32.737**	**33.010**	**33.285**	**33.190**	**33.467**	**33.746**	**33.934**	**34.031**	**34.129**
D	**Cơ cấu sử dụng vốn**	**1.398.924**	**32.737**	**33.010**	**33.285**	**33.190**	**33.467**	**33.746**	**33.934**	**34.031**	**34.129**
1	**Vốn chủ sở hữu**	210.000									
2	**Vốn khác**	**200.484**							22.276	22.276	22.276
3	**Vốn vay**	**988.440**	**32.737**	**33.010**	**33.285**	**33.190**	**33.467**	**33.746**	**11.658**	**11.755**	**11.853**

Bảng 4. Kế hoạch giải ngân

Stt	Nội dung công việc	Dự kiến chi phí (tr.đồng)	Năm 2029 T3	Năm 2029 T4	Năm 2029 T5	Năm 2029 T6	Năm 2029 T7	Năm 2029 T8	Ghi chú
A	**Tiến độ công việc, nhu cầu sử dụng vốn**	**1.258.961**	**26.184**	**26.184**	**26.184**	**25.813**	**25.813**	**25.813**	
I	**Giai đoạn 1: Chuẩn bị đầu tư và giải phóng mặt bằng**	**585.823**							
1	Khảo sát địa hình	825							1 tháng
2	Khảo sát địa chất	990							2 tháng
3	Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500	1.457							4 tháng
4	Báo cáo đánh giá tác động môi trường	825							3 tháng
5	Báo cáo nghiên cứu khả thi	1.428							4 tháng
6	Thẩm duyệt PCCC	7							2 tháng
7	Đền bù giải phóng mặt bằng (đã bao gồm DP)	579.737							10 tháng
8	Dự phòng (không bao gồm DP công tác GPMB)	553							
II	**Thi công hạ tầng kỹ thuật và các công việc khác**	**673.138**	**26.184**	**26.184**	**26.184**	**25.813**	**25.813**	**25.813**	
1	Thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị công trình	578.244	23.130	23.130	23.130	23.130	23.130	23.130	
2	Công tác quản lý dự án, tư vấn, công tác khác (các công việc còn lại)	33.699	674	674	674	337	337	337	
3	Dự phòng	61.194	2.380	2.380	2.380	2.347	2.347	2.347	
B	**Lãi vay dự kiến**	139.963	7.671	7.768	7.865	7.962	8.058	8.154	
C	**Tổng vốn đầu tư**	**1.398.924**	**33.856**	**33.952**	**34.049**	**33.775**	**33.871**	**33.968**	
D	**Cơ cấu sử dụng vốn**	**1.398.924**	**33.856**	**33.952**	**34.049**	**33.775**	**33.871**	**33.968**	
1	**Vốn chủ sở hữu**	210.000							
2	**Vốn khác**	**200.484**	22.276	22.276	22.276	22.276	22.276	22.276	
3	**Vốn vay**	**988.440**	**11.580**	**11.676**	**11.773**	**11.499**	**11.595**	**11.692**	

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	NĂM 13	NĂM 14	NĂM 15	NĂM 16	NĂM 17
				2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
				0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
I	**Tổng mức đầu tư**		**1.078.431**		-	-	37.879	37.879	37.879	37.879	37.879	37.879	37.879	37.879	37.879	37.879	37.879	37.879	37.879	37.879
1	CP thuê đất trong thời gian xây dựng và giải phóng mặt bằng	47	320.869				6.827	6.827	6.827	6.827	6.827	6.827	6.827	6.827	6.827	6.827	6.827	6.827	6.827	6.827
2	Chi phí xây dựng	25	497.557				19.902	19.902	19.902	19.902	19.902	19.902	19.902	19.902	19.902	19.902	19.902	19.902	19.902	19.902
3	Chi phí thiết bị	15	28.119				1.875	1.875	1.875	1.875	1.875	1.875	1.875	1.875	1.875	1.875	1.875	1.875	1.875	1.875
4	Chi phí QLDA, Chi phí tư vấn, Chi phí khác (không bao gồm lãi vay)	25	35.789				1.432	1.432	1.432	1.432	1.432	1.432	1.432	1.432	1.432	1.432	1.432	1.432	1.432	1.432
5	Lãi vay trong thời gian xây dựng	25	139.963				5.599	5.599	5.599	5.599	5.599	5.599	5.599	5.599	5.599	5.599	5.599	5.599	5.599	5.599
6	Chi phí dự phòng	25	56.134				2.245	2.245	2.245	2.245	2.245	2.245	2.245	2.245	2.245	2.245	2.245	2.245	2.245	2.245

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
				2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058
				17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
I	**Tổng mức đầu tư**		**1.078.431**	**37.879**	**36.005**	**36.005**	**36.005**	**36.005**	**36.005**	**36.005**	**36.005**	**36.005**	**36.005**	**36.005**	**6.827**	**6.827**	**6.827**	**6.827**	**6.827**
1	CP thuê đất trong thời gian xây dựng và giải phóng mặt bằng	47	320.869	6.827	6.827	6.827	6.827	6.827	6.827	6.827	6.827	6.827	6.827	6.827	6.827	6.827	6.827	6.827	6.827
2	Chi phí xây dựng	25	497.557	19.902	19.902	19.902	19.902	19.902	19.902	19.902	19.902	19.902	19.902	19.902					
3	Chi phí thiết bị	15	28.119	1.875															
4	Chi phí QLDA, Chi phí tư vấn, Chi phí khác (không bao gồm lãi vay)	25	35.789	1.432	1.432	1.432	1.432	1.432	1.432	1.432	1.432	1.432	1.432	1.432					
5	Lãi vay trong thời gian xây dựng	25	139.963	5.599	5.599	5.599	5.599	5.599	5.599	5.599	5.599	5.599	5.599	5.599					
6	Chi phí dự phòng	25	56.134	2.245	2.245	2.245	2.245	2.245	2.245	2.245	2.245	2.245	2.245	2.245					

Bảng 5 - Phân bổ chi phí khấu hao

STT	Tài sản	Thời gian KH (năm)	Giá trị (triệu đồng)	NĂM 34	NĂM 35	NĂM 36	NĂM 37	NĂM 38	NĂM 39	NĂM 40	NĂM 41	NĂM 42	NĂM 43	NĂM 44	NĂM 45	NĂM 46	NĂM 47	NĂM 48	NĂM 49	NĂM 50
				2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075
				33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49
I	**Tổng mức đầu tư**		**1.078.431**	**6.827**	**6.827**	**6.827**	**6.827**	**6.827**	**6.827**	**6.827**	**6.827**	**6.827**	**6.827**	**6.827**	**6.827**	**6.827**	**6.827**	**6.827**	**6.827**	**6.827**
1	CP thuê đất trong thời gian xây dựng và giải phóng mặt bằng	47	320.869	6.827	6.827	6.827	6.827	6.827	6.827	6.827	6.827	6.827	6.827	6.827	6.827	6.827	6.827	6.827	6.827	6.827
2	Chi phí xây dựng	25	497.557																	
3	Chi phí thiết bị	15	28.119																	
4	Chi phí QLDA, Chi phí tư vấn, Chi phí khác (không bao gồm lãi vay)	25	35.789																	
5	Lãi vay trong thời gian xây dựng	25	139.963																	
6	Chi phí dự phòng	25	56.134																	

Bảng 6 - Doanh thu dự án

Thời gian phân tích 50 năm

STT	Nội dung	Diện tích (m2)	Đơn giá (triệu đồng/m2)	Tổng cộng (triệu đồng)	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**			**3.740.113**	-	-	**205.228**	**618.072**	**621.273**	**418.981**	**215.811**	**11.614**	**12.195**	**12.805**
1.1	**Cho thuê đất kho tàng nhà máy**	**525.000**		**2.047.500**	-	-	**204.750**	**614.250**	**614.250**	**409.500**	**204.750**	-	-	-
-	Trả tiền một lần	525.000	3,90	2.047.500	-	-	204.750	614.250	614.250	409.500	204.750			
	Hệ số lấp đầy						10%	30%	30%	20%	10%			
1.3	**Doanh thu quản lý HTKT**			**1.692.613**			**478**	**3.822**	**7.023**	**9.481**	**11.061**	**11.614**	**12.195**	**12.805**
-	Thuê đất kho tàng, nhà máy	525.000	0,02	1.692.613			478	3.822	7.023	9.481	11.061	11.614	12.195	12.805
	Hệ số lấp đầy						5%	40%	70%	90%	100%	100%	100%	100%
	Đơn giá hàng năm						0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02
II	**DÒNG THU HẠCH TOÁN**			**3.740.113**			**4.743**	**21.157**	**37.711**	**49.269**	**55.503**	**56.056**	**56.636**	**57.246**
2.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			2.047.500			4.266	17.335	30.688	39.788	44.441	44.441	44.441	44.441
-	Trả tiền 1 lần			2.047.500			4.266	17.335	30.688	39.788	44.441	44.441	44.441	44.441
	Doanh thu 2028			204.750			4.266	4.266	4.266	4.266	4.266	4.266	4.266	4.266
	Doanh thu 2029			614.250				13.069	13.069	13.069	13.069	13.069	13.069	13.069
	Doanh thu 2030			614.250					13.353	13.353	13.353	13.353	13.353	13.353
	Doanh thu 2031			409.500						9.100	9.100	9.100	9.100	9.100
	Doanh thu 2032			204.750							4.653	4.653	4.653	4.653
2.2	Doanh thu quản lý HTKT			1.692.613			478	3.822	7.023	9.481	11.061	11.614	12.195	12.805

Bảng 6 - Doanh thu dự án

Thời gian phân tích 50 năm

STT	Nội dung	Diện tích (m2)	Đơn giá (triệu đồng/m2)	Tổng cộng (triệu đồng)	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
	Tiến độ thực hiện				10	11	12	13	14	15	16	17	18
I	**DÒNG THU THỰC TẾ**			**3.740.113**	**13.445**	**14.117**	**14.823**	**15.564**	**16.342**	**17.159**	**18.017**	**18.918**	**19.864**
1.1	**Cho thuê đất kho tàng nhà máy**	**525.000**		**2.047.500**	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Trả tiền một lần	525.000	3,90	2.047.500									
	Hệ số lấp đầy												
1.3	**Doanh thu quản lý HTKT**			**1.692.613**	**13.445**	**14.117**	**14.823**	**15.564**	**16.342**	**17.159**	**18.017**	**18.918**	**19.864**
-	Thuê đất kho tàng, nhà máy	525.000	0,02	1.692.613	13.445	14.117	14.823	15.564	16.342	17.159	18.017	18.918	19.864
	Hệ số lấp đầy				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
II	**DÒNG THU HẠCH TOÁN**			**3.740.113**	**57.886**	**58.559**	**59.264**	**60.006**	**60.784**	**61.601**	**62.459**	**63.360**	**64.306**
2.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			2.047.500	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441
-	Trả tiền 1 lần			2.047.500	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441
	Doanh thu 2028			204.750	4.266	4.266	4.266	4.266	4.266	4.266	4.266	4.266	4.266
	Doanh thu 2029			614.250	13.069	13.069	13.069	13.069	13.069	13.069	13.069	13.069	13.069
	Doanh thu 2030			614.250	13.353	13.353	13.353	13.353	13.353	13.353	13.353	13.353	13.353
	Doanh thu 2031			409.500	9.100	9.100	9.100	9.100	9.100	9.100	9.100	9.100	9.100
	Doanh thu 2032			204.750	4.653	4.653	4.653	4.653	4.653	4.653	4.653	4.653	4.653
2.2	Doanh thu quản lý HTKT			1.692.613	13.445	14.117	14.823	15.564	16.342	17.159	18.017	18.918	19.864

Bảng 6 - Doanh thu dự án

Thời gian phân tích 50 năm

STT	Nội dung	Diện tích (m2)	Đơn giá (triệu đồng/m2)	Tổng cộng (triệu đồng)	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**			**3.740.113**	**20.857**	**21.900**	**22.995**	**24.145**	**25.352**	**26.620**	**27.951**	**29.348**
1.1	**Cho thuê đất kho tàng nhà máy**	**525.000**		**2.047.500**	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Trả tiền một lần	525.000	3,90	2.047.500								
	Hệ số lấp đầy											
1.3	**Doanh thu quản lý HTKT**			**1.692.613**	**20.857**	**21.900**	**22.995**	**24.145**	**25.352**	**26.620**	**27.951**	**29.348**
-	Thuê đất kho tàng, nhà máy	525.000	0,02	1.692.613	20.857	21.900	22.995	24.145	25.352	26.620	27.951	29.348
	Hệ số lấp đầy				100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	Đơn giá hàng năm				0,04	0,04	0,04	0,05	0,05	0,05	0,05	0,06
II	**DÒNG THU HẠCH TOÁN**			**3.740.113**	**65.299**	**66.342**	**67.437**	**68.586**	**69.794**	**71.061**	**72.392**	**73.790**
2.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			2.047.500	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441
-	Trả tiền 1 lần			2.047.500	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441
	Doanh thu 2028			204.750	4.266	4.266	4.266	4.266	4.266	4.266	4.266	4.266
	Doanh thu 2029			614.250	13.069	13.069	13.069	13.069	13.069	13.069	13.069	13.069
	Doanh thu 2030			614.250	13.353	13.353	13.353	13.353	13.353	13.353	13.353	13.353
	Doanh thu 2031			409.500	9.100	9.100	9.100	9.100	9.100	9.100	9.100	9.100
	Doanh thu 2032			204.750	4.653	4.653	4.653	4.653	4.653	4.653	4.653	4.653
2.2	Doanh thu quản lý HTKT			1.692.613	20.857	21.900	22.995	24.145	25.352	26.620	27.951	29.348

Bảng 6 - Doanh thu dự án

Thời gian phân tích 50 năm

STT	Nội dung	Diện tích (m2)	Đơn giá (triệu đồng/m2)	Tổng cộng (triệu đồng)	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**			**3.740.113**	**30.816**	**32.357**	**33.974**	**35.673**	**37.457**	**39.330**	**41.296**	**43.361**
1.1	**Cho thuê đất kho tàng nhà máy**	**525.000**		**2.047.500**	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Trả tiền một lần	525.000	3,90	2.047.500								
	Hệ số lấp đầy											
1.3	**Doanh thu quản lý HTKT**			**1.692.613**	**30.816**	**32.357**	**33.974**	**35.673**	**37.457**	**39.330**	**41.296**	**43.361**
-	Thuê đất kho tàng, nhà máy	525.000	0,02	1.692.613	30.816	32.357	33.974	35.673	37.457	39.330	41.296	43.361
	Hệ số lấp đầy				100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	Đơn giá hàng năm				0,06	0,06	0,06	0,07	0,07	0,07	0,08	0,08
II	**DÒNG THU HẠCH TOÁN**			**3.740.113**	**75.257**	**76.798**	**78.416**	**80.115**	**81.898**	**83.771**	**85.738**	**87.802**
2.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			2.047.500	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441
-	Trả tiền 1 lần			2.047.500	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441
	Doanh thu 2028			204.750	4.266	4.266	4.266	4.266	4.266	4.266	4.266	4.266
	Doanh thu 2029			614.250	13.069	13.069	13.069	13.069	13.069	13.069	13.069	13.069
	Doanh thu 2030			614.250	13.353	13.353	13.353	13.353	13.353	13.353	13.353	13.353
	Doanh thu 2031			409.500	9.100	9.100	9.100	9.100	9.100	9.100	9.100	9.100
	Doanh thu 2032			204.750	4.653	4.653	4.653	4.653	4.653	4.653	4.653	4.653
2.2	Doanh thu quản lý HTKT			1.692.613	30.816	32.357	33.974	35.673	37.457	39.330	41.296	43.361

Bảng 6 - Doanh thu dự án

Thời gian phân tích 50 năm

STT	Nội dung	Diện tích (m2)	Đơn giá (triệu đồng/m2)	Tổng cộng (triệu đồng)	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**			**3.740.113**	**45.529**	**47.805**	**50.196**	**52.706**	**55.341**	**58.108**	**61.013**	**64.064**
1.1	**Cho thuê đất kho tàng nhà máy**	**525.000**		**2.047.500**	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Trả tiền một lần	525.000	3,90	2.047.500								
	Hệ số lấp đầy											
1.3	**Doanh thu quản lý HTKT**			**1.692.613**	**45.529**	**47.805**	**50.196**	**52.706**	**55.341**	**58.108**	**61.013**	**64.064**
-	Thuê đất kho tàng, nhà máy	525.000	0,02	1.692.613	45.529	47.805	50.196	52.706	55.341	58.108	61.013	64.064
	Hệ số lấp đầy				100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	Đơn giá hàng năm				0,09	0,09	0,10	0,10	0,11	0,11	0,12	0,12
II	**DÒNG THU HẠCH TOÁN**			**3.740.113**	**89.970**	**92.247**	**94.637**	**97.147**	**99.782**	**102.549**	**105.455**	**108.505**
2.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			2.047.500	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441
-	Trả tiền 1 lần			2.047.500	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441
	Doanh thu 2028			204.750	4.266	4.266	4.266	4.266	4.266	4.266	4.266	4.266
	Doanh thu 2029			614.250	13.069	13.069	13.069	13.069	13.069	13.069	13.069	13.069
	Doanh thu 2030			614.250	13.353	13.353	13.353	13.353	13.353	13.353	13.353	13.353
	Doanh thu 2031			409.500	9.100	9.100	9.100	9.100	9.100	9.100	9.100	9.100
	Doanh thu 2032			204.750	4.653	4.653	4.653	4.653	4.653	4.653	4.653	4.653
2.2	Doanh thu quản lý HTKT			1.692.613	45.529	47.805	50.196	52.706	55.341	58.108	61.013	64.064

Bảng 6 - Doanh thu dự án

Thời gian phân tích 50 năm

STT	Nội dung	Diện tích (m2)	Đơn giá (triệu đồng/m2)	Tổng cộng (triệu đồng)	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
	Tiến độ thực hiện				43	44	45	46	47	48	49
I	**DÒNG THU THỰC TẾ**			**3.740.113**	**67.267**	**70.630**	**74.162**	**77.870**	**81.764**	**85.852**	**90.144**
1.1	**Cho thuê đất kho tàng nhà máy**	**525.000**		**2.047.500**	-	-	-	-	-	-	-
-	Trả tiền một lần	525.000	3,90	2.047.500							
	Hệ số lấp đầy										
1.3	**Doanh thu quản lý HTKT**			**1.692.613**	**67.267**	**70.630**	**74.162**	**77.870**	**81.764**	**85.852**	**90.144**
-	Thuê đất kho tàng, nhà máy	525.000	0,02	1.692.613	67.267	70.630	74.162	77.870	81.764	85.852	90.144
	Hệ số lấp đầy				100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	Đơn giá hàng năm				0,13	0,13	0,14	0,15	0,16	0,16	0,17
II	**DÒNG THU HẠCH TOÁN**			**3.740.113**	**111.709**	**115.072**	**118.603**	**122.312**	**126.205**	**130.293**	**134.586**
2.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			2.047.500	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441
-	Trả tiền 1 lần			2.047.500	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441
	Doanh thu 2028			204.750	4.266	4.266	4.266	4.266	4.266	4.266	4.266
	Doanh thu 2029			614.250	13.069	13.069	13.069	13.069	13.069	13.069	13.069
	Doanh thu 2030			614.250	13.353	13.353	13.353	13.353	13.353	13.353	13.353
	Doanh thu 2031			409.500	9.100	9.100	9.100	9.100	9.100	9.100	9.100
	Doanh thu 2032			204.750	4.653	4.653	4.653	4.653	4.653	4.653	4.653
2.2	Doanh thu quản lý HTKT			1.692.613	67.267	70.630	74.162	77.870	81.764	85.852	90.144

Bảng 7 - Bảng tính lợi nhuận hàng năm

STT	Nội dung	Tổng cộng (đồng)	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
I	**DOANH THU**	**3.740.113**	**57.886**	**58.559**	**59.264**	**60.006**	**60.784**	**61.601**	**62.459**	**63.360**	**64.306**	**65.299**
1.1	**Cho thuê đất kho tàng nhà máy**	**2.047.500**	**44.441**	**44.441**	**44.441**	**44.441**	**44.441**	**44.441**	**44.441**	**44.441**	**44.441**	**44.441**
-	Trả tiền 1 lần	2.047.500	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441
1.3	**Doanh thu quản lý HTKT**	**1.692.613**	**13.445**	**14.117**	**14.823**	**15.564**	**16.342**	**17.159**	**18.017**	**18.918**	**19.864**	**20.857**
II	**CHI PHÍ**	**2.934.583**	**72.110**	**72.375**	**72.645**	**72.921**	**73.202**	**73.489**	**73.781**	**74.080**	**72.134**	**72.445**
1	Chi phí khấu hao TSCĐ	1.078.431	37.879	37.879	37.879	37.879	37.879	37.879	37.879	37.879	36.005	36.005
2	Chi phí kinh doanh	40.950	889	889	889	889	889	889	889	889	889	889
3	Chi phí quản lý vận hành	732.927	11.041	11.262	11.487	11.717	11.951	12.190	12.434	12.682	12.936	13.195
4	Chi phí duy tu, sửa chữa hạ tầng (tính từ năm 6)	260.210	5.782	5.782	5.782	5.782	5.782	5.782	5.782	5.782	5.782	5.782
5	Chi phí phát sinh khác	422.504	11.118	11.162	11.207	11.253	11.300	11.348	11.397	11.447	11.122	11.174
6	Chi phí thuê đất trong thời gian vận hành		5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400
7	Chi trả lãi vay trong giai đoạn vận hành	150.504										
III	**Lợi nhuận**	**800.787**	**(14.223)**	**(13.816)**	**(13.381)**	**(12.915)**	**(12.418)**	**(11.888)**	**(11.322)**	**(10.720)**	**(7.829)**	**(7.146)**
IV	**Lỗ lũy kế chuyển sang**											
V	**Thu nhập chịu thuế**		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VI	**Thuế thu nhập doanh nghiệp**	246.377	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VII	**Lợi nhuận sau thuế**	554.410	(14.223)	(13.816)	(13.381)	(12.915)	(12.418)	(11.888)	(11.322)	(10.720)	(7.829)	(7.146)

Bảng 7 - Bảng tính lợi nhuận hàng năm

STT	Nội dung	Tổng cộng (đồng)	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**	**3.740.113**			**4.743**	**21.157**	**37.711**	**49.269**	**55.503**	**56.056**	**56.636**	**57.246**
1.1	**Cho thuê đất kho tàng nhà máy**	**2.047.500**			**4.266**	**17.335**	**30.688**	**39.788**	**44.441**	**44.441**	**44.441**	**44.441**
-	Trả tiền 1 lần	2.047.500			4.266	17.335	30.688	39.788	44.441	44.441	44.441	44.441
1.3	**Doanh thu quản lý HTKT**	**1.692.613**			**478**	**3.822**	**7.023**	**9.481**	**11.061**	**11.614**	**12.195**	**12.805**
II	**CHI PHÍ**	**2.934.583**			**4.743**	**156.115**	**109.411**	**70.749**	**71.101**	**71.346**	**71.595**	**71.850**
1	Chi phí khấu hao TSCĐ	1.078.431			-	37.879	37.879	37.879	37.879	37.879	37.879	37.879
2	Chi phí kinh doanh	40.950			85	347	614	796	889	889	889	889
3	Chi phí quản lý vận hành	732.927			2.000	5.000	7.000	10.000	10.200	10.404	10.612	10.824
4	Chi phí duy tu, sửa chữa hạ tầng (tính từ năm 6)	260.210						5.782	5.782	5.782	5.782	5.782
5	Chi phí phát sinh khác	422.504			417	8.645	9.099	10.892	10.950	10.991	11.033	11.075
6	Chi phí thuê đất trong thời gian vận hành					5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400
7	Chi trả lãi vay trong giai đoạn vận hành	150.504			2.241	98.844	49.419	-	-	-		
III	**Lợi nhuận**	**800.787**			-	**(134.958)**	**(71.700)**	**(21.480)**	**(15.598)**	**(15.290)**	**(14.959)**	**(14.604)**
IV	**Lỗ lũy kế chuyển sang**											
V	**Thu nhập chịu thuế**					-	-	-	-	-	-	-
VI	**Thuế thu nhập doanh nghiệp**	**246.377**				-	-	-	-	-	-	-
VII	**Lợi nhuận sau thuế**	**554.410**			-	**(134.958)**	**(71.700)**	**(21.480)**	**(15.598)**	**(15.290)**	**(14.959)**	**(14.604)**

Bảng 7 - Bảng tính lợi nhuận hàng năm

STT	Nội dung	Tổng cộng (đồng)	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
I	**DOANH THU**	**3.740.113**	**57.886**	**58.559**	**59.264**	**60.006**	**60.784**	**61.601**	**62.459**	**63.360**	**64.306**	**65.299**
1.1	**Cho thuê đất kho tầng nhà máy**	**2.047.500**	**44.441**	**44.441**	**44.441**	**44.441**	**44.441**	**44.441**	**44.441**	**44.441**	**44.441**	**44.441**
-	Trả tiền 1 lần	2.047.500	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441
1.3	**Doanh thu quản lý HTKT**	**1.692.613**	**13.445**	**14.117**	**14.823**	**15.564**	**16.342**	**17.159**	**18.017**	**18.918**	**19.864**	**20.857**
II	**CHI PHÍ**	**2.934.583**	**72.110**	**72.375**	**72.645**	**72.921**	**73.202**	**73.489**	**73.781**	**74.080**	**72.134**	**72.445**
1	Chi phí khấu hao TSCĐ	1.078.431	37.879	37.879	37.879	37.879	37.879	37.879	37.879	37.879	36.005	36.005
2	Chi phí kinh doanh	40.950	889	889	889	889	889	889	889	889	889	889
3	Chi phí quản lý vận hành	732.927	11.041	11.262	11.487	11.717	11.951	12.190	12.434	12.682	12.936	13.195
4	Chi phí duy tu, sửa chữa hạ tầng (tính từ năm 6)	260.210	5.782	5.782	5.782	5.782	5.782	5.782	5.782	5.782	5.782	5.782
5	Chi phí phát sinh khác	422.504	11.118	11.162	11.207	11.253	11.300	11.348	11.397	11.447	11.122	11.174
6	Chi phí thuê đất trong thời gian vận hành		5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400
7	Chi trả lãi vay trong giai đoạn vận hành	150.504										
III	**Lợi nhuận**	**800.787**	**(14.223)**	**(13.816)**	**(13.381)**	**(12.915)**	**(12.418)**	**(11.888)**	**(11.322)**	**(10.720)**	**(7.829)**	**(7.146)**
IV	**Lỗ lũy kế chuyển sang**											
V	**Thu nhập chịu thuế**		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VI	**Thuế thu nhập doanh nghiệp**	**246.377**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VII	**Lợi nhuận sau thuế**	**554.410**	**(14.223)**	**(13.816)**	**(13.381)**	**(12.915)**	**(12.418)**	**(11.888)**	**(11.322)**	**(10.720)**	**(7.829)**	**(7.146)**

Bảng 7 - Bảng tính lợi nhuận hàng năm

STT	Nội dung	Tổng cộng (đồng)	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
I	**DOANH THU**	**3.740.113**	**66.342**	**67.437**	**68.586**	**69.794**	**71.061**	**72.392**	**73.790**	**75.257**	**76.798**	**78.416**
1.1	**Cho thuê đất kho tàng nhà máy**	**2.047.500**	**44.441**	**44.441**	**44.441**	**44.441**	**44.441**	**44.441**	**44.441**	**44.441**	**44.441**	**44.441**
-	Trả tiền 1 lần	2.047.500	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441
1.3	**Doanh thu quản lý HTKT**	**1.692.613**	**21.900**	**22.995**	**24.145**	**25.352**	**26.620**	**27.951**	**29.348**	**30.816**	**32.357**	**33.974**
II	**CHI PHÍ**	**2.934.583**	**72.762**	**73.085**	**73.414**	**73.750**	**74.093**	**74.443**	**74.799**	**75.163**	**40.521**	**40.899**
1	Chi phí khấu hao TSCĐ	1.078.431	36.005	36.005	36.005	36.005	36.005	36.005	36.005	36.005	6.827	6.827
2	Chi phí kinh doanh	40.950	889	889	889	889	889	889	889	889	889	889
3	Chi phí quản lý vận hành	732.927	13.459	13.728	14.002	14.282	14.568	14.859	15.157	15.460	15.769	16.084
4	Chi phí duy tu, sửa chữa hạ tầng (tính từ năm 6)	260.210	5.782	5.782	5.782	5.782	5.782	5.782	5.782	5.782	5.782	5.782
5	Chi phí phát sinh khác	422.504	11.227	11.281	11.336	11.392	11.449	11.507	11.567	11.627	5.853	5.917
6	Chi phí thuê đất trong thời gian vận hành		5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400
7	Chi trả lãi vay trong giai đoạn vận hành	150.504										
III	**Lợi nhuận**	**800.787**	**(6.420)**	**(5.648)**	**(4.828)**	**(3.956)**	**(3.032)**	**(2.050)**	**(1.009)**	**94**	**36.277**	**37.517**
IV	**Lỗ lũy kế chuyển sang**					**3.956**	**6.988**	**9.038**	**10.048**	**9.953**	-	-
V	**Thu nhập chịu thuế**		-	-	-	-	-	-	-	-	**36.277**	**37.517**
VI	**Thuế thu nhập doanh nghiệp**	**246.377**	-	-	-	-	-	-	-	-	**7.255**	**7.503**
VII	**Lợi nhuận sau thuế**	**554.410**	**(6.420)**	**(5.648)**	**(4.828)**	**(3.956)**	**(3.032)**	**(2.050)**	**(1.009)**	**94**	**29.022**	**30.013**

Bảng 7 - Bảng tính lợi nhuận hàng năm

STT	Nội dung	Tổng cộng (đồng)	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
I	**DOANH THU**	**3.740.113**	**80.115**	**81.898**	**83.771**	**85.738**	**87.802**	**89.970**	**92.247**	**94.637**	**97.147**	**99.782**
1.1	**Cho thuê đất kho tàng nhà máy**	**2.047.500**	**44.441**	**44.441**	**44.441**	**44.441**	**44.441**	**44.441**	**44.441**	**44.441**	**44.441**	**44.441**
-	Trả tiền 1 lần	2.047.500	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441
1.3	**Doanh thu quản lý HTKT**	**1.692.613**	**35.673**	**37.457**	**39.330**	**41.296**	**43.361**	**45.529**	**47.805**	**50.196**	**52.706**	**55.341**
II	**CHI PHÍ**	**2.934.583**	**41.285**	**41.679**	**42.081**	**42.490**	**42.908**	**43.334**	**43.769**	**44.212**	**44.665**	**45.126**
1	Chi phí khấu hao TSCĐ	1.078.431	6.827	6.827	6.827	6.827	6.827	6.827	6.827	6.827	6.827	6.827
2	Chi phí kinh doanh	40.950	889	889	889	889	889	889	889	889	889	889
3	Chi phí quản lý vận hành	732.927	16.406	16.734	17.069	17.410	17.758	18.114	18.476	18.845	19.222	19.607
4	Chi phí duy tu, sửa chữa hạ tầng (tính từ năm 6)	260.210	5.782	5.782	5.782	5.782	5.782	5.782	5.782	5.782	5.782	5.782
5	Chi phí phát sinh khác	422.504	5.981	6.046	6.113	6.182	6.251	6.322	6.395	6.469	6.544	6.621
6	Chi phí thuê đất trong thời gian vận hành		5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400
7	Chi trả lãi vay trong giai đoạn vận hành	150.504										
III	**Lợi nhuận**	**800.787**	**38.829**	**40.219**	**41.691**	**43.247**	**44.894**	**46.636**	**48.478**	**50.425**	**52.482**	**54.656**
IV	**Lỗ lũy kế chuyển sang**		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
V	**Thu nhập chịu thuế**		**38.829**	**40.219**	**41.691**	**43.247**	**44.894**	**46.636**	**48.478**	**50.425**	**52.482**	**54.656**
VI	**Thuế thu nhập doanh nghiệp**	**246.377**	**7.766**	**8.044**	**8.338**	**8.649**	**8.979**	**9.327**	**9.696**	**10.085**	**10.496**	**10.931**
VII	**Lợi nhuận sau thuế**	**554.410**	**31.064**	**32.175**	**33.352**	**34.598**	**35.915**	**37.309**	**38.782**	**40.340**	**41.986**	**43.725**

Bảng 7 - Bảng tính lợi nhuận hàng năm

STT	Nội dung	Tổng cộng (đồng)	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
I	**DOANH THU**	**3.740.113**	**102.549**	**105.455**	**108.505**	**111.709**	**115.072**	**118.603**	**122.312**	**126.205**	**130.293**	**134.586**
1.1	**Cho thuê đất kho tàng nhà máy**	**2.047.500**	**44.441**	**44.441**	**44.441**	**44.441**	**44.441**	**44.441**	**44.441**	**44.441**	**44.441**	**44.441**
-	Trả tiền 1 lần	2.047.500	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441
1.3	**Doanh thu quản lý HTKT**	**1.692.613**	**58.108**	**61.013**	**64.064**	**67.267**	**70.630**	**74.162**	**77.870**	**81.764**	**85.852**	**90.144**
II	**CHI PHÍ**	**2.934.583**	**45.597**	**46.077**	**46.566**	**47.065**	**47.575**	**48.094**	**48.624**	**49.165**	**49.716**	**50.279**
1	Chi phí khấu hao TSCĐ	1.078.431	6.827	6.827	6.827	6.827	6.827	6.827	6.827	6.827	6.827	6.827
2	Chi phí kinh doanh	40.950	889	889	889	889	889	889	889	889	889	889
3	Chi phí quản lý vận hành	732.927	19.999	20.399	20.807	21.223	21.647	22.080	22.522	22.972	23.432	23.901
4	Chi phí duy tu, sửa chữa hạ tầng (tính từ năm 6)	260.210	5.782	5.782	5.782	5.782	5.782	5.782	5.782	5.782	5.782	5.782
5	Chi phí phát sinh khác	422.504	6.699	6.779	6.861	6.944	7.029	7.116	7.204	7.294	7.386	7.480
6	Chi phí thuê đất trong thời gian vận hành		5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400
7	Chi trả lãi vay trong giai đoạn vận hành	150.504										
III	**Lợi nhuận**	**800.787**	**56.953**	**59.378**	**61.939**	**64.643**	**67.497**	**70.509**	**73.687**	**77.040**	**80.577**	**84.307**
IV	**Lỗ lũy kế chuyển sang**		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
V	**Thu nhập chịu thuế**		**56.953**	**59.378**	**61.939**	**64.643**	**67.497**	**70.509**	**73.687**	**77.040**	**80.577**	**84.307**
VI	**Thuế thu nhập doanh nghiệp**	**246.377**	**11.391**	**11.876**	**12.388**	**12.929**	**13.499**	**14.102**	**14.737**	**15.408**	**16.115**	**16.861**
VII	**Lợi nhuận sau thuế**	**554.410**	**45.562**	**47.502**	**49.551**	**51.714**	**53.998**	**56.407**	**58.950**	**61.632**	**64.462**	**67.446**

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
	Tiến độ thực hiện													
I	**DÒNG TIỀN THU**			**3.740.113**			**205.228**	**618.072**	**621.273**	**418.981**	**215.811**	**11.614**	**12.195**	**12.805**
	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			2.047.500	-	-	204.750	614.250	614.250	409.500	204.750	-	-	-
	Doanh thu quản lý HTKT			1.692.613	-	-	478	3.822	7.023	9.481	11.061	11.614	12.195	12.805
	VAT đầu ra (không tính vào dòng tiền)			374.011			474	2.116	3.771	4.927	5.550	5.606	5.664	5.725
II	**DÒNG TIỀN CHI**			**3.077.069**	4.421	792.300	431.620	112.836	66.131	27.470	27.821	28.066	28.316	28.571
1	**Giai đoạn đầu tư xây dựng**			**1.223.597**	4.421	792.300	426.876							
2	**Giai đoạn vận hành**			**1.853.471**	-	-	4.743	112.836	66.131	27.470	27.821	28.066	28.316	28.571
2.1	Chi phí khấu hao TSCĐ (không tính vào dòng tiền)			-										
2.2	Chi phí kinh doanh	2%	Doanh thu	40.950	-	-	85	347	614	796	889	889	889	889
2.3	Chi phí quản lý vận hành			732.927	-	-	2.000	5.000	7.000	10.000	10.200	10.404	10.612	10.824
2.4	Chi phí duy tu, sửa chữa hạ tầng (tính từ năm 6)	1%	Chi phí XD+TB	260.210	-	-	-	-	-	5.782	5.782	5.782	5.782	5.782
2.5	Chi phí phát sinh khác	20%	2.2+2.3	422.504	-	-	417	8.645	9.099	10.892	10.950	10.991	11.033	11.075
2.6	Chi trả lãi vay trong giai đoạn vận hành			150.504	-	-	2.241	98.844	49.419	-	-	-	-	-
2.7	Chi nộp thuế TNDN	20%		246.377	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	**VAT đầu vào (không tính vào dòng tiền)**			**202.258**	**205**	**36.649**	**19.996**	**1.399**	**1.671**	**2.747**	**2.782**	**2.807**	**2.832**	**2.857**
	Giai đoạn đầu tư xây dựng			56.599	205	36.649	19.746							
	Giai đoạn vận hành			145.659	-	-	250	1.399	1.671	2.747	2.782	2.807	2.832	2.857
III	**VAT phải nộp (VAT đầu ra - VAT đầu vào)**			**171.753**	**(205)**	**(36.649)**	**(19.522)**	**716**	**2.100**	**2.180**	**2.768**	**2.799**	**2.832**	**2.868**
IV	**Lợi nhuận**			**554.410**	-	-	-	**(134.958)**	**(71.700)**	**(21.480)**	**(15.598)**	**(15.290)**	**(14.959)**	**(14.604)**
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				(4.421)	(792.300)	(226.392)	505.236	555.141	391.511	187.990	(16.452)	(16.121)	(15.766)
2	Cộng dồn dòng tiền không có chiết khấu				(4.421)	(796.721)	(1.023.113)	(517.877)	37.265	428.776	616.766	600.313	584.192	568.427
3	Dòng tiền có chiết khấu				(4.421)	(720.272)	(187.101)	379.591	379.169	243.098	106.115	(8.442)	(7.521)	(6.686)
4	Cộng dồn dòng tiền có chiết khấu				(4.421)	(724.694)	(911.795)	(532.203)	(153.034)	90.064	196.179	187.736	180.216	173.529
VII	**CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ**													
1	IRR				16,23%	>r=10%								
2	NPV				136.553	>0								
3	Thời gian thu hồi vốn theo dòng tiền dự án có tính đến hệ số chiết khấu				4,63	năm (Tính từ năm 2026)								

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

STT	Nội dung	Tỷ lệ	Đơn giá	Tổng cộng	NĂM 11	NĂM 12	NĂM 13	NĂM 14	NĂM 15	NĂM 16	NĂM 17	NĂM 18	NĂM 19	NĂM 20	NĂM 21
					NĂM 2036	NĂM 2037	NĂM 2038	NĂM 2039	NĂM 2040	NĂM 2041	NĂM 2042	NĂM 2043	NĂM 2044	NĂM 2045	NĂM 2046
					10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	Tiến độ thực hiện														
I	**DÒNG TIỀN THU**			**3.740.113**	**13.445**	**14.117**	**14.823**	**15.564**	**16.342**	**17.159**	**18.017**	**18.918**	**19.864**	**20.857**	**21.900**
	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			2.047.500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Doanh thu quản lý HTKT			1.692.613	13.445	14.117	14.823	15.564	16.342	17.159	18.017	18.918	19.864	20.857	21.900
	VAT đầu ra (không tính vào dòng tiền)			**374.011**	**5.789**	**5.856**	**5.926**	**6.001**	**6.078**	**6.160**	**6.246**	**6.336**	**6.431**	**6.530**	**6.634**
II	**DÒNG TIỀN CHI**			**3.077.069**	**28.830**	**29.095**	**29.366**	**29.641**	**29.923**	**30.209**	**30.502**	**30.800**	**30.730**	**31.040**	**31.357**
1	**Giai đoạn đầu tư xây dựng**			**1.223.597**											
2	**Giai đoạn vận hành**			**1.853.471**	**28.830**	**29.095**	**29.366**	**29.641**	**29.923**	**30.209**	**30.502**	**30.800**	**30.730**	**31.040**	**31.357**
2.1	Chi phí khấu hao TSCĐ (không tính vào dòng tiền)			-											
2.2	Chi phí kinh doanh	2%	Doanh thu	40.950	889	889	889	889	889	889	889	889	889	889	889
2.3	Chi phí quản lý vận hành			732.927	11.041	11.262	11.487	11.717	11.951	12.190	12.434	12.682	12.936	13.195	13.459
2.4	Chi phí duy tu, sửa chữa hạ tầng (tính từ năm 6)	1%	Chi phí XD+TB	260.210	5.782	5.782	5.782	5.782	5.782	5.782	5.782	5.782	5.782	5.782	5.782
2.5	Chi phí phát sinh khác	20%	2.2+2.3	422.504	11.118	11.162	11.207	11.253	11.300	11.348	11.397	11.447	11.122	11.174	11.227
2.6	Chi trả lãi vay trong giai đoạn vận hành			150.504	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.7	Chi nộp thuế TNDN	20%		246.377	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	**VAT đầu vào (không tính vào dòng tiền)**			**202.258**	**2.883**	**2.910**	**2.937**	**2.964**	**2.992**	**3.021**	**3.050**	**3.080**	**3.073**	**3.104**	**3.136**
	Giai đoạn đầu tư xây dựng			56.599											
	Giai đoạn vận hành			145.659	2.883	2.910	2.937	2.964	2.992	3.021	3.050	3.080	3.073	3.104	3.136
III	**VAT phải nộp (VAT đầu ra - VAT đầu vào)**			**171.753**	**2.906**	**2.946**	**2.990**	**3.036**	**3.086**	**3.139**	**3.196**	**3.256**	**3.358**	**3.426**	**3.498**
IV	**Lợi nhuận**			**554.410**	**(14.223)**	**(13.816)**	**(13.381)**	**(12.915)**	**(12.418)**	**(11.888)**	**(11.322)**	**(10.720)**	**(7.829)**	**(7.146)**	**(6.420)**
V	**HỆ SỐ CHIẾT KHẤU**	10%			**0,3855**	**0,3505**	**0,3186**	**0,2897**	**0,2633**	**0,2394**	**0,2176**	**0,1978**	**0,1799**	**0,1635**	**0,1486**
VI	**DÒNG TIỀN HIỆU SỐ THU CHI**														
1	Dòng tiền không có chiết khấu				(15.386)	(14.978)	(14.543)	(14.077)	(13.580)	(13.050)	(12.485)	(11.882)	(10.866)	(10.183)	(9.457)
2	Cộng dồn dòng tiền không có chiết khấu				553.041	538.063	523.520	509.443	495.863	482.813	470.328	458.446	447.581	437.398	427.941
3	Dòng tiền có chiết khấu				(5.932)	(5.250)	(4.634)	(4.078)	(3.576)	(3.124)	(2.717)	(2.351)	(1.954)	(1.665)	(1.406)
4	Cộng dồn dòng tiền có chiết khấu				167.598	162.348	157.714	153.636	150.060	146.936	144.219	141.869	139.914	138.249	136.844
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														

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

STT	Nội dung	Tỷ lệ	Đơn giá	Tổng cộng	NĂM 22	NĂM 23	NĂM 24	NĂM 25	NĂM 26	NĂM 27	NĂM 28	NĂM 29	NĂM 30	NĂM 31	NĂM 32
					NĂM 2047	NĂM 2048	NĂM 2049	NĂM 2050	NĂM 2051	NĂM 2052	NĂM 2053	NĂM 2054	NĂM 2055	NĂM 2056	NĂM 2057
					21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
	Tiến độ thực hiện														
I	**DÒNG TIỀN THU**			**3.740.113**	**22.995**	**24.145**	**25.352**	**26.620**	**27.951**	**29.348**	**30.816**	**32.357**	**33.974**	**35.673**	**37.457**
	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			2.047.500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Doanh thu quản lý HTKT			1.692.613	22.995	24.145	25.352	26.620	27.951	29.348	30.816	32.357	33.974	35.673	37.457
	VAT đầu ra (không tính vào dòng tiền)			**374.011**	**6.744**	**6.859**	**6.979**	**7.106**	**7.239**	**7.379**	**7.526**	**7.680**	**7.842**	**8.011**	**8.190**
II	**DÒNG TIỀN CHI**			**3.077.069**	**31.680**	**32.009**	**32.345**	**32.688**	**33.038**	**33.394**	**33.758**	**35.549**	**36.176**	**36.824**	**37.496**
1	**Giai đoạn đầu tư xây dựng**			**1.223.597**											
2	**Giai đoạn vận hành**			**1.853.471**	**31.680**	**32.009**	**32.345**	**32.688**	**33.038**	**33.394**	**33.758**	**35.549**	**36.176**	**36.824**	**37.496**
2.1	Chi phí khấu hao TSCĐ (không tính vào dòng tiền)			-											
2.2	Chi phí kinh doanh	2%	Doanh thu	40.950	889	889	889	889	889	889	889	889	889	889	889
2.3	Chi phí quản lý vận hành			732.927	13.728	14.002	14.282	14.568	14.859	15.157	15.460	15.769	16.084	16.406	16.734
2.4	Chi phí duy tu, sửa chữa hạ tầng (tính từ năm 6)	1%	Chi phí XD+TB	260.210	5.782	5.782	5.782	5.782	5.782	5.782	5.782	5.782	5.782	5.782	5.782
2.5	Chi phí phát sinh khác	20%	2.2+2.3	422.504	11.281	11.336	11.392	11.449	11.507	11.567	11.627	5.853	5.917	5.981	6.046
2.6	Chi trả lãi vay trong giai đoạn vận hành			150.504	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.7	Chi nộp thuế TNDN	20%		246.377	-	-	-	-	-	-	-	7.255	7.503	7.766	8.044
3	**VAT đầu vào (không tính vào dòng tiền)**			**202.258**	**3.168**	**3.201**	**3.235**	**3.269**	**3.304**	**3.339**	**3.376**	**2.829**	**2.867**	**2.906**	**2.945**
	Giai đoạn đầu tư xây dựng			56.599											
	Giai đoạn vận hành			145.659	3.168	3.201	3.235	3.269	3.304	3.339	3.376	2.829	2.867	2.906	2.945
III	**VAT phải nộp (VAT đầu ra - VAT đầu vào)**			**171.753**	**3.576**	**3.658**	**3.745**	**3.837**	**3.935**	**4.040**	**4.150**	**4.850**	**4.974**	**5.106**	**5.245**
IV	**Lợi nhuận**			**554.410**	**(5.648)**	**(4.828)**	**(3.956)**	**(3.032)**	**(2.050)**	**(1.009)**	**94**	**29.022**	**30.013**	**31.064**	**32.175**
V	**HỆ SỐ CHIẾT KHẤU**	**10%**			**0,1351**	**0,1228**	**0,1117**	**0,1015**	**0,0923**	**0,0839**	**0,0763**	**0,0693**	**0,0630**	**0,0573**	**0,0521**
VI	**DÒNG TIỀN HIỆU SỐ THU CHI**														
1	Dòng tiền không có chiết khấu				(8.685)	(7.864)	(6.993)	(6.068)	(5.087)	(4.046)	(2.942)	(3.193)	(2.201)	(1.151)	(39)
2	Cộng dồn dòng tiền không có chiết khấu				419.256	411.392	404.399	398.331	393.244	389.197	386.255	383.063	380.861	379.711	379.672
3	Dòng tiền có chiết khấu				(1.174)	(966)	(781)	(616)	(470)	(339)	(224)	(221)	(139)	(66)	(2)
4	Cộng dồn dòng tiền có chiết khấu				135.670	134.704	133.923	133.307	132.837	132.498	132.273	132.052	131.913	131.847	131.845
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														

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

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 43
					NĂM 2058	NĂM 2059	NĂM 2060	NĂM 2061	NĂM 2062	NĂM 2063	NĂM 2064	NĂM 2065	NĂM 2066	NĂM 2067	NĂM 2068
					32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42
	Tiến độ thực hiện														
I	**DÒNG TIỀN THU**			**3.740.113**	**39.330**	**41.296**	**43.361**	**45.529**	**47.805**	**50.196**	**52.706**	**55.341**	**58.108**	**61.013**	**64.064**
	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			2.047.500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Doanh thu quản lý HTKT			1.692.613	39.330	41.296	43.361	45.529	47.805	50.196	52.706	55.341	58.108	61.013	64.064
	VAT đầu ra (không tính vào dòng tiền)			**374.011**	**8.377**	**8.574**	**8.780**	**8.997**	**9.225**	**9.464**	**9.715**	**9.978**	**10.255**	**10.545**	**10.851**
II	**DÒNG TIỀN CHI**			**3.077.069**	**38.192**	**38.913**	**39.660**	**40.435**	**41.238**	**42.070**	**42.934**	**43.830**	**44.760**	**45.725**	**46.727**
1	**Giai đoạn đầu tư xây dựng**			**1.223.597**											
2	**Giai đoạn vận hành**			**1.853.471**	**38.192**	**38.913**	**39.660**	**40.435**	**41.238**	**42.070**	**42.934**	**43.830**	**44.760**	**45.725**	**46.727**
2.1	Chi phí khấu hao TSCĐ (không tính vào dòng tiền)			-											
2.2	Chi phí kinh doanh	2%	Doanh thu	40.950	889	889	889	889	889	889	889	889	889	889	889
2.3	Chi phí quản lý vận hành			732.927	17.069	17.410	17.758	18.114	18.476	18.845	19.222	19.607	19.999	20.399	20.807
2.4	Chi phí duy tu, sửa chữa hạ tầng (tính từ năm 6)	1%	Chi phí XD+TB	260.210	5.782	5.782	5.782	5.782	5.782	5.782	5.782	5.782	5.782	5.782	5.782
2.5	Chi phí phát sinh khác	20%	2.2+2.3	422.504	6.113	6.182	6.251	6.322	6.395	6.469	6.544	6.621	6.699	6.779	6.861
2.6	Chi trả lãi vay trong giai đoạn vận hành			150.504	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.7	Chi nộp thuế TNDN	20%		246.377	8.338	8.649	8.979	9.327	9.696	10.085	10.496	10.931	11.391	11.876	12.388
3	**VAT đầu vào (không tính vào dòng tiền)**			**202.258**	**2.985**	**3.026**	**3.068**	**3.111**	**3.154**	**3.199**	**3.244**	**3.290**	**3.337**	**3.385**	**3.434**
	Giai đoạn đầu tư xây dựng			56.599											
	Giai đoạn vận hành			145.659	2.985	3.026	3.068	3.111	3.154	3.199	3.244	3.290	3.337	3.385	3.434
III	**VAT phải nộp (VAT đầu ra - VAT đầu vào)**			**171.753**	**5.392**	**5.547**	**5.712**	**5.886**	**6.070**	**6.265**	**6.471**	**6.688**	**6.918**	**7.161**	**7.417**
IV	**Lợi nhuận**			**554.410**	**33.352**	**34.598**	**35.915**	**37.309**	**38.782**	**40.340**	**41.986**	**43.725**	**45.562**	**47.502**	**49.551**
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**	**0,0183**
VI	**DÒNG TIỀN HIỆU SỐ THU CHI**														
1	Dòng tiền không có chiết khấu				1.138	2.383	3.701	5.095	6.568	8.125	9.771	11.511	13.348	15.288	17.337
2	Cộng dồn dòng tiền không có chiết khấu				380.810	383.193	386.894	391.989	398.556	406.682	416.453	427.964	441.311	456.599	473.936
3	Dòng tiền có chiết khấu				54	103	145	181	212	239	261	280	295	307	317
4	Cộng dồn dòng tiền có chiết khấu				131.899	132.002	132.147	132.328	132.540	132.779	133.041	133.320	133.615	133.922	134.239
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														

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

STT	Nội dung	Tỷ lệ	Đơn giá	Tổng cộng	NĂM 44	NĂM 45	NĂM 46	NĂM 47	NĂM 48	NĂM 49	NĂM 50	GHI CHÚ
					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 TIỀN THU**			**3.740.113**	**67.267**	**70.630**	**74.162**	**77.870**	**81.764**	**85.852**	**90.144**	
	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			2.047.500	-	-	-	-	-	-	-	
	Doanh thu quản lý HTKT			1.692.613	67.267	70.630	74.162	77.870	81.764	85.852	90.144	
	VAT đầu ra (không tính vào dòng tiền)			**374.011**	**11.171**	**11.507**	**11.860**	**12.231**	**12.621**	**13.029**	**13.459**	
II	**DÒNG TIỀN CHI**			**3.077.069**	**47.767**	**48.847**	**49.969**	**51.135**	**52.346**	**53.605**	**54.913**	
1	**Giai đoạn đầu tư xây dựng**			**1.223.597**								
2	**Giai đoạn vận hành**			**1.853.471**	**47.767**	**48.847**	**49.969**	**51.135**	**52.346**	**53.605**	**54.913**	
2.1	Chi phí khấu hao TSCĐ (không tính vào dòng tiền)			-								
2.2	Chi phí kinh doanh	2%	Doanh thu	40.950	889	889	889	889	889	889	889	
2.3	Chi phí quản lý vận hành			732.927	21.223	21.647	22.080	22.522	22.972	23.432	23.901	
2.4	Chi phí duy tu, sửa chữa hạ tầng (tính từ năm 6)	1%	Chi phí XD+TB	260.210	5.782	5.782	5.782	5.782	5.782	5.782	5.782	
2.5	Chi phí phát sinh khác	20%	2.2+2.3	422.504	6.944	7.029	7.116	7.204	7.294	7.386	7.480	
2.6	Chi trả lãi vay trong giai đoạn vận hành			150.504	-	-	-	-	-	-	-	
2.7	Chi nộp thuế TNDN	20%		246.377	12.929	13.499	14.102	14.737	15.408	16.115	16.861	
3	**VAT đầu vào (không tính vào dòng tiền)**			**202.258**	**3.484**	**3.535**	**3.587**	**3.640**	**3.694**	**3.749**	**3.805**	
	Giai đoạn đầu tư xây dựng			56.599								
	Giai đoạn vận hành			145.659	3.484	3.535	3.587	3.640	3.694	3.749	3.805	
III	**VAT phải nộp (VAT đầu ra - VAT đầu vào)**			**171.753**	**7.687**	**7.972**	**8.274**	**8.591**	**8.927**	**9.280**	**9.653**	
IV	**Lợi nhuận**			**554.410**	**51.714**	**53.998**	**56.407**	**58.950**	**61.632**	**64.462**	**67.446**	
V	**HỆ SỐ CHIẾT KHẤU**	**10%**			**0,0166**	**0,0151**	**0,0137**	**0,0125**	**0,0113**	**0,0103**	**0,0094**	
VI	**DÒNG TIỀN HIỆU SỐ THU CHI**											
1	Dòng tiền không có chiết khấu				19.500	21.783	24.193	26.735	29.418	32.247	35.231	
2	Cộng dồn dòng tiền không có chiết khấu				493.436	515.220	539.412	566.148	595.565	627.812	663.044	
3	Dòng tiền có chiết khấu				324	329	332	333	334	332	330	
4	Cộng dồn dòng tiền có chiết khấu				134.563	134.891	135.223	135.557	135.890	136.223	136.553	
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

Số: 348/TTr-HĐQT

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

Hải Phòng, ngày 28 tháng 9 năm 2026

TỜ TRÌNH

Xin chủ trương xây dựng, triển khai các mô hình tổ chức thực hiện dự án và Đề án tổ chức hoạt động của các mô hình tổ chức

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông bất thường 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 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Doanh nghiệp (Luật số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022, Luật số 76/2025/QH15 ngày 17/06/2025);

Căn cứ Luật Quản lý và Đầu tư vốn nhà nước tại Doanh nghiệp số 68/2025/QH15 ngày 14/6/2025;

Căn cứ Luật Đầu tư số 143/2025/QH15 ngày 11/12/2025;

Căn cứ Luật Kinh doanh Bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023;

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);

Căn cứ nhu cầu đầu tư, phát triển các dự án trong lĩnh vực khu công nghiệp, cụm công nghiệp, trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghiệp cao, trung tâm logistics và các lĩnh vực có liên quan;

Căn cứ tình hình tài chính, năng lực vốn chủ sở hữu và nhu cầu vốn đầu tư thực hiện các dự án của Công ty trong giai đoạn tới;

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng Cổ đông xem xét, chấp thuận Chủ trương về việc xây dựng và triển khai các mô hình tổ chức thực hiện dự án và Đề án tổ chức hoạt động của các mô hình với các nội dung cụ thể như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT PHẢI THỰC HIỆN

Trong thời gian tới, Công ty dự kiến triển khai nhiều dự án đầu tư tại các địa phương như Nghệ An, Tây Ninh với nhu cầu vốn lớn. Do đặc thù kinh doanh hạ tầng Khu, cụm công nghiệp có quy mô đầu tư lớn, thời gian thu hồi vốn dài và yêu cầu khắt khe về quản trị rủi ro theo từng địa phương, nhằm đảm bảo minh bạch trong quản lý dòng vốn và tạo cơ sở linh hoạt để hợp tác với các đối tác chiến lược.

Việc xây dựng các mô hình tổ chức thực hiện dự án độc lập (thành lập Công ty TNHH MTV, Công ty con, Công ty liên kết, hoặc hợp tác liên danh/góp vốn…) là vô cùng cần thiết nhằm:

- Tối ưu hóa khả năng huy động vốn, phân tán và quản trị rủi ro tài chính cho Công ty mẹ.

- Tăng tính chủ động trong tổ chức quản lý, vận hành chuyên môn hóa cho từng dự án.

- Đáp ứng điều kiện pháp lý về năng lực tài chính của Chủ đầu tư theo quy định của Luật Kinh doanh Bất động sản và Luật Đầu tư.

II. NGUYÊN TẮC THỰC HIỆN

Tuân thủ pháp luật và Điều lệ: Bảo đảm đúng quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư, Luật Kinh doanh Bất động sản và Điều lệ Công ty.

Tối ưu nguồn lực và quản trị rủi ro: Lựa chọn mô hình phù hợp với quy mô, đặc điểm và tiến độ của từng dự án; bảo đảm hiệu quả bảo toàn và phát triển vốn.

Linh hoạt và Chuyên nghiệp: Tối đa hóa khả năng hợp tác với các đối tác có năng lực tài chính, kinh nghiệm quản lý và mạng lưới khách hàng.

Đối với từng dự án, Công ty sẽ xây dựng phương án cụ thể theo quy định của pháp luật và quy định của Công ty.

III. CÁC MÔ HÌNH DỰ KIẾN

Trong quá trình triển khai các dự án, tùy thuộc vào đặc điểm, quy mô, tính chất, yêu cầu tổ chức quản lý và nhu cầu huy động nguồn lực của từng dự án, Công ty dự kiến nghiên cứu, lựa chọn và triển khai mô hình tổ chức thực hiện phù hợp, cụ thể như sau:

1. Đối với Dự án Trung tâm sản xuất giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao thuộc phân khu I Khu lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao vùng Bắc Trung Bộ, xã Phúc Lộc tỉnh Nghệ An:

Thành lập công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên (Công ty TNHH MTV) do Công ty làm chủ sở hữu 100% Vốn điều lệ, hoạt động trong lĩnh vực Khoa học - Công nghệ, phù hợp với định hướng và tính chất của dự án.

2. Đối với các dự án tại tỉnh Tây Ninh:

Nghiên cứu áp dụng linh hoạt các mô hình, không giới hạn ở một mô hình cụ thể, bao gồm: Công ty trách nhiệm hữu hạn MTV, Công ty con, Công ty liên doanh/ liên kết; hợp tác đầu tư với các đối tác chiến lược hoặc các hình thức hợp tác phù hợp khác.

Các nội dung về mô hình cụ thể, cơ cấu vốn, tỷ lệ tham gia, phương thức huy động nguồn lực và cơ chế quản trị … sẽ được xác định phù hợp với đặc điểm, yêu cầu và điều kiện thực tế của từng dự án, bảo đảm tuân thủ quy định của pháp luật và quy định của Công ty.

IV. ĐỀ ÁN TỔ CHỨC HOẠT ĐỘNG CỦA CÁC MÔ HÌNH DỰ ÁN

1. Thông tin sơ bộ về các Dự án mục tiêu

1.1. Dự án ĐTXD và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp quốc tế Trường Hải.

- Quy mô sử dụng đất: 162,1916 ha.
- Tổng vốn đầu tư dự kiến: 1.879.362.269.164 đồng.
- Tình trạng pháp lý hiện tại: Chưa thực hiện thủ tục lựa chọn nhà đầu tư.

- Tiến độ triển khai dự kiến:

+ Mốc chấp thuận chủ trương: Dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư nhưng chưa phê duyệt nhà đầu tư. Dự kiến lựa chọn nhà đầu tư thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án.

+ Dự kiến thời điểm phê duyệt chủ đầu tư: Tháng 01 năm 2027

+ Dự kiến mốc khởi công: Tháng 10 năm 2027.

+ Dự kiến mốc hoàn thành giải phóng mặt bằng:

** Đối với diện tích đất đấu giá 152,1187 ha: Thực hiện thủ tục giao đất sau khi nộp tiền trúng đấu giá: Dự kiến tháng 6 năm 2027.*

** Đối với diện thích đất Chủ đầu tư giải phóng mặt bằng 10,0729 ha: Dự kiến hoàn thành giải phóng mặt bằng: Tháng 12/2027.*

+ Dự kiến mốc hoàn thành dự án đưa vào khai thác kinh doanh: Hoàn thành bàn giao dự án đưa vào sử dụng tháng 12 năm 2029.

- Ngành nghề, lĩnh vực kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (mã ngành 6810).

1.2. Dự án ĐTXD và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Cầu Khởi

- Quy mô sử dụng đất: 500ha.

- Tổng vốn đầu tư dự kiến: 7.817.583.835.539 đồng.

- Tình trạng pháp lý hiện tại: Chưa thực hiện thủ tục lựa chọn nhà đầu tư.

- Tiến độ triển khai dự kiến:

+ Mốc chấp thuận chủ trương: Tháng 01 năm 2027.

+ Dự kiến mốc khởi công: Chia 2 phân kỳ đầu tư theo mốc giải phóng mặt bằng dự kiến:

** Phân kỳ đầu tư thứ nhất: Tháng 10 năm 2027.*

** Phân kỳ đầu tư thứ hai: Tháng 7 năm 2029.*

+ Dự kiến mốc hoàn thành giải phóng mặt bằng: Tháng 01 năm 2028

** Phân kỳ đầu tư thứ nhất: Tháng 6 năm 2028.*

** Phân kỳ đầu tư thứ hai: Tháng 3 năm 2030.*

+ Dự kiến mốc hoàn thành dự án đưa vào khai thác kinh doanh: Hoàn thành bàn giao dự án đưa vào sử dụng tháng 12 năm 2031.

- Ngành nghề, lĩnh vực kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (mã ngành 6810).

1.3. Dự án ĐTXD và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Mỹ Thạnh

- Quy mô sử dụng đất: 75ha.

- Tổng vốn đầu tư dự kiến: 1.398.924.188.328 đồng.

- Tình trạng pháp lý hiện tại: Công ty đã nộp hồ sơ đề nghị thành lập cụm công nghiệp trong đó có nội dung đề nghị Chủ đầu tư. Hồ sơ đang trong giai đoạn được cơ quan có thẩm quyền tỉnh Tây Ninh thẩm định.

- Tiến độ triển khai dự kiến:

+ Mốc có quyết định thành lập cụm công nghiệp: Tháng 12 năm 2026.

+ Dự kiến mốc khởi công: Tháng 8 năm 2027.

+ Dự kiến mốc hoàn thành giải phóng mặt bằng: Tháng 03 năm 2028.

+ Dự kiến mốc hoàn thành dự án đưa vào khai thác kinh doanh: Hoàn thành bàn giao dự án đưa vào sử dụng tháng 8 năm 2029.

- Ngành nghề, lĩnh vực kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (mã ngành 6810).

1.4. Dự án ĐTXD và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Long Thuận

- Quy mô sử dụng đất: 75ha.

- Tổng vốn đầu tư dự kiến: 1.219.111.568.884 đồng.

- Tình trạng pháp lý hiện tại: Công ty đã nộp hồ sơ đề nghị thành lập cụm công nghiệp trong đó có nội dung đề nghị Chủ đầu tư. Hồ sơ đang trong giai đoạn được cơ quan có thẩm quyền tỉnh Tây Ninh thẩm định.

- Tiến độ triển khai dự kiến:

+ Mốc có quyết định thành lập cụm công nghiệp: Tháng 10 năm 2026.

+ Dự kiến mốc khởi công: Tháng 7 năm 2027.

+ Dự kiến mốc hoàn thành giải phóng mặt bằng: Tháng 11 năm 2027.

+ Dự kiến mốc hoàn thành dự án đưa vào khai thác kinh doanh: Hoàn thành bàn giao dự án đưa vào sử dụng tháng 6 năm 2029.

- Ngành nghề, lĩnh vực kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (mã ngành 6810).

1.5. Dự án ĐTXD và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Lộc Giang 2.

- Quy mô sử dụng đất: 75ha.

- Tổng vốn đầu tư dự kiến: 1.929.805.371.403 đồng.

- Tình trạng pháp lý hiện tại: Công ty đã nộp hồ sơ đề nghị thành lập cụm công nghiệp trong đó có nội dung đề nghị Chủ đầu tư. Hồ sơ đang trong giai đoạn được cơ quan có thẩm quyền tỉnh Tây Ninh thẩm định.

- Tiến độ triển khai dự kiến:

+ Mốc có quyết định thành lập cụm công nghiệp: Tháng 11 năm 2026.

+ Dự kiến mốc khởi công: Tháng 8 năm 2027.

+ Dự kiến mốc hoàn thành giải phóng mặt bằng: Tháng 02 năm 2028.

+ Dự kiến mốc hoàn thành dự án đưa vào khai thác kinh doanh: Hoàn thành bàn giao dự án đưa vào sử dụng tháng 7 năm 2029.

- Ngành nghề, lĩnh vực kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (mã ngành 6810).

1.6. Trung tâm sản xuất giống cây lâm nghiệp công nghệ cao

- Quy mô sử dụng đất: 48ha.

- Tổng vốn đầu tư dự kiến: 428.740.967.180 đồng.

- Tình trạng pháp lý hiện tại: Đã có quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư ngày 30/7/2026 tại văn bản số 69/QĐ-UBND của UBND tỉnh Nghệ An.

- Tiến độ triển khai dự kiến:

+ Mốc phê duyệt chủ trương đầu tư: 30/7/2026.

+ Dự kiến mốc khởi công: Tháng 4 năm 2027.

+ Dự kiến mốc hoàn thành giải phóng mặt bằng: Tháng 2 năm 2027.

+ Dự kiến mốc hoàn thành dự án đưa vào khai thác kinh doanh: Hoàn thành bàn giao dự án đưa vào sử dụng tháng 12 năm 2028.

- Ngành nghề, lĩnh vực kinh doanh chính:

STT	Mục tiêu hoạt động	Mã ngành theo VSIC *(Mã ngành cấp 4)*
1	**Trồng rừng, chăm sóc rừng và ươm giống cây lâm nghiệp**	0210
2	**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
3	**Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.**	6810

1.7. Dự án ĐTXD và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Lương Bình

- Quy mô sử dụng đất: 325ha.

- Tổng vốn đầu tư dự kiến: 6.093.345.695.130 đồng.

- Tình trạng pháp lý hiện tại: Chưa thực hiện thủ tục lựa chọn nhà đầu tư

- Tiến độ triển khai dự kiến:

+ Mốc phê duyệt chủ trương đầu tư: Tháng 01 năm 2028.

+ Dự kiến mốc khởi công: Tháng 7 năm 2028.

+ Dự kiến mốc hoàn thành giải phóng mặt bằng: Tháng 6 năm 2030.

+ Dự kiến mốc hoàn thành dự án đưa vào khai thác kinh doanh: Hoàn thành bàn giao dự án đưa vào sử dụng tháng 12 năm 2032.

- Ngành nghề, lĩnh vực kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (mã ngành 6810).

2. Mô hình tổ chức và bộ máy nhân sự:

2.1. Tên gọi và Trụ sở dự kiến của các Công ty Dự án

Stt	Tên dự án	Địa điểm	Dự kiến tên gọi Công ty Dự án	Trụ sở dự kiến
1	Dự án ĐTXD và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công	Xã Mỹ Quý (162,19 ha)	Công ty TNHH một thành viên Khu công nghiệp quốc tế Trường Hải- VRG	Tại địa bàn dự án (*Xã Mỹ Quý*)

Stt	Tên dự án	Địa điểm	Dự kiến tên gọi Công ty Dự án	Trụ sở dự kiến
	nghiệp quốc tế Trường Hải			
2	Dự án ĐTXD và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Cầu Khởi	Xã Cầu Khởi (500ha)	Công ty TNHH một thành viên Khu công nghiệp Cầu Khởi -VRG	Tại địa bàn dự án *(Xã Cầu Khởi)*
3	Dự án ĐTXD và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Mỹ Thạnh	Xã Mỹ Thạnh (75ha)	Công ty TNHH một thành viên Cụm công nghiệp Mỹ Thạnh -VRG	Tại địa bàn dự án *(Xã Mỹ Thạnh)*
4	Dự án ĐTXD và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Long Thuận	Xã Tân Long (75 ha)	Công ty TNHH một thành viên Cụm công nghiệp Long Thuận - VRG	Tại địa bàn dự án (*xã Tân Long*)
5	Dự án ĐTXD và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Lộc Giang 2	Xã An Ninh, Tây Ninh (75 ha)	Công ty TNHH một thành viên Cụm công nghiệp Lộc Giang 2 -VRG	Tại địa bàn dự án (*xã An Ninh, tỉnh Tây Ninh)*
6	Trung tâm giống cây lâm nghiệp công nghệ cao	Xã Phúc Lộc, Nghệ An	Công ty TNHH một thành viên Giống cây lâm nghiệp công nghệ cao -VRG	Tại địa bàn dự án (*Xã Phúc Lộc, tỉnh Nghệ An)*
7	Khu công nghiệp Lương Bình	Xã Thạnh Lợi, Tây Ninh	Công ty TNHH một thành viên Khu công nghiệp Lương Bình -VRG	Tại địa bàn dự án (*xã Thạnh Lợi, tỉnh Tây Ninh)*

(Ghi chú: Tên gọi và hình thức pháp lý cụ thể sẽ được quyết định điều chỉnh tùy theo phương án hợp tác thực tế với đối tác)

2.2. Cơ cấu tổ chức và cơ chế quản trị theo từng mô hình

Khung 1: Đối với mô hình Công ty con (Công ty TNHH MTV do Công ty VRG làm chủ sở hữu 100%).

Hình thức pháp lý: Công ty TNHH một thành viên do VRG nắm giữ 100% vốn điều lệ

Cơ cấu bộ máy quản trị theo Điều 79 đến Điều 85 Luật Doanh nghiệp 2020.

Chủ tịch Công ty: Do VRG (Công ty mẹ) bổ nhiệm để đại diện chủ sở hữu.

Giám đốc/Tổng Giám đốc: Đóng vai trò Người đại diện theo pháp luật (ĐDPL), điều hành hoạt động thường nhật.

Kiểm soát viên: Do VRG bổ nhiệm (01–02 người) để giám sát độc lập.

Các Phòng chuyên môn: Kế hoạch - Kỹ thuật, Pháp lý - GPMB, Kế toán - Tài chính, Kinh doanh - Xúc tiến đầu tư.

Cơ chế quản trị: VRG quản lý, kiểm soát toàn diện thông qua việc phê duyệt Điều lệ, quyết định nhân sự cấp cao (Chủ tịch, Kiểm soát viên), phê duyệt kế hoạch tài chính/đầu tư và ban hành Quy chế quản lý tài chính nội bộ áp dụng cho Công ty con.

Khung 2: Đối với mô hình Công ty liên danh/ Công ty liên kết (Công ty TNHH Hai thành viên trở lên hoặc Công ty Cổ phần).

Hình thức pháp lý: Công ty TNHH hai thành viên hoặc Công ty Cổ phần do Công ty VRG tham gia góp vốn từ 30% đến không quá 50% vốn điều lệ Công ty.

Cơ quan quyết định cao nhất: Hội đồng thành viên (đối với Công ty TNHH 2TV) hoặc Đại hội đồng cổ đông (đối với Công ty Cổ phần).

Cơ quan quản trị: Hội đồng quản trị (đối với Công ty Cổ phần) hoặc Chủ tịch Hội đồng thành viên chỉ đạo (Công ty TNHH 2TV).

Cơ quan giám sát: Ban Kiểm soát/Kiểm soát viên do các bên góp vốn thỏa thuận thành lập/bổ nhiệm.

Cơ quan điều hành: Ban Giám đốc (Tổng Giám đốc/Giám đốc) và Khối các phòng, ban chuyên môn (Kế hoạch - Kỹ thuật, Pháp lý - GPMB, Kế toán - Tài chính, Kinh doanh - Xúc tiến đầu tư).

Cơ chế quản trị: Công ty VRG thực hiện quyền quản trị thông qua Người đại diện phần vốn góp. Người đại diện phần vốn phải xin ý kiến và tuân thủ biểu quyết theo chỉ đạo bằng văn bản của Hội đồng quản trị VRG đối với các vấn đề quan trọng (tăng/giảm vốn, bầu/miễn nhiệm nhân sự chủ chốt, chia cổ tức, sửa đổi Điều lệ).

Khung 3: Đối với mô hình Công ty thực hiện dự án:

Mô hình 1: Công ty con thành lập mới

Giai đoạn 1 (Giai đoạn chuẩn bị): Thành lập Doanh nghiệp dự án dưới hình thức Công ty TNHH MTV do VRG sở hữu 100% vốn ban đầu để chủ động hoàn tất các thủ tục pháp lý, quy hoạch và xin chấp thuận chủ trương đầu tư.

Giai đoạn 2 (Giai đoạn triển khai) Tiến hành chuyển đổi loại hình sang Công ty Cổ phần (thông qua việc phát hành thêm cổ phần hoặc nhượng một phần vốn góp cho đối tác chiến lược, VRG giữ tỷ lệ vốn chi phối > 51%) để thành lập Liên danh Nhà đầu tư tham gia làm Chủ đầu tư dự án.

Cơ chế tài chính: Vốn chủ sở hữu của Doanh nghiệp dự án tối thiểu đạt 15% tổng vốn đầu tư (theo quy định của Luật Kinh doanh BĐS 2023), 85% còn lại huy động từ vốn vay ngân hàng và nguồn vốn hợp pháp khác.

Cơ chế kiểm soát: Công ty mẹ kiểm soát thông qua Người đại diện phần vốn/Chủ tịch Công ty, Kiểm soát viên và Quy chế quản lý tài chính nội bộ.

2.3. Phương án nhân sự chi tiết.

STT	Công ty	Dự kiến Người đại diện theo pháp luật	Dự kiến định biên, cơ cấu nhân sự	Ghi chú
1	Công ty TNHH một thành viên Khu công nghiệp quốc tế Trường Hải- VRG	Bổ nhiệm 01 Giám đốc chuyên trách	- Định biên: 12-18 nhân sự. - Cơ cấu: + 01 Giám đốc (ĐDPL); + 02 Phó Giám đốc; + 01 Kế toán trưởng; + 02-03 Chuyên viên đền bù và GPMB; + 03- 05 Chuyên viên kỹ thuật và Hạ tầng; + 02 chuyên viên Pháp lý và Dự án. + 02- 04 Chuyên viên xúc tiến đầu tư/ kinh doanh.	- Điều chuyển; - Tuyển dụng mới. - Không fix cứng là Công ty TNHH MTV
2	Công ty TNHH một thành viên Khu công nghiệp Cầu Khởi - VRG	Bổ nhiệm 01 Giám đốc chuyên trách	- Định biên: 12-18 nhân sự. - Cơ cấu: + 01 Giám đốc (ĐDPL); + 02 Phó giám đốc; + 01 Kế toán trưởng; + 02-03 Chuyên viên đền bù và GPMB; + 03- 05 Chuyên viên kỹ thuật và Hạ tầng; + 02 chuyên viên Pháp lý và Dự án. + 02- 04 Chuyên viên xúc tiến đầu tư/ kinh doanh.	- Điều chuyển; - Tuyển dụng mới. - Không fix cứng là Công ty TNHH MTV
3	Công ty TNHH một thành viên Cụm công nghiệp Mỹ Thạnh - VRG	Giám đốc kiêm nhiệm (Mỹ Thạnh và Tân *Long*)	- Định biên: 06- 08 nhân sự. - Cơ cấu: + 01 Giám đốc *(có thể kiêm nhiệm);* + 02 Phó Giám đốc; + 01 Kế toán tổng hợp; + 02 Chuyên viên quản lý dự án/ Kỹ thuật; + 02 Chuyên viên Pháp lý và GPMB.	- Điều chuyển; - Tuyển dụng mới. - Không fix cứng là Công ty TNHH MTV

STT	Công ty	Dự kiến Người đại diện theo pháp luật	Dự kiến định biên, cơ cấu nhân sự	Ghi chú
4	Công ty TNHH một thành viên Cụm công nghiệp Long Thuận-VRG	Giám đốc kiêm nhiệm (*Mỹ Thạnh và Tân Long*)	- Định biên: 06- 08 nhân sự. - Cơ cấu: + 01 Giám đốc *(có thể kiêm nhiệm);* + 02 Phó Giám đốc; + 01 Kế toán tổng hợp; + 02 Chuyên viên quản lý dự án/ Kỹ thuật; + 02 Chuyên viên Pháp lý và GPMB.	- Điều chuyển; - Tuyển dụng mới. - Không fix cứng là Công ty TNHH MTV
5	Công ty TNHH một thành viên Cụm công nghiệp Lộc Giang 2 - VRG	Điều động/ tuyển dụng	- Định biên: 06- 08 nhân sự. - Cơ cấu: + 01 Giám đốc *(có thể kiêm nhiệm);* + 02 Phó Giám đốc; + 01 Kế toán tổng hợp; + 02 Chuyên viên quản lý dự án/ Kỹ thuật; + 02 Chuyên viên Pháp lý và GPMB.	- Điều chuyển; - Tuyển dụng mới. - Không fix cứng là Công ty TNHH MTV
6	Công ty TNHH một thành viên Giống cây lâm nghiệp công nghệ cao -VRG	Điều động/ kiêm nhiệm/ tuyển dụng	- Định biên: 08 nhân sự. - Cơ cấu: + 01 Giám đốc. + 02 Phó Giám đốc *(01 Phụ trách tài chính và 01 phụ trách kỹ thuật).* + Phòng nghiên cứu thí nghiệm, nuôi cấy mô và nhân giống: 02 người; + Phòng khảo nghiệm; 01 người. + Phòng kinh doanh và Văn phòng; 01 người + Phòng Kế hoạch- Tài chính; 01 người.	- Điều động/ bổ nhiệm; - Tuyển dụng mới. - Không fix cứng là Công ty TNHH MTV
7	Công ty TNHH một	Điều	- Định biên: 12-18 nhân sự.	- Điều chuyển;

STT	Công ty	Dự kiến Người đại diện theo pháp luật	Dự kiến định biên, cơ cấu nhân sự	Ghi chú
	thành viên Khu công nghiệp Lương Bình - VRG	động/tuyển dụng/ bổ nhiệm	- Cơ cấu: + 01 Giám đốc (ĐDPL); + 02 Phó Giám đốc; + 01 Kế toán trưởng; + 02-03 Chuyên viên đền bù và GPMB; + 03- 05 Chuyên viên kỹ thuật và Hạ tầng; + 02 chuyên viên Pháp lý và Dự án. + 02- 04 Chuyên viên xúc tiến đầu tư/ kinh doanh.	- Tuyển dụng mới. - Không fix cứng là Công ty TNHH MTV

3. Phương án vốn và Quản lý tài chính

3.1 Vốn điều lệ/Vốn góp dự kiến:

Tại Điều 9 Luật kinh doanh bất động sản năm 2023 quy định điều kiện đối với tổ chức, cá nhân khi kinh doanh bất động sản như sau: Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thông qua dự án bất động sản phải có vốn chủ sở hữu không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha, không thấp hơn 15% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên.

Như vậy vốn điều lệ dự kiến của từng công ty do VRG sở hữu 100% như sau:

STT	Tên dự án	Địa điểm	Quy mô	Tổng vốn đầu tư (Triệu đồng)	Vốn điều lệ dự kiến (Triệu đồng)
1	Dự án ĐTXD và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp quốc tế Trường Hải	Xã Mỹ Quý	162,19 ha	1.879.362	282.000
2	Dự án ĐTXD và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Cầu Khởi	Xã Cầu Khởi	500ha	7.817.584	1.172.000
3	Dự án ĐTXD và	Xã Mỹ	75ha	1.398.924	210.000

STT	Tên dự án	Địa điểm	Quy mô	Tổng vốn đầu tư (Triệu đồng)	Vốn điều lệ dự kiến (Triệu đồng)
	kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Mỹ Thạnh	Thạnh			
4	Dự án ĐTXD và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Long Thuận	Xã Tân Long	75ha	1.219.112	183.000
5	Dự án ĐTXD và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Lộc Giang 2	Xã An Ninh, Tây Ninh	75ha	1.929.805	290.000
6	Trung tâm giống cây lâm nghiệp công nghệ cao	Xã Phúc Lộc, Nghệ An	48 ha	428.741	70.000
7	Khu công nghiệp Lương Bình	Xã Thạnh Lợi, Tây Ninh	325 ha	6.093.346	914.000
	Tổng cộng			20.743.000	3.121.000

3.2. Nguồn vốn góp và tiến độ góp vốn:

Nguồn vốn góp của Công ty VRG: Sử dụng nguồn vốn tự có, nguồn vốn huy động thêm từ phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ và các nguồn vốn hợp pháp khác.

Về tiến độ góp vốn: Đối với Cty TNHH MTV/Công ty Cổ phần thành lập mới, VRG sẽ góp vốn theo tiến độ đăng ký (đảm bảo trong 90 ngày kể từ ngày cấp ĐKKD theo Điều 75 Luật Doanh nghiệp 2020). Tiến độ giải ngân thực tế sẽ bám sát tiến độ giải phóng mặt bằng và thi công hạ tầng của từng dự án.

3.3. Phương án quản lý tài chính:

Các công ty con hoạt động sản xuất kinh doanh theo Luật Doanh nghiệp, hạch toán kinh tế độc lập;

Công ty mẹ (VRG) quản lý tài chính thông qua Người đại diện phần vốn, Quy chế Quản lý tài chính nội bộ, Quy chế hoạt động của HĐQT và các hạn mức phê duyệt chi tiêu/đầu tư

V. ĐỀ XUẤT, KIẾN NGHỊ

Trên cơ sở nhu cầu xây dựng các mô hình tổ chức thực hiện trong quá trình triển khai các dự án mới, Hội đồng quản trị trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, chấp thuận các nội dung sau:

1. Thông qua chủ trương xây dựng và triển khai các mô hình tổ chức thực hiện dự án (Thành lập Công ty TNHH một thành viên, Công ty con, Công ty liên kết, Liên doanh/Hợp tác đầu tư, Công ty thực hiện dự án) đối với các Dự án tại Nghệ An và Tây Ninh.

2. Thông qua Đề án tổ chức hoạt động của các mô hình dự án như chi tiết nêu tại Mục IV.

3. Ủy quyền toàn bộ cho Hội đồng quản trị Công ty căn cứ tình hình thực tế triển khai:

- Trực tiếp quyết định thời điểm thành lập, điều chỉnh tỷ lệ góp vốn, vốn điều lệ phù hợp với tiến độ phê duyệt dự án của cơ quan nhà nước.
- Ban hành Điều lệ, Quy chế quản lý tài chính, bổ nhiệm các chức danh quản lý (Chủ tịch, Giám đốc, Kiểm soát viên) của các Công ty con.
- Chịu trách nhiệm chỉ đạo Ban điều hành triển khai thực hiện bảo đảm tuân thủ quy định Pháp luật và bảo toàn vốn cho Cổ đông.

Hội đồng quản trị trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, chấp thuận./.

Trân trọng!

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

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

M.S.D.N: 0800300443 CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM VRG THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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: 349/BC-HĐQT	*Hải Phòng, ngày 28 tháng 9 năm 2026*

BÁO CÁO

Về đề án thành lập, tổ chức hoạt động của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên VRG Nghệ An

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông bất thường 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 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Doanh nghiệp (Luật số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022, Luật số 76/2025/QH15 ngày 17/06/2025);

Căn cứ Luật Quản lý và Đầu tư vốn nhà nước tại Doanh nghiệp số 68/2025/QH15 ngày 14/6/2025;

Căn cứ Luật Đầu tư số 143/2025/QH15 ngày 11/12/2025;

Căn cứ Luật Kinh doanh Bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023;

Căn cứ Quyết định số 69/QĐ-UBND ngày 30/7/2026 của UBND tỉnh Nghệ An về chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư cho Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam (Sau đây gọi tắt là **"Công ty Mẹ VRG"**);

Căn cứ Điều lệ hoạt động của Công ty Mẹ VRG;

Căn cứ tình hình tài chính, năng lực vốn chủ sở hữu và nhu cầu vốn đầu tư thực hiện các dự án của Công ty trong giai đoạn tới.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, chấp thuận phê duyệt đề án tổ chức hoạt động của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên VRG Nghệ An như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT CỦA ĐỀ ÁN:

Ngay sau khi nhận Quyết định Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư, Công ty đã nhanh chóng triển khai công tác lập hồ sơ quy hoạch và giải phóng mặt bằng Dự án Trung tâm sản xuất giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao thuộc Phân khu I Khu lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao vùng Bắc Trung Bộ, xã Phúc Lộc, tỉnh Nghệ An.

Qua nghiên cứu, Hội đồng quản trị Công ty nhận thấy việc thành lập đơn vị thành viên để thực hiện Dự án Trung tâm sản xuất giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao thuộc Phân khu I Khu lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao vùng Bắc Trung Bộ, xã Phúc Lộc, tỉnh Nghệ An là cần thiết.

II. CƠ SỞ PHÁP LÝ ĐỀ XUẤT THỰC HIỆN

- Tuân thủ đúng quy định của Luật Doanh nghiệp; Luật Khoa học, Công nghệ và Đổi mới sáng tạo; Luật Đầu tư; Luật Kinh doanh Bất động sản; Điều lệ Công ty và Quyết định số 69/QĐ-UBND ngày 30/7/2026 của UBND tỉnh Nghệ An về chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư cho Công ty VRG.

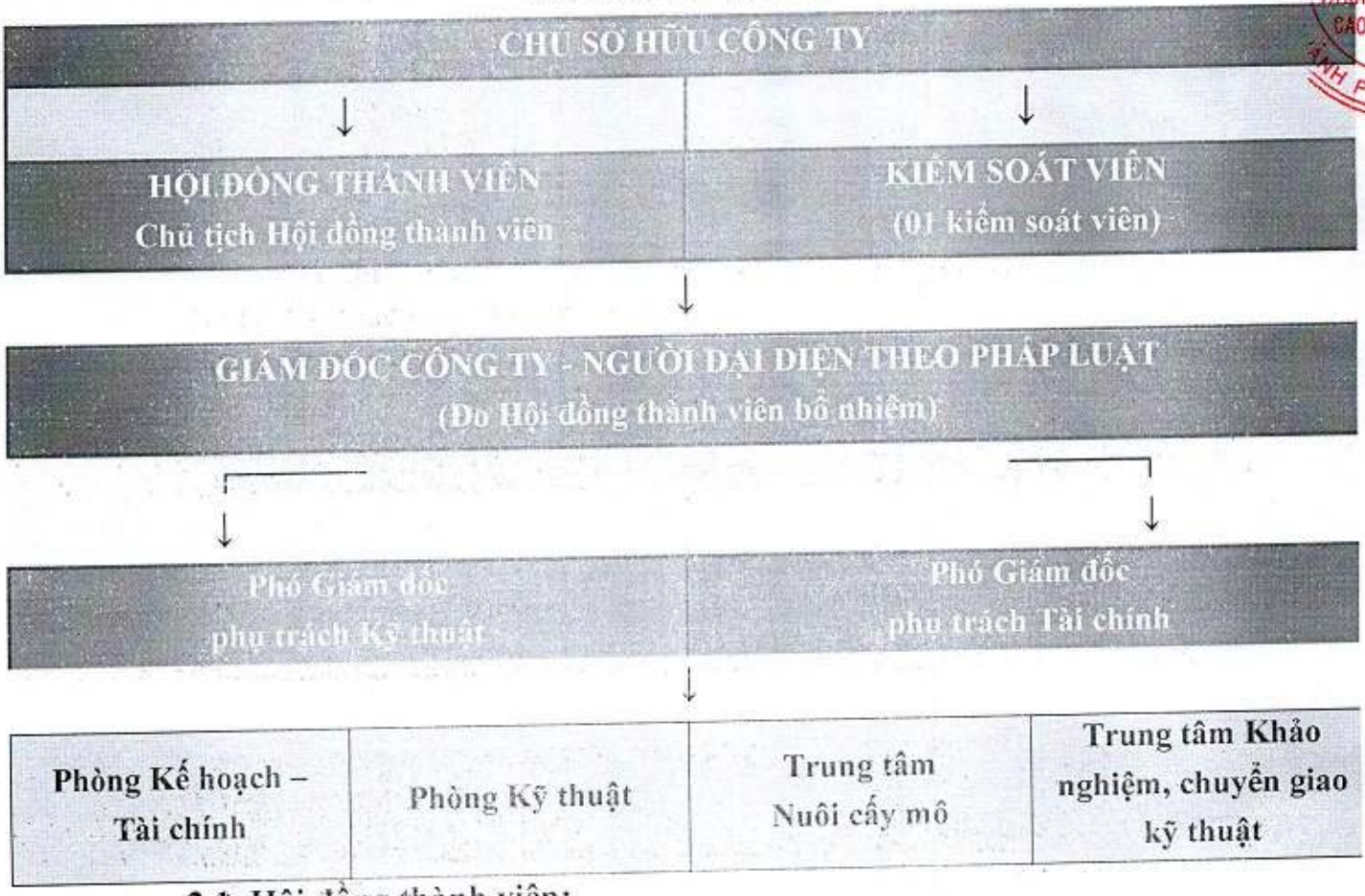
III. ĐỀ XUẤT MÔ HÌNH TỔ CHỨC - HOẠT ĐỘNG

1. Phương án thành lập:

- Tên tiếng Việt: CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN VRG NGHỆ AN.
- Tên tiếng Anh: VRG NGHE AN ONE MEMBER LIMITED LIABILITY COMPANY.
- Tên viết tắt: VRG NGHỆ AN CO., LTD
- Hình thức pháp lý & Chủ sở hữu
+ Hình thức pháp lý: Công ty TNHH một thành viên.
+ Chủ sở hữu: Công ty Mẹ VRG (Nắm giữ 100% vốn điều lệ).
- Trụ sở chính: Trung tâm sản xuất giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao (thuộc Phân khu I Khu lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao vùng Bắc Trung Bộ). Địa chỉ: xã Phúc Lộc, tỉnh Nghệ An.

2. Cơ cấu tổ chức:

SƠ ĐỒ TỔ CHỨC



2.1. Hội đồng thành viên:

- Là cơ quan quản lý trực tiếp cao nhất của Công ty VRG Nghệ An
- Thay mặt Công ty Mẹ VRG thực hiện các quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu

tại Công ty (trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền trực tiếp của Công ty Mẹ VRG).

- Số lượng: từ 03 đến 05 thành viên Công ty Mẹ VRG trực tiếp bổ nhiệm.

- Chủ tịch Hội đồng thành viên: Do Công ty Mẹ VRG bổ nhiệm trong số các Thành viên của Hội đồng thành viên Công ty VRG Nghệ An.

- Quyền hạn của Hội đồng thành viên: Phê duyệt kế hoạch sản xuất kinh doanh hàng năm; Phê duyệt dự án đầu tư theo phân cấp ủy quyền của Công ty Mẹ VRG; Bổ nhiệm Giám đốc, Phó Giám đốc và Kế toán trưởng Công ty sau khi được Công ty Mẹ VRG chấp thuận bằng văn bản.

2.2. Kiểm soát viên

- Công ty mẹ VRG bổ nhiệm 01 Kiểm soát viên.

- Hoạt động độc lập với Hội đồng thành viên và Ban điều hành; Chịu trách nhiệm báo cáo trực tiếp mọi hoạt động với Công ty Mẹ VRG.

- Nhiệm vụ: Giám sát kiểm tra đảm bảo việc bảo toàn và phát triển vốn của Công ty Mẹ VRG; Kiểm tra tính hợp pháp, trung thực, cẩn trọng của Hội đồng thành viên; Giám đốc; Kế toán trưởng Công ty trong quản lý điều hành; Thẩm định báo cáo tài chính theo quy định Pháp luật và Điều lệ Công ty.

2.3. Giám đốc

- Là người điều hành hoạt động kinh doanh hàng ngày của Công ty.

- Do Hội đồng thành viên bổ nhiệm (theo sự chấp thuận chủ trương của Công ty Mẹ VRG).

- Chịu trách nhiệm với Công ty Mẹ VRG và Hội đồng thành viên VRG Nghệ An và trước Pháp luật khi thực hiện quyền và nghĩa vụ được giao.

IV. MỤC TIÊU, PHƯƠNG HƯỚNG TỔ CHỨC HOẠT ĐỘNG

1. Thông tin về các Dự án mục tiêu

- Tình trạng pháp lý hiện tại: Đã có quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư ngày 30/7/2026 tại văn bản số 69/QĐ-UBND của UBND tỉnh Nghệ An.

- Dự kiến tiến độ triển khai tổng thể dự án được xác định trong thời gian từ T8/2026 đến T12/2028. Tiến trình thực hiện được chia làm hai giai đoạn như sau:

+ Giai đoạn 1: Chuẩn bị đầu tư và bồi thường giải phóng mặt bằng (tháng 11/2026 - tháng 06/2027): Tập trung hoàn thiện các thủ tục pháp lý (khảo sát, điều chỉnh quy hoạch phân khu 1/2000, ĐTM, thẩm duyệt PCCC và lập báo cáo nghiên cứu khả thi); Đồng thời tiếp tục thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với phần diện tích đất chưa được giải phóng mặt bằng.

+ Giai đoạn 2: Thực hiện đầu tư và vận hành (tháng 06/2027 - tháng 12/2028): Tiếp tục hoàn thiện công tác thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị công trình. Trong giai đoạn này, Công ty thực hiện xuyên suốt công tác quản lý dự án, giám sát và tư

vấn cho toàn bộ các bước triển khai nhằm đảm bảo dự án vận hành đúng tiến độ và đạt hiệu quả kinh tế.

2. Mục tiêu của Dự án:

- Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng toàn bộ Phân khu I - Khu lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao vùng Bắc Trung Bộ.

- Đầu tư xây dựng trung tâm sản xuất giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ tại Phân khu I Khu lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao vùng Bắc Trung Bộ.

3. Ngành nghề, lĩnh vực kinh doanh chính:

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành (VSIC)
1	Nhân và chăm sóc cây giống nông, lâm nghiệp (Chính: Sản xuất giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao từ mô tế bào và hom giống)	0210
2	Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học nông nghiệp, lâm nghiệp và công nghệ sinh học	7211
3	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghệ cao, phân khu lâm nghiệp)	6810
4	Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác (Chuyển giao tiến bộ kỹ thuật công nghệ sinh học; dịch vụ kiểm định chất lượng giống, phân tích ADN và bảo tồn nguồn gen lâm nghiệp)	7490
5	Hoạt động dịch vụ trồng trọt, lâm nghiệp (Khảo nghiệm giống, tư vấn quy trình canh tác rừng gỗ lớn, lâm sản ngoài gỗ)	0240

(Các ngành nghề, lĩnh vực kinh doanh sẽ điều chỉnh phù hợp khi triển khai công tác đầu tư, kinh doanh)

4. Nguồn vốn góp và tiến độ góp vốn:

- Nguồn vốn góp của Công ty Mẹ VRG: Sử dụng nguồn vốn tự có, nguồn vốn huy động thêm từ phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ và các nguồn vốn hợp pháp khác.

- Về tiến độ góp vốn: Công ty Mẹ VRG sẽ góp vốn theo tiến độ đăng ký (đảm bảo trong 90 ngày kể từ ngày cấp Đăng kinh kinh doanh theo Điều 75 Luật Doanh nghiệp 2020). Tiến độ giải ngân thực tế sẽ bám sát tiến độ giải phóng mặt bằng và thi công hạ tầng của từng dự án.

5. Phương án quản lý tài chính:

- Công ty TNHH MTV VRG Nghệ An hoạt động sản xuất kinh doanh theo Luật Doanh nghiệp, Hạch toán kinh tế độc lập.

- Công ty Mẹ VRG quản lý toàn diện hoạt động của Công ty VRG Nghệ An thông qua Người đại diện phần vốn; Quy chế Quản lý tài chính nội bộ; Quy chế hoạt động của Hội đồng Thành viên và Phê duyệt các hạn mức chi tiêu/đầu tư.

6. Điều lệ Công ty:

(Đính kèm Dự thảo Điều lệ Công ty TNHH MTV VRG Nghệ An).

V. ĐỀ XUẤT, KIẾN NGHỊ

Trên cơ sở nhu cầu xây dựng các mô hình tổ chức thực hiện trong quá trình triển khai các dự án Trung tâm sản xuất giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét chấp thuận các nội dung sau:

1. Chấp thuận đề án Thành lập Công ty TNHH MTV VRG Nghệ An với các nội dung nêu trên.

2. Ủy quyền cho Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty căn cứ tình hình thực tế triển khai:

- Quyết định lựa chọn nhân sự bổ nhiệm chức vụ: Chủ tịch Hội đồng Thành viên Công ty; Giám đốc và Kiểm soát viên của Công ty TNHH MTV VRG Nghệ An (Có danh sách Nhân sự dự kiến bổ nhiệm kèm theo đề án này).

- Thông qua đề án Nhân sự theo đề nghị của Chủ tịch Hội đồng Thành viên Công ty để Chủ tịch Hội đồng Thành viên Công ty bổ nhiệm các chức danh: Phó giám đốc Công ty; Kế toán trưởng và Các Giám đốc Trung tâm trực thuộc Công ty.

- Chỉ đạo hoàn thiện hồ sơ, ký kết các văn bản pháp lý liên quan và tiến hành thủ tục đăng ký doanh nghiệp tại Sở Tài chính tỉnh Nghệ An theo đúng quy định pháp luật.

- Quyết định thời điểm và điều phối việc góp vốn điều lệ theo tiến độ dự án.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, chấp thuận./.

Trân trọng!

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

M.S.D.N: 0800300443 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM VRG
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

Phạm Trung Thái

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

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



ĐIỀU LỆ
CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN MỘT THÀNH VIÊN VRG NGHỆ AN

Nghệ An, năm 2026

CĂN CỨ PHÁP LÝ

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 và các luật sửa đổi, bổ sung liên quan;

- Căn cứ Luật Khoa học và Công nghệ số 29/2013/QH13; Nghị định số 13/2019/NĐ-CP của Chính phủ về Doanh nghiệp khoa học và công nghệ;

- Căn cứ Luật Trồng trọt số 31/2018/QH14; Luật Lâm nghiệp số 16/2017/QH14; Luật Dược số 105/2016/QH13; Luật Công nghệ cao số 21/2008/QH12; Luật Sở hữu trí tuệ số 50/2005/QH11 (sửa đổi, bổ sung năm 2022);

- Căn cứ Quyết định số 509/QĐ-TTg ngày 31/3/2021 và Quyết định số 746/QĐ-TTg ngày 10/4/2025 của Thủ tướng Chính phủ về Quy hoạch Khu lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao vùng Bắc Trung Bộ;

- Căn cứ Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 69/QĐ-UBND ngày 30/7/2026 của UBND tỉnh Nghệ An;

- Căn cứ Quyết định của Chủ sở hữu Công ty.

CHƯƠNG I:
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Hình thức -Tư cách pháp nhân và Tên gọi của Công ty

1. Hình thức: CÔNG TY TNHH MTV VRG NGHỆ AN (sau đây gọi tắt là "Công ty") là doanh nghiệp hoạt động theo loại hình Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên do tổ chức làm chủ sở hữu theo quy định của Luật Doanh nghiệp.

2. Tư cách pháp nhân: Công ty có tư cách pháp nhân kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp; Có con dấu riêng - Tài khoản riêng tại ngân hàng (bằng Đồng Việt Nam và ngoại tệ) theo quy định của Pháp luật.

3. Tên Công ty:

- Tên tiếng Việt: **CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN VRG NGHỆ AN**
- Tên tiếng Anh: **VRG NGHE AN ONE MEMBER COMPANY LIMITED**
- Tên viết tắt: **VRG NGHỆ AN CO., LTD**

4. Trụ sở chính: xã Phúc Lộc, tỉnh Nghệ An (Phân khu I - Khu lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao vùng Bắc Trung Bộ).

5. Thời hạn hoạt động: 70 (bảy mươi) năm kể từ ngày được cấp Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 69/QĐ-UBND ngày 30/7/2026 của UBND tỉnh Nghệ An.

Điều 2. Chủ sở hữu Công ty

- Tên tổ chức chủ sở hữu: Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao Su Việt Nam - VRG.
- Mã số doanh nghiệp: 0800300443.
- Địa chỉ trụ sở: Khu công nghiệp Cộng Hòa, phường Trần Hưng Đạo, thành phố Hải Phòng, Việt Nam.
- Chủ sở hữu thực hiện các quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm đối với Công ty theo quy định của Luật Doanh nghiệp và chịu trách nhiệm về các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác của Công ty trong phạm vi số vốn điều lệ đã cam kết góp.

CHƯƠNG II:
MỤC TIÊU HOẠT ĐỘNG - NGÀNH NGHỀ KINH DOANH VÀ ĐỊNH HƯỚNG DOANH NGHIỆP KHOA HỌC & CÔNG NGHỆ

Điều 3. Mục tiêu hoạt động

Tiếp nhận, triển khai, đầu tư xây dựng, quản trị và vận hành toàn diện dự án: "Trung tâm sản xuất giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao thuộc Phân khu I Khu lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao vùng Bắc Trung Bộ" tại xã Phúc Lộc, tỉnh Nghệ An.

Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và công nghệ đồng bộ trên diện tích khoảng 48,0 ha tại Phân khu I.

Xây dựng và vận hành tổ hợp sản xuất giống đạt công suất thiết kế khoảng 200 triệu cây giống/năm thông qua công nghệ khí canh; Nuôi cấy mô tế bào (in vitro); Giâm hom vi mô và phôi vô tính công nghệ cao.

Vận hành chuyên sâu chuỗi liên hoàn:

- Khu R&D chọn tạo, lai tạo và giải mã di truyền nguồn giống;
- Trung tâm nuôi cấy mô tế bào thực vật sạch bệnh và phòng kiểm soát chất lượng giống đạt chuẩn ISO/IEC 17025;
- Vườn ươm công nghệ cao tích hợp hệ thống nhà kính, nhà màng thông minh (IoT, tự động hóa vi khí hậu);
- Khu khảo nghiệm, trình diễn giống cây lâm nghiệp gỗ lớn, cây nông nghiệp đặc sản và cây dược liệu quý bản địa;
- Vườn bảo tồn nguồn gen, cây giống đầu dòng và vườn giống cây mẹ.

Điều 4. Ngành, nghề kinh doanh

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành (VSIC)
1	**Nhân và chăm sóc cây giống nông, lâm nghiệp** *(Chính) - Nghiên cứu, ứng dụng công nghệ sinh học sản xuất giống cây lâm nghiệp chất lượng cao (keo lai vô tính, bạch đàn, lim xanh, lát hoa, trám, sưa, quế...); - Sản xuất, nhân giống cây dược liệu bản địa và quý hiếm (sâm Puxailaileng, sâm Ngọc Linh, ba kích, trà hoa vàng, hà thủ ô, sa nhân, ngải đen...); - Sản xuất giống cây nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao.*	0210 0130
2	**Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học nông nghiệp, lâm nghiệp và công nghệ sinh học** - *Nghiên cứu chọn tạo, lai tạo đột biến giống mới chịu hạn, chống chịu sâu bệnh, sinh trưởng nhanh; - Nghiên cứu, hoàn thiện quy trình vi nhân giống (micropropagation), bioreactor, công nghệ tế bào thực vật đối với cây lâm nghiệp, nông nghiệp và dược liệu; - Nghiên cứu quy trình chiết xuất hoạt chất sinh học, tinh dầu và chế biến sâu từ cây dược liệu.*	7211 7212
3	**Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác** - *Chuyển*	7490

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành (VSIC)
	giao công nghệ nhân giống invitro, quy trình canh tác nông - lâm - dược liệu hữu cơ công nghệ cao; - Dịch vụ giám định di truyền, chỉ thị phân tử ADN, kiểm soát chất lượng cây giống và cấp chứng chỉ xuất xứ giống; - Tư vấn quy trình đăng ký bảo hộ giống cây trồng và quyền sở hữu trí tuệ.	
4	**Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê** *(Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghệ cao, phân khu lâm nghiệp)*	**6810**
5	**Hoạt động dịch vụ trồng trọt, lâm nghiệp** - *Khảo nghiệm DUS, VCU giống cây trồng; - Tư vấn thiết kế vườn ươm tự động hóa, quy trình trồng rừng gỗ lớn có chứng chỉ FSC/PEFC; tư vấn chuỗi giá trị dược liệu chuẩn GACP-WHO.*	**0240 0161**
6	**Trồng cây dược liệu, cây hương liệu, cây gia vị lâu năm và hàng năm**	**0128**
7	**Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu và cây cảnh; bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy nông, lâm nghiệp**	**4620 4653**

Điều 5. Định hướng và cơ chế hoạt động theo mô hình Doanh nghiệp Khoa học & Công nghệ

Định hướng cốt lõi: Định hướng xây dựng và duy trì vị thế Doanh nghiệp Khoa học và Công nghệ tiêu biểu theo Nghị định 13/2019/NĐ-CP. Hoạt động R&D, làm chủ công nghệ cao trong lai tạo, phục tráng, nuôi cấy mô và bảo tồn gen cây lâm nghiệp, nông nghiệp, dược liệu là nền tảng và động lực tăng trưởng mũi nhọn của Công ty.

Tiêu chuẩn doanh thu sản phẩm KH&CN: Công ty tổ chức hạch toán riêng và cam kết đảm bảo tỷ lệ doanh thu từ việc bán sản phẩm, hàng hóa hình thành từ kết quả KH&CN (cây giống mô tế bào công nghệ cao, giống dược liệu chuẩn hóa, bản quyền giống, dịch vụ chuyển giao kỹ thuật công nghệ) đạt tối thiểu 30% tổng doanh thu hàng năm theo quy định pháp luật.

Khai thác và bảo hộ tài sản trí tuệ: Chủ động đăng ký bảo hộ độc quyền giống cây trồng mới; Giải pháp hữu ích, sáng chế; Quy trình kỹ thuật độc quyền tại Cục Sở hữu trí tuệ và Cục Trồng trọt/Cục Lâm nghiệp. Mọi kết quả nghiên cứu được sử dụng nguồn vốn và tài sản của Công ty đều thuộc sở hữu hợp pháp của Công ty.

CHƯƠNG III:
VỐN ĐIỀU LỆ, TỔNG MỨC ĐẦU TƯ VÀ CƠ CHẾ TÀI CHÍNH KHOA HỌC VÀ CÔNG NGHỆ

Điều 6. Vốn điều lệ và tổng mức đầu tư dự án

Vốn điều lệ: Được Chủ sở hữu phê duyệt và góp đủ 100% trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

Tổng vốn đầu tư dự án (theo Quyết định số 69/QĐ-UBND): 400.527.753.550 VNĐ

(Bốn trăm tỷ, năm trăm hai mươi bảy triệu, bảy trăm năm mươi ba nghìn, năm trăm năm mươi đồng), cơ cấu nguồn vốn gồm:

- Vốn góp của Chủ sở hữu /Nhà đầu tư: 69.361.762.914 VNĐ (chiếm 17,32% tổng mức đầu tư).
- Vốn huy động hợp pháp (tín dụng, hợp tác kinh doanh): 331.165.990.636 VNĐ.

Điều 7. Quỹ Phát triển Khoa học và Công nghệ

Hàng năm, Công ty trích lập từ 3% đến 10% thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp để đưa vào Quỹ Phát triển Khoa học và Công nghệ của Công ty theo quy định của Luật KH&CN và Luật Thuế TNDN.

Quỹ Phát triển KH&CN được quản lý theo quy chế nội bộ và chỉ được dùng cho các mục tiêu:

Thu thập mẫu giống, giải mã gen, phục tráng giống bản địa quý, lai tạo giống cây lâm nghiệp thích ứng biến đổi khí hậu và giống dược liệu giàu hoạt chất;

Đầu tư trang thiết bị kiểm định phân tử, phòng Lab vi nhân giống, bioreactor, hệ thống quan trắc tự động nhà ươm;

Tài trợ các đề tài nghiên cứu, đề án ươm tạo công nghệ cao liên kết với các Viện, Trường đại học trong và ngoài nước;

Chi đào tạo chuyên sâu, bồi dưỡng tay nghề cho chuyên gia di truyền học, kỹ sư công nghệ sinh học và nhân sự R&D mũi nhọn.

CHƯƠNG IV:
CƠ CẤU TỔ CHỨC QUẢN LÝ VÀ ĐIỀU HÀNH

Điều 8. Mô hình cơ cấu tổ chức quản lý

Công ty tổ chức quản trị theo mô hình Hội đồng thành viên (Khoản 1 Điều 78 Luật Doanh nghiệp 2020) gồm:

Hội đồng thành viên (HĐTV) có từ 3 đến 5 Thành viên do Chủ sở hữu Công ty Bổ nhiệm, miễn nhiệm, khen thưởng kỷ luật;

Chủ tịch Hội đồng thành viên (là Người đại diện theo pháp luật) do Chủ sở Công ty Bổ nhiệm trong số các Thành viên Hội đồng thành viên Công ty;

Giám đốc Công ty;

Kiểm soát viên;

Hội đồng Khoa học và Công nghệ (Cơ quan tham mưu, thẩm định; Chuyên gia).

Điều 9. Người đại diện theo pháp luật của Công ty

Người Đại diện theo pháp luật là Chủ tịch Hội đồng thành viên.

Quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của Chủ tịch Hội đồng thành viên (Người đại diện theo Pháp luật):

Là người đại diện cho Công ty thực hiện các quyền và nghĩa vụ phát sinh từ giao dịch của Công ty, đại diện cho Công ty với tư cách người yêu cầu giải quyết việc dân sự, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trước Trọng tài, Tòa án và các cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật;

Quyết định chiến lược phát triển, kế hoạch định hướng hoạt động KH&CN, đổi mới

công nghệ và thương mại hóa kết quả nghiên cứu giống cây trồng;

Triệu tập, chủ trì các phiên họp HĐTV hoặc lấy ý kiến các thành viên HĐTV bằng văn bản;

Ký kết các văn bản thuộc thẩm quyền của HĐTV; ký các hợp đồng, giao dịch đầu tư xây dựng, hợp đồng liên kết KH&CN, chuyển giao công nghệ quy mô lớn theo phân cấp của Chủ sở hữu;

Chịu trách nhiệm toàn diện trước Chủ sở hữu và trước pháp luật về việc thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn được giao theo đúng Điều lệ này và Luật Doanh nghiệp.

Điều 10. Giám đốc Công ty

Giám đốc do Hội đồng thành viên Công ty bổ nhiệm chịu trách nhiệm điều hành hoạt động kinh doanh, sản xuất hàng ngày của Công ty, chịu sự giám sát của HĐTV và chịu trách nhiệm trước HĐTV, trước pháp luật về việc thực hiện các quyền, nhiệm vụ được giao.

Nhiệm vụ, quyền hạn của Giám đốc:

- Trực tiếp tổ chức thực hiện các nghị quyết, quyết định của Hội đồng thành viên và Chủ tịch HĐTV;
- Quản trị, điều hành trực tiếp toàn bộ chuỗi nghiên cứu, phòng thí nghiệm nuôi cấy mô, hệ thống nhà màng, vườn ươm giống và kinh doanh sản phẩm lâm - nông - dược liệu;
- Kiến nghị cơ cấu tổ chức bộ máy quản lý, bổ nhiệm/miễn nhiệm các chức danh quản lý trong Công ty (trừ các chức danh thuộc thẩm quyền của HĐTV và Chủ sở hữu);
- Ban hành các quy trình tác nghiệp nội bộ, quy chuẩn kỹ thuật ươm giống, vệ sinh an toàn sinh học phòng Lab theo định hướng công nghệ cao;
- Ký kết các hợp đồng kinh tế mua bán sản phẩm cây giống, vật tư, hợp đồng lao động theo phân cấp thẩm quyền được HĐTV phê duyệt.

Điều 11. Hội đồng Khoa học và Công nghệ

Hội đồng KH&CN là cơ quan chuyên môn tham mưu kỹ thuật do Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty ra quyết định thành lập theo đề xuất của Giám đốc. Hội đồng khoa học có cơ cấu từ 5 đến 7 thành viên (gồm đại diện Lãnh đạo Công ty; Các nhà khoa học, chuyên gia đầu ngành trong lĩnh vực di truyền thực vật, nuôi cấy mô, nông - lâm học và dược liệu).

Nhiệm vụ, quyền hạn:

Thẩm tra công nghệ nhân giống vô tính tiên tiến, tự động hóa vi khí hậu và bảo quản phôi gen;

Giám sát chất lượng bộ giống cây mẹ, thẩm định quy trình lai tạo dòng giống lâm nghiệp, cây dược liệu đặc hữu trước khi đưa vào sản xuất đại trà quy mô 200 triệu cây/năm;

Tham mưu hồ sơ đăng ký công nhận lưu hành giống cây trồng mới, công nhận cây đầu dòng, vườn giống đầu dòng và hồ sơ sở hữu trí tuệ;

Đánh giá, nghiệm thu các đề tài R&D sử dụng nguồn Quỹ Phát triển Khoa học và Công nghệ của Công ty.

CHƯƠNG V:
NGHĨA VỤ ĐẶC THÙ VỀ PHÁP LÝ- MÔI TRƯỜNG VÀ AN NINH QUỐC PHÒNG

Điều 12. Trách nhiệm tuân thủ pháp luật của Người đại diện theo pháp luật và Bộ máy điều hành

Chủ tịch Hội đồng thành viên (Người đại diện theo pháp luật) và Giám đốc Công ty có nghĩa vụ, trách nhiệm trực tiếp chỉ đạo, giám sát và chịu trách nhiệm pháp lý trước Chủ sở hữu và cơ quan quản lý nhà nước về các nội dung bắt buộc sau:

Bảo đảm thực hiện dự án: Nộp tiền ký quỹ hoặc nộp chứng thư bảo lãnh thực hiện dự án đầu tư theo đúng Luật Đầu tư và hướng dẫn của cơ quan đăng ký đầu tư tỉnh Nghệ An.

Hệ thống giám sát đầu tư: Định kỳ cập nhật, báo cáo tiến độ và tình hình hoạt động trên Hệ thống thông tin quốc gia về đầu tư; gửi báo cáo về Ban Quản lý Khu kinh tế Đông Nam và Sở Nông nghiệp & PTNT, Sở KH&CN, Sở Kế hoạch & Đầu tư (Sở Tài chính) tỉnh Nghệ An.

Quy hoạch & Xây dựng: Tuân thủ tuyệt đối ranh giới, đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Phân khu I đã được UBND tỉnh Nghệ An phê duyệt.

An toàn công trình thủy lợi: Phối hợp chặt chẽ với Công ty TNHH MTV Thủy lợi Nam Nghệ An cắm mốc ranh giới, tuyệt đối không xâm phạm hành lang bảo vệ hồ Khe Gỗ; chấp hành nghiêm ngặt Điều 44 Luật Thủy lợi khi xây dựng các công trình tiếp giáp.

Môi trường sinh học & An ninh vùng:

Xây dựng hệ thống thu gom, xử lý nước thải phòng thí nghiệm nuôi cấy mô và nước tưới cây công nghệ cao, đảm bảo đạt quy chuẩn kỹ thuật quốc gia trước khi xả ra tự nhiên;

Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp tiền trồng rừng thay thế theo phương án được duyệt;

Phối hợp chặt chẽ với Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh Nghệ An và Công an tỉnh để đảm bảo an ninh, trật tự và thế trận an ninh - quốc phòng địa phương.

CHƯƠNG VI:
CHÍNH SÁCH ĐỐI VỚI LAO ĐỘNG KHOA HỌC CÔNG NGHỆ VÀ ĐỔI MỚI SÁNG TẠO

Điều 13. Thu hút và đãi ngộ nhân tài KH&CN

Công ty xây dựng bảng lương, thưởng và phụ cấp ưu đãi nghề đặc thù đối với kỹ sư công nghệ sinh học, thạc sĩ, tiến sĩ lâm học, nông học và hóa dược.

Áp dụng chính sách trích thưởng trực tiếp từ 10% đến 20% lợi nhuận sau thuế thu được từ việc thương mại hóa giống mới hoặc chuyển giao sáng chế độc quyền cho nhóm tác giả nghiên cứu.

Tạo điều kiện để cán bộ kỹ thuật tham gia các hội nghị khoa học quốc tế, các chương trình hợp tác nghiên cứu giống mới với các đối tác nước ngoài.

CHƯƠNG VII:
SỬA ĐỔI ĐIỀU LỆ, GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP VÀ ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 14. Sửa đổi, bổ sung Điều lệ

Mọi sửa đổi, bổ sung Điều lệ này do Hội đồng thành viên đề xuất và phải được Chủ sở hữu Công ty xem xét, phê duyệt bằng văn bản trước khi có hiệu lực.

Điều 15. Hiệu lực thi hành

Điều lệ này gồm 07 Chương, 15 Điều, được Chủ sở hữu Công ty thông qua ngày 29 tháng 9 năm 2026 và có hiệu lực thi hành kể từ ngày Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

Các bản sao Điều lệ này chỉ có giá trị khi có chữ ký xác nhận của Chủ tịch Hội đồng thành viên - Người đại diện theo pháp luật của Công ty hoặc đại diện có thẩm quyền của Chủ sở hữu./.

CHỦ SỞ HỮU CÔNG TY
(Ký tên, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

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 27 tháng 9 năm 2026

DANH SÁCH NHÂN SỰ

Công ty MẸ VRG dự kiến bổ nhiệm kèm theo Tờ trình số 375/TTr-VRG ngày 28/9/2026 về việc thông qua Đề án thành lập, tổ chức hoạt động của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên VRG Nghệ An

Kính gửi: Hội đồng quản trị Công ty cổ phần phát triển đô thị và khu công nghiệp Cao su Việt Nam

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và các Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Doanh nghiệp;

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

Căn cứ yêu cầu thực tế và định hướng phát triển hoạt động kinh doanh tại địa bàn tỉnh Nghệ An.

Phụ trách điều hành Công ty kính trình Hội đồng quản trị xem xét, phê duyệt Đề án nhân sự thành lập Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên VRG Nghệ An với các nội dung, cụ thể như sau:

I. NỘI DUNG ĐỀ ÁN NHÂN SỰ

1. Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm Giám đốc Công ty:

- Ông Lương Văn Đức - Chức vụ hiện tại: Phụ trách điều hành Công ty cổ phần phát triển đô thị và khu công nghiệp Cao su Việt Nam.
- Làm đại diện theo pháp luật.

2. Hội đồng thành viên Công ty VRG Nghệ An: Ông Vũ Duy Hưng - Chuyên viên/Kỹ sư Văn phòng Hội đồng quản trị Công ty cổ phần phát triển đô thị và khu công nghiệp Cao su Việt Nam.

3. Hội đồng thành viên Công ty VRG Nghệ An: Ông Bùi Duy Hưng - Kỹ sư quản lý đất đai - Ban quản lý Khu công nghiệp Cộng Hòa Công ty cổ phần phát triển đô thị và khu công nghiệp Cao su Việt Nam.

4. Kiểm soát viên: Bà Đặng Thị Lệ Trang - Chuyên viên 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.

5. Mức lương, thù lao: Theo Quy chế trả lương của Công ty mẹ áp dụng cho Công ty con.

II. KIẾN NGHỊ VÀ ĐỀ XUẤT

Để công tác triển khai thành lập Công ty TNHH MTV VRG Nghệ An đúng tiến độ, Phụ trách điều hành Công ty kính đề xuất Hội đồng quản trị xem xét, phê duyệt các nội dung sau:

1. Thông qua Đề án nhân sự thành lập Công ty trách nhiệm một thành viên VRG Nghệ An nêu trên.

2. Giao/Ủy quyền cho Phụ trách điều hành Công ty tiến hành các thủ tục, hồ sơ bổ nhiệm, quy hoạch nhân sự theo đúng trình tự, thủ tục quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty. (*Kèm theo Hồ sơ nhân sự*).

Kính trình Hội đồng quản trị xem xét, quyết định./.

PHỤ TRÁCH ĐIỀU HÀNH

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

Lương Văn Đức

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu: VT, TC-HC.

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

Nghệ An, ngày 27 tháng 9 năm 2026

DANH SÁCH TRÍCH NGANG
THÔNG TIN NHÂN SỰ BỔ NHIỆM CHỦ TỊCH, THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN VÀ KIỂM SOÁT VIÊN CÔNG TY VRG NGHỆ AN

I. ÔNG LƯƠNG VĂN ĐỨC- Bổ nhiệm chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm Giám đốc Công ty VRG Nghệ An

- Ngày tháng năm sinh : 14/08/1977.
- Ngày vào Đảng cộng sản Việt Nam: 04/11/2006; Ngày chính thức: 04/11/2007.
- Quê quán : phường Việt Hoà, thành phố Hải Phòng.
- Nơi thường trú/ Nơi ở hiện tại: Số nhà 4 ngõ 21, phố Hàn Trung, tổ dân phố 4, phường Việt Hoà, thành phố Hải Phòng.
- Chức vụ hiện nay : Phụ trách điều hành Công ty cổ phần phát triển đô thị và khu công nghiệp Cao su Việt Nam.
- Trình độ văn hóa : 12/12.
- Trình độ lý luận chính trị: Trung cấp.
- Trình độ chuyên môn : Kỹ sư Thủy lợi- Trường Đại học Thủy lợi.
- Số căn cước công dân: 030077008622; Cấp ngày 05/8/2025; Nơi cấp: Bộ Công An.
- Số điện thoại/zalo: 0989 205 899.
- Hòm thư điện tử: lvduc.vrg@gmail.com
- Số sổ BHSXH:

1- Quá trình công tác:

Từ tháng, năm đến tháng, năm	Chức danh, chức vụ, đơn vị công tác (*đảng, chính quyền, đoàn thể*)
3/2004-5/2007	Nhân viên phòng Kế hoạch kỹ thuật – Công ty CP xây dựng số 1 Hải Dương
6/2007-02/2011	Phó trưởng phòng Kế hoạch kỹ thuật – Công ty CP xây dựng số 1 Hải Dương
02/2011-09/2017	Trưởng phòng Kế hoạch kỹ thuật – Công ty CP xây dựng số 1 Hải Dương
10/2017- 02/2021	Trưởng phòng Kế hoạch Đầu tư - Công ty cổ phần phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam
03/2021- 03/2025	Phó Tổng giám đốc - Công ty cổ phần phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam
03/2025 - 06/2025	Kỹ sư Thuỷ lợi- Công ty cổ phần phát triển đô thị và khu công nghiệp Cao su Việt Nam.
07/2025 đến nay	Chánh Văn phòng Hội đồng quản trị Công ty cổ phần phát triển đô thị và khu công nghiệp Cao su Việt Nam.

2- Quá trình đào tạo, bồi dưỡng nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ:

Tên trường hoặc cơ sở đào tạo	Chuyên ngành đào tạo, bồi dưỡng	Từ tháng, năm đến tháng, năm	Hình thức đào tạo	Văn bằng chứng chỉ, trình độ gì
Trường ĐH	Công trình	10/1996-	Chính quy	Kỹ sư

Thủy Lợi Hà Nội		06/2001		
Trung tâm ngoại ngữ, tin học ứng dụng FLAI	Tin học ứng dụng	03/2001-03/2001	Bồi dưỡng	Chứng chỉ
Trường Đại học Xây dựng	Nghiệp vụ giám sát thi công xây dựng công trình	12/2005-01/2006	Bồi dưỡng	Chứng chỉ
Viện nghiên cứu đào tạo và bồi dưỡng cán bộ Hà Nội	- Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình - Nghiệp vụ định giá xây dựng	6/2010 – 6/2010	Bồi dưỡng	Chứng nhận
Sở Xây dựng Hải Dương	Kỹ sư định giá xây dựng	9/2010 - 09/2010	Bồi dưỡng	Chứng chỉ
Công ty CP đào tạo và công nghệ STEC	Nghiệp vụ đấu thầu	10/2012 - 0/2012	Bồi dưỡng	Chứng chỉ
Viện Phát triển Quốc tế học	Huấn luyện ATLĐ-VSLĐ	12/2015-12/2015	Bồi dưỡng	Chứng chỉ
Viện Phát triển Quốc tế	Nghiệp vụ đấu thầu qua mạng	11/2018-11/2018	Bồi dưỡng	Chứng nhận
Sở Xây dựng Hải Dương	Hành nghề hoạt động xây dựng: - Giám sát thi công - Quản lý dự án - Định giá xây dựng	6/2025 – 6/2035	Thi sát hạch	Chứng chỉ

3- Khen thưởng, kỷ luật: Không.

II. ÔNG VŨ DUY HƯNG- Bổ nhiệm chức vụ: Hội đồng thành viên Công ty VRG Nghệ An.

- Ngày tháng năm sinh: 12/09/1992.
- Ngày vào Đảng: Chưa ; Chính thức:
- Quê quán: Thôn Tân Hưng, xã Bình Giang, TP. Hải Phòng
- Địa chỉ thường trú/ Nơi ở hiện nay: CT2 chung cư Tuệ Tĩnh, P. Thành Đông, TP Hải Phòng
- Trình độ văn hóa: 12/12.
- Trình độ lý luận chính trị: Không
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Kinh tế xây dựng – Trường Đại học Giao thông Vận Tải
- Chức vụ/ chức danh hiện nay: Chuyên viên/Kỹ sư Văn phòng Hội đồng quản trị
- Số CCCD: 030092009705 ; Ngày cấp: 10/7/2022 ; Nơi cấp: Cục trưởng Cục cảnh sát QLHC về TTXH

- Số điện thoại/zalo: 0966.368.505 ; Địa chỉ Email: vdhung.vrg@gmail.com
- Số sổ BHXH: 0115169852

1. Quá trình công tác:

Từ tháng, năm đến tháng, năm	Chức danh, chức vụ, đơn vị công tác *(đảng, chính quyền, đoàn thể)*
T9/2010 - T6/ 2014	Sinh viên – Trường Đại học Giao thông vận tải
T8/2014 – T5/2019	Chuyên viên phòng Kế hoạch kinh doanh – Công ty cổ phần cầu 14 Cienco1
T6/2019 – T1/2026	Trưởng phòng kinh doanh - Công ty TNHH Bảo Hiểm Dai-ichi Việt Nam
01/2026 đến nay	Kỹ sư Văn phòng Hội đồng quản trị Công ty cổ phần phát triển đô thị và khu công nghiệp Cao su Việt Nam.

2. Quá trình đào tạo, bồi dưỡng nâng cao trình độ chuyên môn, nghiệp vụ:

Tên trường	Ngành học hoặc tên lớp học	Thời gian học	Hình thức đào tạo	Văn bằng, chứng chỉ, trình độ gì
Trường Đại Giao thông vận tải	Kỹ sư kinh tế xây dựng	2010-2014	Chính quy	Kỹ sư

3. Khen thưởng, kỷ luật: Không.

III. Ông Bùi Duy Hưng - Bổ nhiệm chức vụ: Hội đồng thành viên Công ty VRG Nghệ An.

- Ngày tháng năm sinh: 26/02/1982.
- Ngày vào Đảng: ; Chính thức:
- Quê quán: xã Vĩnh Lại, thành phố Hải Phòng.
- Địa chỉ thường trú/ Nơi ở hiện nay: Số nhà 6, ngõ 56, đường Cô Đông, phường Thành Đông, thành phố Hải Phòng.
- Trình độ văn hóa: 12/12.
- Trình độ lý luận chính trị:
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Địa chính- Trường Đại học Nông Lâm Bắc Giang, Kỹ sư Quản lý đất đai- Trường Đại học Nông nghiệp Hà Nội.
- Chức vụ/ chức danh hiện nay: Kỹ sư Quản lý đất đai Ban quản lý Khu công nghiệp Cộng Hoà Công ty cổ phần phát triển đô thị và khu công nghiệp Cao su Việt Nam.
- Số CCCD: 030082001208; Ngày cấp: 22/12/2021; Nơi cấp: Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

- Số điện thoại/zalo: 0989.939.076; Địa chỉ Email: buiduyhungvrg@gmail.com
- Số sổ BHXH: 3009038286 (VNID); 030082001208 (VSSID).

1. Quá trình công tác:

Từ tháng, năm đến tháng, năm	Chức danh, chức vụ, đơn vị công tác *(đảng, chính quyền, đoàn thể)*
Từ 8/2004 đến 6/2008	Nhân viên VP đăng ký QSDĐ – Sở tài nguyên môi trương tỉnh Bến Tre
Từ 8/2008 đến 12/2010	- Sinh viên trường ĐH Nông Nghiệp Hà Nội - Nhân viên Cty CPTM Giang Châu
Từ 6/2012 đến 5/2013	KS giám sát Cty CP đầu từ & PT Lũng Lô 5
Từ 6/2014 đến 5/2015	Nhân viên Cty CP Kevin
Từ 2/2016 đến 12/2020	Nhân viên thiết kế Cty CP tư vấn đầu tư và TM An Thịnh Phát
Từ 1/2021đến 6/2023	Giám Đốc Công ty CP đầu từ xây dựng H&L
Từ 7/2023 đến nay	Kỹ sư quản lý đất dai- Ban quản lý Khu công nghiệp Cộng Hoà Công ty cổ phần phát triển đô thị và khu công nghiệp Ca su Việt Nam.

2. Quá trình đào tạo, bồi dưỡng nâng cao trình độ chuyên môn, nghiệp vụ:

Tên trường	Ngành học hoặc tên lớp học	Thời gian học	Hình thức đào tạo	Văn bằng, chứng chỉ, trình độ gì
Đại Học Nông Lâm Bắc Giang	Cử nhân Địa chính	2000- 2004	Chính quy	Cử nhân
Đại Học Nông Nghiệp Hà Nội	Kỹ sư QL đất đai	2008-2010	Chính quy	Kỹ sư

3. Khen thưởng, kỷ luật: Không./.

IV. BÀ ĐẶNG THỊ LỆ TRANG - Kiểm soát viên Công ty VRG Nghệ An

- Ngày tháng năm sinh: 10/04/1985
- Ngày vào Đảng: 12/9/2015 ; Chính thức: 12/9/2016.
- Quê quán: Xã Can Lộc, Tỉnh Hà Tĩnh
- Nơi thường trú: Số 07, Ngõ B, Đường Phạm Thị Tảo,Tổ 12, Khối Bến Thủy 3, Phường Trường Vinh, Tỉnh Nghệ An.
- Chức vụ hiện nay: Chuyên viên Chuyên viên 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.
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ lý luận chính trị: Sơ cấp.
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế chuyên ngành Kế toán Trường Đại học Vinh.
- Số căn cước công dân: 040185008453 \; Cấp ngày: 28/02/2025; Nơi cấp: Bộ Công An.
- Số điện thoại/zalo: 0975791740.

- Email: dangtrangvrg@gmail.com

1. Quá trình công tác:

Từ tháng, năm đến tháng, năm	Chức danh, chức vụ, đơn vị công tác *(đảng, chính quyền, đoàn thể)*
T9/2004 đến T6/2008	Sinh viên – Trường Đại học Vinh
T10/2008- T05/2017	Nhân viên Phòng Tài chính-Kế toán - Công ty cổ phần đầu tư phát triển cao su Nghệ An.
T06/2017 - T07/2025	Phó trưởng phòng Tài chính-Kế toán - Công ty cổ phần đầu tư phát triển cao su Nghệ An.
T07/2025 đến nay	Chuyên viên 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.

2. Quá trình đào tạo, bồi dưỡng nâng cao trình độ chuyên môn, nghiệp vụ:

Tên trường hoặc cơ sở đào tạo	Chuyên ngành đào tạo, bồi dưỡng	Thời gian học	Hình thức đào tạo	Văn bằng, chứng chỉ, trình độ gì
Trường Đại học Vinh	Kế toán	2004-2008	Chính quy	Cử nhân
Học viện hành chính quốc gia	Kế toán viên chính	6/9/2022-26/10/2022	Tập trung	Chứng chỉ

3. Khen thưởng, kỷ luật: Không./

NGƯỜI LẬP TRÍCH NGANG

Phạm Thị Tuyết

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: 350/BC- HĐQT	*Hải Phòng, ngày 28 tháng 9 năm 2026*

BÁO CÁO
Giải trình lý do dừng nghiên cứu, triển khai một số dự án đầu tư

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông bất thường 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 văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;

Căn cứ Luật Quản lý và Đầu tư vốn nhà nước tại Doanh nghiệp số 68/2025/QH15 ngày 14/6/2025;

Căn cứ Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 ngày 10/12/2025;

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 Nghị định 303/2026/NĐ-CP ngày 01/8/2026 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 32/2024/NĐ-CP ngày 15/3/2024 của Chính phủ về quản lý, phát triển cụm công 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 Nghị quyết số 05/2026/NQ-ĐHĐCĐ ngày 07/5/2026 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 về việc thông qua báo cáo kết quả sản xuất – kinh doanh năm 2025 và phương hướng năm 2026;

Căn cứ Nghị quyết số 08/2026/NQ-ĐHĐCĐ ngày 07/5/2026 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 về việc Thông qua nội dung các dự án đầu tư tại tỉnh Nghệ An;

Trên cơ sở rà soát tình hình triển khai các dự án và nhu cầu phát triển quỹ dự án của Công ty, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, chấp thuận dừng, không thực hiện nghiên cứu triển khai một số dự án, cụ thể như sau:

I. Danh mục các dự án đề xuất dừng nghiên cứu, triển khai dự án

Qua quá trình nghiên cứu, khảo sát và đánh giá các điều kiện triển khai, nhu cầu nguồn lực và hiệu quả đầu tư dự kiến, Công ty nhận thấy việc tiếp tục nghiên

cứu, triển khai một số dự án chưa phù hợp với khả năng nguồn lực và định hướng đầu tư của Công ty trong giai đoạn hiện nay. Trên cơ sở đó, Công ty đề xuất dừng nghiên cứu, triển khai các dự án sau:

- Dự án Nhà máy điện mặt trời hồ Khe gỗ (công suất 200MW) xã Quỳnh Tam, tỉnh Nghệ An và Dự án Nhà máy điện mặt trời nổi hồ Vực Mấu (công suất 160MW) xã Quỳnh Thắng, phường Hoàng Mai tỉnh Nghệ An.

- Dự án Khu công nghiệp Cộng Hòa 2 (190ha) tại phường Trần Nhân Tông, thành phố Hải Phòng;

- Dự án Trung tâm Logistics (50ha) tại xã Cần Đước, tỉnh Tây Ninh;

- Dự án Cụm công nghiệp Phước Tuy (75ha) tại xã Cần Đước, tỉnh Tây Ninh.

Trên cơ sở kết quả rà soát, đánh giá nêu trên, Công ty đề xuất dừng nghiên cứu, triển khai các dự án này. Nguyên nhân và cơ sở đề xuất đối với từng dự án được trình bày cụ thể tại Mục II của Báo cáo.

II. Giải trình lý do đề xuất dừng nghiên cứu, triển khai dự án

1. Đối với Nhà máy điện mặt trời hồ Khe gỗ (công suất 200MW) tại xã Quỳnh Tam, tỉnh Nghệ An và Dự án Nhà máy điện mặt trời nổi hồ Vực Mấu (công suất 160 KW) tại xã Quỳnh Thắng, phường Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An

Sau bước khảo sát sơ bộ và rà soát định hướng phát triển hạ tầng năng lượng tại địa phương, Công ty nhận thấy việc nghiên cứu, chuẩn bị và triển khai các dự án điện mặt trời có tính chất đặc thù, yêu cầu nguồn lực chuyên môn, năng lực tổ chức quản lý và khả năng phối hợp thực hiện ở mức độ cao. Với tính chất và yêu cầu nêu trên, việc quản lý, tổ chức triển khai các dự án có quy mô lớn như trên được đánh giá là vượt quá tầm quản lý của doanh nghiệp trong giai đoạn hiện nay, đồng thời đòi hỏi Công ty tiếp tục bố trí nguồn lực tài chính, nhân sự và thời gian cho quá trình nghiên cứu, chuẩn bị đầu tư.

Trong khi đó, Công ty đang định hướng tập trung nguồn lực để nghiên cứu, chuẩn bị đầu tư và thúc đẩy tiến độ các dự án bất động sản công nghiệp trọng điểm, đặc biệt tại tỉnh Tây Ninh. Việc tiếp tục duy trì nghiên cứu đồng thời 02 dự án điện mặt trời tại Nghệ An sẽ làm phân tán nguồn lực và mức độ tập trung của Công ty đối với các dự án thuộc lĩnh vực, địa bàn đang được ưu tiên.

2. Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hòa 2 (190ha) tại phường Trần Nhân Tông, thành phố Hải Phòng

Qua rà soát, đánh giá các điều kiện thực tế và kinh nghiệm trong quá trình quản lý, vận hành Khu công nghiệp Cộng Hòa 1, Công ty nhận thấy khu vực này thường xuyên có nguy cơ xảy ra tình trạng ngập úng khi có mưa lớn, bão và các

đợt thời tiết bất lợi, gây ảnh hưởng nhất định đến hoạt động chung của Khu công nghiệp cũng như hoạt động sản xuất, kinh doanh của các nhà đầu tư thứ cấp.

Từ thực tế trên, trong quá trình nghiên cứu Dự án Khu công nghiệp Cộng Hòa 2, để hạn chế nguy cơ ngập úng, bảo đảm điều kiện hạ tầng và khả năng vận hành ổn định của Khu công nghiệp, cần xem xét điều chỉnh cốt san nền của dự án theo hướng phù hợp hơn với điều kiện thực tế và yêu cầu thoát nước của khu vực. Cốt nền san lấp dự kiến từ 4-4,5m, trong khi nguồn vật liệu san lấp ngày càng khan hiếm. Việc điều chỉnh cốt san nền theo yêu cầu này làm gia tăng đáng kể khối lượng và chi phí san nền, qua đó làm tăng chi phí đầu tư của dự án và ảnh hưởng đến hiệu quả đầu tư dự kiến.

3. Dự án Trung tâm Logistics (50ha) tại xã Cần Đước, tỉnh Tây Ninh

Qua công tác khảo sát thực tế và đối chiếu với quy hoạch hạ tầng cảng, logistics của khu vực, Công ty đánh giá Dự án đòi hỏi chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng lớn, đồng thời cần đầu tư hệ thống giao thông và các điều kiện kỹ thuật đặc thù khác, dẫn đến tổng mức đầu tư khá lớn và vượt quá khả năng cân đối nguồn lực đầu tư của Công ty trong giai đoạn hiện nay. Đồng thời, biên độ lợi nhuận và thời gian thu hồi vốn dự kiến chưa đạt mức kỳ vọng, chưa đảm bảo hiệu quả kinh tế cho cổ đông.

4. Dự án Cụm công nghiệp Phước Tuy (75ha) tại xã Cần Đước, tỉnh Tây Ninh

Qua nghiên cứu, làm việc với các Sở, Ban, Ngành tại tỉnh Tây Ninh, Công ty đánh giá Dự án đòi hỏi nhiều điều kiện về đầu tư hạ tầng, đồng thời chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng lớn, dẫn đến tổng mức đầu tư cao, ảnh hưởng đến biên độ lợi nhuận và tỷ suất đầu tư của Dự án.

III. KIẾN NGHỊ ĐỀ XUẤT

Trên cơ sở tình hình nghiên cứu các dự án, các nội dung giải trình nêu trên và định hướng tập trung nguồn lực cho các dự án trọng điểm, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua đề xuất dừng nghiên cứu, triển khai các dự án:

- Dự án Khu công nghiệp Cộng Hòa 2 (190ha) tại phường Trần Nhân Tông, thành phố Hải Phòng;
- Dự án Nhà máy điện mặt trời hồ Khe gỗ (công suất 200MW) xã Quỳnh Tam, tỉnh Nghệ An và Dự án Nhà máy điện mặt trời nổi hồ Vực Mấu (công suất 160MW) xã Quỳnh Thắng, phường Hoàng Mai tỉnh Nghệ An.
- Dự án Trung tâm Logistics (50ha) tại xã Cần Đước, tỉnh Tây Ninh;
- Dự án Cụm công nghiệp Phước Tuy (75ha) tại xã Cần Đước, tỉnh Tây Ninh.

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

Trân trọng!

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Phạm Trung Thái

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

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: 351/TTr-HĐQT	*Hải Phòng, ngày 28 tháng 9 năm 2026*

TỜ TRÌNH

Kế hoạch triển khai xây dựng và bố trí vốn cho các dự án đầu tư xây dựng; Tổng hợp nhu cầu sử dụng vốn các dự án đầu tư thời kỳ 2026-2031

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông bất thường 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 văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 và các văn bản sửa đổi bổ sung;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024;

Căn cứ Luật Quản lý và Đầu tư vốn nhà nước tại Doanh nghiệp số 68/2025/QH15 ngày 14/6/2025;

Căn cứ Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 ngày 10/12/2025;

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 việc quản lý Khu công nghiệp và Khu kinh tế;

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 Nghị định số 303/2026/NĐ-CP ngày 01/8/2026 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 32/2024/NĐ-CP ngày 15/3/2024 của Chính phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp;

Căn cứ các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thi hành và các văn bản hiện hành có liên quan;

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 các Nghị quyết đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 thông qua ngày 07/5/2026;

Trên cơ sở rà soát tình hình triển khai các dự án và nhu cầu phát triển quỹ dự án của Công ty, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) các nội dung như sau:

PHẦN I. KẾ HOẠCH TRIỂN KHAI XÂY DỰNG VÀ BỐ TRÍ VỐN ĐỂ THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ

I. Danh mục các dự án:

Theo lộ trình từ Quý 4/2026 và năm 2027 Công ty dự kiến triển khai thực hiện 06 dự án, cụ thể bao gồm:

1. Dự án Trung tâm sản xuất giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao: Ngày 30/7/2026, UBND tỉnh Nghệ An đã có Quyết định số 69/QĐ-UBND chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư cho Công ty đối với Dự án Trung tâm sản xuất giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao thuộc phân Khu I Khu lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao vùng Bắc Trung Bộ, xã Phúc Lộc, tỉnh Nghệ An. Sau khi tiếp nhận Quyết định của UBND tỉnh Nghệ An, Công ty đã khẩn trương rà soát toàn bộ Hồ sơ dự án, làm việc với Chủ đầu tư cũ Công ty Cổ phần Tập đoàn Thiên Minh Đức để phối hợp rà soát tiếp nhận tài sản, đất, cây cối theo đúng hợp đồng đã ký giữa 2 Doanh nghiệp.

2. Các dự án Cụm công nghiệp tại tỉnh Tây Ninh:

- Dự án Cụm công nghiệp Long Thuận, xã Tân Long, tỉnh Tây Ninh;
- Dự án Cụm công nghiệp Lộc Giang 2, xã An Ninh, tỉnh Tây Ninh;
- Dự án Cụm công nghiệp Mỹ Thạnh, xã Mỹ Thạnh, tỉnh Tây Ninh.

Hồ sơ đề nghị thành lập Cụm công nghiệp đã được Công ty lập và nộp cơ quan nhà nước theo đúng quy định. Hiện nay, hồ sơ đang trong quá trình thẩm định của các cơ quan chuyên môn có thẩm quyền tỉnh Tây Ninh. 03 Cụm công nghiệp dự kiến sẽ có Quyết định thành lập và Chấp thuận giao Chủ đầu tư trong quý IV năm 2026.

3. Các dự án Khu công nghiệp tại tỉnh Tây Ninh:

- Dự án Khu công nghiệp Trường Hải, xã Mỹ Quý, tỉnh Tây Ninh.
- Dự án Khu công nghiệp Cầu Khởi giai đoạn 1, xã Cầu Khởi, tỉnh Tây Ninh.

Hiện các dự án Khu công nghiệp tại tỉnh Tây Ninh đang trong giai đoạn hoàn thành các thủ tục pháp lý để dự án đủ điều kiện lựa chọn nhà đầu tư.

Với lộ trình, diễn biến thực hiện đầu tư xây dựng các dự án nêu trên, để đảm bảo nguồn vốn thực hiện dự án, Tổng giám đốc Công ty xây dựng kế hoạch, tiến độ triển khai đầu tư xây dựng, kế hoạch vốn của từng Dự án như sau:

II. Kế hoạch, Lộ trình triển khai đầu tư xây dựng từng dự án

1. Dự án Trung tâm sản xuất giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao.

1.1. Tóm tắt quá trình đánh giá và tiếp nhận dự án từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Thiên Minh Đức

a. Thông tin khái quát về dự án

Dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ – DKC tại xã Nghi Lâm, huyện Nghi Lộc (nay là xã Phúc Lộc), tỉnh Nghệ An do Công ty Cổ phần Tập đoàn Thiên Minh Đức (sau đây gọi là "Thiên Minh Đức") làm Chủ đầu tư theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 104/QĐ-UBND ngày 10/01/2020 của UBND tỉnh Nghệ An, với quy mô sử dụng đất 48,57 ha và tổng mức đầu tư ban đầu khoảng 251,565 tỷ đồng. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất tỷ lệ 1/2000 và quy hoạch tổng

mặt bằng tỷ lệ 1/500 của Dự án được phê duyệt tại Quyết định số 1877/QĐ-UBND ngày 11/6/2020 và điều chỉnh tại Quyết định số 4925/QĐ-UBND ngày 17/12/2021 của UBND tỉnh Nghệ An.

Dự án có các lợi thế nổi bật: (i) nằm trong Phân khu I của Khu lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao vùng Bắc Trung Bộ – khu chức năng cấp vùng đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch chung xây dựng đến năm 2045 tại Quyết định số 746/QĐ-TTg ngày 10/4/2025; (ii) đã có đầy đủ cơ sở pháp lý về chủ trương đầu tư và quy hoạch chi tiết; (iii) diện tích giải phóng mặt bằng đạt 81% và đã hình thành một số hạng mục công trình xây dựng, giúp rút ngắn đáng kể thời gian chuẩn bị đầu tư so với một dự án mới; (iv) phù hợp định hướng phát triển lâm nghiệp công nghệ cao của Nhà nước và định hướng đa dạng hóa lĩnh vực, địa bàn đầu tư của Công ty.

b. Kết quả thực hiện Dự án của Thiên Minh Đức

- Về giải phóng mặt bằng: Diện tích đã bồi thường đạt 414.108,4 m^2 của 18 hộ gia đình (trong đó 353.424,5 m^2 trong ranh quy hoạch và 60.683,9 m^2 ngoài ranh quy hoạch), tương ứng khoảng 81% diện tích trong ranh Dự án (khoảng 94% nếu tính cả diện tích vùng ảnh hưởng đã giải phóng); còn 128.237,9 m^2 của 10 hộ chưa bồi thường (88.067,8 m^2 trong ranh) và 43.318 m^2 đất do UBND xã quản lý. Thiên Minh Đức đã ký 19 hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với tổng diện tích 340.011,4 m^2, giá trị 8,50 tỷ đồng; tuy nhiên đến nay chưa hợp đồng nào được đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc bồi thường được thực hiện theo hình thức tự thỏa thuận với đơn giá 25.000 đồng/m^2, không thành lập Hội đồng và không lập phương án bồi thường, hỗ trợ theo quy định.

- Về xây dựng: đã triển khai thi công dở dang các hạng mục Nhà điều hành (03 tầng, hoàn thành phần móng, khung, sàn), Trung tâm nuôi cấy mô tế bào (hoàn thành phần móng), Nhà ươm giống mái vòm tự động (Zone 2, 3, 4 – hoàn thành kết cấu thép, mái tôn), hệ thống hàng rào, san lấp mặt bằng, điện nước và trồng một số diện tích cây keo, cây hương liệu.

- Về giá trị: tổng giá trị các hợp đồng đã ký 80,277 tỷ đồng; giá trị đã nghiệm thu, quyết toán là 69,362 tỷ đồng;

c. Quá trình đánh giá và tiếp nhận Dự án

Quá trình đánh giá, đàm phán và tiếp nhận Dự án được Công ty thực hiện chặt chẽ qua các bước chính sau:

TT	Thời gian	Nội dung
1	10/7/2025	Ký Thỏa thuận nguyên tắc số 01/2025/TTNT giữa VRG và Thiên Minh Đức về việc chuyển quyền thực hiện Dự án

2	01/10/2025	Ký Hợp đồng nguyên tắc số 01.1/2025/HĐNT chuyển quyền thực hiện Dự án (theo ủy quyền số 263/GUQ-HĐQT ngày 30/9/2025 của Chủ tịch HĐQT)
3	07/5/2026	ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 thông qua Nghị quyết số 08/NQ-ĐHĐCĐ, làm cơ sở để Công ty thực hiện thủ tục đề nghị chấp thuận nhà đầu tư
4	09/7/2026	Công ty đã nộp hồ sơ chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận VRG là nhà đầu tư
5	30/7/2026	UBND tỉnh Nghệ An ban hành Quyết định số 69/QĐ-UBND chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận VRG là nhà đầu tư
6	06/8/2026	Ban Quản lý KKT Đông Nam cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư lần đầu (mã số dự án 2242066068)

d. Nội dung thỏa thuận tiếp nhận

Theo Hợp đồng nguyên tắc số 01.1/2025/HĐNT ngày 01/10/2025, các nội dung chính của việc tiếp nhận như sau:

- **Phạm vi tiếp nhận:** Toàn bộ hồ sơ Dự án (bản gốc); toàn bộ hiện trạng tài sản, công trình xây dựng dở dang, cây trồng trên đất và quyền sử dụng đất theo 19 hợp đồng nhận chuyển nhượng (340.011,4 m²).

- **Giá trị chuyển nhượng:** 25.000.000.000 đồng (trọn gói). Ngoài giá trị này, VRG không phải thanh toán thêm bất kỳ khoản nào cho Thiên Minh Đức; thuế, phí, lệ phí phát sinh khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất do VRG chi trả.

- **Phân định trách nhiệm:** VRG không chịu trách nhiệm đối với các vi phạm, công nợ và nghĩa vụ phát sinh trong quá trình Thiên Minh Đức thực hiện Dự án; toàn bộ nghĩa vụ này do Thiên Minh Đức tự chịu trách nhiệm.

đ. Đánh giá hiệu quả việc tiếp nhận

So sánh giá trị chuyển quyền với giá trị tài sản, khối lượng đã hình thành tại Dự án:

TT	Nội dung	Giá trị (tỷ đồng)
1	Giá trị các hợp đồng Thiên Minh Đức đã ký	80,277
2	Giá trị đã nghiệm thu, quyết toán (theo hồ sơ của Thiên Minh Đức), trong đó:	69,362
-	*Chi phí GPMB*	*12,125*
-	*Chi phí xây dựng, QLDA, Tư vấn*	*57,236*
3	Giá trị khối lượng đã thực hiện xác định lại theo mặt bằng giá hiện hành (tạm tính)	90,454
-	*Chi phí GPMB*	*22,768*

-	*Chi phí xây dựng, QLDA, Tư vấn*	*67,685*
4	Giá trị chuyển nhượng	25,000

Giá trị khối lượng đã thực hiện theo hồ sơ của Thiên Minh Đức là 69,362 tỷ đồng. Trên cơ sở mặt bằng giá hiện hành, Công ty xác định lại khoảng 90,454 tỷ đồng (sẽ được xác định chính xác theo Chứng thư thẩm định giá). Trong đó, chi phí GPMB đã thực hiện 12,125 tỷ đồng, được xác định lại là 22,768 tỷ đồng (cập nhật theo Nghị quyết số 35/2025/NQ-HĐND ngày 12/12/2025 của HĐND tỉnh Nghệ An và các quy định liên quan); chi phí xây dựng và các chi phí khác đã thực hiện 57,236 tỷ đồng, xác định lại là 67,685 tỷ đồng (cập nhật theo thông báo giá vật liệu xây dựng, đơn giá nhân công xây dựng, giá ca máy và thiết bị thi công trên địa bàn tỉnh Nghệ An tại thời điểm tháng 5 năm 2026 và các định mức chi phí khác theo quy định).

Giá trị chuyển nhượng VRG và Thiên Minh Đức thống nhất thanh toán là 25 tỷ đồng, thấp hơn so với giá trị khối lượng đầu tư đã hình thành của Dự án. Việc tiếp nhận với mức giá chuyển nhượng này cho phép VRG kế thừa phần giá trị đầu tư đã thực hiện mà không phải bỏ ra chi phí tương ứng để đầu tư lại các hạng mục đã hình thành, tạo lợi thế về chi phí và nâng cao hiệu quả kinh tế của Công ty khi tiếp nhận Dự án.

1.2. Tình hình triển khai thực hiện dự án.

1.2.1 Công tác triển khai trước khi được chấp thuận làm Chủ đầu tư Dự án

Thực hiện theo Nghị quyết số 08/NQ-ĐHĐCĐ ngày 07/5/2026 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026, Công ty VRG nộp hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư đến UBND tỉnh Nghệ An, Ban QL Khu kinh tế Đông Nam tỉnh Nghệ An, Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Nghệ An. Ngày 30/7/2026, UBND tỉnh Nghệ An đã ban hành Quyết định số 69/QĐ-UBND chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư Dự án Trung tâm sản xuất giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao thuộc Phân khu I Khu lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao vùng Bắc Trung Bộ, xã Phúc Lộc, tỉnh Nghệ An, giao Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam làm Chủ đầu tư. Ngày 06/8/2026, Ban Quản lý Khu kinh tế Đông Nam đã cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư lần đầu, mã số dự án: 2242066068. Quá trình triển khai thực hiện dự án cụ thể như sau:

1.2.1. Công tác triển khi sau khi được chấp thuận làm Chủ đầu tư Dự án

Ngay sau khi nhận được Quyết định số 69/QĐ-UBND ngày 30/7/2026 của UBND tỉnh Nghệ An, Công ty đã thành lập Tổ công tác triển khai thực hiện Quyết định số 69/QĐ-UBND (Tổ công tác 69), theo đó phân công nhiệm vụ cụ thể cho Tổ công tác 69 cùng với Ban quản lý và phát triển dự án khu vực miền Trung phối hợp với Sở, Ban ngành địa phương và đơn vị liên quan để thực hiện triển khai công việc theo tiến độ.

Công ty đã chủ động triển khai tìm kiếm và làm việc với các đơn vị tư vấn quy hoạch để lắng nghe tham vấn, đẩy nhanh công tác quy hoạch của Dự án (Công ty CP Kiến trúc và Đầu tư Xây dựng TV Group, Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Xây dựng TH Group, Công ty TNHH MDCA+Partners...).

Để hoàn thiện đồ án Quy hoạch, Công ty đã làm việc, tham vấn một số Trường đại học (Đại học Nông - Lâm nghiệp Thái Nguyên; Đại học Lâm nghiệp Việt Nam và một số Viện nghiên cứu chuyên ngành), để nghiên cứu học tập mô hình sản xuất giống hiệu quả; Tổ chức các đoàn khảo sát, tham quan một số mô hình trong và ngoài nước để nghiên cứu, lựa chọn các loại cây trồng có hiệu quả kinh tế, môi trường, phù hợp với thổ nhưỡng địa phương (cây dó bầu, cây tre đen, cây dưới tán rừng), làm cơ sở xây dựng phương án sản xuất giống đáp ứng mục tiêu, công suất của Dự án đã được phê duyệt tại Quyết định số 69/QĐ-UBND.

a. Về Công tác quy hoạch

+ Quy hoạch phân khu 1/2000

Đối với công tác quy hoạch, Công ty xác định đây là nhiệm vụ then chốt, làm cơ sở để triển khai các công việc tiếp theo của Dự án. Công ty đã rà soát Quy hoạch phân khu hiện hành theo Quyết định số 4925/QĐ-UBND ngày 17/12/2021, quy mô 48,57 ha, đối chiếu hồ sơ pháp lý và hiện trạng thực địa để xác định các nội dung cần điều chỉnh, bảo đảm phù hợp với Quyết định số 69/QĐ-UBND. Ngày 05/9/2026, Công ty đã có Công văn số 280/VRG-HĐQT gửi UBND tỉnh Nghệ An và Ban Quản lý Khu kinh tế Đông Nam đề nghị hướng dẫn, xem xét cho phép kế thừa tối đa số liệu khảo sát, hồ sơ quy hoạch đã được phê duyệt tại Quyết định số 4925/QĐ-UBND, nhằm đẩy nhanh tiến độ và tránh lãng phí thời gian lập lại hồ sơ từ đầu. Ngày 09/9/2026, UBND tỉnh Nghệ An đã có Công văn số 11459/UBND-CN giao Ban Quản lý Khu kinh tế Đông Nam chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan xem xét, báo cáo, tham mưu UBND tỉnh. Ngày 18/9/2026 Ban Quản lý Khu kinh tế Đông Nam đã có văn bản gửi UBND tỉnh Nghệ An về xem xét đề nghị điều chỉnh quy hoạch của Công ty.

Trên cơ sở tại buổi làm việc giữa Công ty và Ban quản lý Khu kinh tế Đông Nam và tình hình thực tế tại dự án, hiện nay Công ty đang tiến hành các bước để triển khai thực hiện lập Quy hoạch phân khu 1/2000 theo quy định bảo đảm phù hợp với Quy hoạch chung tại Quyết định số 746/QĐ-TTg ngày 10/4/2025 và Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 69/QĐ-UBND ngày 30/7/2026.

+ Quy hoạch chi tiết 1/500

Trên cơ sở tiếp nhận từ Công ty Thiên Minh Đức, dự án đã được triển khai một số hạng mục công trình tại thực địa bao gồm: Nhà điều hành, Trung tâm nuôi cấy mô tế bào, Nhà đóng bầu và vườn ươm công nghệ cao. Công ty đang rà soát hiện trạng các hạng mục đã xây dựng và các hạng mục chưa triển khai để đề xuất phương án điều chỉnh phù hợp với định hướng phát triển của Dự án. Trong đó, đối với các hạng mục đã thi công, Tổng giám đốc Công ty đề xuất điều chỉnh công năng Nhà điều hành (Nhà nghỉ chuyên gia), nghiên cứu nâng tầng từ 03 tầng lên 08 tầng, điều chỉnh công năng Nhà nuôi cấy mô tế bào, Nhà đóng bầu – vườn ươm công nghệ cao nhằm nâng cao hiệu quả khai thác, sử dụng công trình, cụ thể:

- Nhà điều hành:

+ Hoàn thiện pháp lý để điều chỉnh quy mô Nhà điều hành (Nhà nghỉ chuyên gia) từ 03 tầng lên 08 tầng, nghiên cứu sử dụng kết cấu thép, vật liệu nhẹ cho phần nâng tầng,

nhằm đáp ứng nhu cầu lưu trú của chuyên gia và nâng cao hiệu quả khai thác công trình.

+ Qua rà soát hồ sơ kết cấu hiện trạng, công trình sử dụng hệ móng cọc PHC D300, khoảng 52 cọc, sức chịu tải thiết kế khoảng 60 tấn/cọc; hệ kết cấu phía trên là bê tông cốt thép với lưới cột, dầm tương đối đồng bộ. Trên cơ sở đó, sơ bộ định hướng phần tầng sử dụng kết cấu thép nhẹ, bố trí bám theo lưới cột hiện hữu, hạn chế gia tăng tải trọng và thay đổi đường truyền lực xuống móng, cọc. Giải pháp trên mới là phương án nghiên cứu sơ bộ, chưa đủ cơ sở kết luận khả năng chịu lực của công trình sau khi nâng tầng. Để đảm bảo an toàn kỹ thuật, việc nâng cấp thêm tầng cần có đơn vị tư vấn kiểm định đánh giá chất lượng, kết cấu công trình. Cần làm rõ: (i) Với hệ móng công trình hiện hữu việc nâng từ 03 tầng lên 08 tầng có đảm bảo an toàn kỹ thuật; (ii) Giải pháp/biện pháp thi công để đảm bảo an toàn khi nâng thành 08 tầng. Do đó, Tổng giám đốc Công ty đề xuất lựa chọn đơn vị tư vấn có năng lực để khảo sát hiện trạng, kiểm tra hệ cột, dầm, sàn, móng và cọc; tính toán khả năng chịu lực và xác định tải trọng bổ sung cho phép. Trên cơ sở kết quả kiểm tra, hoàn thiện phương án kết cấu; trường hợp không đáp ứng, nghiên cứu điều chỉnh quy mô hoặc gia cường kết cấu, móng và cọc. Sau khi thống nhất giải pháp kết cấu và giới hạn tải trọng, triển khai phương án kiến trúc và bố trí công năng phù hợp.

- Nhà nuôi cấy mô tế bào.

- Rà soát, điều chỉnh công năng Nhà nuôi cấy mô tế bào theo hướng kết hợp khu vực sản xuất giống bằng công nghệ nuôi cấy mô với không gian tham quan, giáo dục và trải nghiệm, tạo điều kiện để khách tham quan có thể trực tiếp tìm hiểu quy trình sản xuất giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao.

- Về sản xuất nuôi cấy mô, tận dụng công trình hiện hữu với tổng diện tích sàn khoảng 7.575 m^2, bố trí các khu vực chức năng và dây chuyền sản xuất phù hợp, từng bước nâng cao công suất nuôi cấy mô theo nhu cầu thị trường và khả năng tiêu thụ sản phẩm.

- Kết hợp một phần không gian tham quan, giáo dục và trải nghiệm trong công trình, tổ chức tuyến tham quan phù hợp để giới thiệu trực quan các công đoạn sản xuất cây giống bằng công nghệ nuôi cấy mô, qua đó nâng cao hiệu quả khai thác và phát huy giá trị của công trình.

- Nhà đóng bầu – vườn ươm công nghệ cao:

+ Đề xuất dỉ dời đối với phần kết cấu thép đã thi công tại Khu vực Nhà đóng bầu – vườn ươm công nghệ cao nhằm tạo không gian thông thoáng, mở rộng tầm nhìn từ tuyến đường quy hoạch 45m xuống khu vực hồ Khe Gỗ, góp phần tạo cảnh quan và điểm nhấn cho Dự án.

- Các hạng mục chưa thi công:

+ Do hạng mục chưa triển khai thi công, Công ty sẽ phối hợp cùng các đơn vị tư vấn rà soát, điều chỉnh công năng, quy mô và vị trí xây dựng phù hợp hơn với nhu cầu sử dụng thực tế, định hướng quy hoạch và cảnh quan chung của Dự án; trên cơ sở đó hoàn thiện hồ sơ thiết kế điều chỉnh, làm cơ sở triển khai đầu tư xây dựng.

+ Đề xuất lộ trình phân kỳ đầu tư tổng thể:

Căn cứ theo Quyết định phê duyệt số 69/QĐ-UBND của UBND tỉnh Nghệ An, quy

mô công suất thiết kế của Dự án Trung tâm sản xuất giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao khoảng 200 triệu cây/năm từ mô và hom. Diện tích nhà nuôi cấy mô cần thiết xây dựng có quy mô thiết kế dự kiến như sau:

***Giai đoạn 1**: (Quý I 2027- Quý IV 2027): Công suất 25 triệu cây/năm (10 triệu cây mô, 15 triệu cây hom.

(i) Xây dựng nhà nuôi cấy trên nền móng hiện hữu (khoảng 2500 m2) Tầng 1 + 2 :Công năng công trình theo hướng kết hợp giữa khu vực nuôi cấy mô và khu vực tham quan, giới thiệu, trong đó bố trí các không gian phục vụ hoạt động nuôi cấy mô, sản xuất giống cây lâm nghiệp đồng thời tổ chức khu vực tham quan, giới thiệu quy trình công nghệ, sản phẩm và hoạt động sản xuất của Trung tâm.

(ii) Vườn ươm Công nghệ cao khoảng 1,5 ha.

Giai đoạn 2: Quý I 2028- Quý III 2028 Mở rộng công suất thêm 75 triệu cây/năm (tổng đạt 100 triệu cây)

(i) Mở rộng modul nhà nuôi cấy mô lên tầng 3

(ii) Mở rộng vườn ươm Công nghệ cao lên khoảng 10ha

Giai đoạn 3: Quý IV 2028: Mở rộng công suất thêm 100 triệu cây/năm (tổng đạt 100 triệu cây)

(i) Mở rộng thêm modul nhà nuôi cấy mô (đạt khoảng 50 triệu cây/năm)

(ii) Mở rộng vườn ươm Công nghệ cao lên khoảng 15ha

Ghi chú: Việc phân kỳ đầu tư được xem là giải pháp chiến lược giúp Nhà đầu tư từng bước hoàn thiện quy mô, chuẩn hóa quy trình vận hành và tối ưu hóa việc đào tạo, chuyển giao công nghệ. Đồng thời, lộ trình này tạo khoảng thời gian cần thiết để chủ động khảo sát, mở rộng thị trường tiêu thụ và kiểm soát rủi ro đầu ra, đảm bảo hiệu quả vận hành cũng như tính bền vững của dự án.

b. Công tác đất đai, bồi thường và giải phóng mặt bằng

- Ngày 05/8/2026 Công ty đã có Công văn số 240/VRG-HĐQT gửi Sở Nông Nghiệp và Môi trường đề nghị hướng dẫn thực hiện Văn bản số 9759/UBND-NN ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An. Ngày 11/8/2026, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã có Công văn phúc đáp số 10582/SNNMT-QLĐĐ để hướng dẫn Công ty thực hiện các thủ tục liên quan đến nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đăng ký biến động đất đai. Công ty sẽ tiếp tục phối hợp với các cơ quan chức năng, địa phương để triển khai thực hiện theo hướng dẫn.

1.3. Kế hoạch tiến độ triển khai đầu tư xây dựng.

Trên cơ sở quy mô và mục tiêu đầu tư, dự kiến tiến độ triển khai tổng thể dự án được xác định trong thời gian từ tháng 10 năm 2026 đến tháng 12 năm 2028. Tiến trình thực hiện được chia làm hai giai đoạn như sau:

- Giai đoạn 1: Chuẩn bị đầu tư và bồi thường giải phóng mặt bằng (tháng 10 năm 2026 đến tháng 6 năm 2027): Tập trung hoàn thiện các thủ tục pháp lý (khảo sát, điều chỉnh quy hoạch phân khu 1/2000, ĐTM, thẩm duyệt PCCC và lập báo cáo nghiên cứu khả thi);

đồng thời tiếp tục thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với phần diện tích đất chưa được giải phóng mặt bằng.

- Giai đoạn 2: Thực hiện đầu tư và vận hành (tháng 6 năm 2027 đến tháng 12 năm 2028): Tiếp tục hoàn thiện công tác thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị công trình. Trong giai đoạn này, Công ty thực hiện xuyên suốt công tác quản lý dự án, giám sát và tư vấn cho toàn bộ các bước triển khai nhằm đảm bảo dự án vận hành đúng tiến độ và đạt hiệu quả kinh tế.

1.4. Dự kiến nhu cầu, cơ cấu và phương án vốn

1.4.1. Tổng vốn đầu tư dự án

Trên cơ sở quy mô, công suất thiết kế của Dự án theo Quyết định số 69/QĐ-UBND ngày 30/7/2026 của UBND tỉnh Nghệ An, đồng thời rà soát, xác định lại chi phí đầu tư theo mặt bằng giá hiện hành và loại trừ phần giá trị khối lượng đã thực hiện, Công ty xác định tổng vốn đầu tư còn phải thực hiện để tiếp nhận và hoàn thành Dự án như sau:

STT	Nội dung	Giá trị	Căn cứ
1	Giá trị tổng vốn đầu tư xác định lại	428.740.967.180	- Quyết định 69/QĐ-UBND ngày 30/7/2026 của UBND tỉnh Nghệ An: công suất thiết kế 200 triệu cây giống/năm từ mô và hom; - Suất đầu tư xây dựng các hạng mục công trình (QĐ số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của Bộ Xây dựng)
2	Giá trị đã thực hiện	69.361.762.914	Theo hồ sơ nghiệm thu thanh quyết toán các hạng mục công trình xây dựng
3	Giá trị đã thực hiện được tính toán lại	90.454.024.771	Theo khối lượng đã thực hiện và xác định lại chi phí theo mặt bằng giá tại thời điểm tính toán
4	Chi phí chuyển nhượng	25.000.000.000	Theo Hợp đồng nguyên tắc số 01.1/2025/HĐNT ngày 01/10/2025
5	Tổng vốn đầu tư Công ty còn phải thực hiện	363.286942.409	(5) = (1) - (3) + (4)

Theo đó, tổng nhu cầu vốn Công ty VRG cần bố trí để tiếp nhận và hoàn thành Dự án tạm tính là 363.286942.409 đồng, bao gồm chi phí hoàn thành Dự án và chi phí nhận chuyển nhượng phần tài sản, khối lượng đầu tư đã hình thành.

1.4.2. Dự kiến chi phí từng giai đoạn và cơ cấu nguồn vốn

a. Dự kiến chi phí từng giai đoạn thực hiện dự án

Nhu cầu vốn thực hiện các hạng mục công việc (chưa bao gồm lãi vay) được phân kỳ theo tiến độ dự án gồm:

- Nhu cầu vốn Giai đoạn 1 là 14.174 triệu đồng, Chi phí được sử dụng bao gồm:

+ Chi phí thực hiện các công tác pháp lý dự án.

+ Chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

- Nhu cầu vốn Giai đoạn 2 là 304.816 triệu đồng, Khoản vốn này dùng để chi trả cho công tác thi công hạ tầng, thiết bị, dự phòng phí còn lại và chi phí, tư vấn, chi phí khác (các chi phí không thuộc giai đoạn 1) và chi phí quản lý dự án thực hiện xuyên suốt thời

gian triển khai dự án.

- Lãi vay dự kiến trong quá trình thực hiện dự án tính vào tổng vốn đầu tư là 19.628 triệu đồng.

b. Cơ cấu nguồn vốn

Trên cơ sở Tổng vốn đầu tư của dự án, phương án thu xếp nguồn vốn được dự kiến như sau:

STT	Nội dung	Tỷ lệ (%)	Giá trị (triệu đồng)
1	Vốn chủ sở hữu	6,88	25.000
2	Vốn vay (đã bao gồm lãi vay)	93,12	338.287
	Tổng nhu cầu vốn	**100,00 (%)**	**363.287**

Ghi chú:

Vốn chủ sở hữu của Công ty trong phương án huy động vốn là 25.000 triệu đồng, tương ứng với giá trị nhận chuyển nhượng tài sản đã đầu tư của dự án. Thực tế, sau khi hoàn thành việc nhận chuyển nhượng, Công ty tiếp nhận giá trị tài sản đã hình thành tại dự án được xác định lại là 90.454 triệu đồng, tương đương khoảng 21,10% tổng vốn đầu tư của dự án (428.741 triệu đồng). Do đó, tỷ lệ vốn chủ sở hữu thực tế của dự án đáp ứng yêu cầu tối thiểu 15% theo quy định; phần vốn còn lại được Công ty huy động từ các tổ chức tín dụng và các nguồn vốn hợp pháp khác để tiếp tục triển khai, hoàn thành dự án.

1.4.3. Phương án vay vốn và thế chấp tài sản

a. Phương án vay vốn

Để bảo đảm nguồn vốn đáp ứng công tác triển khai dự án theo tiến độ, Công ty dự kiến bố trí nguồn vốn như sau:

- Hạn mức tín dụng đã phê duyệt: Được Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bắc Hải Dương cấp hạn mức 331.165.990.636 đồng.

- Nguồn vốn huy động bổ sung: Công ty chủ động cân đối huy động từ khách hàng, đối tác để đáp ứng đủ tổng nhu cầu vốn đầu tư của dự án, đồng thời chủ động làm việc với ngân hàng để bổ sung hạn mức tín dụng khi cần thiết, đảm bảo nguồn vốn đáp ứng kịp thời tiến độ triển khai dự án và tối ưu hóa hiệu quả sử dụng vốn.

b. Phương án thế chấp tài sản:

Để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ đối với các khoản vay, Công ty dự kiến thế chấp cho Tổ chức tín dụng tài sản và quyền tài sản liên quan đến dự án, bao gồm nhưng không giới hạn: (i) Quyền sử dụng đất và tài sản hiện hữu; (ii) Toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai (công trình xây dựng, hạ tầng kỹ thuật, máy móc thiết bị...); (iii) Các quyền tài sản phát sinh từ dự án (quyền kinh doanh, khai thác, nguồn thu, quyền đòi nợ...); và/hoặc (iv) Các tài sản hợp pháp khác do các bên thỏa thuận. Việc thế chấp, đăng ký giao dịch bảo đảm và giải ngân được thực hiện phân kỳ theo tiến độ thực tế dự án và các điều kiện tín dụng được các bên thống nhất.

2. Các Dự án Cụm công nghiệp tại tỉnh Tây Ninh

2.1. Tình hình thực hiện

Đối với các dự án Cụm công nghiệp Long Thuận, Cụm công nghiệp Lộc Giang 2, Cụm công nghiệp Mỹ Thạnh, Công ty đã lập và nộp hồ sơ đề nghị thành lập cụm công nghiệp do Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam là Chủ đầu tư thực hiện dự án. Hiện nay, hồ sơ thành lập cụm công nghiệp đã được các cơ quan chuyên môn của tỉnh Tây Ninh thực hiện thẩm định. Dự kiến việc thẩm định, phê duyệt cụm công nghiệp, và triển khai đầu tư xây dựng các dự án được thực hiện trong quý IV năm 2026.

2.2. Kế hoạch tiến độ triển khai đầu tư xây dựng các dự án

Trên cơ sở quy mô, mục tiêu đầu tư, tiến trình thực hiện được chia làm hai giai đoạn như sau:

STT	Tên dự án	Giai đoạn 1 (Triển khai các thủ tục pháp lý dự án và giải phóng mặt bằng)	Giai đoạn 2 (Triển khai thi công hệ thống HTKT và lắp đặt thiết bị công trình)	Tổng thời gian thực hiện
1	Cụm công nghiệp Long Thuận	Từ tháng 10/2026 đến tháng 11/2027	Từ tháng 7/2027 đến tháng 6/2029	33 tháng (Từ T10/2026 đến T6/2029)
2	Cụm công nghiệp Lộc Giang 2	Từ tháng 11/2026 đến tháng 2/2028	Từ tháng 8/2027 đến tháng 7/2029	33 tháng (Từ T11/2026 đến T8/2029)
3	Cụm công nghiệp Mỹ Thạnh	Từ tháng 12/2026 đến tháng 03/2028	Từ tháng 8/2027 đến tháng 8/2029	33 tháng (Từ T12/2026 đến T8/2029)

2.3. Dự kiến nhu cầu và phương án vốn

2.3.1. Tổng vốn đầu tư dự án

Trên cơ sở quy mô của dự án, thành phần các chi phí theo quy định hiện hành và suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật dự án cụm công nghiệp được quy định tại quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của Bộ Xây dựng, Tổng mức đầu tư của các dự án cụm công nghiệp được xác định sơ bộ như sau:

Đơn vị tính: Đồng

STT	Tên dự án	Tổng vốn đầu tư	Ghi chú
1	Dự án CCN Long Thuận	1.219.111.568.884	
2	Dự án CCN Lộc Giang 2	1.929.805.371.403	
3	Dự án CCN Mỹ Thạnh	1.398.924.188.328	
	Tổng cộng	**4.547.841.128.615**	

(Có Bảng tính chi tiết đính kèm)

2.3.2. Dự kiến chi phí từng giai đoạn và cơ cấu nguồn vốn

a. Dự kiến chi phí từng giai đoạn thực hiện đầu tư xây dựng

Nhu cầu vốn thực hiện các hạng mục công việc (chưa bao gồm lãi vay) được phân kỳ theo tiến độ dự án gồm:

- Nhu cầu vốn Giai đoạn 1:

+ Chi phí thực hiện các công tác pháp lý dự án.

+ Chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

- Nhu cầu vốn Giai đoạn 2: Khoản vốn này dùng để chi trả cho công tác thi công hạ tầng, thiết bị, dự phòng phí còn lại và chi phí, tư vấn, chi phí khác (các chi phí không thuộc giai đoạn 1) và chi phí quản lý dự án thực hiện xuyên suốt thời gian triển khai dự án.

- Lãi vay dự kiến trong quá trình thực hiện dự án tính vào tổng vốn đầu tư.

Nhu cầu sử dụng vốn của các dự án được thể hiện trong bảng sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Nội dung	CCN Long Thuận	CCN Lộc Giang 2	CCN Mỹ Thạnh
I	**Nhu cầu sử dụng vốn**	**1.111.088**	**1.731.742**	**1.258.961**
1	Giai đoạn 1	381.200	943.350	585.823
-	Công tác pháp lý dự án	6.200	6.315	6.086
-	Giải phóng mặt bằng	375.000	937.035	579.737
2	Giai đoạn 2: Đầu tư xây dựng và lắp đặt thiết bị	729.889	788.392	673.138
II	**Lãi vay**	**108.023**	**198.063**	**139.963**
	Tổng cộng nhu cầu vốn	**1.219.112**	**1.929.805**	**1.398.924**

(Chi tiết xem tại phụ lục tính toán kèm theo)

b. Cơ cấu nguồn vốn

Trên cơ sở Tổng vốn đầu tư các dự án, phương án thu xếp nguồn vốn tổng thể được dự kiến cho từng dự án như sau:

STT	Nội dung	Đơn vị tính	CCN Long Thuận	CCN Lộc Giang 2	CCN Mỹ Thạnh
1	Vốn chủ sở hữu	%	15,01	15,55	15,01
		Tr.đồng	183.000	300.000	210.000
2	Vốn huy động từ khách hàng	%	21,92	14,95	14,33
		Tr.đồng	267.259	288.575	200.484
3	Vốn vay (đã bao gồm lãi vay)	%	63,07	69,50	70,66
		Tr.đồng	768.853	1.341.230	988.440
	Tổng nhu cầu vốn	**Tr.đồng**	**1.219.112**	**1.929.805**	**1.398.924**

2.3.3. Phương án vay vốn và thế chấp tài sản

a. Phương án vay vốn

Để bảo đảm nguồn vốn đáp ứng công tác triển khai các dự án theo tiến độ, Công ty đã làm việc với các tổ chức tín dụng và nhận được các văn bản cam kết cung ứng tín dụng đối với từng dự án. Hạn mức tín dụng dự kiến của các dự án được tổng hợp như sau:

STT	Tên dự án	Giá trị cam kết tín dụng	Đơn vị cung cấp cam kết tín dụng
1	Cụm công nghiệp Long Thuận	1.026.086.950.168	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Chí Linh
2	Cụm công nghiệp Lộc Giang 2	1.644.747.962.502	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Chí Linh
3	Cụm công nghiệp Mỹ Thạnh	1.176.802.340.044	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bắc Hải Dương

b. Phương án thế chấp tài sản:

Để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ đối với các khoản vay, Công ty dự kiến thế chấp cho Tổ chức tín dụng tài sản và quyền tài sản liên quan đến dự án, bao gồm nhưng không giới hạn: (i) Quyền sử dụng đất và tài sản hiện hữu; (ii) Toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai (công trình xây dựng, hạ tầng kỹ thuật, máy móc thiết bị...); (iii) Các quyền tài sản phát sinh từ dự án (quyền kinh doanh, khai thác, nguồn thu, quyền đòi nợ...); và/hoặc (iv) Các tài sản hợp pháp khác do các bên thỏa thuận. Việc thế chấp, đăng ký giao dịch bảo đảm và giải ngân được thực hiện phân kỳ theo tiến độ thực tế dự án và các điều kiện tín dụng được các bên thống nhất.

3. Các Dự án Cụm công nghiệp tại tỉnh Tây Ninh

3.1. Hồ sơ pháp lý, lộ trình thực hiện các dự án

- Dự án Khu công nghiệp Trường Hải quy mô 162 ha, tại xã Mỹ Quý tỉnh Tây Ninh: Dự án đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025 chấp thuận chủ trương nghiên cứu và triển khai dự án. Ngày 20/8/2026, UBND tỉnh Tây Ninh đã ban hành Quyết định phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án thay thế cho các quyết định cũ tại văn bản số 15273/QĐ-UBND. Do đó, Công ty tiếp tục theo sát diễn biến để sẵn sàng triển khai các công việc theo phương án đấu giá được duyệt.

- Dự án Khu công nghiệp Cầu Khởi giai đoạn 1 quy mô 500 ha, tại xã Cầu Khởi tỉnh Tây Ninh: Công ty tiếp tục theo dõi, cập nhật công tác quy hoạch và hoàn thiện các điều kiện cần thiết để sẵn sàng phối với với địa phương tổ chức triển khai dự án. Khi đủ điều kiện theo quy định, Công ty sẽ thực hiện thủ tục nộp hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định.

3.2. Dự kiến tiến độ triển khai dự án:

Trên cơ sở tình hình pháp lý dự án, quy mô, mục tiêu đầu tư, thời gian dự kiến triển khai các dự án như sau:

STT	Tên dự án	Thời gian dự kiến thực hiện thủ tục lựa chọn nhà đầu tư	Dự kiến tiến độ triển khai thực hiện dự án	Tổng thời gian thực hiện
1	Khu công nghiệp Trường Hải	Quý IV/2026	Quý I/2027 đến Quý IV/2029	36 tháng
2	Khu công nghiệp Cầu Khởi	Quý IV/2026	Phân kỳ đầu tư thứ nhất: Từ quý I/2027 đến quý II/2029	60 tháng (Quý I/2027 đến quý IV/2031)
			Phân kỳ đầu tư thứ 2: Từ quý I/2029 đến Quý IV/2031	

3.3. Dự kiến nhu cầu sử dụng vốn các dự án.

3.3.1. Tổng vốn đầu tư Dự án KCN:

a. Dự án Khu công nghiệp Trường Hải

Trên cơ sở phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư Khu công nghiệp Trường Hải được phê duyệt tại Quyết định số 15273/QĐ-UBND ngày 20/8/2026 của UBND tỉnh Tây Ninh và các thành phần chi phí theo quy định hiện hành, tổng vốn đầu tư thực tế cần thực hiện để triển khai dự án, chưa bao gồm phần chênh lệch giữa giá trúng đấu giá và giá khởi điểm, dự kiến là 1.879.362.269.164 đồng, trong đó:

- Tổng vốn đầu tư theo Quyết định số 15273/QĐ-UBND ngày 20/8/2026 (chưa bao gồm chi phí GPMB diện tích 10,0729 ha, chi phí hỗ trợ, chi phí lãi vay và dự phòng phí): 1.507.278.948.800 đồng; trong đó giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất là 207.278.948.800 đồng, còn tổng mức đầu tư được xác định theo Quyết định số 1128/QĐ-TTg ngày 27/7/2020 là 1.300.000.000.000 đồng.

- Chi phí giải phóng mặt bằng diện tích 10,0729 ha dự kiến: 117.345.276.792 đồng.

- Các chi phí hỗ trợ khác theo Quyết định số 15273/QĐ-UBND ngày 20/8/2026: 5.458.669.200 đồng.

- Chi phí dự phòng và lãi vay dự kiến: 249.279.374.372 đồng.

b. Dự án Khu công nghiệp Cầu Khởi giai đoạn 1

Trên cơ sở quy mô dự án, thành phần các chi phí theo quy định hiện hành và suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật dự án khu công nghiệp được quy định tại quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của Bộ Xây dựng, Tổng mức đầu tư của dự án Khu công nghiệp Cầu Khởi dự án được xác định là: 7.817.583.835.539 đồng.

Giá trị tổng vốn đầu tư nêu trên của các dự án là cơ sở để Công ty dự kiến nhu cầu vốn, cơ cấu nguồn vốn sử dụng triển khai dự án đầu tư.

3.3.2. Tổng nhu cầu vốn, cơ cấu nguồn vốn

Công ty xác định khái toán tổng vốn đầu tư Dự án KCN Trường Hải, Khu công nghiệp Cầu Khởi giai đoạn 1 là 9.696.946 triệu đồng. Trong đó:

- Vốn chủ sở hữu: 1.408.492 triệu đồng;

- Vốn huy động: 8.288.454 triệu đồng.

Nhu cầu sử dụng vốn từng dự án được thể hiện sơ bộ theo bảng sau:

Bảng tổng hợp nhu cầu sử dụng vốn

STT	Tên dự án	Vốn chủ sở hữu		Vốn huy động		Tổng cộng	
		Tỷ lệ (%)	Giá trị (Tr.đồng)	Tỷ lệ (%)	Giá trị (Tr.đồng)	Tỷ lệ (%)	Giá trị (Tr.đồng)
1	Dự án Khu công nghiệp Trường Hải	12,03	226.092	87,97	1.653.270	100,00	1.879.362
2	Dự án Khu công nghiệp Cầu Khởi	15,12	1.182.400	84,88	6.635.184	100,00	7.817.584
	TỔNG CỘNG		**1.408.492**		**8.288.454**		**9.696.946**

Ghi chú: Đối với dự án Khu công nghiệp Trường Hải, theo phương án đấu giá được duyệt tại Quyết định số 15273/QĐ-UBND quy định vốn chủ sở hữu không thấp hơn 15% tổng vốn đầu tư dự án (Tổng vốn đầu tư bao gồm giá khởi điểm là 207.729 triệu đồng và tổng mức đầu tư 1.300.000 triệu đồng là 1.507.279 triệu đồng), tương đương 226.092 triệu đồng, chiếm 12,03% toàn bộ chi phí mà VRG dự kiến cần thực hiện (đã bao gồm lãi vay, dự phòng phí và chi phí giải phóng mặt bằng ngoài tổng vốn đầu tư quy định tại Quyết định số 15273/QĐ-UBND).

Nhu cầu sử dụng vốn nêu trên là cơ sở để Công ty xây dựng phương án huy động và bố trí nguồn vốn thực hiện các dự án theo tiến độ triển khai, bảo đảm đáp ứng nhu cầu vốn chủ sở hữu và vốn huy động của từng dự án.

III. Kế hoạch bố trí vốn thực hiện đầu tư xây dựng đối với Dự án Trung tâm sản xuất giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao và Nhóm dự án Cụm công nghiệp tại tỉnh Tây Ninh.

Trên cơ sở tiến độ dự kiến, khái toán tổng mức đầu tư và kế hoạch triển khai dự án, Công ty xác định tổng nhu cầu sử dụng vốn của các dự án (đã bao gồm lãi vay) là 4.898.937 triệu đồng. Công ty dự kiến cơ cấu nguồn vốn gồm vốn chủ sở hữu, vốn huy động từ khách hàng, vốn vay từ các tổ chức tín dụng.

Việc lập kế hoạch bố trí vốn cho các dự án đầu tư xây dựng nhằm bảo đảm dự án được triển khai đúng theo tiến độ đã xây dựng. Kế hoạch bố trí vốn được dự kiến theo từng năm như sau:

Bảng kế hoạch bố trí vốn theo thời gian

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Nội dung	Thời gian				
		Năm 2026	Năm 2027	Năm 2028	Năm 2029	Tổng cộng
I	**Dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng CNC**	**32.108**	170.041	161.139		**363.287**
1	Vốn chủ sở hữu	25.000				25.000
2	Vốn vay tổ chức tín dụng	7.108	170.041	161.139		338.287

STT	Nội dung	Thời gian				
		Năm 2026	Năm 2027	Năm 2028	Năm 2029	Tổng cộng
II	**Nhóm các dự án cụm công nghiệp tại tỉnh Tây Ninh**	**7.959**	**2.143.587**	**1.610.357**	**785.938**	**4.547.841**
1	**Vốn chủ sở hữu**	**7.959**	**685.041**			**693.000**
-	CCN Long Thuận	3.971	179.029			183.000
-	CCN Lộc Giang 2	2.710	297.290			300.000
-	CCN Mỹ Thạnh	1.278	208.722			210.000
2	**Vốn huy động từ khách hàng**			**176.843**	**579.475**	**756.318**
-	CCN Long Thuận			89.868	177.391	267.259
-	CCN Lộc Giang 2			64.699	223.876	288.575
-	CCN Mỹ Thạnh			22.276	178.208	200.484
3	**Vốn vay tổ chức tín dụng**		**1.458.546**	**1.433.514**	**206.463**	**3.098.523**
-	CCN Long Thuận		400.098	331.409	37.346	768.853
-	CCN Lộc Giang 2		677.341	588.195	75.694	1.341.230
-	CCN Mỹ Thạnh		381.107	513.910	93.423	988.440
III	**Tổng cộng nhu cầu vốn từng năm**	**40.067**	**2.313.628**	**1.771.496**	**785.938**	**4.911.128**
IV	**Lũy kế nhu cầu sử dụng vốn**	**40.067**	**2.353.695**	**4.125.191**	**4.911.128**	**4.911.128**

Nhận xét:

Kế hoạch bố trí vốn được phân bổ theo tiến độ thực hiện các dự án, trong đó lượng vốn cần bố trí ở mức thấp nhất trong năm 2026, tăng mạnh vào giai đoạn 2027–2028 và giảm dần trong năm 2029.

- Năm 2026: Dự án tập trung thực hiện các công tác chuẩn bị đầu tư, hoàn thiện thủ tục pháp lý, lập hồ sơ, khảo sát, thiết kế và triển khai công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng giai đoạn đầu, do đó nhu cầu vốn chưa lớn.

- Năm 2027: Là năm cần bố trí lượng vốn lớn nhất do tập trung chi trả bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với các dự án Cụm công nghiệp nhằm đẩy nhanh công tác giải phóng mặt bằng, tạo quỹ đất sạch để triển khai đầu tư xây dựng.

- Năm 2028: Lượng vốn cần bố trí tiếp tục ở mức cao do các dự án bước vào giai đoạn thi công xây dựng đồng loạt các hạng mục hạ tầng kỹ thuật và công trình của dự án.

- Năm 2029: Lượng vốn giảm do các dự án cơ bản hoàn thành đầu tư, tập trung thực hiện các hạng mục còn dở dang, nghiệm thu, quyết toán và từng bước đưa công trình vào khai thác, vận hành.

Việc xây dựng kế hoạch bố trí vốn nhằm bảo đảm đáp ứng tiến độ triển khai các dự án sau khi được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ đầu tư.

PHẦN II. TỔNG HỢP NHU CẦU VỐN CỦA CÁC DỰ ÁN:

Nhu cầu sử dụng vốn đầu tư xây dựng của từng dự án được tổng hợp trong bảng sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	TÊN DỰ ÁN	Tổng vốn đầu tư	Nhu cầu vốn chủ sở hữu	Nhu cầu vốn huy động
1	**Dự án đã được phê duyệt chủ đầu tư**	**363.287**	**25.000**	**338.287**
	Trung tâm sản xuất giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao	363.287	25.000	338.287
2	**Dự án CCN tại tỉnh Tây Ninh**	**4.547.841**	**693.000**	**3.854.841**
-	Cụm công nghiệp Long Thuận	1.219.112	183.000	1.036.112
-	Cụm công nghiệp Lộc Giang 2	1.929.805	300.000	1.629.805
-	Cụm công nghiệp Mỹ Thạnh	1.398.924	210.000	1.188.924
3	**Dự án KCN tại tỉnh Tây Ninh**	**9.696.946**	**1.408.492**	**8.288.454**
-	Khu công nghiệp Trường Hải	1.879.362	226.092	1.653.270
-	Khu công nghiệp Cầu Khởi	7.817.584	1.182.400	6.635.184
	TỔNG CỘNG	**14.608.074**	**2.126.492**	**12.481.582**

Như vậy tổng nhu cầu sử dụng vốn các dự án là 14.608.074 triệu đồng, trong đó nhu cầu sử dụng vốn chủ sở hữu của Công ty VRG là 2.126.492 triệu đồng, nhu cầu sử dụng vốn huy động (bao gồm vốn huy động từ khách hàng và vốn vay từ các tổ chức tín dụng) là 12.481.582 triệu đồng.

Lưu ý: Nhu cầu vốn chủ sở hữu nêu trên là yêu cầu về năng lực tài chính của nhà đầu tư tại thời điểm nộp hồ sơ lựa chọn nhà đầu tư. Tiến độ giải ngân các nguồn vốn được thực hiện theo tiến độ dự án.

PHẦN III. KIẾN NGHỊ ĐỀ XUẤT

Trên cơ sở kế hoạch triển khai đầu tư xây dựng các dự án trong thời gian tới, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua các nội dung sau:

1. Thông qua kế hoạch triển khai xây dựng và bố trí vốn để thực hiện các dự án đầu tư Phần I Tờ trình.

2. Thông qua kế hoạch nhu cầu sử dụng vốn các dự án theo nội dung tại Phần II Tờ trình.

3. Giao Hội đồng quản trị tổ chức triển khai thực hiện các nội dung đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua; chủ động rà soát, điều chỉnh tiến độ, thứ tự ưu tiên và phương án bố trí nguồn vốn giữa các dự án trong phạm vi tổng nguồn lực được phê duyệt, phù hợp với tình hình thực tế, tiến độ hoàn thiện các thủ tục đầu tư và khả năng huy động vốn của Công ty.

4. Thông qua việc ủy quyền cho Hội đồng quản trị và Ban lãnh đạo Công ty chủ động làm việc, đàm phán, ký kết các hợp đồng tín dụng và các văn bản liên quan với các tổ chức tín dụng trong và ngoài nước để huy động vốn thực hiện dự án; đồng thời cho phép Công ty sử dụng tài sản hiện có và/hoặc tài sản hình thành từ dự án để thực hiện các biện pháp bảo đảm theo yêu cầu của tổ chức tín dụng và quy định của pháp luật.

5. Trong quá trình triển khai, Hội đồng quản trị được chủ động thực hiện các thủ tục cần thiết, lựa chọn hình thức tổ chức đầu tư, huy động và sử dụng các nguồn vốn hợp pháp để bảo đảm tiến độ thực hiện các dự án, trên nguyên tắc tập trung nguồn lực cho các dự án

có tính khả thi, hiệu quả và phù hợp với định hướng phát triển của Công ty.

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

Trân trọng!

Tài liệu kèm theo:

- Phụ lục tính toán tổng mức đầu tư, bảng tiến độ và nhu cầu sử dụng vốn Dự án Trung tâm sản xuất giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao; Dự án Cụm công nghiệp Long Thuận; Cụm công nghiệp Lộc Giang 2, Cụm công nghiệp Mỹ Thạnh.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

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

Phạm Trung Thái

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

Bảng 1.1. Bảng tổng vốn đầu tư Dự án Trung tâm sản xuất giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao - VRG

Stt	Khoản mục chi phí	Đơn vị tính	Cách tính				Thành tiền			Ghi chú
			Khối lượng	Đơn giá	Hệ số		Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT	
A	**CHI PHÍ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG**						**32.223.266.257**		**32.223.266.257**	
B	**TỔNG MỨC ĐẦU TƯ**						**362.260.061.017**	**34.257.639.906**	**396.517.700.923**	
I	**Chi phí xây dựng**						**232.946.357.135**	**23.294.635.713**	**256.240.992.848**	
I.1	**HẠNG MỤC XÂY DỰNG CƠ BẢN**						**144.994.084.407**	**14.499.408.441**	**159.493.492.848**	
1	Công trình điều hành, nghiên cứu và đào tạo	m2	1.572	7.126.364	1,016		11.381.885.935	1.138.188.593	12.520.074.528	
2	Nhà ăn	m2	594	5.190.909	1,032		3.182.068.800	318.206.880	3.500.275.680	
3	Nhà nghỉ ca công nhân viên	m2	2.580	6.850.909	1,032		18.240.956.509	1.824.095.651	20.065.052.160	
4	Nhà nuôi cấy mô tế bào	m2	7.725	7.170.909	1,016		56.281.597.091	5.628.159.709	61.909.756.800	
5	Nhà ươm giống công nghệ cao mái vòm tự động	m2	10.000	1.736.364	1,020		17.710.909.091	1.771.090.909	19.482.000.000	
6	Nhà xưởng đóng bầu siêu nhẹ	m2	2.052	2.481.818	1,020		5.194.544.727	519.454.473	5.713.999.200	
7	Nhà kho nguyên vật liệu sản xuất, kho lạnh, kho sấy	m2	2.000	2.481.818	1,020		5.062.909.091	506.290.909	5.569.200.000	
8	Nhà để xe	m2	530	1.736.364	1,020		938.678.182	93.867.818	1.032.546.000	
9	Nhà bảo vệ	m2	64	5.190.909	1,032		342.849.164	34.284.916	377.134.080	
10	Hệ thống hạ tầng kỹ thuật (giao thông, san nền, trạm xử lý nước thải, trạm biến áp, hồ điều hòa, hạng mục phụ trợ khác…)	ha	48,00	5.615.454.545	0,989	10%	26.657.685.818	2.665.768.582	29.323.454.400	
I.2	**CHI PHÍ HẠNG MỤC LÂM SINH**						**87.952.272.727**	**8.795.227.273**	**96.747.500.000**	
1.2.1	Vườn giống lâm đặc sản Bắc Trung Bộ	m2	202.300	159.091			32.184.090.909	3.218.409.091	35.402.500.000	
1.2.3	Vườn giống đầu dòng lưu trữ các nguồn gen	m2	100.500	227.273			22.840.909.091	2.284.090.909	25.125.000.000	
1.2.3	Khu khảo nghiệm các giống và kết hợp trình diễn giống chất lượng cao	m2	94.900	227.273			21.568.181.818	2.156.818.182	23.725.000.000	
1.2.4	Khu vườn ươm công nghệ cao (mái vòm tự động)	m2	35.700	318.182			11.359.090.909	1.135.909.091	12.495.000.000	
1.2.5	Nhà lưới huấn luyện cây giống	m2	5.942	1.020.000			6.061.153.846	606.115.385	6.667.269.231	
II	**Chi phí thiết bị**						**58.163.279.658**	**5.816.327.966**	**63.979.607.624**	
II.1	**Hạng mục xây dựng cơ bản**									
2.2.1	Công trình điều hành, nghiên cứu và đào tạo	m2	1.572	1.170.000	1,016		1.868.667.840	186.866.784	2.055.534.624	
2.2.2	Nhà ăn	m2	594	1.000.000	1,032					
2.2.3	Nhà nghỉ ca công nhân viên	m2	2.580	1.000.000	1,032					
2.2.4	Nhà nuôi cấy mô tế bào	m2	7.725	1.170.000	1,016		9.182.862.000	918.286.200	10.101.148.200	
2.2.5	Nhà ươm giống công nghệ cao mái vòm tự động	m2	10.000	454.545	1,020					
2.2.6	Nhà xưởng đóng bầu siêu nhẹ	m2	2.052	545.455	1,020					
2.2.7	Nhà kho nguyên vật liệu sản xuất, kho lạnh, kho sấy	m2	2.000	727.273	1,020					
2.2.8	Nhà để xe	m2	530	181.818	1,020					
2.2.9	Nhà bảo vệ	m2	64	454.545	1,032					
2.2.10	Hệ thống hạ tầng kỹ thuật (giao thông, san nền, trạm xử lý nước thải, trạm biến áp, hồ điều hòa, hạng mục phụ trợ khác…)	ha	48	349.090.909	0,989	10%	1.657.204.364	165.720.436	1.822.924.800	
II.2	**Hạng mục phụ trợ**									
	Thiết bị công nghệ cao cho phòng thí nghiệm bản quyền	m2	7.725	4.453.846			45.454.545.455	4.545.454.545	50.000.000.000	

Stt	Khoản mục chi phí	Đơn vị tính	Cách tính			Thành tiền			Ghi chú
			Khối lượng	Đơn giá	Hệ số	Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT	
III	**Chi phí quản lý dự án**			$(G_{XD}+G_{TB})^{\text{trước VAT}}_{X}$	**1,77%**	**5.161.373.860**	**516.137.386**	**5.677.511.246**	
IV	**Chi phí tư vấn**					**16.750.407.846**	**1.675.040.785**	**18.425.448.630**	
4.1	Chi phí khảo sát địa hình		48	22000000		1.056.000.000	105.600.000	1.161.600.000	
4.2	Chi phí khảo sát địa chất, thủy văn		48	35000000		1.680.000.000	168.000.000	1.848.000.000	
4.3	Lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500		48			1.090.303.000	109.030.300	1.199.333.300	
4.4	Chi phí hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư			$(G_{XD}+G_{TB})^{\text{trước VAT}}_{X}$	0,08%	227.065.517	22.706.552	249.772.068	
4.5	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi			$(G_{XD}+G_{TB})^{\text{trước VAT}}_{X}$	0,37%	1.068.372.367	106.837.237	1.175.209.604	
4.6	Chi phí thiết kế bản vẽ thi công (HTKT cấp II- TK 2 bước)			$G_{XD}^{\text{trước VAT}}$ x	2,04%	4.740.458.368	474.045.837	5.214.504.204	
4.7	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi			$(G_{XD}+G_{TB})_{\text{trước VAT}}$X	0,06%	183.399.071	18.339.907	201.738.978	
4.8	Chi phí thẩm tra thiết kế xây dựng			$G_{XD}^{\text{trước VAT}}$ x	0,11%	244.593.675	24.459.367	269.053.042	
4.9	Chi phí thẩm tra dự toán			$G_{XD}^{\text{trước VAT}}$ x	0,10%	237.605.284	23.760.528	261.365.813	
4.10	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu xây dựng + thiết bị			$(G_{XD}+G_{TB})_{\text{trước VAT}}$X	0,30%	873.328.910	87.332.891	960.661.801	
4.11	Chi phí giám sát thi công xây dựng			$G_{XD}^{\text{trước VAT}}$ x	1,51%	3.510.501.602	351.050.160	3.861.551.762	
4.12	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị			$G_{TB}^{\text{trước VAT}}$ x	0,56%	327.459.264	32.745.926	360.205.191	
4.13	Chi phí giám sát công tác khảo sát xây dựng			$G_{KS}^{\text{trước VAT}}$ x	3,84%	105.117.120	10.511.712	115.628.832	
4.14	Chi phí quy đổi vốn đầu tư xây dựng			$TMĐT^{\text{trước VAT}}$ x	0,06%	227.364.596	22.736.460	250.101.055	
4.15	Chi phí tư vấn, thí nghiệm đối chứng (phục vụ kiểm tra công tác nghiệm thu - tạm tính)			$G_{XD}^{\text{trước VAT}}$ x	0,30%	698.839.071	69.883.907	768.722.979	
4.16	Chi phí tư vấn lập báo cáo đánh giá tác động môi trường		48	10.000.000		480.000.000	48.000.000	528.000.000	
V	**Chi phí khác**					**18.024.377.698**	**1.796.837.770**	**19.821.215.467**	
V.2	**Giống gốc, tế bào gốc, vật tư hóa chất**					**13.890.909.091**	**1.389.090.909**	**15.280.000.000**	
5.1.1	Giống gốc, tế bào gốc					9.090.909.091	909.090.909	10.000.000.000	
5.2.1	Vật tư hóa chất	cây	#########	60		4.800.000.000	480.000.000	5.280.000.000	
V.2	**Các chi phí còn lại**					**4.133.468.607**	**407.746.861**	**4.541.215.467**	
5.2.1	Chi phí rà phá bom mìn, vật nổ		48	20.000.000		960.000.000	96.000.000	1.056.000.000	
5.2.2	Chi phí bảo hiểm công trình			$(G_{XD}+G_{TB})_{\text{trước VAT}}$X	0,30%	873.328.910	87.332.891	960.661.801	
5.2.3	Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán (NĐ 99/2021/NĐ-CP)			TMĐT x	0,16%	613.884.408	61.388.441	675.272.849	
5.2.4	Chi phí thẩm định thiết kế (TT27/2023/TT-BTC)			$G_{XD}^{\text{trước VAT}}$X	0,04%	88.519.616	8.851.962	97.371.577	
5.2.5	Chi phí thẩm định dự toán (TT27/2023/TT-BTC)			$G_{XD}^{\text{trước VAT}}$X	0,04%	83.860.689	8.386.069	92.246.757	
5.2.6	*Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu xây dựng*			$G_{XD}^{\text{trước VAT}}$X	0,05%	116.473.179	11.647.318	128.120.496	
5.2.7	Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu thiết bị			$G_{TB}^{\text{trước VAT}}$X	0,10%	58.163.280	5.816.328	63.979.608	
5.2.8	Chi phí kiểm toán (NĐ 254/2025/NĐ-CP)			TMĐT x	0,24%	909.458.382	90.945.838	1.000.404.220	
5.2.9	Chi phí thẩm định dự án đầu tư xây dựng (Thông tư 28/2023//TT-BTC)			TMĐT x	0,01%	34.104.689	3.410.469	37.515.158	
5.2.10	Chi phí thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường (TT38/2023/TT-BTC)					56.000.000		56.000.000	

Stt	Khoản mục chi phí	Đơn vị tính	Cách tính			Thành tiền			Ghi chú
			Khối lượng	Đơn giá	Hệ số	Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT	
5.2.11	Phí kiểm tra công tác nghiệm thu			$G_{XD}^{\text{trước VAT}}$x	0,10%	232.946.357	23.294.636	256.240.993	
5.2.12	Chi phí đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật			Tạm tính		100.000.000	10.000.000	110.000.000	
5.2.13	Lệ phí thẩm duyệt PCCC (Thông tư 70/2025/TT-BTC)			TMĐT x	0,0018%	6.729.097	672.910	7.402.007	
VI	**Chi phí dự phòng**			**(I+II+III+IV+V)x**	**3,5%**	**11.586.602.867**	**1.158.660.287**	**12.745.263.154**	
VII	**Lãi vay**					**19.627.661.954**		**19.627.661.954**	
C	**CHI PHÍ CHUYỂN NHƯỢNG TÀI SẢN TMĐ ĐÃ THỰC HIỆN**								
	TỔNG CỘNG			**(A)+(B)**		**394.483.327.274**	**34.257.639.906**	**428.740.967.180**	

Ghi chú: Chi phí hạng mục xây dựng cơ bản được lập trên cở sở suất vốn đầu tư các công trình được xác định tại Quyết định 425/QĐ-BXD ngày 30/03/2026

Hiện nay chưa có suất vốn đầu tư hoặc định mức chi phí được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố riêng đối hệ thống hạ tầng kỹ thuật đối với loại hình dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao. Do đó, Chủ đầu tư sử dụng phương pháp tham chiếu từ suất đầu tư hạ tầng kỹ thuật của dự án cụm công nghiệp để làm cơ sở xác định sơ bộ chi phí đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án.

Việc lựa chọn suất đầu tư hạ tầng kỹ thuật của cụm công nghiệp làm cơ sở tham chiếu xuất phát từ việc hai loại hình dự án đều cần đầu tư các hạng mục hạ tầng kỹ thuật cơ bản như san nền, giao thông nội bộ, cấp điện, cấp nước, thoát nước, thông tin liên lạc và xử lý nước thải. Tuy nhiên, xét về tính chất hoạt động, quy mô xây dựng và nhu cầu sử dụng hạ tầng, dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao có yêu cầu đầu tư thấp hơn đáng kể so với dự án cụm công nghiệp.

'Đối với công tác san nền, dự án chủ yếu phục vụ hoạt động nghiên cứu, bảo tồn nguồn gen, khảo nghiệm giống, xây dựng vườn giống gốc và sản xuất cây giống. Phần lớn diện tích đất được duy trì theo điều kiện địa hình tự nhiên nhằm bảo đảm môi trường sinh trưởng của cây trồng, hạn chế tối đa việc san lấp đồng bộ trên toàn bộ khu đất như đối với cụm công nghiệp. Công tác san nền chỉ thực hiện cục bộ tại các khu vực xây dựng công trình, đường giao thông chính và các hạng mục phụ trợ cần thiết.

Đối với hệ thống cấp nước, nhu cầu sử dụng nước chủ yếu phục vụ hoạt động tưới tiêu, chăm sóc cây giống, vận hành nhà lưới, nhà kính, phòng thí nghiệm và nhu cầu sinh hoạt của cán bộ, người lao động. Dự án có khả năng tận dụng nguồn nước tại chỗ kết hợp hệ thống tưới chuyên dùng, không yêu cầu đầu tư mạng lưới cấp nước công suất lớn phục vụ nhiều cơ sở sản xuất công nghiệp như tại cụm công nghiệp.

Đối với hệ thống giao thông nội bộ, dự án không phát sinh nhu cầu vận chuyển hàng hóa công nghiệp quy mô lớn hoặc lưu thông thường xuyên của xe tải nặng, xe container. Hệ thống giao thông chủ yếu phục vụ công tác quản lý, nghiên cứu, chăm sóc cây giống và vận chuyển cây giống với tải trọng thấp. Do đó yêu cầu về quy mô, kết cấu và tiêu chuẩn kỹ thuật của hệ thống giao thông thấp hơn đáng kể so với hạ tầng giao thông của cụm công nghiệp.

Đối với hệ thống cấp điện, viễn thông và chiếu sáng, nhu cầu sử dụng chủ yếu phục vụ khu hành chính, phòng thí nghiệm, khu sản xuất giống, hệ thống tưới tự động và các công trình phụ trợ. Dự án không phát sinh nhu cầu sử dụng điện công suất lớn cho các dây chuyền sản xuất công nghiệp hoặc các nhà máy chế biến tập trung, do đó quy mô đầu tư hệ thống kỹ thuật tương ứng được giảm đáng kể.

Đối với hệ thống thoát nước và xử lý nước thải, dự án có mật độ xây dựng thấp, tỷ lệ đất cây xanh, đất sản xuất và khu vực nghiên cứu ngoài trời chiếm phần lớn diện tích. Hệ thống thoát nước được tổ chức theo hướng tận dụng tối đa điều kiện địa hình tự nhiên kết hợp các công trình thoát nước cần thiết. Nước thải phát sinh chủ yếu từ hoạt động sinh hoạt, nghiên cứu và sản xuất giống cây lâm nghiệp, không phát sinh nước thải công nghiệp có tải lượng ô nhiễm lớn hoặc thành phần ô nhiễm phức tạp như tại các cơ sở sản xuất công nghiệp tập trung.

Trên cơ sở phân tích đặc điểm sử dụng đất, mật độ xây dựng, quy mô công trình, nhu cầu khai thác hạ tầng kỹ thuật và tính chất hoạt động của dự án, Chủ đầu tư nhận thấy nhu cầu đầu tư hạ tầng kỹ thuật của Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao chỉ chiếm một phần nhỏ so với dự án cụm công nghiệp có cùng quy mô diện tích. Vì vậy, để xác định sơ bộ tổng mức đầu tư tại giai đoạn đề xuất chủ trương đầu tư, Chủ đầu tư áp dụng hệ số hiệu chỉnh đối với suất đầu tư hạ tầng kỹ thuật tham chiếu từ cụm công nghiệp nhằm loại bỏ các chi phí đầu tư không phù hợp với đặc thù của dự án.

*Kết luận: Trên cơ sở các phân tích nêu trên, Chủ đầu tư tạm xác định chi phí hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án bằng **13%** suất đầu tư hạ tầng kỹ thuật tham chiếu của cụm công nghiệp có quy mô tương đương (hệ số K = 0,13) để phục vụ công tác xác định sơ bộ tổng mức đầu tư tại giai đoạn đề xuất chấp thuận chủ trương đầu tư. Giá trị cụ thể sẽ được tiếp tục rà soát, tính toán -*

Bảng 1.1.1. Chi phí GPMB Dự án Trung tâm sản xuất giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao

STT	Danh mục chi phí bồi thường, hỗ trợ	Cách tính	Thành tiền (Đồng)
I	**Chi phí bồi thường, hỗ trợ trực tiếp**		**23.028.000.000**
-	Bồi thường về đất	480.000m2 x 7.500 đồng/m2 (Theo Nghị quyết 35/2025/NQ-HĐND ngày 12/12/2025 của HĐND tỉnh Nghệ An)	3.600.000.000
-	Hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất	28 hộ x 5 nhân khẩu x 30kg gạo x 12 tháng	1.008.000.000
-	Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề & tìm việc làm	480.000m2 x 7.500đồng/m2 x hệ số 5	18.000.000.000
-	Thưởng bàn giao mặt bằng trước thời hạn	28 hộ x15.000.000 đồng/hộ	420.000.000
II	**Chi phí GPMB khu vực đất nghĩa trang**		**1.599.750.000**
-	Bồi thường hỗ trợ tạo quỹ đất nghĩa trang mới (dự kiến 1ha)	(Mục I) : 48 ha	479.750.000
-	Chi phí di dời mộ	56 ngôi mộ x 20.000.000	1.120.000.000
III	**Chi phí bồi thường tài sản trên đất**		**2.080.022.956**
IV	**Kinh phí trồng rừng thay thế**	**41,71 ha x 45.000.000 đồng/ha**	**1.876.950.000**
V	**Chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất rừng sang đất phi nông nghiệp**		**175.000.000**
VI	**Chi phi tổ chức thực hiện BT, HT, TĐC**	**2% x (I+II+III)**	**534.155.459**
VII	**Dự phòng phát sinh/biến động giá**	**10% x (I+II+III+IV+V+VI)**	**2.929.387.842**
	TỔNG CỘNG	**(I+II+III+IV+V+VI+VII)**	**32.223.266.257**

Bảng 1.2. Nhu cầu sử dụng vốn còn phải thực hiện Dự án Trung tâm sản xuất giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao - VRG

Stt	Khoản mục chi phí	TVĐT xác định lại			Giá trị đã thực hiện (quy đổi giá trị về hiện tại tạm tính)			Giá trị còn lại phải thực hiện			Ghi chú
		Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT	Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT	Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT	
I	**CHI PHÍ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG**	**32.223.266.257**	-	**32.223.266.257**	**22.768.683.415**	-	**22.768.683.415**	**9.454.582.842**		**9.454.582.842**	
II	**TỔNG MỨC ĐẦU TƯ**	**362.260.061.017**	**34.257.639.906**	**396.517.700.923**	**54.538.288.059**	**5.453.828.806**	**67.685.341.356**	**288.094.111.004**	**28.803.811.100**	**353.832.359.568**	
1	Chi phí xây dựng	232.946.357.135	23.294.635.713	256.240.992.848	54.538.288.059	5.453.828.806	59.992.116.865	178.408.069.075	17.840.806.908	196.248.875.983	
2	Chi phí thiết bị	58.163.279.658	5.816.327.966	63.979.607.624				58.163.279.658	5.816.327.966	63.979.607.624	
3	Chi phí quản lý dự án	5.161.373.860	516.137.386	5.677.511.246			1.649.521.110	5.161.373.860	516.137.386	4.027.990.137	
4	Chi phí tư vấn	16.750.407.846	1.675.040.785	18.425.448.630			6.043.703.381	16.750.407.846	1.675.040.785	12.381.745.249	
5	Chi phí khác	18.024.377.698	1.796.837.770	19.821.215.467				18.024.377.698	1.796.837.770	19.821.215.467	
6	Chi phí dự phòng	11.586.602.867	1.158.660.287	12.745.263.154				11.586.602.867	1.158.660.287	12.745.263.154	
7	Lãi vay	19.627.661.954	-	19.627.661.954				19.627.661.954	-	19.627.661.954	
8	**CHI PHÍ CHUYỂN NHƯỢNG TÀI SẢN TMĐ ĐÃ THỰC HIỆN**							**25.000.000.000**	**0**	**25.000.000.000**	
	TỔNG CỘNG	**394.483.327.274**	**34.257.639.906**	**428.740.967.180**	**77.306.971.474**	**5.453.828.806**	**90.454.024.771**	**322.548.693.846**	**28.803.811.100**	**363.286.942.409**	

Bảng 1.3. Bảng dự kiến TĐ, nhu cầu SDV DA TT SX giống cây lâm nghiệp UD CNC

Stt	Nội dung công việc	Dự kiến chi phí (tr.đồng)	Năm 2026 T8-10	Năm 2026 T11	Năm 2026 T12	Năm 2027 T1	Năm 2027 T2	Năm 2027 T3	Năm 2027 T4	Năm 2027 T5	Năm 2027 T6	Năm 2027 T7
A	**Tiến độ công việc, nhu cầu sử dụng vốn**	**343.659**	**27.234**	**1.906**	**2.884**	**3.103**	**2.146**	**2.146**	**5.012**	**4.761**	**24.037**	**20.914**
I	**Giai đoạn 1: Chuẩn bị đầu tư và giải phóng mặt bằng**	**13.843**	**535**	**207**	**1.185**	**1.403**	**447**	**447**	**3.374**	**3.123**	**3.123**	**0**
1	**Nhận bàn giao tài sản dự án**											
2	Khảo sát địa hình	317	317									
3	Khảo sát địa chất	1.848			924	924						
4	Lập quy hoạch chi tiết 1/500 điều chỉnh	600	200	200	200							
5	Đánh giá tác động môi trường	528				176	176	176				
6	Lập báo cáo nghiên cứu khả thi	940				235	235	235	235			
7	Thẩm duyệt PCCC	7							7			
8	Đền bù giải phóng mặt bằng (đã bao gồm DP)	9.455			21	21	21	21	21 3.102	21 3.102	21 3.102	
9	Chí phí Dự phòng	148	18	7	39	47	14	14	8			
II	**Thi công hạ tầng kỹ thuật và các công việc khác**	**304.816**	**1.700**	**1.700**	**1.700**	**1.700**	**1.700**	**1.700**	**1.638**	**1.638**	**20.914**	**20.914**
1	Thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị công trình	260.228									19.276	19.276
2	Công tác quản lý dự án, tư vấn, công tác khác (các công việc còn lại)	31.991	1.600	1.600	1.600	1.600	1.600	1.600	1.066	1.066	1.066	1.066
3	Dự phòng	12.597	100	100	100	100	100	100	571	571	571	571
III	**Chi phí chuyển nhượng tài sản**	**25.000**	**25.000**									
B	**Lãi vay dự kiến**	**19.628**	**9**	**27**	**47**	**72**	**95**	**57**	**72**	**92**	**153**	**247**
C	**Tổng vốn đầu tư**	**363.287**	**27.244**	**1.933**	**2.931**	**3.175**	**2.241**	**2.203**	**5.083**	**4.853**	**24.190**	**21.161**

Bảng 1.3. Bảng dự kiến TĐ, nhu cầu SDV DA TT SX giống cây lâm nghiệp UD

Stt	Nội dung công việc	Dự kiến chi phí (tr.đồng)	Năm 2027 T8	Năm 2027 T9	Năm 2027 T10	Năm 2027 T11	Năm 2027 T12	Năm 2028 T1	Năm 2028 T2	Năm 2028 T3	Năm 2028 T4
A	**Tiến độ công việc, nhu cầu sử dụng vốn**	**343.659**	**20.914**	**20.914**	**20.914**	**20.914**	**20.914**	**20.914**	**11.276**	**11.276**	**11.276**
I	**Giai đoạn 1: Chuẩn bị đầu tư và giải phóng mặt bằng**	**13.843**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**			
1	**Nhận bàn giao tài sản dự án**										
2	Khảo sát địa hình	317									
3	Khảo sát địa chất	1.848									
4	Lập quy hoạch chi tiết 1/500 điều chỉnh	600									
5	Đánh giá tác động môi trường	528									
6	Lập báo cáo nghiên cứu khả thi	940									
7	Thẩm duyệt PCCC	7									
8	Đền bù giải phóng mặt bằng (đã bao gồm DP)	9.455									
9	Chí phí Dự phòng	148									
II	**Thi công hạ tầng kỹ thuật và các công việc khác**	**304.816**	**20.914**	**20.914**	**20.914**	**20.914**	**20.914**	**20.914**	**11.276**	**11.276**	**11.276**
1	Thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị công trình	260.228	19.276	19.276	19.276	19.276	19.276	19.276	9.638	9.638	9.638
2	Công tác quản lý dự án, tư vấn, công tác khác (các công việc còn lại)	31.991	1.066	1.066	1.066	1.066	1.066	1.066	1.066	1.066	1.066
3	Dự phòng	12.597	571	571	571	571	571	571	571	571	571
III	**Chi phí chuyển nhượng tài sản**	**25.000**									
B	**Lãi vay dự kiến**	**19.628**	**335**	**424**	**513**	**602**	**692**	**782**	**852**	**986**	**1.088**
C	**Tổng vốn đầu tư**	**363.287**	**21.249**	**21.338**	**21.427**	**21.516**	**21.605**	**21.696**	**12.128**	**12.261**	**12.364**

Bảng 1.3. Bảng dự kiến TĐ, nhu cầu SDV DA TT SX giống cây lâm nghiệp UD

Stt	Nội dung công việc	Dự kiến chi phí (tr.đồng)	Năm 2028 T5	Năm 2028 T6	Năm 2028 T7	Năm 2028 T8	Năm 2028 T9	Năm 2028 T10	Năm 2028 T11	Năm 2028 T12
A	**Tiến độ công việc, nhu cầu sử dụng vốn**	**343.659**	**11.276**	**11.276**	**11.276**	**11.276**	**11.276**	**11.276**	**11.276**	**11.276**
I	**Giai đoạn 1: Chuẩn bị đầu tư và giải phóng mặt bằng**	**13.843**								
1	**Nhận bàn giao tài sản dự án**									
2	Khảo sát địa hình	317								
3	Khảo sát địa chất	1.848								
4	Lập quy hoạch chi tiết 1/500 điều chỉnh	600								
5	Đánh giá tác động môi trường	528								
6	Lập báo cáo nghiên cứu khả thi	940								
7	Thẩm duyệt PCCC	7								
8	Đền bù giải phóng mặt bằng (đã bao gồm DP)	9.455								
9	Chi phí Dự phòng	148								
II	**Thi công hạ tầng kỹ thuật và các công việc khác**	**304.816**	**11.276**	**11.276**	**11.276**	**11.276**	**11.276**	**11.276**	**11.276**	**11.276**
1	Thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị công trình	260.228	9.638	9.638	9.638	9.638	9.638	9.638	9.638	9.638
2	Công tác quản lý dự án, tư vấn, công tác khác (các công việc còn lại)	31.991	1.066	1.066	1.066	1.066	1.066	1.066	1.066	1.066
3	Dự phòng	12.597	571	571	571	571	571	571	571	571
III	**Chi phí chuyển nhượng tài sản**	**25.000**								
B	**Lãi vay dự kiến**	**19.628**	**1.191**	**1.295**	**1.399**	**1.505**	**1.612**	**1.719**	**1.827**	**1.936**
C	**Tổng vốn đầu tư**	**363.287**	**12.467**	**12.570**	**12.675**	**12.781**	**12.887**	**12.995**	**13.103**	**13.212**

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	
5.17	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%			2.129.574.457	212.957.446	2.342.531.903	
VI	**CHI PHÍ KHÁC**	Gk					**7.020.617.553**	**557.839.211**	**7.578.456.763**	
6.1	Chi phí rà phá bom mìn, vật nổ		75	20000000			1.500.000.000	150.000.000	1.650.000.000	
6.3	Chi phí bảo hiểm công trình		$(G_{XD} + G_{TB})_{\text{trước VAT}}$x	0,300%			1.712.727.327	171.272.733	1.884.000.060	
6.4	Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán (NĐ 99/2021/NĐ-CP)		TMĐT x	0,099%		50%	446.515.027	44.651.503	491.166.530	
6.5	Chi phí thẩm định thiết kế (TT27/2023/TT-BTC)		$G_{XD}^{\text{trước VAT}}$x	0,031%			168.264.849	-	168.264.849	
6.6	Chi phí thẩm định dự toán (TT27/2023/TT-BTC)		$G_{XD}^{\text{trước VAT}}$x	0,030%			162.836.951	-	162.836.951	
6.7	*Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu xây dựng*		$G_{XD}^{\text{trước VAT}}$x	0,050%			271.394.918	-	271.394.918	
6.8	Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu thiết bị		$G_{TB}^{\text{trước VAT}}$x	0,100%			28.119.273	-	28.119.273	
6.9	Chi phí kiểm toán (NĐ 254/2025/NĐ-CP)		TMĐT x	0,142%			1.280.911.794	128.091.179	1.409.002.974	
6.10	Chi phí thẩm định dự án đầu tư xây dựng (Thông tư 28/2023//TT-BTC)		TMĐT x	0,005%			45.102.528	-	45.102.528	
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		$G_{XD}^{\text{trước VAT}}$x	0,100%			542.789.836		542.789.836	
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 x	0,001%			6.717.089		6.717.089	
6.15	Các chi phí khác		Tạm tính	10,000%			638.237.959	63.823.796	702.061.755	
VII	**CHI PHÍ DỰ PHÒNG**	G_{DP}	$G_{DP1} + G_{DP2}$				**60.833.746.177**	**6.083.374.618**	**66.917.120.795**	
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%		30.416.873.089	3.041.687.309	33.458.560.397	
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%		30.416.873.089	3.041.687.309	33.458.560.397	
VIII	**LÃI VAY DỰ KIẾN**	Lnn	Theo bảng kế hoạch dự kiến giải ngân và thu xếp vốn của dự				**108.023.240.141**		**108.023.240.141**	
	TỔNG CỘNG		**(A+B)**				**1.152.325.559.494**	**66.786.009.391**	**1.219.111.568.884**	
	LÀM TRÒN								**1.219.112.000.000**	

Bảng 2.1 - Tổng vốn đầu tư dự án Cụm công nghiệp Long Thuận

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**	
B	**TỔNG MỨC ĐẦU TƯ**						**902.050.559.494**	**66.786.009.391**	**968.836.568.884**	
I	**CHI PHÍ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG**	Ggpmb					**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	Tạm tính đơn giá GPMB dự kiến 5 tỷ đồng/ha
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 XÂYDỰNG**	Gxd					**542.789.836.364**	**54.278.983.636**	**597.068.820.000**	
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 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của BXD
2.2	Chi phí đầu tư ngoài suất vốn (chiều cao san nền dự kiến 2,6m)			452.324.863.636	0,200		90.464.972.727	9.046.497.273	99.511.470.000	Dự kiến tăng 20% chi phí tính theo suất vốn đầu tư phần xây dựng do địa hình trũng, chi phí san nền làm tăng chi phí
III	**CHI PHÍ THIẾT BỊ**	Gtb					**28.119.272.727**	**2.811.927.273**	**30.931.200.000**	
3.1	Công trình hạ tầng kỹ thuật	Gxd	75	349.090.909	1,074	1,00	28.119.272.727	2.811.927.273	30.931.200.000	QĐ số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của BXD
IV	**CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN**	Gqlda	$(G_{XD}+G_{TB})^{\text{trước VAT}}$x	1,246%			**7.113.527.499**	**711.352.750**	**7.824.880.249**	
V	**CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG**	Gtv					**23.425.319.032**	**2.342.531.903**	**25.767.850.936**	
5.1	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi		$(G_{XD}+G_{TB})^{\text{trước VAT}}$x	0,073%			416.763.650	41.676.365	458.440.015	
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		$(G_{XD}+G_{TB})^{\text{trước VAT}}$x	0,029%	x	100%	165.563.642	16.556.364	182.120.006	
5.5	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi		$(G_{XD}+G_{TB})^{\text{trước VAT}}$x	0,207%	x	100%	1.181.781.856	118.178.186	1.299.960.041	
5.6	Chi phí thiết kế bản vẽ thi công (HTKT cấp II- TK 2 bước)		$G_{XD}^{\text{trước VAT}}$x	1,148%	x	100%	6.231.227.321	623.122.732	6.854.350.054	
5.7	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi		$(G_{XD}+G_{TB})_{\text{trước VAT}}$x	0,037%	x	100%	211.236.370	21.123.637	232.360.007	
5.8	Chi phí thẩm tra thiết kế xây dựng		$G_{XD}^{\text{trước VAT}}$x	0,058%	x	100%	314.818.105	31.481.811	346.299.916	
5.9	Chi phí thẩm tra dự toán		$G_{XD}^{\text{trước VAT}}$x	0,055%	x	100%	298.534.410	29.853.441	328.387.851	
5.10	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu xây dựng + thiết bị		$(G_{XD}+G_{TB})_{\text{trước VAT}}$x	0,300%	x	100%	1.712.727.327	171.272.733	1.884.000.060	
5.12	Chi phí giám sát thi công xây dựng	Gtv13	$G_{XD}^{\text{trước VAT}}$x	0,884%	x	100%	4.798.262.153	479.826.215	5.278.088.369	
5.13	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị	Gtv14	$G_{TB}^{\text{trước VAT}}$x	0,659%	x	100%	185.306.007	18.530.601	203.836.608	
5.14	Chi phí giám sát công tác khảo sát xây dựng	Gtv15	$G_{KS}^{\text{trước VAT}}$x	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	$TMDT^{\text{trước VAT}}$x	0,040%			360.820.224	36.082.022	396.902.246	
5.16	Chi phí tư vấn, thí nghiệm đối chứng (phục vụ kiểm tra công tác nghiệm thu - tạm tính)	Gtv15	$G_{XD}^{\text{trước VAT}}$x	0,300%	x	100%	1.628.369.509	162.836.951	1.791.206.460	

Bảng 2.2. Bảng dự kiến tiến độ, nhu cầu sử dụng vốn DA CCN Long Thuận

Stt	Nội dung công việc	Dự kiến chi phí (tr.đồng)	Năm 2026 T10	Năm 2026 T11	Năm 2026 T12	Năm 2027 T1	Năm 2027 T2	Năm 2027 T3	Năm 2027 T4	Năm 2027 T5	Năm 2027 T6	Năm 2027 T7	Năm 2027 T8	Năm 2027 T9
A	**Tiến độ công việc, nhu cầu sử dụng vốn**	**1.111.088**	**1.298**	**1.336**	**1.336**	**1.515**	**2.642**	**2.241**	**75.866**	**76.219**	**39.454**	**68.238**	**67.847**	**67.847**
I	**Giai đoạn 1: Chuẩn bị đầu tư và giải phóng mặt bằng**	**381.200**	**908**	**945**	**945**	**1.125**	**1.860**	**1.459**	**74.693**	**74.265**	**37.500**	**37.500**	**37.500**	**37.500**
1	Khảo sát địa hình	825	825											
2	Khảo sát địa chất	990		495	495									
3	Lập quy hoạch chi tiết 1/500	1.457		364	364	364	364							
4	Đánh giá tác động môi trường	825				275	275	275						
5	Lập báo cáo nghiên cứu khả thi	1.532				383	383	383	383					
6	Thẩm duyệt PCCC	7							7					
7	Đền bù giải phóng mặt bằng (đã bao gồm DP)	375.000					735	735	735	735	735	735	735	735
									73.529	73.529	36.765	36.765	36.765	36.765
8	Dự phòng (không bao gồm DP công tác GPMB)	564	83	86	86	102	102	66	39					
II	**Thi công hạ tầng kỹ thuật và các công việc khác**	**729.889**	**391**	**391**	**391**	**391**	**782**	**782**	**1.173**	**1.954**	**1.954**	**30.738**	**30.347**	**30.347**
1	Thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị công trình	628.000										26.167	26.167	26.167
2	Công tác quản lý dự án, tư vấn, công tác khác (các công việc còn lại)	35.535	355	355	355	355	711	711	1.066	1.777	1.777	1.777	1.421	1.421
3	Dự phòng	66.354	36	36	36	36	71	71	107	178	178	2.794	2.759	2.759
B	**Lãi vay dự kiến**	108.023	-	-	-	-	-	-	-	-	79	443	1.013	1.587
C	**Tổng vốn đầu tư**	**1.219.112**	**1.298**	**1.336**	**1.336**	**1.515**	**2.642**	**2.241**	**75.866**	**76.219**	**39.533**	**68.680**	**68.860**	**69.434**
-	**Vốn chủ sở hữu**	183.000	**1.298**	**1.336**	**1.336**	**1.515**	**2.642**	**2.241**	**75.866**	**76.219**	**20.546**			
-	**Vốn khác**	**267.259**												
-	**Vốn vay**	**768.853**	-	-	-	-	-	-	-	-	**18.987**	**68.680**	**68.860**	**69.434**
	Giải ngân vốn vay	660.830	-	-	-	-	-	-	-	-	18.908	68.238	67.847	67.847
	Số dư đầu kỳ		-	-	-	-	-	-	-	-	-	18.987	87.667	156.528
	Lãi vay dự kiến	108.023	-	-	-	-	-	-	-	-	79	443	1.013	1.587
	Số dư cuối kỳ		-	-	-	-	-	-	-	-	18.987	87.667	156.528	225.961

Bảng 2.2. Bảng dự kiến tiến độ, nhu cầu sử dụng vốn DA CCN Long Thuận

Stt	Nội dung công việc	Dự kiến chi phí (tr.đồng)	Năm 2027 T10	Năm 2027 T11	Năm 2027 T12	Năm 2028 T1	Năm 2028 T2	Năm 2028 T3	Năm 2028 T4	Năm 2028 T5	Năm 2028 T6	Năm 2028 T7
A	**Tiến độ công việc, nhu cầu sử dụng vốn**	**1.111.088**	**67.847**	**67.847**	**30.347**	**30.347**	**30.347**	**30.347**	**30.347**	**30.347**	**30.347**	**29.956**
I	**Giai đoạn 1: Chuẩn bị đầu tư và giải phóng mặt bằng**	**381.200**	**37.500**	**37.500**	-	-						
1	Khảo sát địa hình	825										
2	Khảo sát địa chất	990										
3	Lập quy hoạch chi tiết 1/500	1.457										
4	Đánh giá tác động môi trường	825										
5	Lập báo cáo nghiên cứu khả thi	1.532										
6	Thẩm duyệt PCCC	7										
7	Đền bù giải phóng mặt bằng (đã bao gồm DP)	375.000	735 36.765	735 36.765								
8	Dự phòng (không bao gồm DP công tác GPMB)	564										
II	**Thi công hạ tầng kỹ thuật và các công việc khác**	**729.889**	**30.347**	**30.347**	**30.347**	**30.347**	**30.347**	**30.347**	**30.347**	**30.347**	**30.347**	**29.956**
1	Thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị công trình	628.000	26.167	26.167	26.167	26.167	26.167	26.167	26.167	26.167	26.167	26.167
2	Công tác quản lý dự án, tư vấn, công tác khác (các công việc còn lại)	35.535	1.421	1.421	1.421	1.421	1.421	1.421	1.421	1.421	1.421	1.066
3	Dự phòng	66.354	2.759	2.759	2.759	2.759	2.759	2.759	2.759	2.759	2.759	2.723
B	**Lãi vay dự kiến**	108.023	2.166	2.749	3.181	3.461	3.742	4.026	4.313	4.602	4.893	5.185
C	**Tổng vốn đầu tư**	**1.219.112**	**70.013**	**70.596**	**33.528**	**33.807**	**34.089**	**34.373**	**34.660**	**34.949**	**35.240**	**35.141**
-	**Vốn chủ sở hữu**	183.000										
-	**Vốn khác**	**267.259**										
-	**Vốn vay**	**768.853**	**70.013**	**70.596**	**33.528**	**33.807**	**34.089**	**34.373**	**34.660**	**34.949**	**35.240**	**35.141**
	Giải ngân vốn vay	660.830	67.847	67.847	30.347	30.347	30.347	30.347	30.347	30.347	30.347	29.956
	Số dư đầu kỳ		225.961	295.974	366.570	400.098	433.906	467.995	502.368	537.028	571.976	607.216
	Lãi vay dự kiến	108.023	2.166	2.749	3.181	3.461	3.742	4.026	4.313	4.602	4.893	5.185
	Số dư cuối kỳ		295.974	366.570	400.098	433.906	467.995	502.368	537.028	571.976	607.216	642.357

Bảng 2.2. Bảng dự kiến tiến độ, nhu cầu sử dụng vốn DA CCN Long Thuận

Stt	Nội dung công việc	Dự kiến chi phí (tr.đồng)	Năm 2028 T8	Năm 2028 T9	Năm 2028 T10	Năm 2028 T11	Năm 2028 T12	Năm 2029 T1	Năm 2029 T2	Năm 2029 T3	Năm 2029 T4	Năm 2029 T5
A	**Tiến độ công việc, nhu cầu sử dụng vốn**	**1.111.088**	**29.956**	**29.956**	**29.956**	**29.956**	**29.956**	**29.565**	**29.565**	**29.565**	**29.565**	**29.565**
I	**Giai đoạn 1: Chuẩn bị đầu tư và giải phóng mặt bằng**	**381.200**										
1	Khảo sát địa hình	825										
2	Khảo sát địa chất	990										
3	Lập quy hoạch chi tiết 1/500	1.457										
4	Đánh giá tác động môi trường	825										
5	Lập báo cáo nghiên cứu khả thi	1.532										
6	Thẩm duyệt PCCC	7										
7	Đền bù giải phóng mặt bằng (đã bao gồm DP)	375.000										
8	Dự phòng (không bao gồm DP công tác GPMB)	564										
II	**Thi công hạ tầng kỹ thuật và các công việc khác**	**729.889**	**29.956**	**29.956**	**29.956**	**29.956**	**29.956**	**29.565**	**29.565**	**29.565**	**29.565**	**29.565**
1	Thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị công trình	628.000	26.167	26.167	26.167	26.167	26.167	26.167	26.167	26.167	26.167	26.167
2	Công tác quản lý dự án, tư vấn, công tác khác (các công việc còn lại)	35.535	1.066	1.066	1.066	1.066	1.066	711	711	711	711	711
3	Dự phòng	66.354	2.723	2.723	2.723	2.723	2.723	2.688	2.688	2.688	2.688	2.688
B	**Lãi vay dự kiến**	108.023	5.478	5.773	5.946	5.996	6.046	6.096	6.147	6.198	6.250	6.302
C	**Tổng vốn đầu tư**	**1.219.112**	**35.434**	**35.729**	**35.902**	**35.952**	**36.002**	**35.661**	**35.712**	**35.763**	**35.815**	**35.867**
-	**Vốn chủ sở hữu**	183.000										
-	**Vốn khác**	**267.259**			29.956	29.956	29.956	29.565	29.565	29.565	29.565	29.565
-	**Vốn vay**	**768.853**	**35.434**	**35.729**	**5.946**	**5.996**	**6.046**	**6.096**	**6.147**	**6.198**	**6.250**	**6.302**
	Giải ngân vốn vay	660.830	29.956	29.956	-	-	-	-	-	-	-	-
	Số dư đầu kỳ		642.357	677.791	713.520	719.466	725.462	731.507	737.603	743.750	749.948	756.197
	Lãi vay dự kiến	108.023	5.478	5.773	5.946	5.996	6.046	6.096	6.147	6.198	6.250	6.302
	Số dư cuối kỳ		677.791	713.520	719.466	725.462	731.507	737.603	743.750	749.948	756.197	762.499

Bảng 2.2. Bảng dự kiến tiến độ, nhu cầu sử dụng vốn DA CCN Long Thuận

Stt	Nội dung công việc	Dự kiến chi phí (tr.đồng)	Năm 2029 T6	Ghi chú
A	**Tiến độ công việc, nhu cầu sử dụng vốn**	**1.111.088**	**29.565**	
I	**Giai đoạn 1: Chuẩn bị đầu tư và giải phóng mặt bằng**	**381.200**		
1	Khảo sát địa hình	825		1 tháng
2	Khảo sát địa chất	990		2 tháng
3	Lập quy hoạch chi tiết 1/500	1.457		4 tháng
4	Đánh giá tác động môi trường	825		3 tháng
5	Lập báo cáo nghiên cứu khả thi	1.532		4 tháng
6	Thẩm duyệt PCCC	7		2 tháng
7	Đền bù giải phóng mặt bằng (đã bao gồm DP)	375.000		10 tháng
8	Dự phòng (không bao gồm DP công tác GPMB)	564		
II	**Thi công hạ tầng kỹ thuật và các công việc khác**	**729.889**	**29.565**	
1	Thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị công trình	628.000	26.167	24 tháng
2	Công tác quản lý dự án, tư vấn, công tác khác (các công việc còn lại)	35.535	711	33 tháng
3	Dự phòng	66.354	2.688	
B	**Lãi vay dự kiến**	108.023	6.354	
C	**Tổng vốn đầu tư**	**1.219.112**	**35.919**	
-	**Vốn chủ sở hữu**	183.000		
-	**Vốn khác**	**267.259**	29.565	
-	**Vốn vay**	**768.853**	**6.354**	
	Giải ngân vốn vay	660.830	-	
	Số dư đầu kỳ		762.499	
	Lãi vay dự kiến	108.023	6.354	
	Số dư cuối kỳ		768.853	

Bảng 3.1 - Tổng vốn đầu tư dự án Cụm công nghiệp Lộc Giang 2

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 TMĐT**
B	**TỔNG MỨC ĐẦU TƯ**						**1.601.668.735.664**	**77.861.635.740**	**1.679.530.371.403**	
I	**Giai đoạn 1: Chuẩn bị đầu tư và bồi thường giải phóng mặt bằng**	**Ggpmb**					**681.004.234.218**	**5.755.907.822**	**686.760.142.040**	
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)				665.029.234.218	5.755.907.822	670.785.142.040	Khấu trừ chi phí GPMB
2.1	Chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư						931.279.234.218	5.755.907.822	937.035.142.040	
-	Chi phí bồi thường, hỗ trợ						873.720.156.000		873.720.156.000	Bảng 3.1.1
-	Chi phí tái định cư		6,37	8.415.454.545	1,074		57.559.078.218	5.755.907.822	63.314.986.040	QĐ số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của BXD
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	1,074	1,00	452.324.863.636	45.232.486.364	497.557.350.000	QĐ số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 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 phần xây dựng do địa hình trũng, chi phí san nền làm tăng chi phí
III	**CHI PHÍ THIẾT BỊ**	Gtb					**28.119.272.727**	**2.811.927.273**	**30.931.200.000**	
3.1	Công trình hạ tầng kỹ thuật	Gxd	75	349.090.909	1,074	1,00	28.119.272.727	2.811.927.273	30.931.200.000	QĐ số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của BXD
IV	**CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN**	Gqlda	$(G_{XD}+G_{TB})^{\text{trước VAT}}$ x	1,228%			**7.566.218.792**	**756.621.879**	**8.322.840.671**	
V	**CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG**	Gtv					**24.864.827.738**	**2.486.482.774**	**27.351.310.512**	
5.1	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi		$(G_{XD}+G_{TB})^{\text{trước VAT}}$ x	0,072%			443.621.949	44.362.195	487.984.144	
3	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		$(G_{XD}+G_{TB})^{\text{trước VAT}}$ x	0,029%	x	100%	178.681.063	17.868.106	196.549.169	
5.5	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi		$(G_{XD}+G_{TB})^{\text{trước VAT}}$ x	0,205%	x	100%	1.263.090.271	126.309.027	1.389.399.298	
5.6	Chi phí thiết kế bản vẽ thi công (HTKT cấp II- TK 2 bước)		$G_{XD}^{\text{trước VAT}}$ x	1,135%	x	100%	6.674.053.363	667.405.336	7.341.458.699	
5.7	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi		$(G_{XD}+G_{TB})_{\text{trước VAT}}$ x	0,036%	x	100%	221.810.974	22.181.097	243.992.072	
5.8	Chi phí thẩm tra thiết kế xây dựng		$G_{XD}^{\text{trước VAT}}$ x	0,057%	x	100%	335.172.724	33.517.272	368.689.996	
5.9	Chi phí thẩm tra dự toán		$G_{XD}^{\text{trước VAT}}$ x	0,054%	x	100%	317.532.054	31.753.205	349.285.260	
5.10	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu xây dựng + thiết bị		$(G_{XD}+G_{TB})_{\text{trước VAT}}$ x	0,300%	x	100%	1.848.424.786	184.842.479	2.033.267.265	
5.12	Chi phí giám sát thi công xây dựng	Gtv13	$G_{XD}^{\text{trước VAT}}$ x	0,854%	x	100%	5.021.710.636	502.171.064	5.523.881.700	
5.13	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị	Gtv14	$G_{TB}^{\text{trước VAT}}$ x	0,659%	x	100%	185.306.007	18.530.601	203.836.608	
5.14	Chi phí giám sát công tác khảo sát xây dựng	Gtv15	$G_{KS}^{\text{trước VAT}}$ x	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	$TMĐT^{\text{trước VAT}}$ x	0,035%			560.584.057	56.058.406	616.642.463	

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	
5.16	Chi phí tư vấn, thí nghiệm đối chứng (phục vụ kiểm tra công tác nghiệm thu - tạm tính)	Gtv15	$G_{XD}^{\text{trước VAT}}$ x	0,300%	x	100%	1.764.066.968	176.406.697	1.940.473.665	
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%			2.260.438.885	226.043.889	2.486.482.774	
VI	**CHI PHÍ KHÁC**	Gk					**8.350.431.797**	**680.636.677**	**9.031.068.474**	
6.1	Chi phí rà phá bom mìn, vật nổ		75	20000000			1.500.000.000	150.000.000	1.650.000.000	
6.3	Chi phí bảo hiểm công trình		$(G_{XD} + G_{TB})_{\text{trước VAT}}$x	0,300%			1.848.424.786	184.842.479	2.033.267.265	
6.4	Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán (NĐ 99/2021/NĐ-CP)		TMĐT x	0,087%		50%	696.725.900	69.672.590	766.398.490	
6.5	Chi phí thẩm định thiết kế (TT27/2023/TT-BTC)		$G_{XD}^{\text{trước VAT}}$x	0,031%			182.286.920	-	182.286.920	
6.6	Chi phí thẩm định dự toán (TT27/2023/TT-BTC)		$G_{XD}^{\text{trước VAT}}$x	0,030%			176.406.697	-	176.406.697	
6.7	*Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu xây dựng*		$G_{XD}^{\text{trước VAT}}$x	0,050%			294.011.161	-	294.011.161	
6.8	Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu thiết bị		$G_{TB}^{\text{trước VAT}}$x	0,100%			28.119.273	-	28.119.273	
6.9	Chi phí kiểm toán (NĐ 254/2025/NĐ-CP)		TMĐT x	0,125%			2.002.085.920	200.208.592	2.202.294.512	
6.10	Chi phí thẩm định dự án đầu tư xây dựng (Thông tư 28/2023//TT-BTC)		TMĐT x	0,003%			48.050.062	-	48.050.062	
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		$G_{XD}^{\text{trước VAT}}$x	0,100%			588.022.323		588.022.323	
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 x	0,001%			10.168.592		10.168.592	
6.15	Các chi phí khác		Tạm tính	10,000%			759.130.163	75.913.016	835.043.180	
VII	**CHI PHÍ DỰ PHÒNG**	G_{DP}	$G_{DP1} + G_{DP2}$				**65.678.270.423**	**6.567.827.042**	**72.246.097.466**	
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%		32.839.135.212	3.283.913.521	36.123.048.733	
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%		32.839.135.212	3.283.913.521	36.123.048.733	
VIII	**LÃI VAY DỰ KIẾN**	Lnn	Theo bảng kế hoạch dự kiến giải ngân và thu xếp vốn của dự án				**198.063.157.240**		**198.063.157.240**	
	TỔNG CỘNG		**(A+B)**				**1.851.943.735.664**	**77.861.635.740**	**1.929.805.371.403**	

Bảng 3.2.1. Chi phí giải phóng mặt bằng Dự án CCN Lộc Giang

STT	KHOẢN MỤC	ĐVT	DT/SL	ĐƠN GIÁ (đồng)	THÀNH TIỀN (đồng)
I	**Giá trị QSDĐ:**		**750.000**		**678.828.975.000**
1	**Đường giao thông khác có nền đường > 6m trải đá xanh**				
	Đất ONT (Trong phạm vi 50m có vị trí tiếp giáp đường)	m²	25.000,0	2.961.840	74.046.000.000
	Đất CHN (Trong phạm vi 50m có vị trí tiếp giáp đường)	m²	35.000,0	1.924.050	67.341.750.000
2	**Đường giao thông khác có nền đường > 6m đất**				
	Đất ONT (Trong phạm vi 50m có vị trí tiếp giáp đường)	m²	35.000,0	2.961.840	103.664.400.000
	Đất CHN (Trong phạm vi 50m có vị trí tiếp giáp đường)	m²	75.000,0	1.924.050	144.303.750.000
3	**Vị trí bên trong**				
	Đất ONT	m²	85.000,0	784.890	66.715.650.000
	Đất CHN	m²	495.000,0	450.015	222.757.425.000
II	**Giá trị tài sản trên đất:**				**29.811.200.000**
1	**Nhà ở, công trình, vật kiến trúc: tạm tính 40 căn nhà xây dựng trên đất ở**				
	Nhà ở: có diện tích xây dựng khoảng 120m²	m²	4.800	5.547.000	26.625.600.000
	Kết cấu: Móng cột BTCT, vách tường, nền gạch men, mái tole, đỡ mái thép				
2	**Cây trồng:** (tạm tính diện tích đất nông nghiệp đang trồng lúa)				
	Lúa (605.000x59,9*1/100)	đồng/kg	362.395,0	8.000	2.899.160.000
3	**Giếng đóng (khoan thủ công, ống nhựa**	Cái	40	5.219.000	208.760.000
	PVC Ø60 sâu từ 20m- 40m)				
4	**Điện kế**	Cái	40	1.942.000	77.680.000
III	**Chính sách hỗ trợ (1+2+3):**				**69.900.072.000**
1	**Hỗ trợ ổn định đời sống (tạm tính cho 80 hộ: 40 hộ nhà ở, đất ở và 40 hộ đất nông nghiệp)**				**3.276.072.000**
	Thực hiện theo thông báo số 4529/TB-STC ngày 01/4/2026 của Sở Tài chính				
*	Tạm hỗ trợ ổn định đời sống 24 tháng	NK	200,0	10.920.240	2.184.048.000
	cho 40 hộ bị mất đất nông nghiệp 100%, mỗi hộ 05 nhân khẩu				
*	Tạm hỗ trợ ổn định đời sống 12 tháng	NK	200,0	5.460.120	1.092.024.000
	cho 40 hộ bị mất đất nông nghiệp 100%, mỗi hộ 05 nhân khẩu				
2	**Hỗ trợ đào tạo chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm**		**605.000,0**		**60.984.000.000**
2.1	**Đường giao thông khác có nền đường > 6m trải đá xanh**				
	Đất CHN (Trong phạm vi 50m có vị trí tiếp giáp đường)	m²	35.000,0	138.600	4.851.000.000
	(198.000x0,7)				

STT	KHOẢN MỤC	ĐVT	DT/SL	ĐƠN GIÁ (đồng)	THÀNH TIỀN (đồng)
2.2	**Đường giao thông khác có nền đường > 6m đất**				
	Đất CHN (Trong phạm vi 50m có vị trí tiếp giáp đường)	m²	75.000,0	138.600	10.395.000.000
	(198.000x0,7)				
2.3	**Vị trí bên trong**				
	Đất CHN (132.000 x0,7)	m²	495.000,0	92.400	45.738.000.000
3	**Bồi thường chi phí di chuyển khi Nhà nước**	hộ	40	15.000.000	**600.000.000**
	thu hồi đất				
4	**Cơ chế thưởng đối với người có đất thu hồi bàn giao mặt bằng trước thời hạn (tạm tính cho 40 hộ có nhà ở, đất ở bị giải tỏa trắng và 40 có đất nông nghiệp)**	hộ	80	15.000.000	**1.200.000.000**
5	**Hỗ trợ tiền thuê nhà tạm cư**	hộ	40	96.000.000	**3.840.000.000**
	(tạm tính 40 hộ hỗ trợ thuê nhà tạm cư 12 tháng có nhà ở, đất ở trong dự án)				
IV	**Chi phí bảo đảm cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (tạm tính 2%)**	đồng			**15.750.804.000**
V	**Dự phòng phát sinh (10%)**	đồng			**79.429.105.000**
	TỔNG CỘNG (I+II+III+IV+V):				**873.720.156.000**

Bảng 3.2. Bảng dự kiến tiến độ, nhu cầu sử dụng vốn DA CCN Lộc Giang 2

Stt	Nội dung công việc	Dự kiến chi phí (tr.đồng)	Năm 2026 T11	Năm 2026 T12	Năm 2027 T1	Năm 2027 T2	Năm 2027 T3	Năm 2027 T4	Năm 2027 T5	Năm 2027 T6	Năm 2027 T7	Năm 2027 T8	Năm 2027 T9	Năm 2027 T10	Năm 2027 T11	Năm 2027 T12	Năm 2028 T1
A	**Tiến độ công việc, nhu cầu sử dụng vốn**	**1.731.742**	**1.336**	**1.374**	**1.374**	**1.581**	**3.541**	**3.140**	**156.388**	**156.784**	**80.229**	**111.293**	**110.865**	**110.865**	**110.865**	**110.865**	**110.865**
I	**Giai đoạn 1: Chuẩn bị đầu tư và giải phóng mặt bằng**	**943.350**	**908**	**945**	**945**	**1.152**	**2.683**	**2.283**	**155.102**	**154.641**	**78.086**	**78.086**	**78.086**	**78.086**	**78.086**	**78.086**	**78.086**
1	Khảo sát địa hình	825	825														
2	Khảo sát địa chất	990		495	495												
3	Lập quy hoạch chi tiết 1/500	1.457		364	364	364	364										
4	Đánh giá tác động môi trường	825				275	275	275									
5	Lập báo cáo nghiên cứu khả thi	1.633				408	408	408	408								
6	Thẩm duyệt PCCC	10							10								
7	Đền bù giải phóng mặt bằng (đã bao gồm DP)	937.035					1.531	1.531	1.531 153.110	1.531 153.110	1.531 76.555	1.531 76.555	1.531 76.555	1.531 76.555	1.531 76.555	1.531 76.555	1.531 76.555
8	Dự phòng (không bao gồm DP công tác GPMB)	574	83	86	86	105	105	68	42								
II	**Thi công hạ tầng kỹ thuật và các công việc khác**	**788.392**	**429**	**429**	**429**	**429**	**857**	**857**	**1.286**	**2.143**	**2.143**	**33.207**	**32.778**	**32.778**	**32.778**	**32.778**	**32.778**
1	Thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị công trình	677.756										28.240	28.240	28.240	28.240	28.240	28.240
2	Công tác quản lý dự án, tư vấn, công tác khác (các công việc còn lại)	38.965	390	390	390	390	779	779	1.169	1.948	1.948	1.948	1.559	1.559	1.559	1.559	1.559
3	Dự phòng	71.672	39	39	39	39	78	78	117	195	195	3.019	2.980	2.980	2.980	2.980	2.980
B	**Lãi vay dự kiến**	**198.063**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**106**	**548**	**1.350**	**2.287**	**3.230**	**4.181**	**5.140**	**6.106**
C	**Tổng vốn đầu tư**	**1.929.805**	**1.336**	**1.374**	**1.374**	**1.581**	**3.541**	**3.140**	**156.388**	**156.891**	**80.777**	**112.644**	**113.152**	**114.095**	**115.046**	**116.004**	**116.971**
-	**Vốn chủ sở hữu**	300.000	1.336	1.374	1.374	1.581	3.541	3.140	156.388	131.267							
-	**Vốn khác**	**288.575**															
-	**Vốn vay**	**1.341.230**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**25.624**	**80.777**	**112.644**	**113.152**	**114.095**	**115.046**	**116.004**	**116.971**
	Giải ngân vốn vay		-	-	-	-	-	-	-	25.517	80.229	111.293	110.865	110.865	110.865	110.865	110.865
	Số dư đầu kỳ			-	-	-	-	-	-	-	25.624	106.401	219.044	332.196	446.291	561.337	677.341
	Lãi vay dự kiến	186.979	-	-	-	-	-	-	-	106	548	1.350	2.287	3.230	4.181	5.140	6.106
	Số dư cuối kỳ		-	-	-	-	-	-	-	25.624	106.401	219.044	332.196	446.291	561.337	677.341	794.312

Bảng 3.2. Bảng dự kiến tiến độ, nhu cầu sử dụng vốn DA CCN Lộc Giang 2

Stt	Nội dung công việc	Dự kiến chi phí (tr.đồng)	Năm 2028 T2	Năm 2028 T3	Năm 2028 T4	Năm 2028 T5	Năm 2028 T6	Năm 2028 T7	Năm 2028 T8	Năm 2028 T9	Năm 2028 T10	Năm 2028 T11	Năm 2028 T12	Năm 2029 T1
A	**Tiến độ công việc, nhu cầu sử dụng vốn**	**1.731.742**	**110.865**	**32.778**	**32.778**	**32.778**	**32.778**	**32.778**	**32.350**	**32.350**	**32.350**	**32.350**	**32.350**	**32.350**
I	**Giai đoạn 1: Chuẩn bị đầu tư và giải phóng mặt bằng**	**943.350**	**78.086**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	Khảo sát địa hình	825												
2	Khảo sát địa chất	990												
3	Lập quy hoạch chi tiết 1/500	1.457												
4	Đánh giá tác động môi trường	825												
5	Lập báo cáo nghiên cứu khả thi	1.633												
6	Thẩm duyệt PCCC	10												
7	Đền bù giải phóng mặt bằng (đã bao gồm DP)	937.035	1.531 76.555											
8	Dự phòng (không bao gồm DP công tác GPMB)	574												
II	**Thi công hạ tầng kỹ thuật và các công việc khác**	**788.392**	**32.778**	**32.778**	**32.778**	**32.778**	**32.778**	**32.778**	**32.350**	**32.350**	**32.350**	**32.350**	**32.350**	**32.350**
1	Thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị công trình	677.756	28.240	28.240	28.240	28.240	28.240	28.240	28.240	28.240	28.240	28.240	28.240	28.240
2	Công tác quản lý dự án, tư vấn, công tác khác (các công việc còn lại)	38.965	1.559	1.559	1.559	1.559	1.559	1.559	1.169	1.169	1.169	1.169	1.169	1.169
3	Dự phòng	71.672	2.980	2.980	2.980	2.980	2.980	2.980	2.941	2.941	2.941	2.941	2.941	2.941
B	**Lãi vay dự kiến**	**198.063**	**7.081**	**7.739**	**8.076**	**8.417**	**8.760**	**9.106**	**9.454**	**9.802**	**10.153**	**10.373**	**10.459**	**10.546**
C	**Tổng vốn đầu tư**	**1.929.805**	**117.946**	**40.517**	**40.855**	**41.195**	**41.538**	**41.885**	**41.803**	**42.152**	**42.503**	**42.722**	**42.809**	**42.896**
-	**Vốn chủ sở hữu**	300.000												
-	**Vốn khác**	**288.575**										32.350	32.350	32.350
-	**Vốn vay**	**1.341.230**	**117.946**	**40.517**	**40.855**	**41.195**	**41.538**	**41.885**	**41.803**	**42.152**	**42.503**	**10.373**	**10.459**	**10.546**
	Giải ngân vốn vay		110.865	32.778	32.778	32.778	32.778	32.778	32.350	32.350	32.350	-	-	-
	Số dư đầu kỳ		794.312	912.257	952.774	993.629	1.034.824	1.076.362	1.118.247	1.160.050	1.202.202	1.244.704	1.255.077	1.265.536
	Lãi vay dự kiến	186.979	7.081	7.739	8.076	8.417	8.760	9.106	9.454	9.802	10.153	10.373	10.459	10.546
	Số dư cuối kỳ		912.257	952.774	993.629	1.034.824	1.076.362	1.118.247	1.160.050	1.202.202	1.244.704	1.255.077	1.265.536	1.276.082

Bảng 3.2. Bảng dự kiến tiến độ, nhu cầu sử dụng vốn DA CCN Lộc Giang 2

Stt	Nội dung công việc	Dự kiến chi phí (tr.đồng)	Năm 2029 T2	Năm 2029 T3	Năm 2029 T4	Năm 2029 T5	Năm 2029 T6	Năm 2029 T7	Ghi chú
A	**Tiến độ công việc, nhu cầu sử dụng vốn**	**1.731.742**	**31.921**	**31.921**	**31.921**	**31.921**	**31.921**	**31.921**	
I	**Giai đoạn 1: Chuẩn bị đầu tư và giải phóng mặt bằng**	**943.350**	-	-	-	-	-	-	
1	Khảo sát địa hình	825							1 tháng
2	Khảo sát địa chất	990							2 tháng
3	Lập quy hoạch chi tiết 1/500	1.457							4 tháng
4	Đánh giá tác động môi trường	825							3 tháng
5	Lập báo cáo nghiên cứu khả thi	1.633							4 tháng
6	Thẩm duyệt PCCC	10							2 tháng
7	Đền bù giải phóng mặt bằng (đã bao gồm DP)	937.035							12 tháng
8	Dự phòng (không bao gồm DP công tác GPMB)	574							
II	**Thi công hạ tầng kỹ thuật và các công việc khác**	**788.392**	**31.921**	**31.921**	**31.921**	**31.921**	**31.921**	**31.921**	
1	Thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị công trình	677.736	28.240	28.240	28.240	28.240	28.240	28.240	24 tháng
2	Công tác quản lý dự án, tư vấn, công tác khác (các công việc còn lại)	38.965	779	779	779	779	779	779	33 tháng
3	Dự phòng	71.672	2.902	2.902	2.902	2.902	2.902	2.902	
B	**Lãi vay dự kiến**	**198.063**	**10.634**	**10.723**	**10.812**	**10.902**	**10.993**	**11.085**	
C	**Tổng vốn đầu tư**	**1.929.805**	**42.555**	**42.644**	**42.733**	**42.823**	**42.914**	**43.006**	
-	**Vốn chủ sở hữu**	300.000							
-	**Vốn khác**	**288.575**	31.921	31.921	31.921	31.921	31.921	31.921	
-	**Vốn vay**	**1.341.230**	**10.634**	**10.723**	**10.812**	**10.902**	**10.993**	**11.085**	
	Giải ngân vốn vay		-	-	-	-	-	-	
	Số dư đầu kỳ		1.276.082	1.286.716	1.297.439	1.308.251	1.319.153	1.330.146	
	Lãi vay dự kiến	186.979	10.634	10.723	10.812	10.902	10.993	11.085	
	Số dư cuối kỳ		1.286.716	1.297.439	1.308.251	1.319.153	1.330.146	1.341.230	

Bảng 4.1 - Tổng vốn đầu tư Cụm công nghiệp Mỹ Thạnh

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 VẬN HÀNH**		**54**	5.000.000.000	**0,94**		**253.800.000.000**		**253.800.000.000**	
B	**TỔNG MỨC ĐẦU TƯ**						**1.078.431.268.722**	**61.624.329.699**	**1.145.124.188.328**	
I	**CHI PHÍ THUÊ ĐẤT VÀ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG**	**Ggpmb**					**320.868.539.067**	-	**325.937.128.973**	
1	Chi phí thuê đất 50 năm trả tiền 1 lần		54	5.000.000.000	**0,06**		16.200.000.000	-	16.200.000.000	
2	Chi phí giải phóng mặt bằng (phần chi phí còn lại sau khi thực hiện khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất)		(2)=(2.1)-(2.2)				304.668.539.067	5.068.589.907	309.737.128.973	
2.1	Chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư						574.668.539.067	5.068.589.907	579.737.128.973	
-	Chi phí bồi thường, hỗ trợ		75				523.982.640.000	-	523.982.640.000	Bảng 4.1.1
-	Chi phí tái định cư		5,61	8.415.454.545	1,074		50.685.899.067	5.068.589.907	55.754.488.973	QĐ số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của BXD
2.1	Chi phí thuê đất 50 năm trả tiền 1 lần		54	5.000.000.000			270.000.000.000		270.000.000.000	
II	**CHI PHÍ XÂYDỰNG**	**Gxd**					**497.557.350.000**	**49.755.735.000**	**547.313.085.000**	
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 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của BXD
2	Chi phí đầu tư ngoài suất vốn (chiều cao san nền dự kiến 2,6m)			452.324.863.636	10%		45.232.486.364	4.523.248.636	49.755.735.000	Dự kiến tăng 10% chi phí tính theo suất vốn đầu tư phần xây dựng do địa hình trũng, chi phí san nền làm tăng chi phí
III	**CHI PHÍ THIẾT BỊ**	**Gtb**					**28.119.272.727**	**2.811.927.273**	**30.931.200.000**	
	Công trình hạ tầng kỹ thuật	Gxd	75	349.090.909	1,074	1,00	28.119.272.727	2.811.927.273	30.931.200.000	QĐ số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của BXD
IV	**CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN**	**Gqlda**	$(G_{XD}+G_{TB})^{\text{trước VAT}}_{X}$	1,265%			**6.649.809.278**	**664.980.928**	**7.314.790.205**	
V	**CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG**	**Gtv**					**22.210.064.777**	**2.221.006.478**	**24.431.071.255**	
5.1	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi		$(G_{XD}+G_{TB})^{\text{trước VAT}}$	0,074%			389.000.701	38.900.070	427.900.771	
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		75				1.324.565.000	132.456.500	1.457.021.500	
5.4	Lập hồ sơ thành lập cụm công nghiệp		$(G_{XD}+G_{TB})^{\text{trước VAT}}_{X}$	0,030%	x	100%	157.702.987	15.770.299	173.473.286	
5.5	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi		$(G_{XD}+G_{TB})^{\text{trước VAT}}_{X}$	0,210%	x	100%	1.103.920.908	110.392.091	1.214.312.999	
5.6	Chi phí thiết kế bản vẽ thi công (HTKT cấp III- TK 2 bước)		$G_{XD}^{\text{trước VAT}}$ x	1,162%	x	100%	5.781.616.407	578.161.641	6.359.778.048	
5.7	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi		$(G_{XD}+G_{TB})_{\text{trước VAT}}$X	0,037%	x	100%	194.500.350	19.450.035	213.950.385	
5.8	Chi phí thẩm tra thiết kế xây dựng		$G_{XD}^{\text{trước VAT}}$ x	0,059%	x	100%	293.558.837	29.355.884	322.914.720	
5.9	Chi phí thẩm tra dự toán		$G_{XD}^{\text{trước VAT}}$ x	0,056%	x	100%	278.632.116	27.863.212	306.495.328	
5.10	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu xây dựng + thiết bị		$(G_{XD}+G_{TB})_{\text{trước VAT}}$X	0,300%	x	100%	1.577.029.868	157.702.987	1.734.732.855	
5.12	Chi phí giám sát thi công xây dựng	Gtv13	$G_{XD}^{\text{trước VAT}}$ x	0,914%	x	100%	4.547.674.179	454.767.418	5.002.441.597	
5.13	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị	Gtv14	$G_{TB}^{\text{trước VAT}}$ x	0,659%	x	100%	185.306.007	18.530.601	203.836.608	
5.14	Chi phí giám sát công tác khảo sát xây dựng	Gtv15	$G_{KS}^{\text{trước VAT}}$ x	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	$TMĐT^{\text{trước VAT}}$ x	0,037%			399.019.569	39.901.957	438.921.526	

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	
5.16	Chi phí tư vấn, thí nghiệm đối chứng (phục vụ kiểm tra công tác nghiệm thu - tạm tính)	Gtv15	$G_{XD}^{\text{trước VAT}}$ x	0,300%	x	100%	1.492.672.050	149.267.205	1.641.939.255	
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%			2.019.096.798	201.909.680	2.221.006.478	
VI	**CHI PHÍ KHÁC**	Gk					**6.928.759.974**	**557.260.323**	**7.486.020.297**	
6.1	Chi phí rà phá bom mìn, vật nổ		75	20000000			1.500.000.000	150.000.000	1.650.000.000	
6.3	Chi phí bảo hiểm công trình		$(G_{XD} + G_{TB})_{\text{trước VAT}}$x	0,300%			1.577.029.868	157.702.987	1.734.732.855	
6.4	Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán (NĐ 99/2021/NĐ-CP)		TMĐT x	0,090%		50%	485.294.071	48.529.407	533.823.478	
6.5	Chi phí thẩm định thiết kế (TT27/2023/TT-BTC)		$G_{XD}^{\text{trước VAT}}$x	0,031%			154.242.779	-	154.242.779	
6.6	Chi phí thẩm định dự toán (TT27/2023/TT-BTC)		$G_{XD}^{\text{trước VAT}}$x	0,030%			149.267.205	-	149.267.205	
6.7	*Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu xây dựng*		$G_{XD}^{\text{trước VAT}}$x	0,050%			248.778.675	-	248.778.675	
6.8	Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu thiết bị		$G_{TB}^{\text{trước VAT}}$x	0,100%			28.119.273	-	28.119.273	
6.9	Chi phí kiểm toán (NĐ 254/2025/NĐ-CP)		TMĐT x	0,128%			1.380.392.024	138.039.202	1.518.431.226	
6.10	Chi phí thẩm định dự án đầu tư xây dựng (Thông tư 28/2023//TT-BTC)		TMĐT x	0,005%			53.921.563	-	53.921.563	
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		$G_{XD}^{\text{trước VAT}}$x	0,100%			497.557.350		497.557.350	
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 x	0,001%			7.269.896		7.269.896	
6.15	Các chi phí khác		Tạm tính	10,000%			629.887.270	62.988.727	692.875.997	
V	**CHI PHÍ DỰ PHÒNG**	G_{DP}					**56.134.196.978**	**5.613.419.698**	**61.747.616.676**	
1	Dự phòng cho khối lượng phát sinh		$(G_{XD}+G_{TB}+G_{QLDA}+G_{TV}+G_K)$ x		5%		28.067.098.489	2.806.709.849	30.873.808.338	
2	Dự phòng trượt giá		$(G_{XD}+G_{TB}+G_{QLDA}+G_{TV}+G_K)$ x		5%		28.067.098.489	2.806.709.849	30.873.808.338	
VI	**LÃI VAY DỰ KIẾN**	**Lsn**	Chi tiết theo bảng kế hoạch giải ngân và thu xếp vốn				**139.963.275.922**		**139.963.275.922**	
	TỔNG CỘNG		**(A+B)**				**1.332.231.268.722**	**61.624.329.699**	**1.398.924.188.328**	

Bảng 4.1.1. Chi phí giải phóng mặt bằng dự án CCN Mỹ Thạnh

STT	Loại tài sản	Khối lượng	Đơn vị tính	Đơn giá (đồng)	Thành tiền (đồng)
I	**Quyền sử dụng đất**				**347.139.000.000**
1	Đất ở 0-50 m ĐT 818	1.600	M2	7.500.000	12.000.000.000
2	Đất hàng năm khác 0-50 m đầu ĐT 818	6.000	M2	2.241.000	13.446.000.000
3	Đất hàng năm khác 50-100 m đầu ĐT 818	6.000	M2	896.000	5.376.000.000
4	Đất ở 0-50 m đầu Đương giao thông >=6m	2.500	M2	3.000.000	7.500.000.000
5	Đất hàng năm khác 0-50 m đầu Đương giao thông >=6m	152.000	M2	676.000	102.752.000.000
6	Đất hàng năm khác 0-50 m đầu Đương giao thông < 3m	40.000	M2	410.000	16.400.000.000
7	Đất hàng năm khác Bên trong	541.900	M2	350.000	189.665.000.000
II	**Tài sản trên đất**				**43.050.000.000**
1	**Công trình vật kiến trúc**				**9.150.000.000**
1.1	Nhà ở kiên cố	1.000	M2	6.500.000	6.500.000.000
1.2	Nhà bán kiên cố	500	M2	2.500.000	1.250.000.000
1.3	Công trình phục vị sinh hoặc	700	M2	2.000.000	1.400.000.000
2	**Cây cối hgoa màu**				**33.900.000.000**
2.1	Chanh	5.500	Cây	1.200.000	6.600.000.000
2.2	Mai vàng	75.000	Cây	340.000	25.500.000.000
2.3	Cây khác	1.000	Cây	1.800.000	1.800.000.000
III	**Các chế độ hỗ trợ**				**81.613.400.000**
1	Chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm	748.300	M2	98.000	73.333.400.000
2	Ổn định đời sống và sản xuất	30 kg gạo x 30 ngày x 24 tháng x 18.000 đồng/kg gạo x 400 nhân khẩu			6.480.000.000
3	Di chuyển chổ ở	15.000.000 đồng/ hộ x 20			300.000.000
4	Thưởng tiến độ	15.000.000 đồng/ hộ x 100 hộ			1.500.000.000
TỔNG					**471.802.400.000**
DỰ PHÒNG 10%					**47.180.240.000**
Chi phí đảm bảo thực hiện công tác GPMB					**5.000.000.000**
TỔNG KINH PHÍ					**523.982.640.000**

Bảng 4.2. Bảng dự kiến tiến độ , nhu cầu sử dụng vốn Dự án Mỹ Thạnh

Stt	Nội dung công việc	Dự kiến chi phí (tr.đồng)	Năm 2026 T12	Năm 2026 T1	Năm 2026 T2	Năm 2027 T3	Năm 2027 T4	Năm 2027 T5	Năm 2027 T6	Năm 2027 T7	Năm 2027 T8	Năm 2027 T9	Năm 2027 T10	Năm 2027 T11	Năm 2027 T12	Năm 2028 T1	Năm 2028 T2
A	**Tiến độ công việc, nhu cầu sử dụng vốn**	**1.258.961**	**1.278**	**1.316**	**1.316**	**1.837**	**2.254**	**2.595**	**98.090**	**98.060**	**75.608**	**75.237**	**75.237**	**75.237**	**75.237**	**75.237**	**75.237**
I	**Giai đoạn 1: Chuẩn bị đầu tư và giải phóng mặt bằng**	**585.823**	**908**	**945**	**945**	**1.096**	**1.513**	**1.112**	**96.607**	**96.206**	**48.311**	**48.311**	**48.311**	**48.311**	**48.311**	**48.311**	**48.311**
1	Khảo sát địa hình	825	825														
2	Khảo sát địa chất	990		495	495												
3	Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500	1.457		364	364	364	364										
4	Báo cáo đánh giá tác động môi trường	825				275	275	275									
5	Báo cáo nghiên cứu khả thi	1.428				357	357	357	357								
6	Thẩm duyệt PCCC	7							7								
7	Đền bù giải phóng mặt bằng (đã bao gồm DP)	579.737					417	417	417	417	417	417	417	417	417	417	417
									95.790	95.790	47.895	47.895	47.895	47.895	47.895	47.895	47.895
8	Dự phòng (không bao gồm DP công tác GPMB)	553	83	86	86	100	100	63	36								
II	**Thi công hạ tầng kỹ thuật và các công việc khác**	**673.138**	**371**	**371**	**371**	**741**	**741**	**1.483**	**1.483**	**1.853**	**27.296**	**26.926**	**26.926**	**26.926**	**26.926**	**26.926**	**26.926**
1	Thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị công trình	578.244									23.130	23.130	23.130	23.130	23.130	23.130	23.130
2	Công tác quản lý dự án, tư vấn, công tác khác (các công việc còn lại)	33.699	337	337	337	674	674	1.348	1.348	1.685	1.685	1.348	1.348	1.348	1.348	1.348	1.348
3	Dự phòng	61.194	34	34	34	67	67	135	135	168	2.481	2.448	2.448	2.448	2.448	2.448	2.448
B	**Lãi vay dự kiến**	139.963	0	0	0	0	0	0	0	0	301	919	1.554	2.193	2.839	3.489	4.145
C	**Tổng vốn đầu tư**	**1.398.924**	**1.278**	**1.316**	**1.316**	**1.837**	**2.254**	**2.595**	**98.090**	**98.060**	**75.909**	**76.156**	**76.791**	**77.430**	**78.076**	**78.726**	**79.382**

Bảng 4.2. Bảng dự kiến tiến độ , nhu cầu sử dụng vốn

Stt	Nội dung công việc	Dự kiến chi phí (tr.đồng)	Năm 2028 T3	Năm 2028 T4	Năm 2028 T5	Năm 2028 T6	Năm 2028 T7	Năm 2028 T8	Năm 2028 T9	Năm 2028 T10	Năm 2028 T11	Năm 2028 T12	Năm 2029 T1	Năm 2029 T2	Năm 2029 T3	Năm 2029 T4
A	**Tiến độ công việc, nhu cầu sử dụng vốn**	**1.258.961**	**75.237**	**26.926**	**26.926**	**26.926**	**26.926**	**26.926**	**26.555**	**26.555**	**26.555**	**26.555**	**26.555**	**26.555**	**26.184**	**26.184**
I	**Giai đoạn 1: Chuẩn bị đầu tư và giải phóng mặt bằng**	**585.823**	**48.311**													
1	Khảo sát địa hình	825														
2	Khảo sát địa chất	990														
3	Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500	1.457														
4	Báo cáo đánh giá tác động môi trường	825														
5	Báo cáo nghiên cứu khả thi	1.428														
6	Thẩm duyệt PCCC	7														
7	Đền bù giải phóng mặt bằng (đã bao gồm DP)	579.737	417 47.895													
8	Dự phòng (không bao gồm DP công tác GPMB)	553														
II	**Thi công hạ tầng kỹ thuật và các công việc khác**	**673.138**	**26.926**	**26.926**	**26.926**	**26.926**	**26.926**	**26.926**	**26.555**	**26.555**	**26.555**	**26.555**	**26.555**	**26.555**	**26.184**	**26.184**
1	Thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị công trình	578.244	23.130	23.130	23.130	23.130	23.130	23.130	23.130	23.130	23.130	23.130	23.130	23.130	23.130	23.130
2	Công tác quản lý dự án, tư vấn, công tác khác (các công việc còn lại)	33.699	1.348	1.348	1.348	1.348	1.348	1.348	1.011	1.011	1.011	1.011	1.011	1.011	674	674
3	Dự phòng	61.194	2.448	2.448	2.448	2.448	2.448	2.448	2.414	2.414	2.414	2.414	2.414	2.414	2.380	2.380
B	**Lãi vay dự kiến**	139.963	4.807	5.273	5.541	5.812	6.084	6.359	6.635	6.912	7.191	7.379	7.476	7.574	7.671	7.768
C	**Tổng vốn đầu tư**	**1.398.924**	**80.044**	**32.198**	**32.467**	**32.737**	**33.010**	**33.285**	**33.190**	**33.467**	**33.746**	**33.934**	**34.031**	**34.129**	**33.856**	**33.952**

Bảng 4.2. Bảng dự kiến tiến độ , nhu cầu sử dụng vốn

Stt	Nội dung công việc	Dự kiến chi phí (tr.đồng)	Năm 2029 T5	Năm 2029 T6	Năm 2029 T7	Năm 2029 T8	Ghi chú
A	**Tiến độ công việc, nhu cầu sử dụng vốn**	**1.258.961**	**26.184**	**25.813**	**25.813**	**25.813**	
I	**Giai đoạn 1: Chuẩn bị đầu tư và giải phóng mặt bằng**	**585.823**					
1	Khảo sát địa hình	825					1 tháng
2	Khảo sát địa chất	990					2 tháng
3	Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500	1.457					4 tháng
4	Báo cáo đánh giá tác động môi trường	825					3 tháng
5	Báo cáo nghiên cứu khả thi	1.428					4 tháng
6	Thẩm duyệt PCCC	7					2 tháng
7	Đền bù giải phóng mặt bằng (đã bao gồm DP)	579.737					10 tháng
8	Dự phòng (không bao gồm DP công tác GPMB)	553					
II	**Thi công hạ tầng kỹ thuật và các công việc khác**	**673.138**	**26.184**	**25.813**	**25.813**	**25.813**	
1	Thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị công trình	578.244	23.130	23.130	23.130	23.130	
2	Công tác quản lý dự án, tư vấn, công tác khác (các công việc còn lại)	33.699	674	337	337	337	
3	Dự phòng	61.194	2.380	2.347	2.347	2.347	
B	**Lãi vay dự kiến**	139.963	7.865	7.962	8.058	8.154	
C	**Tổng vốn đầu tư**	**1.398.924**	**34.049**	**33.775**	**33.871**	**33.968**	