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

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 10:57:49+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2026.2.0

TỜ TRÌNH

Về việc phê duyệt sửa đổi, bổ sung, ban hành Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty

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 Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và Luật số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán;

Căn cứ Luật Căn cước số 26/2023/QH15 ngày 27/11/2023;

Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 245/2025/NĐ-CP;

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động hiện hành của Công ty ban hành tháng 5/2026;

Căn cứ kết quả rà soát, tham vấn pháp lý của Hãng luật MIBI ngày 06/07/2026.

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam kính trình Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) xem xét, thông qua việc sửa đổi, bổ sung và ban hành Điều lệ tổ chức và hoạt động mới của Công ty với các nội dung chính như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT PHẢI SỬA ĐỔI, BỔ SUNG ĐIỀU LỆ

Bản Điều lệ hiện hành của Công ty được thông qua ngày 07/05/2026. Tuy nhiên, qua rà soát thực tế điều hành và tư vấn độc lập của đơn vị luật pháp chuyên sâu, việc cập nhật, sửa đổi là cấp thiết do:

1. Tuân thủ quy định pháp luật mới nhất: Điều lệ cần cập nhật kịp thời các sửa đổi mang tính cốt lõi của *Luật số 76/2025/QH15 (sửa đổi Luật Doanh nghiệp)*, *Luật số 56/2024/QH15 (sửa đổi Luật Chứng khoán)* và *Nghị định số 245/2025/NĐ-*

CP về các cơ chế chào bán chứng khoán, quản trị công ty đại chúng và giao dịch lớn với người có liên quan.

2. Khắc phục triệt để lỗi kỹ thuật soạn thảo: Sửa đổi các lỗi chính tả (như tên tiếng Anh Công ty), lỗi dẫn chiếu sai đề mục tại Điều lệ hiện hành (như điều khoản chấm dứt/gia hạn hoạt động, dẫn chiếu sai thẩm quyền của cổ đông, cấu trúc nội dung phân cấp của Ban kiểm soát...) đảm bảo văn bản có giá trị pháp lý tuyệt đối khi ban hành.

3. Phù hợp thực tiễn điều hành doanh nghiệp và mục tiêu đầu tư: Định hình rõ ràng cấu trúc điều hành (tách biệt rõ Phó Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng thuộc thẩm quyền Ban điều hành thay vì đưa vào cấu trúc quản lý độc lập); hoàn thiện hạ tầng pháp lý về "Chứng nhận cổ phiếu dữ liệu điện tử" nhằm đồng bộ hóa quy trình quản lý thông tin định danh cổ đông; mở rộng quy chế bồi thường trách nhiệm cho các công ty con thuộc hệ sinh thái VRG để tối ưu hóa năng lực mở rộng đầu tư hiện nay.

II. NỘI DUNG SỬA ĐỔI, BỔ SUNG CHỦ YẾU

Nội dung rà soát bao gồm **22 Chương, 61 Điều và 02 Phụ lục** với tổng cộng 53 điểm hiệu chỉnh được chia làm các nhóm chính:

*** Nhóm sửa đổi thuật ngữ, định nghĩa:** Chuẩn hóa khái niệm Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán mới; bổ sung định nghĩa "Cổ phiếu", "Người quản lý Công ty" theo đúng thẩm quyền bổ nhiệm của Hội đồng quản trị.

*** Nhóm hoàn thiện cơ cấu tổ chức và phân cấp thẩm quyền:** Phân tách rõ chức năng quản lý cốt lõi của ĐHĐCĐ và Hội đồng quản trị trong việc quyết định mở rộng ngành nghề kinh doanh, phát hành các loại chứng khoán khác, phê duyệt danh sách công ty kiểm toán độc lập theo đúng quy định pháp luật.

*** Nhóm tối ưu quản trị vận hành và quản trị rủi ro:** Bổ sung phương án xử lý sự cố kỹ thuật hạ tầng công nghệ khi tổ chức ĐHĐCĐ trực tuyến nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của cổ đông; chuẩn hóa quy trình biểu quyết bầu dồn phiếu.

(Đính kèm Dự thảo các nội dung sửa đổi bổ sung).

III. KIẾN NGHỊ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua:

1. Thông qua toàn văn nội dung sửa đổi, bổ sung và ban hành Điều lệ tổ chức và hoạt động mới của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam.

2. Giao Hội đồng quản trị chịu trách nhiệm triển khai hoàn thiện văn bản, thực hiện các thủ tục ký ban hành và công bố thông tin theo đúng quy định pháp luật hiện hành.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, quyết nghị./.

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.

1. CÁC NỘI DUNG SỬA ĐỔI, BỔ SUNG ĐIỀU LỆ TỔ CHỨC VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

STT	Vị trí Điều khoản	Nội dung trước sửa đổi, bổ sung	Nội dung sau sửa đổi, bổ sung	Lý do, Căn cứ
1	Điều 1.1(c)	c. "Luật Doanh nghiệp" là văn bản pháp luật do quốc hội ban hành, quy định về việc thành lập, tổ chức quản lý, tổ chức lại, giải thể, và hoạt động của Doanh nghiệp bao gồm CTTNHH, CTCP, Công ty hợp danh và doanh nghiệp tư nhân.	**Sửa đổi:** c. "Luật Doanh nghiệp" là Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14, đã được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 03/2022/QH15, Luật số 76/2025/QH15 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế tại từng thời điểm.	
2	Điều 1.1(d)	d. "Luật chứng khoán" là văn bản pháp luật do Quốc hội ban hành, quy định điều chỉnh toàn bộ các hoạt động liên quan đến chào bán, niêm yết, giao dịch, kinh doanh, đầu tư chứng khoán và các dịch vụ trên thị trường chứng khoán.	**Sửa đổi:** d. "Luật Chứng khoán" là Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14, đã được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 56/2024/QH15 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế tại từng thời điểm.	
3	Toàn Điều lệ	Luật doanh nghiệp	**Luật Doanh nghiệp**	Phù hợp định nghĩa
4	Toàn Điều lệ	Luật chứng khoán	**Luật Chứng khoán**	Phù hợp định nghĩa
5	Điều 1.1(f)	f. "*Người quản lý Công ty*" bao gồm Chủ tịch Hội đồng quản trị, thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc và Kế toán trưởng.	**Sửa đổi:** "Người quản lý Công ty" bao gồm Chủ tịch Hội đồng quản trị, thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng và các cá nhân giữ chức danh quản lý khác trong Công ty	Khoản 24 Điều 4 Luật Doanh nghiệp 2020. [MIBI tham vấn, giải thích thêm tới HĐQT VRG: Luật quy định là chức danh khác do Điều lệ Công ty; vậy Điều lệ quy định chức danh thuộc

STT	Vị trí Điều khoản	Nội dung trước sửa đổi, bổ sung	Nội dung sau sửa đổi, bổ sung	Lý do, Căn cứ
			thuộc thẩm quyền bổ nhiệm của Hội đồng quản trị"	thẩm quyền bổ nhiệm của HĐQT là phù hợp]
6	Điều 1.1(r)	[Chưa có]	**Bổ sung:** r. "*Cổ phiếu*" là chứng chỉ do Công ty phát hành, bút toán ghi sổ hoặc dữ liệu điện tử xác nhận quyền sở hữu, quyền và lợi ích hợp pháp của người sở hữu đối với một hoặc một số cổ phần của Công ty. Trong Công ty đại chúng, Cổ phiếu là chứng khoán.	Vì VRG là Công ty đại chúng; "cổ phiếu" được đề cập nhiều lần trong Điều lệ.
7	Điều 1.2	2. Trong Điều lệ này, các tham chiếu tới một hoặc một số quy định hoặc văn bản khác sẽ bao gồm cả những sửa đổi hoặc văn bản thay thế.	**Bổ sung:** 2. Trong Điều lệ này, mọi tham chiếu đến một hoặc nhiều điều khoản, quy định hoặc văn bản quy phạm pháp luật (văn bản) khác được hiểu là bao gồm cả việc tham chiếu tới các quy định, văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế hoặc văn bản được ban hành để thay thế các quy định, văn bản đó tại từng thời điểm.	Để rõ ý, đặc biệt trong bối cảnh pháp luật đang thay đổi nhanh, nhiều.
8	Tên CHƯƠNG II, Điều 2	CHƯƠNG II: TÊN, HÌNH THỨC, TRỤ SỞ, CHI NHÁNH, VĂN PHÒNG ĐẠI DIỆN, THỜI HẠN HOẠT ĐỘNG VÀ NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY	**Sửa đổi**: CHƯƠNG II: TÊN, LOẠI HÌNH, TRỤ SỞ, CHI NHÁNH, VĂN PHÒNG ĐẠI DIỆN, THỜI HẠN HOẠT ĐỘNG VÀ NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY	Điều 37 Luật Doanh nghiệp 2020.

STT	Vị trí Điều khoản	Nội dung trước sửa đổi, bổ sung	Nội dung sau sửa đổi, bổ sung	Lý do, Căn cứ
		Điều 2: Tên, hình thức, trụ sở, chi nhánh, văn phòng đại diện và thời hạn hoạt động của Công ty	Điều 2: Tên, loại hình, trụ sở, chi nhánh, văn phòng đại diện và thời hạn hoạt động của Công ty	
9	Điều 2.1	Tên tiếng Anh: VIETNAM RUBER URBAN AND INDUSTRIAL ZONE DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY	**Sửa đổi**: Tên tiếng Anh: VIET NAM RUBBER INDUSTRIAL ZONE AND URBAN DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY	Sửa lỗi kỹ thuật soạn thảo và theo đúng tên trên Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp.
10	Điều 2.5	**5.** Thời hạn hoạt động của Công ty là 50 năm kể từ ngày 04/10/2005 là ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu. Việc chấm dứt hoạt động của Công ty trước thời hạn hoặc gia hạn hoạt động do Đại hội đồng cổ đông quyết định và thực hiện theo đúng quy định tại Điều 55 và Điều 56 của Điều lệ này.	**Sửa đổi:** **5.** Thời hạn hoạt động của Công ty là 50 năm kể từ ngày 04/10/2005 là ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu. Việc chấm dứt hoạt động của Công ty trước thời hạn hoặc gia hạn hoạt động do Đại hội đồng cổ đông quyết định và thực hiện theo đúng quy định tại Điều 56, Điều 57, Điều 58 của Điều lệ này.	Sửa lỗi kỹ thuật soạn thảo. [MIBI tham vấn, giải thích thêm tới HĐQT VRG: Dẫn chiếu chấm dứt/gia hạn hoạt động đang ghi Điều 55 và Điều 56 nhưng trong Điều lệ hiện hành Điều 55 là con dấu, Điều 56 là giải thể, Điều 57 là gia hạn, Điều 58 là thanh lý.]
11	Điều 4.1	Điều 4: Mục tiêu hoạt động của Công ty **1.** Lĩnh vực kinh doanh của Công ty:	**Sửa đổi**: Điều 4: Mục tiêu hoạt động của Công ty **1.** Ngành nghề kinh doanh của Công ty:	Điểm b khoản 2 Điều 24 Luật Doanh nghiệp 2020; tham chiếu Điều lệ mẫu tại Thông tư số 116/2020/TT-BTC.
12	Điều 5.2	**2.** Công ty có thể tiến hành hoạt động kinh doanh trong các ngành, nghề khác được pháp luật cho phép và được Hội đồng quản trị thông qua.	**Sửa đổi:** **2.** Công ty có thể tiến hành hoạt động kinh doanh trong các ngành, nghề khác được pháp luật cho phép và được Đại hội đồng cổ đông thông qua.	Điều 24, Điều 138 Luật Doanh nghiệp 2020 về thẩm quyền ĐHĐCĐ sửa đổi Điều lệ; điểm b khoản 1 Điều 148 Luật Doanh nghiệp 2020.

STT	Vị trí Điều khoản	Nội dung trước sửa đổi, bổ sung	Nội dung sau sửa đổi, bổ sung	Lý do, Căn cứ
				[MIBI tham vấn, giải thích thêm tới HĐQT VRG: đây là phạm vi thẩm quyền của ĐHĐCĐ]
13	Điều 6.1	Số cổ phần được quyền chào bán: Không	**Sửa đổi:** Số lượng cổ phần được quyền chào bán, loại cổ phần được quyền chào bán và phương án phát hành thêm do Đại hội đồng cổ đông quyết định theo quy định pháp luật để huy động vốn tại từng thời điểm và được ghi nhận trong các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.	Điều 112, Điều 123, Điều 124 Luật Doanh nghiệp 2020; Luật Chứng khoán 2019 và Nghị định 155/2020/NĐ-CP được sửa đổi bởi Nghị định 245/2025/NĐ-CP về chào bán/phát hành chứng khoán [MIBI tham vấn, giải thích thêm tới HĐQT VRG: Để tránh mâu thuẫn với khoản 6.4; làm cơ sở cho Công ty thực hiện thủ tục chào bán khi cần.]
14	Điều 6.2	Danh sách cổ đông sáng lập	**Sửa đổi:** Danh sách cổ đông sáng lập: theo Phụ lục 3 Điều lệ này. Đây là nội dung lịch sử, đề nghị chuyển thành nội dung Phụ lục vì đây là nội dung bắt buộc nhưng lại không còn ý nghĩa quản trị hiện tại.	Để thuận tiện theo dõi. [MIBI tham vấn, giải thích thêm tới HĐQT VRG: Đây là nội dung lịch sử, đề nghị chuyển thành nội dung Phụ lục vì đây là nội dung bắt buộc nhưng lại không còn ý nghĩa quản trị hiện tại.]

STT	Vị trí Điều khoản	Nội dung trước sửa đổi, bổ sung	Nội dung sau sửa đổi, bổ sung	Lý do, Căn cứ
15	Điều 6.3	"3. Công ty có thể tăng vốn điều lệ khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và phù hợp với các quy định của pháp luật."	**Sửa đổi:** Công ty có thể tăng vốn điều lệ khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và đáp ứng các quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các quy định pháp luật liên quan.	Đảm bảo tính chặt chẽ.
16	Điều 6.5	**5.** Cổ phần phổ thông phải được ưu tiên chào bán cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ sở hữu cổ phần phổ thông của họ trong Công ty, trừ trường hợp Đại hội đồng cổ đông quy định khác. Công ty phải thông báo việc chào bán cổ phần, trong thông báo phải nêu rõ số cổ phần được chào bán và thời hạn đăng ký mua phù hợp (*tối thiểu 20 ngày làm việc*) để cổ đông có thể đăng ký mua. Số cổ phần cổ đông không đăng ký mua hết sẽ do Hội đồng quản trị của Công ty quyết định. Hội đồng quản trị có thể phân phối số cổ phần đó cho các đối tượng theo các điều kiện và cách thức mà Hội đồng quản trị thấy là phù hợp, nhưng không được bán số cổ phần đó theo các điều kiện thuận lợi hơn so với những điều kiện đã chào bán cho các cổ đông hiện hữu, trừ trường hợp Đại hội đồng cổ đông chấp thuận khác hoặc trong trường hợp cổ phần được bán qua Sở Giao dịch Chứng khoán theo phương thức đấu giá.	**Bổ sung:** **5.** Cổ phần phổ thông phải được ưu tiên chào bán cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ sở hữu cổ phần phổ thông của họ trong Công ty, trừ trường hợp Đại hội đồng cổ đông quy định khác. Công ty phải thông báo việc chào bán cổ phần, trong thông báo phải nêu rõ số cổ phần được chào bán và thời hạn đăng ký mua phù hợp (*tối thiểu 20 ngày làm việc*) để cổ đông có thể đăng ký mua. Số cổ phần cổ đông không đăng ký mua hết sẽ do Hội đồng quản trị của Công ty quyết định. Hội đồng quản trị có thể phân phối số cổ phần đó cho các đối tượng theo các điều kiện và cách thức mà Hội đồng quản trị thấy là phù hợp, nhưng không được bán số cổ phần đó theo các điều kiện thuận lợi hơn so với những điều kiện đã chào bán cho các cổ đông hiện hữu, trừ trường hợp Đại hội đồng cổ đông chấp thuận khác hoặc trong trường hợp cổ phần được bán qua Sở Giao	Đảm bảo tính chặt chẽ. Điều 124 Luật Doanh nghiệp 2020; Luật Chứng khoán 2019 về chào bán chứng khoán; Nghị định 155/2020/NĐ-CP được sửa đổi; Thông tư 118/2020/TT-BTC được sửa đổi.

STT	Vị trí Điều khoản	Nội dung trước sửa đổi, bổ sung	Nội dung sau sửa đổi, bổ sung	Lý do, Căn cứ
			dịch Chứng khoán theo phương thức đấu giá. Việc chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu chỉ được thực hiện sau khi đáp ứng đầy đủ điều kiện, hồ sơ, thủ tục, công bố thông tin, đăng ký theo quy định pháp luật chứng khoán.	
17	Điều 6.6	"6. Công ty có thể phát hành các loại chứng khoán khác khi được Đại hội đồng cổ đông nhất trí thông qua bằng văn bản và phù hợp với quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán."	**Sửa đổi:** 6. Công ty có thể phát hành các loại chứng khoán khác khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua phù hợp với quy định của pháp luật".	Lược bỏ cụm "nhất trí" [MIBI tham vấn, giải thích thêm tới HĐQT VRG: "nhất trí" chỉ dùng cho Hội đồng quản trị trong Luật; Đồng thời, để tránh cách hiểu khác thì chỉ dùng nhất quán theo Luật Doanh nghiệp là "thông qua".]
18	Điều 6.7	"7. Công ty có thể mua cổ phần do chính Công ty đã phát hành theo những cách thức được quy định trong Điều lệ này và pháp luật hiện hành. Cổ phần do Công ty mua lại là cổ phiếu quỹ và Hội đồng quản trị có thể chào bán theo những cách thức phù hợp với Luật chứng khoán, văn bản hướng dẫn liên quan và quy định của Điều lệ này."	**Sửa đổi:** "Công ty có thể mua cổ phần do chính Công ty đã phát hành theo những cách thức được quy định trong Điều lệ này và pháp luật hiện hành. Cổ phần do Công ty mua lại là cổ phiếu quỹ và Công ty có thể chào bán theo những cách thức phù hợp với Luật chứng khoán, văn bản hướng dẫn liên quan và quy định của Điều lệ này."	Sửa lỗi kỹ thuật soạn thảo. [MIBI tham vấn, giải thích thêm tới HĐQT VRG: Không phải trái phiếu loại nào cũng thuộc thẩm quyền chào bán của HĐQT]

STT	Vị trí Điều khoản	Nội dung trước sửa đổi, bổ sung	Nội dung sau sửa đổi, bổ sung	Lý do, Căn cứ
19	Điều 7	**Điều 7: Giấy chứng nhận sở hữu cổ phần** **1.** Cổ đông của Công ty được cấp Giấy chứng nhận sở hữu cổ phần tương ứng với số cổ phần và loại cổ phần sở hữu. **2.** Giấy chứng nhận sở hữu cổ phần là chứng chỉ có giá do Công ty phát hành để xác nhận quyền sở hữu một hoặc một số cổ phần của Công ty. Giấy chứng nhận sở hữu cổ phần phải có đầy đủ các nội dung theo quy định tại khoản 1, Điều 121 Luật doanh nghiệp **3.** Giấy chứng nhận sở hữu cổ phần phải có dấu của Công ty và chữ ký của người đại diện theo pháp luật của Công ty theo các quy định tại Luật Doanh nghiệp. Giấy chứng nhận sở hữu cổ phần phải ghi rõ số lượng và loại cổ phiếu mà cổ đông nắm giữ, họ và tên người nắm giữ (nếu là cổ phần ghi danh) và các thông tin khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp. Mỗi Giấy chứng nhận sở hữu cổ phần ghi danh chỉ đại diện cho một loại cổ phần. **4.** Trong thời hạn 02 tháng kể từ ngày nộp đầy đủ hồ sơ đề nghị chuyển quyền sở hữu cổ phần theo quy định của Công ty hoặc trong thời hạn hai tháng (hoặc có thể lâu hơn theo điều khoản phát hành quy định) kể từ ngày thanh toán đầy đủ tiền mua cổ phần theo như quy định tại phương án phát hành	**Sửa đổi,** thay "sở hữu cổ phần" bằng "cổ phiếu", lược bỏ nội dung thành: **Điều 7: Chứng nhận cổ phiếu** 1. Cổ đông của Công ty được cấp chứng nhận cổ phiếu tương ứng với số cổ phần và loại cổ phần sở hữu. 2. Cổ phiếu là chứng chỉ có giá do Công ty phát hành để xác nhận quyền sở hữu một hoặc một số cổ phần của Công ty. Cổ phiếu phải có đầy đủ các nội dung theo quy định tại khoản 1, Điều 121 Luật doanh nghiệp 3. Cổ phiếu có thể được phát hành dưới hình thức chứng chỉ, bút toán ghi sổ hoặc dữ liệu điện tử. Cổ phiếu phải ghi rõ số lượng và loại cổ phần mà cổ đông nắm giữ, họ và tên người sở hữu và các thông tin khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp. Mỗi chứng nhận cổ phiếu chỉ đại diện cho một loại cổ phần. 4. Trường hợp cổ phiếu (chưa thực hiện lưu ký) bị mất, bị hư hỏng, bị hủy hoại dưới hình thức khác thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 121 Luật Doanh nghiệp và phải thanh toán mọi chi phí liên quan cho Công ty. 5. Người sở hữu cổ phiếu phải tự chịu trách nhiệm về việc bảo quản cổ phiếu này và Công ty sẽ không chịu trách nhiệm trong	Thống nhất thay "Giấy chứng nhận sở hữu cổ phần" bằng "Chứng nhận cổ phiếu".

STT	Vị trí Điều khoản	Nội dung trước sửa đổi, bổ sung	Nội dung sau sửa đổi, bổ sung	Lý do, Căn cứ
		cổ phiếu của Công ty, người sở hữu số cổ phần sẽ được cấp Giấy chứng nhận sở hữu cổ phần. Đối với lần đầu tiên cấp Giấy chứng nhận sở hữu cổ phần, người sở hữu không phải trả cho Công ty chi phí in Giấy chứng nhận sở hữu cổ phần hoặc bất kỳ một khoản phí gì. **5.** Trường hợp Giấy chứng nhận sở hữu cổ phần (chưa thực hiện lưu ký) bị mất, bị hư hỏng, bị hủy hoại dưới hình thức khác thực hiện theo quy định tại khoản 3, Điều 121 Luật doanh nghiệp và phải thanh toán mọi chi phí liên quan cho Công ty. **6.** Người sở hữu Giấy chứng nhận sở hữu cổ phần phải tự chịu trách nhiệm về việc bảo quản Giấy chứng nhận này và Công ty sẽ không chịu trách nhiệm trong các trường hợp Giấy chứng nhận này bị mất cắp hoặc bị sử dụng với mục đích lừa đảo.	các trường hợp cổ phiếu bị mất cắp hoặc bị sử dụng với mục đích lừa đảo.	
20	Điều 8	**Điều 8: Chứng chỉ chứng khoán khác** Chứng chỉ trái phiếu hoặc chứng chỉ chứng khoán khác của Công ty được phát hành phải có chữ ký của người đại diện theo pháp luật và dấu của Công ty.	**Sửa đổi:** **Điều 8: Chứng chỉ chứng khoán khác** Chứng chỉ trái phiếu hoặc chứng chỉ chứng khoán khác của Công ty được phát hành khi đáp ứng điều kiện theo quy định pháp luật và được Đại hội đồng cổ đông thông qua.	Luật Chứng khoán 2019; Nghị định 155/2020/NĐ-CP được sửa đổi; quy định của VSDC về đăng ký, lưu ký chứng khoán.
21	Điều 9.3	"3. Trường hợp cổ đông là cá nhân chết thì người thừa kế theo di chúc hoặc theo pháp	**Sửa đổi:**	Diễn đạt rõ thêm.

STT	Vị trí Điều khoản	Nội dung trước sửa đổi, bổ sung	Nội dung sau sửa đổi, bổ sung	Lý do, Căn cứ
		luật của cổ đông đó là cổ đông của Công ty. Trường hợp cổ phần của cổ đông là cá nhân chết mà không có người thừa kế, người thừa kế từ chối nhận thừa kế hoặc bị truất quyền thừa kế thì số cổ phần đó được giải quyết theo quy định của pháp luật về dân sự."	3.Trường hợp cổ đông là cá nhân chết thì người thừa kế theo di chúc hoặc theo pháp luật của cổ đông đó là cổ đông của Công ty. Trường hợp cổ phần của cổ đông là cá nhân chết mà không có người thừa kế, hoặc có người thừa kế mà người thừa kế từ chối nhận thừa kế hoặc người thừa kế bị truất quyền thừa kế thì số cổ phần đó được giải quyết theo quy định của pháp luật về dân sự."	
22	Điều 9.4	"4. Cổ đông có quyền tặng cho một phần hoặc toàn bộ cổ phần của mình cho người khác. Trường hợp này, người được tặng cho hoặc nhận trả nợ bằng cổ phần sẽ trở thành cổ đông của Công ty sau khi hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng theo quy định của Điều lệ Công ty và pháp luật có liên quan"	**Sửa đổi:** "4. Cổ đông có quyền tặng cho một phần hoặc toàn bộ cổ phần do cổ đông đó nắm giữ cho người khác. Trường hợp này, người được tặng cho hoặc nhận trả nợ bằng cổ phần sẽ trở thành cổ đông của Công ty sau khi hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng theo quy định của Điều lệ Công ty và pháp luật có liên quan"	Diễn đạt rõ thêm.
23	Điều 9.5	5. Đối với cổ phần của cổ đông sáng lập: - Trong thời hạn 03 năm kể từ ngày Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, cổ phần phổ thông của cổ đông sáng lập được tự do chuyển nhượng cho cổ đông sáng lập khác và chỉ được chuyển nhượng cho người không phải là cổ đông sáng lập nếu được sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông. Trường hợp này, cổ đông sáng lập dự	**Sửa đổi:** 5. Do Công ty đã quá thời hạn 03 năm kể từ ngày thành lập, tất cả các hạn chế về chuyển nhượng cổ phần đối với cổ phần phổ thông do cổ đông sáng lập nắm giữ đều không còn áp dụng.	Điều 120 Luật Doanh nghiệp 2020

STT	Vị trí Điều khoản	Nội dung trước sửa đổi, bổ sung	Nội dung sau sửa đổi, bổ sung	Lý do, Căn cứ
		định chuyển nhượng cổ phần phổ thông thì không có quyền biểu quyết về việc chuyển nhượng cổ phần đó.		
24	Điều 10.5	5. Cổ đông nắm giữ cổ phần bị thu hồi sẽ phải từ bỏ tư cách cổ đông đối với những cổ phần đó, nhưng vẫn phải thanh toán tất cả các khoản tiền có liên quan cộng với tiền lãi tính theo lãi suất tiền gửi 12 tháng của các Ngân hàng Thương mại vào thời điểm thu hồi theo quyết định của Hội đồng quản trị kể từ ngày thu hồi cho đến ngày thực hiện thanh toán. Hội đồng quản trị có toàn quyền quyết định việc áp dụng các biện pháp cưỡng chế thanh toán theo đúng quy định của pháp luật đối với toàn bộ giá trị cổ phiếu vào thời điểm thu hồi hoặc có thể miễn giảm thanh toán một phần hoặc toàn bộ số tiền đó.	**Sửa đổi:** 5. Cổ đông chưa thanh toán hoặc chưa thanh toán đủ số cổ phần đã đăng ký mua phải chịu trách nhiệm tương ứng với tổng mệnh giá cổ phần đã đăng ký mua đối với các nghĩa vụ tài chính của công ty phát sinh trong thời hạn trước ngày công ty đăng ký điều chỉnh vốn điều lệ thành công.	Căn cứ khoản 4 Điều 113 Luật Doanh nghiệp 2020. [MIBI tham vấn thêm tới HĐQT VRG: Nội dung này thậm chí có thể lược bỏ vì Pháp luật Doanh nghiệp, Chứng khoán đều chỉ quy định "thu hồi cổ phần' trong trường hợp thành lập Doanh nghiệp đã đăng ký mà không thực hiện thanh toán đủ đúng thời hạn sau đó - không còn phù hợp thực tế của VRG. Nếu giữ lại thì MIBI khuyến nghị quy định như Luật Doanh nghiệp, lược bỏ nội dung khó hiểu].
25	Điều 11	Điều 11: Cơ cấu tổ chức, quản trị và kiểm soát: Cơ cấu tổ chức quản lý của Công ty bao gồm: a. Đại hội đồng cổ đông; b. Hội đồng quản trị; c. Ban kiểm soát; d. Tổng giám đốc; e. Các Phó Tổng giám đốc - Kế toán trưởng;	**Sửa thành:** Điều 11: Cơ cấu tổ chức, quản trị và kiểm soát: Cơ cấu tổ chức quản lý của Công ty bao gồm: a. Đại hội đồng cổ đông; b. Hội đồng quản trị; c. Ban kiểm soát; d. Tổng giám đốc;	Điểm a khoản 1, Điều 137 Luật Doanh nghiệp 2020 [MIBI tham vấn thêm tới HĐQT VRG: Phó TGĐ, Kế toán trưởng nằm trong cấu trúc điều hành cùng TGĐ].

STT	Vị trí Điều khoản	Nội dung trước sửa đổi, bổ sung	Nội dung sau sửa đổi, bổ sung	Lý do, Căn cứ
26	Điều 13.4	**4.** Cung cấp thông tin về nhân thân, hồ sơ cá nhân, địa chỉ liên lạc, địa chỉ thường trú khi đăng ký mua cổ phần.	**Sửa đổi:** **4.** Cổ đông có nghĩa vụ cung cấp, cập nhật đầy đủ, chính xác thông tin định danh, địa chỉ liên lạc, số giấy tờ pháp lý của cá nhân/tổ chức, thông tin người đại diện theo ủy quyền và các thông tin khác theo quy định của pháp luật để Công ty thực hiện nghĩa vụ đăng ký, lưu ký, công bố thông tin, xác định chủ sở hữu hưởng lợi và thực hiện các nghĩa vụ khác.	Điều 4, Điều 8, Điều 11 Luật Doanh nghiệp 2020 được sửa đổi bởi Luật 76/2025/QH15; Luật Chứng khoán 2019 về quản lý cổ đông công ty đại chúng.
27	Điều 14.4(d)	d. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại khoản 2 điều 115 Luật doanh nghiệp yêu cầu triệu tập họp Đại hội Cổ đông thực hiện theo quy định tại điểm 3 điều 13 Điều lệ này.	**Sửa đổi:** d. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại khoản 2 điều 115 Luật doanh nghiệp yêu cầu triệu tập họp Đại hội Cổ đông thực hiện theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 12 Điều lệ này.	Sửa lỗi kỹ thuật soạn thảo, dẫn chiếu sai Điều.
28	Điều 15.1(d)	d. Quyết định đầu tư hoặc bán số tài sản có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của	**Sửa đổi:** d. Quyết định đầu tư hoặc bán số tài sản có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên	Sửa lỗi kỹ thuật soạn thảo.

STT	Vị trí Điều khoản	Nội dung trước sửa đổi, bổ sung	Nội dung sau sửa đổi, bổ sung	Lý do, Căn cứ
		Công ty, [trừ trường hợp Điều lệ công ty quy định một tỷ lệ hoặc một giá trị khác];	được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty.	
29	Điều 16.3	**3.** Trường hợp luật sư thay mặt cho người ủy quyền ký giấy chỉ định đại diện, việc chỉ định đại diện trong trường hợp này chỉ được coi là có hiệu lực nếu giấy chỉ định đại diện đó được xuất trình cùng với thư ủy quyền cho luật sư hoặc bản sao hợp lệ của thư ủy quyền đó (nếu trước đó chưa đăng ký với Công ty).	**Lược bỏ**	Thừa. [Tham vấn bổ sung: Quy định này không thật sự cần thiết, luật sư hay cá nhân nào cũng vậy. Có thể lược bỏ.]
30	Điều 18.2	**2.** Người triệu tập Đại hội đồng cổ đông phải thực hiện những nhiệm vụ sau đây: a. Chuẩn bị danh sách cổ đông đủ điều kiện tham gia và biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông. Danh sách cổ đông có quyền dự họp Đại hội đồng cổ đông được lập không quá mười (10) ngày trước ngày gửi thông báo mời họp Đại hội đồng cổ đông. Công ty phải công bố thông tin về việc lập danh sách cổ đông có quyền tham dự họp Đại hội đồng cổ đông tối thiểu 20 ngày trước ngày đăng ký cuối cùng. b. Xác định thời gian và địa điểm tổ chức đại hội.	**Bổ sung:** **2.** Người triệu tập Đại hội đồng cổ đông phải thực hiện những nhiệm vụ sau đây: a. Chuẩn bị danh sách cổ đông đủ điều kiện tham gia và biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông. Danh sách cổ đông có quyền dự họp Đại hội đồng cổ đông được lập không quá mười (10) ngày trước ngày gửi thông báo mời họp Đại hội đồng cổ đông. Công ty phải công bố thông tin về việc lập danh sách cổ đông có quyền tham dự họp Đại hội đồng cổ đông tối thiểu 20 ngày trước ngày đăng ký cuối cùng	**Căn cứ:** Khoản 5 Điều 140 Luật Doanh nghiệp năm 2020 **Lý do:** Bổ sung nhằm cụ thể hóa trách nhiệm trong quá trình chuẩn bị và tổ chức Đại hội đồng cổ đông, bảo đảm đầy đủ các công việc liên quan đến danh sách cổ đông có quyền tham dự, biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông theo quy định của pháp luật.

STT	Vị trí Điều khoản	Nội dung trước sửa đổi, bổ sung	Nội dung sau sửa đổi, bổ sung	Lý do, Căn cứ
		c. Thông báo và gửi thông báo họp Đại hội đồng cổ đông cho tất cả các cổ đông có quyền dự họp. d. Chuẩn bị chương trình, nội dung đại hội. e. Chuẩn bị tài liệu cho đại hội. f. Dự thảo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông theo nội dung dự kiến của cuộc họp. g. Các công việc khác phục vụ đại hội.	b. Xác định thời gian và địa điểm tổ chức đại hội. c. Thông báo và gửi thông báo họp Đại hội đồng cổ đông cho tất cả các cổ đông có quyền dự họp. d. Chuẩn bị chương trình, nội dung đại hội. e. Chuẩn bị tài liệu cho đại hội. f. Dự thảo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông theo nội dung dự kiến của cuộc họp. g. Cung cấp thông tin và giải quyết khiếu nại liên quan đến danh sách cổ đông; h. Các công việc khác phục vụ đại hội.	
31	Điều 20	Điều 20 có hai khoản được đánh số 3; cần chỉnh kỹ thuật lập văn bản.	**Sửa đổi:** Sửa đánh số khoản từ khoản 3 thứ hai thành khoản 4 và rà soát lại toàn bộ các khoản sau đó để bảo đảm thứ tự, dẫn chiếu thống nhất.	Sửa lỗi kỹ thuật soạn thảo.
32	Điều 21.3	**3.** Bầu thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát thực hiện theo phương thức biểu quyết đa số.	**Sửa đổi:** **3.** Bầu thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát thực hiện theo phương thức bầu dồn phiếu quy định tại Luật Doanh nghiệp.	Khoản 3 Điều 148 Luật Doanh nghiệp 2020. [Giải thích thêm của MIBI với HĐQT VRG: Pháp luật doanh nghiệp quy định phương thức biểu quyết "đa số" là dành cho Hội đồng quản trị; không có phương thức biểu quyết này

STT	Vị trí Điều khoản	Nội dung trước sửa đổi, bổ sung	Nội dung sau sửa đổi, bổ sung	Lý do, Căn cứ
				đối với việc thông qua Nghị quyết của ĐHĐCĐ].
33	Điều 24	Điều 24: Yêu cầu hủy bỏ quyết định của Đại hội đồng cổ đông	**Sửa đổi:** Điều 24: Yêu cầu hủy bỏ Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông	Điều 151 Luật Doanh nghiệp 2020 [Giải thích thêm của MIBI với HĐQT VRG: thống nhất dùng "Nghị quyết", thay cho "quyết định"]
34	Điều 27.8	**8.** Trừ khi pháp luật và Điều lệ quy định khác, Hội đồng quản trị có thể ủy quyền cho nhân viên cấp dưới và người quản lý Công ty đại diện xử lý công việc thay mặt cho Công ty.	**Sửa đổi:** **8.** Trừ khi pháp luật và Điều lệ quy định khác, Hội đồng quản trị có thể ủy quyền cho nhân viên cấp dưới và người quản lý Công ty đại diện thay mặt cho Hội đồng quản trị Công ty để giải quyết các công việc của Công ty.	Điều 134, Điều 135 Bộ luật Dân sự 2015. [MIBI tham vấn bổ sung tới HĐQT VRG: Vì phù hợp với chế định ủy quyền, HĐQT chỉ được ủy quyền để nhân danh chính chủ thể ủy quyền (Hội đồng quản trị).

STT	Vị trí Điều khoản	Nội dung trước sửa đổi, bổ sung	Nội dung sau sửa đổi, bổ sung	Lý do, Căn cứ
35	Điều 29.1	1. Văn phòng Hội đồng quản trị: là đơn vị tham mưu, giúp việc cho Hội đồng quản trị và chịu sự quản lý, điều hành trực tiếp của Hội đồng quản trị. Văn phòng Hội đồng quản trị có chức năng, nhiệm vụ sau: ... - Là đầu mối tiếp nhận, tổng hợp, xử lý thông tin liên quan tới hoạt động của Công ty; phối hợp với các Phòng, Ban chuyên môn thẩm định, trình Chủ tịch HĐQT ký các hồ sơ, văn bản thuộc thẩm quyền phê duyệt của Hội đồng quản trị và Chủ tịch HĐQT. Các cá nhân khi ký phiếu trình phải chịu trách nhiệm đối với các ý kiến thẩm định báo cáo của mình về nội dung ký trình. ... - Thực hiện các công tác văn phòng theo sự phân công, chỉ đạo của Hội đồng quản trị. - Thực hiện các nhiệm vụ khác do HĐQT, Chủ tịch HĐQT giao.	**Sửa đổi:** 1. Văn phòng Hội đồng quản trị: là đơn vị tham mưu, giúp việc cho Hội đồng quản trị và chịu sự quản lý, điều hành trực tiếp của Chủ tịch Hội đồng quản trị. Văn phòng Hội đồng quản trị có chức năng, nhiệm vụ sau: ... - Là đầu mối tiếp nhận, tổng hợp, xử lý thông tin liên quan tới hoạt động của Công ty; phối hợp với các Phòng, Ban chuyên môn thẩm định, trình Chủ tịch Hội đồng quản trị ký các hồ sơ, văn bản thuộc thẩm quyền phê duyệt của Hội đồng quản trị và Chủ tịch Hội đồng quản trị. Các cá nhân khi ký phiếu trình phải chịu trách nhiệm đối với các ý kiến thẩm định báo cáo của mình về nội dung ký trình. ... - Thực hiện các công tác văn phòng theo sự phân công, chỉ đạo của Chủ tịch Hội đồng quản trị. - Thực hiện các nhiệm vụ khác do Hội đồng quản trị, Chủ tịch Hội đồng quản trị giao.	Sửa lỗi kỹ thuật soạn thảo.
36	Điều 29.2	2. Cơ cấu tổ chức của Văn phòng Hội đồng quản trị gồm có: - Chánh Văn phòng, các Phó Chánh Văn phòng và các chuyên viên nghiệp vụ.	**Sửa đổi, bổ sung:** 2. Cơ cấu tổ chức của Văn phòng Hội đồng quản trị gồm có: - Chánh Văn phòng, các Phó Chánh Văn	Sửa lỗi kỹ thuật soạn thảo.

STT	Vị trí Điều khoản	Nội dung trước sửa đổi, bổ sung	Nội dung sau sửa đổi, bổ sung	Lý do, Căn cứ
		- Chánh Văn phòng và Phó Chánh Văn phòng do Chủ tịch HĐQT trực tiếp tuyển dụng và ban hành Quyết định bổ nhiệm, miễn nhiệm. Thời hạn bổ nhiệm không quá 05 năm và có thể được tái bổ nhiệm. - Tùy theo từng giai đoạn phát triển của Công ty, Hội đồng quản trị sẽ quyết định số lượng các chuyên viên nghiệp vụ của Văn phòng HĐQT. Theo yêu cầu của Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc ký hợp đồng đối với các nhân sự này. - Phó Chánh Văn phòng là người trợ giúp Chánh Văn phòng trong công tác điều hành, quản lý hoạt động của Văn phòng và thực hiện các nhiệm vụ do HĐQT và Chủ tịch HĐQT phân công. - Các chuyên viên nghiệp vụ thực hiện các công việc do Chánh Văn phòng HĐQT phân công	phòng và các chuyên viên nghiệp vụ. - Chánh Văn phòng và Phó Chánh Văn phòng do Chủ tịch Hội đồng quản trị trực tiếp tuyển dụng và ban hành Quyết định bổ nhiệm, miễn nhiệm. Thời hạn bổ nhiệm không quá 05 năm và có thể được tái bổ nhiệm. - Tùy theo từng giai đoạn phát triển của Công ty, Hội đồng quản trị sẽ quyết định số lượng các chuyên viên nghiệp vụ của Văn phòng Hội đồng quản trị. Theo yêu cầu của Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc ký hợp đồng lao động đối với các nhân sự này. - Phó Chánh Văn phòng là người trợ giúp Chánh Văn phòng trong công tác điều hành, quản lý hoạt động của Văn phòng và thực hiện các nhiệm vụ do Hội đồng quản trị và Chủ tịch Hội đồng quản trị phân công. - Các chuyên viên nghiệp vụ thực hiện các công việc do Chánh Văn phòng Hội đồng quản trị phân công.	
37	Điều 32	**7.** Thành viên Hội đồng quản trị được coi là tham dự và biểu quyết tại cuộc họp trong trường hợp sau đây: a. Tham dự và biểu quyết trực tiếp tại cuộc họp;	**Sửa đổi:** **7.** Thành viên Hội đồng quản trị được coi là tham dự và biểu quyết tại cuộc họp trong trường hợp sau đây:	Sửa lỗi kỹ thuật soạn thảo. Quyền dự họp của Kiểm soát viên đang đặt trong khoản liệt kê các trường hợp thành viên HĐQT được

STT	Vị trí Điều khoản	Nội dung trước sửa đổi, bổ sung	Nội dung sau sửa đổi, bổ sung	Lý do, Căn cứ
		b. Ủy quyền cho người khác đến dự họp và biểu quyết theo quy định tại khoản 9 Điều này; c. Tham dự và biểu quyết thông qua hội nghị trực tuyến, bỏ phiếu điện tử hoặc hình thức điện tử khác; d. Gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp thông qua thư, fax, thư điện tử; e. Gửi phiếu biểu quyết bằng phương tiện khác. f. Kiểm soát viên có quyền dự cuộc họp Hội đồng quản trị, có quyền thảo luận nhưng không được biểu quyết. - Trường hợp gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp thông qua thư, phiếu biểu quyết phải đựng trong phong bì kín và phải được chuyển đến Chủ tịch Hội đồng quản trị chậm nhất một (01) giờ trước khi khai mạc. Phiếu biểu quyết chỉ được mở trước sự chứng kiến của tất cả người dự họp. **8.** Thành viên phải tham dự đầy đủ các cuộc họp Hội đồng quản trị. Thành viên được ủy quyền cho người khác dự họp và biểu quyết nếu được đa số thành viên Hội đồng quản trị chấp thuận. **9.** Hội đồng quản trị thông qua các quyết định và ra nghị quyết trên cơ sở đa số thành viên Hội đồng quản trị dự họp tán thành.	a. Tham dự và biểu quyết trực tiếp tại cuộc họp; b. Ủy quyền cho người khác đến dự họp và biểu quyết theo quy định tại khoản 9 Điều này; c. Tham dự và biểu quyết thông qua hội nghị trực tuyến, bỏ phiếu điện tử hoặc hình thức điện tử khác; d. Gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp thông qua thư, fax, thư điện tử; e. Gửi phiếu biểu quyết bằng phương tiện khác. f. Trường hợp gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp thông qua thư, phiếu biểu quyết phải đựng trong phong bì kín và phải được chuyển đến Chủ tịch Hội đồng quản trị chậm nhất một (01) giờ trước khi khai mạc. Phiếu biểu quyết chỉ được mở trước sự chứng kiến của tất cả người dự họp. **8.** Kiểm soát viên có quyền dự cuộc họp Hội đồng quản trị, có quyền thảo luận nhưng không được biểu quyết. **9.** Thành viên phải tham dự đầy đủ các cuộc họp Hội đồng quản trị. Thành viên được ủy quyền cho người khác dự họp và biểu quyết nếu được đa số thành viên Hội đồng quản trị chấp thuận.	coi là tham dự và biểu quyết; bố cục dễ gây hiểu nhầm.

STT	Vị trí Điều khoản	Nội dung trước sửa đổi, bổ sung	Nội dung sau sửa đổi, bổ sung	Lý do, Căn cứ
		Trường hợp số phiếu tán thành và phản đối ngang bằng nhau, phiếu biểu quyết của Chủ tịch HĐQT là phiếu quyết định. **10.** Nghị quyết theo hình thức lấy ý kiến bằng văn bản được thông qua trên cơ sở ý kiến tán thành của đa số thành viên Hội đồng quản trị có quyền biểu quyết. Nghị quyết này có hiệu lực và giá trị như nghị quyết được thông qua tại cuộc họp. **11.** Biên bản họp Hội đồng quản trị:	**10.** Hội đồng quản trị thông qua các quyết định và ra nghị quyết trên cơ sở đa số thành viên Hội đồng quản trị dự họp tán thành. Trường hợp số phiếu tán thành và phản đối ngang bằng nhau, phiếu biểu quyết của Chủ tịch HĐQT là phiếu quyết định. **11.** Nghị quyết theo hình thức lấy ý kiến bằng văn bản được thông qua trên cơ sở ý kiến tán thành của đa số thành viên Hội đồng quản trị có quyền biểu quyết. Nghị quyết này có hiệu lực và giá trị như nghị quyết được thông qua tại cuộc họp. **12.** Biên bản họp Hội đồng quản trị:	
38	Điều 32.12.i	**i.** Họ, tên, chữ ký chủ tọa và người ghi biên bản - [...] - Trường hợp chủ tọa, người ghi biên bản từ chối ký biên bản họp nhưng nếu được tất cả thành viên khác của Hội đồng quản trị tham dự họp ký và có đầy đủ nội dung theo quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e, g và h Điều này thì biên bản này có hiệu lực.	**Bổ sung:** **i.** Họ, tên, chữ ký chủ tọa và người ghi biên bản, trừ trường hợp chủ tọa, người ghi biên bản từ chối ký biên bản họp: - [...] - Trường hợp chủ tọa, người ghi biên bản từ chối ký biên bản họp nhưng nếu được tất cả thành viên khác của Hội đồng quản trị tham dự họp ký và có đầy đủ nội dung theo quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e, g và h Điều này thì biên bản này có hiệu lực.	**Căn cứ:** Khoản 2, khoản 3 Điều 158 Luật Doanh nghiệp năm 2020, được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 6 Điều 7 Luật Doanh nghiệp năm 2022. **Lý do:** Bổ sung quy định về trường hợp từ chối ký biên bản họp Hội đồng quản trị và trách nhiệm của người ký biên bản, bảo đảm thống nhất với khoản 2 Điều 158 Luật Doanh nghiệp năm 2020, được sửa đổi, bổ sung bởi

STT	Vị trí Điều khoản	Nội dung trước sửa đổi, bổ sung	Nội dung sau sửa đổi, bổ sung	Lý do, Căn cứ
			- Biên bản họp ghi rõ việc chủ tọa, người ghi biên bản từ chối ký biên bản họp. Người ký biên bản họp chịu trách nhiệm liên đới về tính chính xác và trung thực của nội dung biên bản họp Hội đồng quản trị. Chủ tọa, người ghi biên bản chịu trách nhiệm cá nhân về thiệt hại xảy ra đối với doanh nghiệp do từ chối ký biên bản họp theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ công ty và pháp luật có liên quan.	khoản 6 Điều 7 Luật Doanh nghiệp 2022.
39	Điều 34.4(f)	**4.** Hội đồng quản trị có quyền miễn nhiệm hoặc thay thế Tổng giám đốc trước thời hạn (khi đa số thành viên Hội đồng quản trị có quyền biểu quyết dự họp tán thành) trong các trường hợp sau: a. Không hoàn thành các nhiệm vụ, chỉ tiêu hoặc kế hoạch kinh doanh do Hội đồng quản trị, Đại hội đồng cổ đông thông qua. b. Không trung thực trong thực thi các quyền hạn hoặc lạm dụng chức vụ để thu lợi cho bản thân hoặc cho người khác; báo cáo không trung thực tình hình sản xuất kinh doanh và tình hình tài chính của Công ty. c. Tự nguyện xin từ chức hoặc khi có quyết định điều chuyển, nghỉ hưu hoặc được bố trí công việc khác.	**Sửa đổi:** **4.** Hội đồng quản trị có quyền miễn nhiệm hoặc thay thế Tổng giám đốc trước thời hạn (khi đa số thành viên Hội đồng quản trị có quyền biểu quyết dự họp tán thành) trong các trường hợp sau: a. Không hoàn thành các nhiệm vụ, chỉ tiêu hoặc kế hoạch kinh doanh do Hội đồng quản trị, Đại hội đồng cổ đông thông qua. b. Không trung thực trong thực thi các quyền hạn hoặc lạm dụng chức vụ để thu lợi cho bản thân hoặc cho người khác; báo cáo không trung thực tình hình sản xuất kinh doanh và tình hình tài chính của Công ty. c. Tự nguyện xin từ chức hoặc khi có quyết định điều chuyển, nghỉ hưu hoặc được bố trí công việc khác.	Sửa để đảm bảo tính toàn diện của quy định. [Giải thích thêm của MIBI với HĐQT VRG: Để phù hợp với khoản 1 Điều 34 đang quy định TGĐ có thể là TGĐ thuê theo quan hệ lao động thuần túy. Trong trường hợp đó, HĐQT có thể chấm dứt HĐLĐ với TGĐ trong nhiều trường hợp theo quy định pháp luật lao động, có thể đơn phương chấm dứt hợp đồng phù hợp quy định pháp luật. Do đó, cần thêm điểm f này].

STT	Vị trí Điều khoản	Nội dung trước sửa đổi, bổ sung	Nội dung sau sửa đổi, bổ sung	Lý do, Căn cứ
		d. Bị mất hoặc hạn chế năng lực hành vi dân sự hoặc không đủ sức khỏe để hoàn thành nhiệm vụ được giao. e. Vi phạm pháp luật đến mức bị truy tố hoặc các trường hợp bị miễn nhiệm do Điều lệ quy định. [f. không có]	d. Bị mất hoặc hạn chế năng lực hành vi dân sự hoặc không đủ sức khỏe để hoàn thành nhiệm vụ được giao. e. Vi phạm pháp luật đến mức bị truy tố hoặc các trường hợp bị miễn nhiệm do Điều lệ quy định. f. Trong các trường hợp khác theo quy định pháp luật.	
40	Điều 39.4	**4.** Kiểm soát viên bị miễn nhiệm trong các trường hợp sau: a. Không còn đủ tiêu chuẩn và điều kiện làm Kiểm soát viên theo quy định tại Luật doanh nghiệp. [b. không có] c. Có đơn từ chức và được chấp thuận. d. Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật, Điều lệ này.	**Sửa đổi:** **4.** Kiểm soát viên bị miễn nhiệm trong các trường hợp sau: a. Không còn đủ tiêu chuẩn và điều kiện làm Kiểm soát viên theo quy định tại Luật doanh nghiệp. b. Có đơn từ chức/từ nhiệm và được chấp thuận. c. Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật, Điều lệ này.	Sửa lỗi kỹ thuật soạn thảo: Điều lệ hiện tại thiếu điểm b. [Giải thích thêm của MIBI với HĐQT VRG: Bổ sung "từ nhiệm" để bao trùm trường hợp TV BKS viết Đơn từ nhiệm như ông Hồng Quân]
41	Điều 41.3	**3.** Ban kiểm soát có thể ban hành các quy định về cuộc họp của Ban kiểm soát và cách thức hoạt động của Ban kiểm soát. Ban kiểm soát phải họp tối thiểu hai (02) lần một năm và cuộc họp được tiến hành khi có từ hai phần ba (2/3) số Kiểm soát viên trở lên dự họp. Biên bản họp Ban kiểm soát được lập chi tiết và rõ ràng. Người ghi biên bản và các thành viên Ban kiểm soát tham dự họp phải ký tên vào biên bản cuộc họp. Các biên bản họp	**Bổ sung:** **3.** Ban kiểm soát có thể ban hành các quy định về cuộc họp của Ban kiểm soát và cách thức hoạt động của Ban kiểm soát nhưng phải phù hợp quy định pháp luật và Điều lệ Công ty. Ban kiểm soát phải họp tối thiểu hai (02) lần một năm và cuộc họp được tiến hành khi có từ hai phần ba (2/3) số Kiểm soát viên trở lên dự họp. Biên bản họp Ban kiểm soát được lập chi tiết và rõ ràng.	Để tránh lạm quyền.

STT	Vị trí Điều khoản	Nội dung trước sửa đổi, bổ sung	Nội dung sau sửa đổi, bổ sung	Lý do, Căn cứ
		của Ban kiểm soát phải được lưu giữ nhằm xác định trách nhiệm của từng thành viên Ban kiểm soát. Ban kiểm soát có quyền yêu cầu thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và đại diện tổ chức kiểm toán được chấp thuận tham dự và trả lời các vấn đề cần được làm rõ.	Người ghi biên bản và các thành viên Ban kiểm soát tham dự họp phải ký tên vào biên bản cuộc họp. Các biên bản họp của Ban kiểm soát phải được lưu giữ nhằm xác định trách nhiệm của từng thành viên Ban kiểm soát. Ban kiểm soát có quyền yêu cầu thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và đại diện tổ chức kiểm toán được chấp thuận tham dự và trả lời các vấn đề cần được làm rõ.	
42	Điều 43.5	**5.** Giao dịch giữa Công ty với một hoặc nhiều thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc, người điều hành khác và các cá nhân, tổ chức có liên quan đến các đối tượng này không bị vô hiệu trong các trường hợp sau đây: a. Đối với giao dịch có giá trị nhỏ hơn hoặc bằng ba mươi lăm (35%) tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất, những nội dung quan trọng của hợp đồng hoặc giao dịch cũng như các mối quan hệ và lợi ích của Thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, người điều hành khác đã được báo cáo tới Hội đồng quản trị và được Hội đồng quản trị thông qua bằng đa số phiếu tán thành của những	**Sửa đổi:** **5.** Giao dịch giữa Công ty với một hoặc nhiều thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc, người điều hành khác và các cá nhân, tổ chức có liên quan đến các đối tượng này không bị vô hiệu trong các trường hợp sau đây: a. Đối với giao dịch có giá trị nhỏ hơn ba mươi lăm (35%) tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất, những nội dung quan trọng của hợp đồng hoặc giao dịch cũng như các mối quan hệ và lợi ích của Thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, người điều hành khác đã được báo cáo tới Hội đồng quản trị và được Hội đồng quản trị	**Căn cứ:** Khoản 2 Điều 167 Luật Doanh nghiệp năm 2020 và điểm b khoản 4 Điều 293 Nghị định 155/2020/NĐ-CP. **Lý do:** Sửa đổi nhằm thống nhất quy định pháp luật về thẩm quyền phê duyệt giao dịch với người có liên quan, làm rõ trường hợp giao dịch có giá trị từ 35% trở lên hoặc làm phát sinh tổng giá trị giao dịch từ 35% trở lên trong thời hạn 12 tháng phải được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

STT	Vị trí Điều khoản	Nội dung trước sửa đổi, bổ sung	Nội dung sau sửa đổi, bổ sung	Lý do, Căn cứ
		thành viên Hội đồng quản trị không có lợi ích liên quan. b. Đối với những giao dịch có giá trị lớn hơn ba mươi lăm (35%) hoặc giao dịch dẫn đến giá trị giao dịch phát sinh trong vòng 12 tháng kể từ ngày thực hiện giao dịch đầu tiên có giá trị từ 35% trở lên tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất, những nội dung quan trọng của hợp đồng hoặc giao dịch này cũng như mối quan hệ và lợi ích của Thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, người điều hành khác đã được công bố cho các cổ đông và được Đại hội đồng cổ đông thông qua bằng phiếu biểu quyết của các cổ đông không có lợi ích liên quan. [...]	thông qua bằng đa số phiếu tán thành của những thành viên Hội đồng quản trị không có lợi ích liên quan. b. Đối với những giao dịch có giá trị bằng hoặc lớn hơn ba mươi lăm (35%) hoặc giao dịch dẫn đến giá trị giao dịch phát sinh trong vòng 12 tháng kể từ ngày thực hiện giao dịch đầu tiên có giá trị từ 35% trở lên tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất, những nội dung quan trọng của hợp đồng hoặc giao dịch này cũng như mối quan hệ và lợi ích của Thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, người điều hành khác đã được công bố cho các cổ đông và được Đại hội đồng cổ đông thông qua bằng phiếu biểu quyết của các cổ đông không có lợi ích liên quan. [...]	
43	Điều 44.2	**2.** Công ty bồi thường cho những người đã, đang hoặc có thể trở thành một bên liên quan trong các vụ khiếu nại, kiện, khởi tố (bao gồm các vụ việc dân sự, hành chính và không phải là các vụ kiện do Công ty là người khởi kiện) nếu người đó đã hoặc đang	**Bổ sung:** 2. Công ty bồi thường cho những người đã, đang hoặc có thể trở thành một bên liên quan trong các vụ khiếu nại, kiện, khởi tố (bao gồm các vụ việc dân sự, hành chính và không phải là các vụ kiện do Công ty là	Vì để đảm bảo khi Công ty có thành lập các Công ty con thì điều khoản này bao trùm điều chỉnh.

STT	Vị trí Điều khoản	Nội dung trước sửa đổi, bổ sung	Nội dung sau sửa đổi, bổ sung	Lý do, Căn cứ
		là thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, người điều hành khác, nhân viên hoặc là đại diện được Công ty ủy quyền đã hoặc đang làm theo yêu cầu của Công ty điều kiện người đó đã hành động trung thực, cẩn trọng, mẫn cán vì lợi ích của Công ty trên cơ sở tuân thủ luật pháp và không có bằng chứng xác nhận rằng người đó đã vi phạm những trách nhiệm của mình.	người khởi kiện) nếu người đó đã hoặc đang là thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, người điều hành khác, nhân viên hoặc là đại diện được Công ty (hoặc công ty con của Công ty) ủy quyền đã hoặc đang làm theo yêu cầu của Công ty (hoặc công ty con của Công ty) với điều kiện người đó đã hành động trung thực, cẩn trọng, mẫn cán vì lợi ích của Công ty trên cơ sở tuân thủ luật pháp và không có bằng chứng xác nhận rằng người đó đã vi phạm những trách nhiệm của mình.	
44	Điều 45	CHƯƠNG XII QUYỀN ĐIỀU TRA SỔ SÁCH VÀ HỒ SƠ CÔNG TY Điều 45: Quyền điều tra sổ sách và hồ sơ	**Sửa đổi:** CHƯƠNG XII QUYỀN TRA CỨU SỔ SÁCH VÀ HỒ SƠ CÔNG TY Điều 45: Quyền tra cứu sổ sách và hồ sơ	Điều 115 Luật Doanh nghiệp 2020. [MIBI giải thích bổ sung tới HĐQT VRG: "điều tra" là hoạt động đặc thù của cơ quan có thẩm quyền theo pháp luật, không phù hợp cho cổ đông]
45	Điều 49	Điều 49: Năm tài chính Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày đầu tiên của tháng 01 tháng 01 hằng năm và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hằng năm.	**Sửa đổi:** Điều 49: Năm tài chính Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày đầu tiên của ngày 01 tháng 01 hằng năm và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hằng năm.	Sửa lỗi kỹ thuật soạn thảo.

STT	Vị trí Điều khoản	Nội dung trước sửa đổi, bổ sung	Nội dung sau sửa đổi, bổ sung	Lý do, Căn cứ
46	Điều 51 (tên Điều)	Điều 51: Báo cáo tài chính năm, bán niên và hàng quý	**Sửa đổi:** Điều 51: Báo cáo tài chính năm, bán niên và quý	Phù hợp Điều lệ mẫu tại Thông tư 116/2020/TT-BTC
47	Điều 54.1	1. Đại hội đồng cổ đông thường niên chỉ định một công ty kiểm toán độc lập hoặc thông qua danh sách các công ty kiểm toán độc lập và ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định lựa chọn một trong số các đơn vị này tiến hành kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính tiếp theo dựa trên những điều khoản và điều kiện thỏa thuận với Hội đồng quản trị. Công ty phải chuẩn bị và gửi báo cáo tài chính năm cho công ty kiểm toán độc lập sau khi kết thúc năm tài chính.	**Sửa đổi:** 1. Đại hội đồng cổ đông thường niên chỉ định một công ty kiểm toán độc lập hoặc thông qua danh sách các công ty kiểm toán độc lập và ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định lựa chọn một trong số các đơn vị này tiến hành kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty. Trước đó, Ban kiểm soát đề xuất, báo cáo Đại hội đồng cổ đông thông qua Danh sách công ty kiểm toán độc lập được chấp thuận thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty; quyết định tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm tra hoạt động của công ty, bãi miễn kiểm toán viên được chấp thuận khi xét thấy cần thiết. Đại hội đồng cổ đông quyết định hoặc ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định chấm dứt Hợp đồng kiểm toán hoặc bãi miễn kiểm toán viên được chấp thuận khi xét thấy cần thiết.	**Căn cứ:** Khoản 1 Điều 288 Nghị định 155/2020/NĐ-CP. **Lý do:** Sửa đổi nhằm làm rõ vai trò của Ban kiểm soát trong việc đánh giá, tổng hợp, lập báo cáo và đề xuất, kiến nghị về tổ chức kiểm toán để trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, quyết định; bảo đảm phù hợp với chức năng của Ban kiểm soát theo pháp luật doanh nghiệp, Dự thảo Điều lệ và thực tế hoạt động của Công ty VRG.

STT	Vị trí Điều khoản	Nội dung trước sửa đổi, bổ sung	Nội dung sau sửa đổi, bổ sung	Lý do, Căn cứ
48	Điều 55	Điều 55: Con Dấu của Công ty 1. Con Dấu của Công ty bao gồm con dấu được làm tại cơ sở khắc dấu hoặc con dấu dưới hình thức chữ ký số theo quy định của pháp luật về giao dịch điện tử. 2. Hội đồng quản trị quyết định loại dấu, số lượng, hình thức và nội dung dấu của Công ty, chi nhánh, văn phòng đại diện của Công ty (nếu có). 3. Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc sử dụng và quản lý con dấu theo quy định của pháp luật hiện hành.	**Sửa đổi:** Điều 55: Dấu của Công ty **1.** Dấu của Công ty bao gồm dấu được làm tại cơ sở khắc dấu hoặc dấu dưới hình thức chữ ký số theo quy định của pháp luật về giao dịch điện tử. **2.** Hội đồng quản trị quyết định loại dấu, số lượng, hình thức và nội dung dấu của Công ty, chi nhánh, văn phòng đại diện của Công ty (nếu có). **3.** Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc sử dụng và quản lý dấu theo quy định của pháp luật hiện hành.	Điều 43 Luật Doanh nghiệp 2020
49	Điều 58.1	**1.** Tối thiểu sáu (06) tháng trước khi kết thúc thời hạn hoạt động của Công ty hoặc sau khi có quyết định giải thể Công ty, Hội đồng quản trị phải thành lập Ban thanh lý gồm ba (03) thành viên, trong đó 02 viên do Đại hội đồng cổ đông chỉ định và 01 thành viên do Hội đồng quản trị chỉ định từ một công ty kiểm toán độc lập.	**Sửa đổi:** **1.** Tối thiểu sáu (06) tháng trước khi kết thúc thời hạn hoạt động của Công ty hoặc sau khi có quyết định giải thể Công ty, Hội đồng quản trị phải thành lập Ban thanh lý gồm ba (03) thành viên, trong đó 02 thành viên do Đại hội đồng cổ đông chỉ định và 01 thành viên do Hội đồng quản trị chỉ định từ một công ty kiểm toán độc lập.	Sửa lỗi kỹ thuật soạn thảo
50	Điều 59.2	**2.** Trường hợp không đạt được quyết định hoà giải trong vòng sáu (06) tuần từ khi bắt đầu quá trình hoà giải hoặc nếu quyết định của trung gian hoà giải không được các bên chấp nhận, bất cứ bên nào cũng có thể đưa tranh chấp đó ra Trọng tài kinh tế hoặc Toà	**Sửa đổi:** Trường hợp không đạt được quyết định hoà giải trong vòng sáu (06) tuần từ khi bắt đầu quá trình hoà giải hoặc nếu quyết định của trung gian hoà giải không được các bên chấp nhận, bất cứ bên nào cũng có thể đưa	Vì hiện không còn Tòa án tỉnh Hải Dương; thỏa thuận về Trọng tài chỉ hợp lệ khi nêu chính xác tên cơ quan Trọng tài theo Luật Trọng tài thương mại 2010.

STT	Vị trí Điều khoản	Nội dung trước sửa đổi, bổ sung	Nội dung sau sửa đổi, bổ sung	Lý do, Căn cứ
		án kinh tế tỉnh Hải Dương, quyết định của Trọng tài, Toà án kinh tế tỉnh Hải Dương là quyết định cuối cùng.	tranh chấp đó ra Toà án nhân dân có thẩm quyền nơi Công ty đặt trụ sở để giải quyết theo quy định pháp luật.	
51	Điều 61.3	**3.** Các bản sao hoặc trích lục Điều lệ Công ty phải có chữ ký của Chủ tịch Hội đồng quản trị hoặc tối thiểu một phần hai (1/2) tổng số thành viên Hội đồng quản trị mới có giá trị.	**Sửa đổi:** **3.** Việc cung cấp bản sao y hoặc trích lục Điều lệ Công ty được thực hiện theo quy định nội bộ của Công ty và quy định pháp luật.	Để linh hoạt
52	Phụ lục 01 – Điều 5.1	1. Quyền của các cổ đông tham dự Đại hội: - Được trực tiếp tham dự hoặc ủy quyền cho người khác tham dự Đại hội bằng văn bản ủy quyền theo mẫu của Tổng công ty;	**Sửa đổi:** 1. Quyền của các cổ đông tham dự Đại hội: - Được trực tiếp tham dự hoặc ủy quyền cho người khác tham dự Đại hội bằng văn bản ủy quyền theo mẫu của Công ty;	Sửa lỗi kỹ thuật soạn thảo.
53	Phụ lục 01 Điều 14.2(f)	f. Dự án đầu tư hoặc bán tài sản có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong Báo cáo tài chính kỳ gần nhất được kiểm toán được thông qua khi có từ đã đăng ký tham dự Đại hội chấp thuận.	**Sửa đổi:** f. Dự án đầu tư hoặc bán tài sản có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong Báo cáo tài chính gần nhất của Công ty được thông qua khi có từ 65% tổng số phiếu biểu quyết trở lên của tất cả cổ đông dự họp tán thành.	Điều 138, Điều 148 Luật Doanh nghiệp 2020; Điều 21 Điều lệ.
54	Phụ lục 01 Điều 15	1. Toàn bộ diễn biến tại cuộc họp Đại hội trực tuyến được Ban thư ký ghi chép và lập thành Biên bản cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.	**Sửa đổi:** 1.Toàn bộ diễn biến tại cuộc họp Đại hội trực tuyến được Ban thư ký ghi chép và lập thành Biên bản cuộc họp Đại hội đồng cổ đông. Đối với cuộc họp được tổ chức trực tuyến hoặc bằng hình thức điện tử khác, Công ty được sử dụng các phương tiện, dữ	Điều 150 Luật Doanh nghiệp 2020; Điều 23 Điều lệ; Thông tư 96/2020/TT-BTC về công bố thông tin.

STT	Vị trí Điều khoản	Nội dung trước sửa đổi, bổ sung	Nội dung sau sửa đổi, bổ sung	Lý do, Căn cứ
			liệu điện tử phù hợp để ghi nhận, lưu trữ và phục vụ việc lập Biên bản theo quy định của pháp luật.	
55	Phụ lục 02 Điều 4	[2f. chưa có]	**Bổ sung:** **f.** Trường hợp sự cố kỹ thuật làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền tham dự, thảo luận, biểu quyết của cổ đông hoặc tính toàn vẹn của kết quả biểu quyết, Chủ tọa/Ban tổ chức phải tạm dừng, hoãn hoặc chuyển phương thức tổ chức theo thẩm quyền; toàn bộ sự cố, thời gian gián đoạn, biện pháp khắc phục phải được ghi nhận trong biên bản.	Để đảm bảo phương án giải quyết khi có sự cố công nghệ. [MIBI tham vấn thêm với HĐQT VRG: Nội dung này không bắt buộc theo quy định; nhưng MIBI tham vấn bổ sung để HĐQT chủ động khi sự cố xảy ra].

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

TỜ TRÌNH

Về việc phê duyệt sửa đổi, bổ sung Quy chế quản trị nội bộ, Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị

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 Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và Luật số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán;

Căn cứ Luật Căn cước số 26/2023/QH15 ngày 27/11/2023;

Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều lệ của Luật Chứng Khoán được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/9/2025 của Chính phủ;

Căn cứ Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán;

Căn cứ Thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng và Điều lệ mẫu công ty đại chúng;

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động hiện hành của Công ty có hiệu lực từ tháng 5/2026;

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

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

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.

I. CÁC NỘI DUNG SỬA ĐỔI, BỔ SUNG QUY CHẾ QUẢN TRỊ NỘI BỘ CÔNG TY NĂM 2026

STT	Vị trí sửa đổi	Nội dung hiện hành	Nội dung sau sửa đổi, bổ sung	Lý do, Căn cứ
1	Phần căn cứ ban hành quy chế	- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/6/2020, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2021; Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2021.	**Bổ sung:** - Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14, đã được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 03/2022/QH15, Luật số 76/2025/QH15 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế tại từng thời điểm. - Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH1, đã được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 56/2024/QH15 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế tại từng thời điểm. - Căn cứ [Nghị quyết mới nhất do Đại hội đồng cổ đông ban hành].	Sửa đổi nhằm bảo đảm cơ sở pháp lý của Quy chế phù hợp với pháp luật hiện hành.
2	Điều 1	**Điều 1: Ý nghĩa và phạm vi điều chỉnh**	**Sửa đổi:** Điều 1: Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng	**Căn cứ:** Điều 1 Phụ lục II Thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020. **Lý do:** Sửa đổi tên Điều nhằm phản ánh đầy đủ, chính xác nội dung được quy định tại Điều khoản và thống nhất với mẫu Quy chế quản trị nội bộ công ty theo Thông tư số 116/2020/TT-BTC.

STT	Vị trí sửa đổi	Nội dung hiện hành	Nội dung sau sửa đổi, bổ sung	Lý do, Căn cứ
3	Điều 2.a	a. "Công ty" là Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam. Giấy chứng nhận ĐKKD số: 0800300443 do Sở KHĐT tỉnh Hải Dương cấp lần đầu ngày 04/10/2005, đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 22/8/2014;	**Sửa đổi:** a. "Công ty" là Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam. Giấy chứng nhận ĐKKD số: 0800300443 do Sở KHĐT tỉnh Hải Dương cấp lần đầu ngày 04/10/2005 và các lần sửa đổi, bổ sung đã được đăng ký thay đổi theo đúng quy định.	**Lý do:** Thông tin về Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp có thể thay đổi trong quá trình hoạt động. Việc dẫn chiếu cụ thể số lần đăng ký thay đổi dẫn đến phải sửa đổi Quy chế khi thông tin đăng ký doanh nghiệp thay đổi. Do đó, sửa đổi nhằm bảo đảm tính ổn định, hạn chế việc phải sửa đổi Quy chế khi Công ty có thay đổi về đăng ký doanh nghiệp.
4	Điều 2.d	d. *"Luật Doanh nghiệp"* là Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020.	**Sửa đổi:** d. "*Luật Doanh nghiệp*" là Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14, đã được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 03/2022/QH15, Luật số 76/2025/QH15 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế tại từng thời điểm.	**Căn cứ:** Điểm c khoản 1 Điều 1 Dự thảo Điều lệ. **Lý do:** Bảo đảm phù hợp và thống nhất với điểm c khoản 1 Điều 1 Dự thảo Điều lệ.
5	Điều 2.e	e. "*Luật chứng khoán*" là Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt	**Sửa đổi:** e. "*Luật Chứng khoán*" là Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14, đã được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 56/2024/QH15	**Căn cứ:** Điểm d khoản 1 Điều 1 Dự thảo Điều lệ.

STT	Vị trí sửa đổi	Nội dung hiện hành	Nội dung sau sửa đổi, bổ sung	Lý do, Căn cứ
		Nam thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2019.	và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế tại từng thời điểm.	**Lý do:** Bảo đảm phù hợp và thống nhất với điểm d khoản 1 Điều 1 Dự thảo Điều lệ.
6	Điều 6.4	4. Trường hợp Ban kiểm soát không triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại điểm b, khoản 4 Điều này thì cổ đông, nhóm cổ đông quy định tại điểm d, khoản 1 Điều này có quyền yêu cầu đại diện Công ty triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại Luật Doanh nghiệp. Trong trường hợp này, cổ đông hoặc nhóm cổ đông triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông có thể đề nghị Cơ quan đăng ký kinh doanh giám sát trình tự, thủ tục triệu tập, tiến hành họp và ra quyết định của Đại hội đồng cổ đông. Tất cả chi phí cho việc triệu tập và tiến hành họp Đại hội đồng cổ đông được Công ty hoàn lại. Chi phí này không bao gồm những chi phí do cổ đông chi tiêu khi tham dự cuộc họp Đại hội đồng cổ đông, kể cả chi phí ăn ở và đi lại.	**Sửa đổi:** 4. Trường hợp Ban kiểm soát không triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại khoản 3 Điều này thì cổ đông, nhóm cổ đông quy định tại điểm d, khoản 1 Điều này có quyền yêu cầu đại diện Công ty triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại Luật Doanh nghiệp. [...]	**Căn cứ:** Khoản 4 Điều 140 Luật Doanh nghiệp 2020 **Lý do:** Bảo đảm dẫn chiếu chính xác quy định về trường hợp Ban kiểm soát có trách nhiệm triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông tại Quy chế và thống nhất với trình tự triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông.

STT	Vị trí sửa đổi	Nội dung hiện hành	Nội dung sau sửa đổi, bổ sung	Lý do, Căn cứ
7	Điều 6.6	**6.** Người triệu tập Đại hội đồng cổ đông phải thực hiện những nhiệm vụ sau đây: a. Chuẩn bị danh sách cổ đông đủ điều kiện tham gia và biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông. b. Xác định thời gian và địa điểm tổ chức đại hội. c. Thông báo và gửi thông báo họp Đại hội đồng cổ đông cho tất cả các cổ đông có quyền dự họp. d. Chuẩn bị chương trình, nội dung đại hội. e. Chuẩn bị tài liệu cho đại hội. f. Dự thảo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông theo nội dung dự kiến của cuộc họp. g. Các công việc khác phục vụ đại hội.	**Sửa đổi:** **6.** Người triệu tập Đại hội đồng cổ đông phải thực hiện những nhiệm vụ sau đây: a. Chuẩn bị danh sách cổ đông đủ điều kiện tham gia và biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông. b. Xác định thời gian và địa điểm tổ chức đại hội. c. Thông báo và gửi thông báo họp Đại hội đồng cổ đông cho tất cả các cổ đông có quyền dự họp. d. Chuẩn bị chương trình, nội dung đại hội. e. Chuẩn bị tài liệu cho đại hội. f. Dự thảo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông theo nội dung dự kiến của cuộc họp. g. Cung cấp thông tin và giải quyết khiếu nại liên quan đến danh sách cổ đông; h. Các công việc khác phục vụ đại hội.	**Căn cứ:** Khoản 5 Điều 140 Luật Doanh nghiệp 2020 **Lý do:** Bổ sung nhằm cụ thể hóa trách nhiệm trong quá trình chuẩn bị và tổ chức Đại hội đồng cổ đông, bảo đảm đầy đủ các công việc liên quan đến danh sách cổ đông có quyền tham dự, biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông theo quy định của pháp luật.
8	Điều 9.4	**4.** Việc biểu quyết bầu thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát được thực hiện theo phương thức biểu quyết đa số.	**Sửa đổi:** **4.** Việc biểu quyết bầu thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát được thực hiện theo phương thức bầu dồn phiếu.	**Căn cứ:** - Khoản 3 Điều 148 Luật Doanh nghiệp 2020. - Khoản 3 Điều 21 Dự thảo Điều lệ.

STT	Vị trí sửa đổi	Nội dung hiện hành	Nội dung sau sửa đổi, bổ sung	Lý do, Căn cứ
				Lý do: Quy định về việc bầu thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát theo phương thức "biểu quyết đa số" chưa phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 148 Luật Doanh nghiệp 2020 và khoản 3 Điều 21 Dự thảo Điều lệ. Việc sửa đổi nhằm bảo đảm tính thống nhất giữa Quy chế, quy định của pháp luật và Dự thảo Điều lệ.
9	Điều 11.1	**Điều 11. Cách thức phản đối Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông:** 1. Cổ đông biểu quyết phản đối quyết định về việc tổ chức lại công ty hoặc thay đổi quyền, nghĩa vụ của cổ đông quy định tại Điều lệ Công ty có quyền yêu cầu công ty mua lại cổ phần của mình. [...]	**Sửa đổi:** **Điều 11. Quyền của cổ đông trong trường hợp không tán thành Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông:** 1. Cổ đông đã biểu quyết không thông qua nghị quyết về việc tổ chức lại công ty hoặc thay đổi quyền, nghĩa vụ của cổ đông quy định tại Điều lệ Công ty có quyền yêu cầu công ty mua lại cổ phần của mình. [...]	**Căn cứ:** Điều 132 Luật Doanh nghiệp 2020. **Lý do:** Sửa đổi tên Điều và cách diễn đạt khoản 1 nhằm thống nhất với quy định tại Điều 132 Luật Doanh nghiệp 2020 về quyền yêu cầu Công ty mua lại cổ phần của cổ đông không tán thành nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.
10	Điều 19	**Điều 19. Cách thức bầu thành viên Hội đồng quản trị:**	**Sửa đổi:** **Điều 19. Cách thức bầu thành viên Hội đồng quản trị:**	**Căn cứ:** Khoản 3 Điều 148 Luật Doanh nghiệp 2020.

STT	Vị trí sửa đổi	Nội dung hiện hành	Nội dung sau sửa đổi, bổ sung	Lý do, Căn cứ
		Bầu thành viên Hội đồng quản trị thực hiện theo phương thức biểu quyết đa số. Người trúng cử thành viên Hội đồng quản trị được xác định theo số phiếu bầu tính từ cao xuống thấp, bắt đầu từ ứng cử viên có số phiếu bầu cao nhất cho đến khi đủ số thành viên quy định tại Điều lệ công ty. [...]	Bầu thành viên Hội đồng quản trị thực hiện theo phương thức bầu dồn phiếu quy định tại Luật Doanh nghiệp. [...]	**Lý do:** Bảo đảm thống nhất với phương thức bầu dồn phiếu quy định tại khoản 3 Điều 148 Luật Doanh nghiệp 2020 và Dự thảo Điều lệ Công ty.
11	Điều 24	**Điều 24. Cách thức biểu quyết tại cuộc họp Hội đồng quản trị:** **1.** Mỗi thành viên Hội đồng quản trị có một phiếu biểu quyết. Hội đồng quản trị thông qua quyết định bằng biểu quyết tại cuộc họp hoặc lấy ý kiến bằng văn bản. **2.** Thành viên Hội đồng quản trị được coi là tham dự và biểu quyết tại cuộc họp trong trường hợp sau đây: a. Tham dự và biểu quyết trực tiếp tại cuộc họp; b. Ủy quyền cho người khác đến dự họp và biểu quyết theo quy định tại khoản 3 Điều này;	**Sửa đổi:** **Điều 24. Cách thức biểu quyết tại cuộc họp Hội đồng quản trị:** **1.** Mỗi thành viên Hội đồng quản trị có một phiếu biểu quyết. Hội đồng quản trị thông qua quyết định bằng biểu quyết tại cuộc họp hoặc lấy ý kiến bằng văn bản. **2.** Thành viên Hội đồng quản trị được coi là tham dự và biểu quyết tại cuộc họp trong trường hợp sau đây: a. Tham dự và biểu quyết trực tiếp tại cuộc họp; b. Ủy quyền cho người khác đến dự họp và biểu quyết theo quy định tại khoản 3 Điều này;	**Căn cứ:** Điều 32 Dự thảo Điều lệ. **Lý do:** Sắp xếp lại khoản 2, khoản 3 và bổ sung khoản 4 nhằm bảo đảm bố cục và nội dung quy định về việc tham dự, biểu quyết tại cuộc họp Hội đồng quản trị được rõ ràng, thống nhất với Điều 32 Dự thảo Điều lệ.

STT	Vị trí sửa đổi	Nội dung hiện hành	Nội dung sau sửa đổi, bổ sung	Lý do, Căn cứ
		c. Tham dự và biểu quyết thông qua hội nghị trực tuyến, bỏ phiếu điện tử hoặc hình thức điện tử khác; d. Gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp thông qua thư, fax, thư điện tử; e. Gửi phiếu biểu quyết bằng phương tiện khác. f. Kiểm soát viên có quyền dự cuộc họp Hội đồng quản trị, có quyền thảo luận nhưng không được biểu quyết. Trường hợp gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp thông qua thư, phiếu biểu quyết phải đựng trong phong bì kín và phải được chuyển đến Chủ tịch Hội đồng quản trị chậm nhất một (01) giờ trước khi khai mạc. Phiếu biểu quyết chỉ được mở trước sự chứng kiến của tất cả người dự họp. **3.** Thành viên phải tham dự đầy đủ các cuộc họp Hội đồng quản trị. Thành viên được ủy quyền cho người khác dự họp và biểu quyết nếu được đa số thành viên Hội đồng quản trị chấp thuận.	c. Tham dự và biểu quyết thông qua hội nghị trực tuyến, bỏ phiếu điện tử hoặc hình thức điện tử khác; d. Gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp thông qua thư, fax, thư điện tử; e. Gửi phiếu biểu quyết bằng phương tiện khác. f. Trường hợp gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp thông qua thư, phiếu biểu quyết phải đựng trong phong bì kín và phải được chuyển đến Chủ tịch Hội đồng quản trị chậm nhất một (01) giờ trước khi khai mạc. Phiếu biểu quyết chỉ được mở trước sự chứng kiến của tất cả người dự họp. **3.** Kiểm soát viên có quyền dự cuộc họp Hội đồng quản trị, có quyền thảo luận nhưng không được biểu quyết. **4.** Thành viên phải tham dự đầy đủ các cuộc họp Hội đồng quản trị. Thành viên được ủy quyền cho người khác dự họp và biểu quyết nếu được đa số thành viên Hội đồng quản trị chấp thuận.	

STT	Vị trí sửa đổi	Nội dung hiện hành	Nội dung sau sửa đổi, bổ sung	Lý do, Căn cứ
12	Điều 26.1.g	g. Các vấn đề đã được thông qua.	**Sửa đổi:** g. Vấn đề đã được thông qua và tỷ lệ biểu quyết thông qua tương ứng.	**Căn cứ**: Điểm h khoản 1 Điều 158 Luật Doanh nghiệp 2020. **Lý do:** Sửa đổi nhằm thống nhất quy định Luật Doanh nghiệp 2020.
13	Điều 26.1.i	i) Họ, tên, chữ ký chủ tọa và người ghi biên bản	**Sửa đổi:** i) Họ, tên, chữ ký chủ tọa và người ghi biên bản, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.	**Căn cứ:** Khoản 2 Điều 158 Luật Doanh nghiệp 2020. **Lý do:** Thống nhất với quy định của pháp luật về trường hợp chủ tọa hoặc người ghi biên bản từ chối ký biên bản họp; việc từ chối ký không làm mất hiệu lực của biên bản và biên bản vẫn phải được ghi rõ lý do từ chối ký.
14	Điều 26.2	**2.** Chủ tọa và người ghi biên bản phải chịu trách nhiệm về tính trung thực và chính xác của nội dung biên bản họp Hội đồng quản trị. - Trường hợp chủ tọa, người ghi biên bản từ chối ký biên bản họp nhưng nếu được tất cả thành viên khác của Hội đồng quản trị tham dự họp ký và có đầy đủ nội dung theo quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e, g và h Điều này thì biên bản này có hiệu lực.	**Sửa đổi:** **2.** Chủ tọa và người ghi biên bản phải chịu trách nhiệm về tính trung thực và chính xác của nội dung biên bản họp Hội đồng quản trị. - Trường hợp chủ tọa, người ghi biên bản từ chối ký biên bản họp nhưng nếu được tất cả thành viên khác của Hội đồng quản trị tham dự họp ký và có đầy đủ nội dung theo quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e,	**Căn cứ:** Khoản 2, khoản 3 Điều 158 Luật Doanh nghiệp 2020, được sửa đổi bổ sung bởi khoản 6 Điều 7 Luật Doanh nghiệp 2022. **Lý do**: Bổ sung quy định về trường hợp từ chối ký biên bản họp Hội đồng quản trị và trách nhiệm của người ký biên bản, bảo đảm thống nhất với khoản 2 Điều 158 Luật Doanh

STT	Vị trí sửa đổi	Nội dung hiện hành	Nội dung sau sửa đổi, bổ sung	Lý do, Căn cứ
			g và h Điều này thì biên bản này có hiệu lực. - Biên bản họp ghi rõ việc chủ tọa, người ghi biên bản từ chối ký biên bản họp. Người ký biên bản họp chịu trách nhiệm liên đới về tính chính xác và trung thực của nội dung biên bản họp Hội đồng quản trị. Chủ tọa, người ghi biên bản chịu trách nhiệm cá nhân về thiệt hại xảy ra đối với doanh nghiệp do từ chối ký biên bản họp theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ công ty và pháp luật có liên quan.	nghiệp 2020, được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 6 Điều 7 Luật Doanh nghiệp 2022.
15	Điều 28.4.k	[Chưa có]	**Bổ sung:** k. Là đầu mối liên lạc với các bên có quyền lợi liên quan	**Căn cứ:** Điểm h khoản 3 Điều 281 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020. **Lý do:** Bổ sung nhằm bảo đảm thống nhất với quy định tại điểm h khoản 3 Điều 281 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP.
16	Điều 28.6	6. Công ty phải thực hiện công bố thông tin về việc bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Người điều hành Công ty cho các cơ	**Sửa đổi:** 6. Công ty phải thực hiện công bố thông tin về việc bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm	**Căn cứ:** Điều 281 Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020.

STT	Vị trí sửa đổi	Nội dung hiện hành	Nội dung sau sửa đổi, bổ sung	Lý do, Căn cứ
		quan chức năng và đăng tải trên trang thông tin điện tử của Công ty trong thời hạn 24 (hai mươi bốn) giờ kể từ ngày thực hiện bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Người điều hành Công ty. […]	Người phụ trách quản trị Công ty cho các cơ quan chức năng và đăng tải trên trang thông tin điện tử của Công ty trong thời hạn 24 (hai mươi bốn) giờ kể từ ngày thực hiện bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Người phụ trách quản trị Công ty. […]	**Lý do:** Thống nhất đối tượng được quy định tại Điều 28 Quy chế quản trị nội bộ công ty và bảo đảm phù hợp với quy định về công bố thông tin đối với Người phụ trách quản trị Công ty.
17	Điều 29.1	1. Số lượng Kiểm soát viên của Công ty là ba (03) người. Nhiệm kỳ của Kiểm soát viên không quá năm (05) năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.	**Sửa đổi:** 1. Số lượng thành viên ban kiểm soát có tối thiểu là ba (03) tối đa là năm (05) kiểm soát viên. Nhiệm kỳ của Kiểm soát viên không quá năm (05) năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.	**Căn cứ:** - Khoản 1 Điều 168 Luật Doanh nghiệp 2020. - Khoản 1 Điều 39 Điều lệ VRG đã được thông qua ngày 07/5/2026. **Lý do:** Bảo đảm thống nhất với Điều lệ VRG và quy định Luật Doanh nghiệp.
18	Điều 34	**Điều 34. Cuộc họp của Ban kiểm soát:** Ban kiểm soát có thể ban hành các quy định về cuộc họp của Ban kiểm soát và cách thức hoạt động của Ban kiểm soát. […].	**Sửa đổi:** **Điều 34. Cuộc họp của Ban kiểm soát:** Ban kiểm soát có thể ban hành các quy định về cuộc họp của Ban kiểm soát và cách thức hoạt động của Ban kiểm soát nhưng phải phù hợp quy định pháp luật và Điều lệ Công ty. […]	**Căn cứ:** Khoản 3 Điều 41 Dự thảo Điều lệ. Sửa để tránh lạm quyền. **Lý do:** Bổ sung nhằm bảo đảm các quy định do Ban kiểm soát ban hành về cuộc họp và cách thức hoạt động không vượt quá thẩm quyền,

STT	Vị trí sửa đổi	Nội dung hiện hành	Nội dung sau sửa đổi, bổ sung	Lý do, Căn cứ
				đồng thời phù hợp với Dự thảo Điều lệ .
19	Điều 36	**4.** Hội đồng quản trị có quyền miễn nhiệm hoặc thay thế Tổng giám đốc trước thời hạn (khi đa số thành viên Hội đồng quản trị có quyền biểu quyết dự họp tán thành) trong các trường hợp sau: a. Không hoàn thành các nhiệm vụ, chỉ tiêu hoặc kế hoạch kinh doanh do Hội đồng quản trị, Đại hội đồng cổ đông thông qua. b. Không trung thực trong thực thi các quyền hạn hoặc lạm dụng chức vụ để thu lợi cho bản thân hoặc cho người khác; báo cáo không trung thực tình hình sản xuất kinh doanh và tình hình tài chính của Công ty. c. Tự nguyện xin từ chức hoặc khi có quyết định điều chuyển, nghỉ hưu hoặc được bố trí công việc khác. d. Bị mất hoặc hạn chế năng lực hành vi dân sự hoặc không đủ sức khỏe để hoàn thành nhiệm vụ được giao. e. Vi phạm pháp luật đến mức bị truy tố hoặc các trường hợp bị miễn nhiệm do Điều lệ quy định.	**Sửa đổi:** **4.** Hội đồng quản trị có quyền miễn nhiệm hoặc thay thế Tổng giám đốc trước thời hạn (khi đa số thành viên Hội đồng quản trị có quyền biểu quyết dự họp tán thành) trong các trường hợp sau: a. Không hoàn thành các nhiệm vụ, chỉ tiêu hoặc kế hoạch kinh doanh do Hội đồng quản trị, Đại hội đồng cổ đông thông qua. b. Không trung thực trong thực thi các quyền hạn hoặc lạm dụng chức vụ để thu lợi cho bản thân hoặc cho người khác; báo cáo không trung thực tình hình sản xuất kinh doanh và tình hình tài chính của Công ty. c. Tự nguyện xin từ chức hoặc khi có quyết định điều chuyển, nghỉ hưu hoặc được bố trí công việc khác. d. Bị mất hoặc hạn chế năng lực hành vi dân sự hoặc không đủ sức khỏe để hoàn thành nhiệm vụ được giao.	**Căn cứ:** Điểm f khoản 4 Điều 34 Dự thảo Điều lệ. **Lý do:** Bổ sung trường hợp miễn nhiệm, thay thế Tổng giám đốc theo quy định pháp luật nhằm bảo đảm phù hợp với Dự thảo Điều lệ, đặc biệt trong trường hợp Tổng giám đốc được thuê theo quan hệ lao động và việc chấm dứt quan hệ với Tổng giám đốc có thể được thực hiện theo các trường hợp pháp luật quy định.

STT	Vị trí sửa đổi	Nội dung hiện hành	Nội dung sau sửa đổi, bổ sung	Lý do, Căn cứ
		[f. không có]	e. Vi phạm pháp luật đến mức bị truy tố hoặc các trường hợp bị miễn nhiệm do Điều lệ quy định. f. Trong các trường hợp khác theo quy định pháp luật.	
20	Điều 43.5	5. Giao dịch giữa Công ty với một hoặc nhiều thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc, người điều hành khác và các cá nhân, tổ chức có liên quan đến các đối tượng này không bị vô hiệu trong các trường hợp sau đây: a. Đối với giao dịch có giá trị nhỏ hơn hoặc bằng ba mươi lăm (35%) tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất, những nội dung quan trọng của hợp đồng hoặc giao dịch cũng như các mối quan hệ và lợi ích của Thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, người điều hành khác đã được báo cáo tới Hội đồng quản trị và được Hội đồng quản trị thông qua bằng đa số phiếu tán thành của những thành viên Hội đồng quản trị không có lợi ích liên quan.	**Sửa đổi:** 5. Giao dịch giữa Công ty với một hoặc nhiều thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc, người điều hành khác và các cá nhân, tổ chức có liên quan đến các đối tượng này không bị vô hiệu trong các trường hợp sau đây: a. Đối với giao dịch có giá trị nhỏ hơn ba mươi lăm (35%) tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất, những nội dung quan trọng của hợp đồng hoặc giao dịch cũng như các mối quan hệ và lợi ích của Thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, người điều hành khác đã được báo cáo tới Hội đồng quản trị và được Hội đồng quản trị thông qua bằng đa số phiếu tán thành của những thành viên Hội đồng quản trị không có lợi ích liên quan.	**Căn cứ:** Khoản 2 Điều 167 Luật Doanh nghiệp 2020 và điểm b khoản 4 Điều 293 Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020. **Lý do:** Sửa đổi nhằm thống nhất quy định pháp luật về thẩm quyền phê duyệt giao dịch với người có liên quan, làm rõ trường hợp giao dịch có giá trị từ 35% trở lên hoặc làm phát sinh tổng giá trị giao dịch từ 35% trở lên trong thời hạn 12 tháng phải được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

STT	Vị trí sửa đổi	Nội dung hiện hành	Nội dung sau sửa đổi, bổ sung	Lý do, Căn cứ
		b. Đối với những giao dịch có giá trị lớn hơn ba mươi lăm (35%) tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất, những nội dung quan trọng của hợp đồng hoặc giao dịch này cũng như mối quan hệ và lợi ích của Thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, người điều hành khác đã được công bố cho các cổ đông và được Đại hội đồng cổ đông thông qua bằng phiếu biểu quyết của các cổ đông không có lợi ích liên quan. […]	b. Đối với những giao dịch có giá trị bằng hoặc lớn hơn ba mươi lăm (35%) hoặc giao dịch dẫn đến giá trị giao dịch phát sinh trong vòng 12 tháng kể từ ngày thực hiện giao dịch đầu tiên có giá trị từ 35% trở lên tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất, những nội dung quan trọng của hợp đồng hoặc giao dịch này cũng như mối quan hệ và lợi ích của Thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, người điều hành khác đã được công bố cho các cổ đông và được Đại hội đồng cổ đông thông qua bằng phiếu biểu quyết của các cổ đông không có lợi ích liên quan. […]	

II. CÁC NỘI DUNG SỬA ĐỔI, BỔ SUNG QUY CHẾ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

STT	Vị trí Điều khoản	Nội dung trước sửa đổi, bổ sung	Nội dung sau sửa đổi, bổ sung	Lý do, Căn cứ
1	Phần căn cứ pháp lý	- Căn cứ Luật Doanh nghiệp ngày 17/6/2020. - Căn cứ Luật Chứng khoán ngày 26/11/2019.	**Sửa đổi:** - Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14, đã được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 03/2022/QH15, Luật số 76/2025/QH15 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế tại từng thời điểm. - Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14, đã được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 56/2024/QH15 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế tại từng thời điểm. - Căn cứ [Nghị quyết mới nhất do Đại hội đồng cổ đông ban hành].	**Căn cứ:** khoản 1 Điều 1 Dự thảo Điều lệ. **Lý do:** Sửa đổi nhằm bảo đảm cơ sở pháp lý của Quy chế phù hợp với pháp luật hiện hành và Dự thảo Điều lệ.
2	Điều 3.2	2. Thành viên Hội đồng quản trị có nghĩa vụ theo quy định tại Điều lệ công ty và các nghĩa vụ sau: a. Thực hiện các nhiệm vụ của mình một cách trung thực, cẩn trọng vì lợi ích cao nhất của cổ đông và của Công ty; [...] e. Thực hiện công bố thông tin khi thực hiện giao dịch cổ phiếu của Công ty theo quy định của pháp luật. **[f. Chưa có]**	**Bổ sung:** 2. Thành viên Hội đồng quản trị có nghĩa vụ theo quy định tại Điều lệ công ty và các nghĩa vụ sau: a. Thực hiện các nhiệm vụ của mình một cách trung thực, cẩn trọng vì lợi ích cao nhất của cổ đông và của Công ty; [...] e. Thực hiện công bố thông tin khi thực hiện giao dịch cổ phiếu của Công ty theo quy định của pháp luật.	**Căn cứ:** - Điểm c, khoản 1 Điều 165 Luật Doanh nghiệp năm 2020. - Điểm c khoản 1 Điều 42 Dự thảo Điều lệ. **Lý do:** Sửa đổi để thống nhất và làm rõ trách nhiệm của thành viên HĐQT.

			f. Trung thành với lợi ích của công ty và cổ đông; không lạm dụng địa vị, chức vụ và sử dụng thông tin, bí quyết, cơ hội kinh doanh, tài sản khác của công ty để tư lợi hoặc phục vụ lợi ích của tổ chức, cá nhân khác.	
3	Điều 5	Điều 5. Thành phần và nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị	**Sửa đổi:** Điều 5: Nhiệm kỳ và số lượng thành viên Hội đồng quản trị	**Căn cứ:** Điều 5 Phụ lục III Thông tư 116/2020/TT-BTC. **Lý do:** Sửa đổi nhằm phù hợp với đúng nội dung điều khoản.
4	Điều 6	**Điều 6: Tiêu chuẩn và điều kiện thành viên Hội đồng quản trị:** Thành viên Hội đồng quản trị phải đáp ứng các tiêu chuẩn và điều kiện sau đây: a. Có lý lịch trong sáng, rõ ràng; Có năng lực hành vi dân sự đầy đủ; b. Không thuộc đối tượng quy định tại khoản 2 Điều 17 Luật Doanh nghiệp; **[...]**	**Sửa đổi:** **Điều 6: Tiêu chuẩn và điều kiện thành viên Hội đồng quản trị:** Thành viên Hội đồng quản trị phải đáp ứng các tiêu chuẩn và điều kiện sau đây: a. Có năng lực hành vi dân sự đầy đủ; b. Không thuộc đối tượng quy định tại khoản 2 Điều 17 Luật Doanh nghiệp; c. Có trình độ chuyên môn, kinh nghiệm **[...]**	**Căn cứ:** - Khoản 1 Điều 155 Luật Doanh nghiệp 2020. - Khoản 4 Điều 25 Dự thảo Điều lệ. **Lý do:** Theo quy định pháp luật hiện hành, không có tiêu chí đối với lý lịch trong sáng, rõ ràng; thuật ngữ này khó kiểm chứng một cách khách quan. Bên cạnh đó, việc sửa đổi này nhằm thống nhất với tiêu chuẩn, điều kiện thành viên HĐQT tại Dự thảo Điều lệ.
4	Điều 9.1	**Điều 9. Cách thức bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị** 1. Các cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu từ 5% tổng số cổ phần phổ thông	**Bổ sung:** **Điều 9. Cách thức bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị** 1. Các cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu từ 5% tổng số cổ phần phổ thông trở	**Căn cứ:** - Khoản 5 Điều 115 Luật Doanh nghiệp 2020. - Điểm f khoản 3 Điều 12, khoản 2 Điều 25 Dự thảo Điều lệ.

		trở lên có quyền đề cử ứng cử viên Hội đồng quản trị. Các cổ đông phổ thông hợp thành nhóm để đề cử người vào Hội đồng quản trị phải thông báo về việc họp nhóm cho các cổ đông dự họp biết trước khi khai mạc Đại hội đồng cổ đông.	lên có quyền đề cử ứng cử viên Hội đồng quản trị. - Các cổ đông phổ thông hợp thành nhóm để đề cử người vào Hội đồng quản trị phải thông báo về việc họp nhóm cho các cổ đông dự họp biết trước khi khai mạc Đại hội đồng cổ đông. - Căn cứ số lượng thành viên Hội đồng quản trị, cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại khoản này được quyền đề cử một hoặc một số người theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông làm ứng cử viên Hội đồng quản trị. Trường hợp số ứng cử viên được cổ đông hoặc nhóm cổ đông đề cử thấp hơn số ứng cử viên mà họ được quyền đề cử theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông thì số ứng cử viên còn lại do Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và các cổ đông khác đề cử.	**Lý do:** Bổ sung nhằm giúp HĐQT VRG hiểu rõ, nắm bắt nhanh nội dung quan trọng theo quy định tại khoản 5 Điều 115 Luật Doanh nghiệp 2020 và điểm f khoản 3 Điều 12, khoản 2 Điều 25 Dự thảo Điều lệ.
5	Điều 9.3	3. Việc bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị do Đại hội đồng cổ đông quyết định theo phương thức biểu quyết đa số.	**Sửa đổi:** 3. Việc biểu quyết bầu thành viên Hội đồng quản trị thực hiện theo phương thức **bầu dồn phiếu**, theo đó mỗi cổ đông có tổng số phiếu biểu quyết tương ứng với tổng số cổ phần sở hữu nhân với số thành viên được bầu của Hội đồng quản trị và cổ đông có quyền dồn hết hoặc một phần tổng số phiếu bầu của mình cho một hoặc một số ứng cử viên. Người trúng cử thành	**Căn cứ:** - Khoản 3 Điều 148, Điều 160 Luật Doanh nghiệp 2020. - Khoản 3 Điều 21, khoản 2 Điều 26 Dự thảo Điều lệ. **Lý do:** Việc biểu quyết bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị phải thực hiện theo phương thức bầu dồn phiếu, phù hợp theo quy định pháp luật. Pháp

			viên Hội đồng quản trị được xác định theo số phiếu bầu tính từ cao xuống thấp, bắt đầu từ ứng cử viên có số phiếu bầu cao nhất cho đến khi đủ số thành viên quy định tại Điều lệ công ty. Trường hợp có từ 02 ứng cử viên trở lên đạt cùng số phiếu bầu như nhau cho thành viên cuối cùng của Hội đồng quản trị thì sẽ tiến hành bầu lại trong số các ứng cử viên có số phiếu bầu ngang nhau hoặc lựa chọn theo tiêu chí quy chế bầu cử hoặc Điều lệ công ty. 4. Việc miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông và được thực hiện theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty.	luật không quy định về phương thức biểu quyết đa số đối vơi vấn đề này.
6	Điều 12.1	**Điều 12. Nhiệm vụ và quyền hạn của Hội đồng quản trị trong việc phê duyệt, ký kết hợp đồng giao dịch:** 1. Hội đồng quản trị chấp thuận các hợp đồng, giao dịch có giá trị nhỏ hơn hoặc bằng ba mươi lăm phần trăm (35%) hoặc giao dịch dẫn đến tổng giá trị giao dịch phát sinh trong vòng 12 tháng kể từ ngày thực hiện giao dịch đầu tiên có giá trị nhỏ hoặc bằng ba mươi lăm phần trăm (35%) tổng	**Sửa đổi:** **Điều 12. Nhiệm vụ và quyền hạn của Hội đồng quản trị trong việc phê duyệt, ký kết hợp đồng giao dịch:** 1. Hội đồng quản trị chấp thuận các hợp đồng, giao dịch có giá trị nhỏ hơn ba mươi lăm phần trăm (35%) tổng giá trị tài sản ghi trên báo cáo tài chính gần nhất giữa Công ty với một trong các đối tượng sau:	**Căn cứ:** khoản 2 Điều 167 Luật Doanh nghiệp năm 2020. **Lý do:** Sửa đổi nhằm tuân thủ đúng mức tỷ lệ quy định tại khoản 2 Điều 167 Luật Doanh nghiệp năm 2020. Hội đồng quản trị chấp thuận hợp đồng, giao dịch giữa VRG và người có liên quan khi hợp đồng, giao dịch có giá trị nhỏ hơn 35%.

		giá trị tài sản ghi trên báo cáo tài chính gần nhất giữa Công ty với một trong các đối tượng sau: - Thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc, người quản lý khác và người có liên quan của các đối tượng này; - Cổ đông, người đại diện ủy quyền của cổ đông sở hữu trên 10% tổng vốn cổ phần phổ thông của Công ty và những người có liên quan của họ; - Doanh nghiệp có liên quan đến các đối tượng quy định tại khoản 2 Điều 164 Luật Doanh nghiệp. 2. Người đại diện Công ty ký hợp đồng, giao dịch phải thông báo cho thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát về các đối tượng có liên quan đối với hợp đồng, giao dịch đó và gửi kèm theo dự thảo hợp đồng hoặc nội dung chủ yếu của giao dịch. Hội đồng quản trị quyết định việc chấp thuận hợp đồng, giao dịch trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo; thành viên Hội đồng quản trị có lợi ích liên quan đến các bên trong hợp đồng, giao dịch không có quyền biểu quyết.	- Thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc, người quản lý khác và người có liên quan của các đối tượng này; - Cổ đông, người đại diện ủy quyền của cổ đông sở hữu trên 10% tổng vốn cổ phần phổ thông của Công ty và những người có liên quan của họ; - Doanh nghiệp có liên quan đến các đối tượng quy định tại khoản 2 Điều 164 Luật Doanh nghiệp. 2. Người đại diện Công ty ký hợp đồng, giao dịch phải thông báo cho thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát về các đối tượng có liên quan đối với hợp đồng, giao dịch tại khoản 1 Điều này và gửi kèm theo dự thảo hợp đồng hoặc nội dung chủ yếu của giao dịch. Hội đồng quản trị quyết định việc chấp thuận hợp đồng, giao dịch này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo; thành viên Hội đồng quản trị có lợi ích liên quan đến các bên trong hợp đồng, giao dịch tại khoản 1 Điều này không có quyền biểu quyết.	

7	Điều 13.2	2. Triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông bất thường a. Hội đồng quản trị phải triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông trong thời hạn sáu mươi (60) ngày kể từ ngày số thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Hội đồng quản trị không điều hành, kiểm soát viên còn lại theo quy định tại điểm c, khoản 3 Điều này hoặc nhận được yêu cầu quy định tại điểm d và e, khoản 1 Điều này.	**Sửa đổi:** 2. Triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông bất thường a. Hội đồng quản trị phải triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông trong thời hạn sáu mươi (60) ngày kể từ ngày số thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Hội đồng quản trị không điều hành, kiểm soát viên còn lại ít hơn số thành viên theo quy định của pháp luật hoặc số thành viên Hội đồng quản trị bị giảm quá một phần ba (1/3) so với số thành viên quy định tại Điều lệ này hoặc nhận được yêu cầu từ Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 5% tổng số cổ phần phổ thông trở lên và Ban kiểm soát theo quy định pháp luật. b. Trường hợp Hội đồng quản trị không triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại điểm a, khoản 1 Điều này thì trong thời hạn ba mươi (30) ngày tiếp theo, Ban kiểm soát phải thay thế Hội đồng quản trị triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại khoản 3, điều 140 Luật Doanh nghiệp. c. Trường hợp Ban kiểm soát không triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại điểm b, khoản 1 Điều này thì Cổ	**Căn cứ:** - Khoản 3, khoản 4 Điều 140 Luật Doanh nghiệp 2020. - Điểm b, c khoản 4 Điều 14 Dự thảo Điều lệ; điểm c khoản 3 Điều 14 Dự thảo Điều lệ; khoản 3 Điều 12 Dự thảo Điều lệ. **Lý do:** Sửa đổi nhằm sửa lỗi kỹ thuật soạn thảo do trích sai điều khoản. Phần đề xuất sửa đổi của MIBI thể hiện đầy đủ cơ chế thay thế trong trường hợp HĐQT không thực hiện nghĩa vụ triệu tập ĐHĐCĐ.

			đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 5% tổng số cổ phần phổ thông trở lên có quyền yêu cầu đại diện Công ty triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại Luật Doanh nghiệp.	
8	Điều 13.3	3. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông phải thực hiện các công việc sau đây: [...] c. Thông báo và gửi thông báo họp Đại hội đồng cổ đông cho tất cả các cổ đông có quyền dự họp. d. Chuẩn bị chương trình, nội dung đại hội. e. Chuẩn bị tài liệu cho đại hội. f. Dự thảo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông theo nội dung dự kiến của cuộc họp. g. Các công việc khác phục vụ đại hội.	**Bổ sung:** 3. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông phải thực hiện các công việc sau đây: [...] c. Thông báo và gửi thông báo họp Đại hội đồng cổ đông cho tất cả các cổ đông có quyền dự họp chậm nhất hai mươi mốt (21) ngày trước ngày khai mạc cuộc họp Đại hội đồng cổ đông (tính từ ngày mà thông báo được gửi hoặc chuyển đi một cách hợp lệ, được trả cước phí hoặc được bỏ vào hòm thư). d. Chuẩn bị chương trình, nội dung đại hội. e. Chuẩn bị tài liệu cho đại hội (bản chính thức hoặc bản dự thảo) liên quan đến các vấn đề sẽ được biểu quyết tại đại hội, gửi cho các cổ đông và đăng trên trang thông tin điện tử của Công ty. Trong trường hợp tài liệu không được	**Căn cứ:** - Điều 143 Luật Doanh nghiệp 2020. - Điểm a khoản 2 Điều 18 Dự thảo Điều lệ. **Lý do:** Bổ sung nhằm cụ thể hoá nội dung điều khoản theo Điều 143 Luật Doanh nghiệp 2020 và điểm a khoản 2 Điều 18 Dự thảo Điều lệ.

			gửi kèm thông báo họp Đại hội đồng cổ đông, thông báo mời họp phải nêu rõ đường dẫn đến toàn bộ tài liệu họp trên Website Công ty để các cổ đông có thể tiếp cận (gồm Chương trình họp, các tài liệu sử dụng trong cuộc họp; Danh sách và thông tin chi tiết của các ứng viên trong trường hợp bầu thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên; Phiếu biểu quyết; Mẫu giấy xác nhận dự họp và ủy quyền dự họp; Dự thảo nghị quyết đối với từng vấn đề trong chương trình họp). f. Dự thảo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông theo nội dung dự kiến của cuộc họp. g. Các công việc khác phục vụ đại hội.	
9	Điều 14	**Điều 14. Bộ máy giúp việc của Hội đồng quản trị** 1. Văn phòng Hội đồng quản trị: là bộ phận tham mưu, giúp việc cho Hội đồng quản trị và chịu sự quản lý, điều hành trực tiếp của Hội đồng quản trị. Văn phòng Hội đồng quản trị có chức năng, nhiệm vụ sau: - Truyền đạt các thông tin điều hành, chương trình, kế hoạch hoạt động của Hội đồng quản trị, Chủ tịch Hội đồng quản trị tới Tổng giám đốc và các cán	**Bổ sung:** **Điều 14. Bộ máy giúp việc của Hội đồng quản trị** 1. Văn phòng Hội đồng quản trị: là bộ phận tham mưu, giúp việc cho Hội đồng quản trị và chịu sự quản lý, điều hành trực tiếp của Hội đồng quản trị. a. Văn phòng Hội đồng quản trị có chức năng, nhiệm vụ sau: - Truyền đạt các thông tin điều hành, chương trình, kế hoạch hoạt động của	**Căn cứ:** khoản 2 Điều 29 Dự thảo Điều lệ. **Lý do:** Bổ sung nhằm làm rõ cơ cấu tổ chức của Văn phòng Hội đồng quản trị, đảm bảo thống nhất khoản 2 Điều 29 Dự thảo Điều lệ.

		bộ giúp việc của Công ty để tổ chức triển khai thực hiện. [...]	Hội đồng quản trị, Chủ tịch Hội đồng quản trị tới Tổng giám đốc và các cán bộ giúp việc của Công ty để tổ chức triển khai thực hiện.	
		- Thực hiện các nhiệm vụ khác do HĐQT, Chủ tịch HĐQT giao.	[...] - Thực hiện các nhiệm vụ khác do HĐQT, Chủ tịch HĐQT giao. b. Cơ cấu tổ chức của Văn phòng Hội đồng quản trị gồm có: - Chánh Văn phòng, các Phó Chánh Văn phòng và các chuyên viên nghiệp vụ. - Chánh Văn phòng và Phó Chánh Văn phòng do Chủ tịch Hội đồng quản trị trực tiếp tuyển dụng và ban hành Quyết định bổ nhiệm, miễn nhiệm. Thời hạn bổ nhiệm không quá 05 năm và có thể được tái bổ nhiệm. - Tùy theo từng giai đoạn phát triển của Công ty, Hội đồng quản trị sẽ quyết định số lượng các chuyên viên nghiệp vụ của Văn phòng Hội đồng quản trị. Theo yêu cầu của Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc ký hợp đồng lao động đối với các nhân sự này. - Phó Chánh Văn phòng là người trợ giúp Chánh Văn phòng trong công tác điều hành, quản lý hoạt động của Văn	

			phòng và thực hiện các nhiệm vụ do Hội đồng quản trị và Chủ tịch Hội đồng quản trị phân công. - Các chuyên viên nghiệp vụ thực hiện các công việc do Chánh Văn phòng Hội đồng quản trị phân công.	
11	Điều 16.2	2. Chủ tịch HĐQT phải triệu tập các cuộc họp Hội đồng quản trị định kỳ và bất thường, lập chương trình nghị sự, thời gian và địa điểm họp ít nhất năm (05) ngày làm việc trước ngày họp. Chủ tịch có thể triệu tập họp khi xét thấy cần thiết, nhưng mỗi quý phải họp ít nhất một (01) lần.	**Bổ sung:** Chủ tịch HĐQT phải triệu tập các cuộc họp Hội đồng quản trị định kỳ và bất thường, lập chương trình nghị sự, thời gian và địa điểm họp ít nhất năm (05) ngày làm việc trước ngày họp. Chủ tịch có thể triệu tập họp khi xét thấy cần thiết, nhưng mỗi quý phải họp ít nhất một (01) lần. Chủ tịch HĐQT có trách nhiệm tổ chức họp với Tổng giám đốc và Ban điều hành Công ty để xử lý các vướng mắc phát sinh. Nội dung cuộc họp phải được ghi thành biên bản để lưu trữ và làm cơ sở để thực hiện (bản sao của biên bản họp được gửi cho các thành viên Hội đồng quản trị thay cho báo cáo).	**Căn cứ:** khoản 2 Điều 32 Dự thảo Điều lệ. Lý do: Bổ sung để cụ thể hóa trách nhiệm của Chủ tịch HĐQT trong việc phối hợp với Tổng giám đốc và Ban điều hành xử lý các vướng mắc phát sinh; bảo đảm việc trao đổi, xử lý được ghi nhận bằng biên bản để làm cơ sở theo dõi, thực hiện và cung cấp thông tin cho các thành viên HĐQT theo quy định tại khoản 2 Điều 32 Dự thảo Điều lệ.

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: 37/TTr-BKS	*Hải Phòng, ngày 28 tháng 9 năm 2026*

TỜ TRÌNH

Về việc phê duyệt sửa đổi, bổ sung Quy chế tổ chức và hoạt động của Ban kiểm soát

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 Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và Luật số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán;

Căn cứ Luật Căn cước số 26/2023/QH15 ngày 27/11/2023;

Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều lệ của Luật Chứng Khoán được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/9/2025 của Chính phủ;

Căn cứ Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán;

Căn cứ Thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng và Điều lệ mẫu công ty đại chúng.

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động hiện hành của Công ty có hiệu lực từ tháng 5/2026;

Nhằm cập nhật các quy định mới của pháp luật có liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh và công tác quản lý điều hành, Ban kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua việc sửa đổi, bổ sung Quy chế tổ chức và hoạt động của Ban kiểm soát của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam (*Đính kèm file Nội dung sửa đổi bổ sung*).

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

Nơi nhận:
- Như trên;
- Chủ tịch HĐQT Cty (Để biết);
- Ban TGĐ Cty (Để biết);
- Các TV Ban soát Công ty;
- Lưu: VT; BKS Công ty.

TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN

Nguyễn Đình Đức

I. CÁC NỘI DUNG SỬA ĐỔI, BỔ SUNG QUY CHẾ TỔ CHỨC VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

STT	Vị trí Điều khoản	Nội dung trước sửa đổi, bổ sung	Nội dung sau sửa đổi, bổ sung	Lý do, Căn cứ
1	Điều 3.3	3. Luật Doanh nghiệp: Là Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội khóa 14 thông qua ngày 17/6/2020.	**Sửa đổi:** 3. Luật Doanh nghiệp: Là Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được sửa đổi, bổ sung bởi số 03/2022/QH15, Luật số 76/2025/QH15 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế tại từng thời điểm.	**Căn cứ:** khoản 1 Điều 1 Dự thảo Điều lệ. **Lý do:** Bổ sung nhằm cập nhật các quy định pháp luật hiện hành bảo đảm cơ sở pháp lý của Quy chế phù hợp với pháp luật hiện hành và khoản 1 Điều 1 Dự thảo Điều lệ.
2	Điều 3.4	4. Luật Chứng khoán: Là Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2021.	**Sửa đổi:** 4. Luật Chứng khoán: Là Luật Chứng khoán số số 54/2019/QH14, được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 56/2024/QH15 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế tại từng thời điểm.	
3	Điều 5.1	1. Ban kiểm soát có 03 thành viên, nhiệm kỳ của thành viên Ban Kiểm soát không quá 05 năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế	**Sửa đổi:** 1. Ban kiểm soát có tối thiểu là 03 thành viên, tối đa là 05 thành viên. Nhiệm kỳ của Kiểm soát viên không quá 05 năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.	**Căn cứ:** - Khoản 1 Điều 168 Luật Doanh nghiệp 2020. - Khoản 1 Điều 39 Điều lệ VRG có hiệu lực ngày 07/05/2026. **Lý do:** Sửa đổi nhằm thống nhất các quy định tại khoản 1 Điều 168 Luật Doanh nghiệp 2020 và khoản 1 Điều 39 Điều lệ VRG có hiệu lực ngày 07/05/2026.
	Điều 6	**Điều 6. Tiêu chuẩn và điều kiện thành viên Ban kiểm soát**	**Sửa đổi:**	**Căn cứ:**

		1. Thành viên Ban kiểm soát phải đáp ứng các tiêu chuẩn và điều kiện sau đây: a. Không thuộc đối tượng theo quy định tại khoản 2 Điều 17 của Luật doanh nghiệp; [...] g. Tiêu chuẩn và điều kiện khác theo quy định khác của pháp luật có liên quan và Điều lệ công ty. 2. Ngoài các tiêu chuẩn, điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này, Kiểm soát viên công ty đại chúng, doanh nghiệp nhà nước theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 88 của Luật này không được là người có quan hệ gia đình của người quản lý doanh nghiệp của công ty và công ty mẹ; người đại diện phần vốn của doanh nghiệp, người đại diện phần vốn nhà nước tại công ty mẹ và tại công ty.	**Điều 6. Tiêu chuẩn và điều kiện thành viên Ban kiểm soát** Thành viên Ban kiểm soát phải đáp ứng các tiêu chuẩn và điều kiện sau đây: a. Không thuộc đối tượng theo quy định tại khoản 2 Điều 17 của Luật doanh nghiệp; [...] g. Tiêu chuẩn và điều kiện khác theo quy định khác của pháp luật có liên quan và Điều lệ công ty.	- Khoản 2 Điều 169 Luật Doanh nghiệp 2020. - Điểm b khoản 1 Điều 88 Luật Doanh nghiệp 2020. **Lý do:** Sửa đổi nhằm đảm bảo phù hợp quy định pháp luật theo điểm b khoản 1 Điều 88 Luật Doanh nghiệp 2020, VRG là doanh nghiệp chưa có trên 50% vốn điều lệ thuộc vốn Nhà nước. Do đó, khoản 2 Điều 6 Quy chế này không thuộc phạm vi điều chỉnh của VRG.
4	Điều 9.2	2. Việc biểu quyết bầu thành viên Ban kiểm soát được thực hiện theo phương thức biểu quyết đa số. Người trúng cử thành viên Ban kiểm soát được xác định theo số phiếu bầu tính từ cao xuống thấp, bắt đầu từ ứng cử viên có số phiếu bầu cao nhất cho đến khi đủ số thành viên quy định tại Điều lệ công ty. [...]	**Sửa đổi:** 2. Bầu thành viên Ban kiểm soát thực hiện theo **phương thức bầu dồn phiếu** quy định tại Luật Doanh nghiệp. Người trúng cử thành viên Ban kiểm soát được xác định theo số phiếu bầu tính từ cao xuống thấp, bắt đầu từ ứng cử viên có số phiếu bầu cao	**Căn cứ:** - Khoản 3 Đều 148 Luật Doanh nghiệp 2020. - Khoản 3 Điều 21 Dự thảo Điều lệ **Lý do:** Sửa đổi nhằm bảo đảm thống nhất với khoản 3 Điều 21 Dự thảo Điều lệ và đúng với quy định tại

			nhất cho đến khi đủ số thành viên quy định tại Điều lệ công ty. [...]	khoản 3 Đều 148 Luật Doanh nghiệp 2020. Quy định bầu thành viên Ban kiểm soát được thực hiện theo "phương thức biểu quyết đa số" là không đúng quy định pháp luật.
5	Điều 10.2	2. Đại hội đồng cổ đông bãi nhiệm thành viên Ban Kiểm soát trong trường hợp sau đây: [...] d. Trường hợp khác theo nghi quyết Đại hội đồng cổ đông.	**Sửa đổi:** 2. Đại hội đồng cổ đông bãi nhiệm thành viên Ban Kiểm soát trong trường hợp sau đây: [...] d. Trường hợp khác theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty.	**Căn cứ:** điểm d khoản 5 Điều 39 Dự thảo Điều lệ. **Lý do:** Sửa đổi nhằm *(i)* bảo đảm tính thống nhất Quy chế với điểm d khoản 5 Điều 39 Dự thảo Điều lệ và *(ii)* tránh cách hiểu rằng nghị quyết của ĐHĐCĐ là căn cứ độc lập, không phụ thuộc vào quy định của pháp luật và Điều lệ VRG.
6	Điều 12.7	7. Khi phát hiện có thành viên Hội đồng quản trị, hoặc thành viên Ban Tổng Giám đốc vi phạm quy định tại Điều 165 Luật doanh nghiệp phải thông báo ngay bằng văn bản cho Hội đồng quản trị, yêu cầu người có hành vi vi phạm chấm dứt hành vi vi phạm và có giải pháp khắc phục hậu quả.	**Sửa đổi:** 7. Khi phát hiện hành vi vi phạm pháp luật hoặc vi phạm Điều lệ công ty của thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và người điều hành doanh nghiệp khác, Ban kiểm soát phải thông báo bằng văn bản với Hội đồng quản trị **trong vòng bốn mươi tám (48) giờ**, yêu cầu người có hành vi vi phạm chấm dứt vi phạm và có giải pháp khắc phục hậu quả.	**Căn cứ:** điểm d khoản 1 Điều 41 Điều lệ VRG có hiệu lực ngày 07/05/2026. **Lý do:** Sửa đổi nhằm thống nhất với Điều lệ VRG.
7	Điều 12.16	16. Đề xuất và kiến nghị Đại hội đồng cổ đông phê duyệt danh sách tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty; tổ chức kiểm toán được chấp thuận	**Sửa đổi:** 16. Đề xuất, kiến nghị Đại hội đồng cổ đông phê duyệt danh sách tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty; thực hiện việc đánh giá, tổng hợp và lập báo cáo, ý	**Căn cứ:** - Điều 288, Nghị định 155/2020/NĐ-CP. - Khoản 1 Điều 54 Dự thảo Điều lệ. **Lý do:** Sửa đổi nhằm làm rõ vai trò của Ban kiểm soát trong việc đánh

		thực hiện kiểm tra các hoạt động của Công ty khi xét thấy cần thiết.	kiến, kiến nghị, đề xuất về việc lựa chọn tổ chức kiểm toán để trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, quyết định; tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm tra các hoạt động của Công ty khi xét thấy cần thiết.	giá, tổng hợp, lập báo cáo và đề xuất, kiến nghị về tổ chức kiểm toán để trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, quyết định; bảo đảm phù hợp với chức năng của Ban kiểm soát theo pháp luật doanh nghiệp, Dự thảo Điều lệ và thực tế hoạt động của Công ty VRG.

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

TỜ TRÌNH

Thông qua việc từ nhiệm chức danh Thành viên Ban kiểm soát

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

Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019; sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

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

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

Căn cứ Đơn từ nhiệm thành Thành viên Ban kiểm soát của Ông Đỗ Phú Hồng Quân nộp ngày 12/5/2026.

Hội đồng quản trị xin trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua việc từ nhiệm, miễn nhiệm chức danh Thành viên Ban kiểm soát với các nội dung chi tiết như sau:

1. Thông tin thành viên xin từ nhiệm:

- Họ và tên: Đỗ Phú Hồng Quân.
- Sinh ngày: 20/06/1994.
- CCCD: 079094011888 cấp ngày 12/01/2022 - Tại Cục Cảnh sát Quản lý Hành chính về Trật tự xã hội.
- Nơi đăng ký HKTT: 378/11 An Dương Vương, Phường Chợ Quán, TP. Hồ Chí Minh.

- Chức vụ hiện tại: Thành viên Ban kiểm soát; Ngày được bổ nhiệm 23/6/2023 - nhiệm kỳ (2023 – 2028)

- Lý do từ nhiệm: Theo nguyện vọng cá nhân.

2. Nội dung trình Đại hội đồng cổ đông thông qua:

Chấp thuận đơn xin từ nhiệm và miễn nhiệm chức danh Thành viên Ban kiểm soát đối với Ông Đỗ Phú Hồng Quân kể từ ngày Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2026 thông qua Nghị quyết này.

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

TM.HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

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

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

TỜ TRÌNH
Về việc bầu bổ sung Thành viên Ban kiểm soát Nhiệm 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; sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022; Luật số 76/2025/QH15 ngày 17/06/2025 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

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

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

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

Căn cứ vào tình hình mở rộng quy mô đầu tư các Khu Công nghiệp, Cụm Công nghiệp và các dự án khác, để tăng cường khả năng giám sát, cảnh báo về rủi ro tài chính, đầu tư của Công ty, đồng thời bảo đảm phù hợp với cơ cấu tổ chức của Ban kiểm soát, Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2026 xem xét và thông qua về việc bầu cử bổ sung thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2026 – 2031, các nội dung chi tiết như sau:

1. Số lượng thành viên Ban kiểm soát được bầu bổ sung tại Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2026: **02 thành viên**
2. Nhiệm kỳ: 2026 - 2031
3. Danh sách ứng cử viên đủ tiêu chuẩn và được giới thiệu để bầu vào vị trí thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2026-2031:

- Chức vụ hiện tại: Thành viên Ban kiểm soát; Ngày được bổ nhiệm 23/6/2023 - nhiệm kỳ (2023 – 2028)

- Lý do từ nhiệm: Theo nguyện vọng cá nhân.

2. Nội dung trình Đại hội đồng cổ đông thông qua:

Chấp thuận đơn xin từ nhiệm và miễn nhiệm chức danh Thành viên Ban kiểm soát đối với Ông Đỗ Phú Hồng Quân kể từ ngày Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2026 thông qua Nghị quyết này.

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

TM.HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

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

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: 35 /VRG-BKS	*Hải Phòng, ngày 28 tháng 9 năm 2026*

DANH SÁCH ĐỀ CỬ ỨNG VIÊN THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT NHIỆM KỲ 2026 – 2031

Kính gửi:

- Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam;
- Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam.

Căn cứ vào Luật doanh nghiệp và Điều lệ của Công ty;

Căn cứ Văn bản số 259/HĐTVCSĐN-TCLĐ ngày 21/5/2026 của Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai về việc giới thiệu nhân sự tham gia Ban Kiểm soát, ứng cử giữ chức vụ Kiểm soát viên Công ty CP Phát triển Đô thị và KCN Cao su Việt Nam.

Ban kiểm soát trân trọng đề cử 2 (hai) ứng viên tham gia làm thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2026-2031, cụ thể như sau:

01. Bà: NGUYỄN THỊ MAI **Giới tính: Nữ.**

- Số CCCD: 075184012938 Cấp ngày: 16/9/2024 Nơi cấp: Cục Cảnh sát Quản lý Hành chính về Trật tự xã hội.
- Địa chỉ thường trú: 81 Quang Trung, tổ 11, KP Xuân Hòa, phường Long Khánh, thành phố Đồng Nai.
- Trình độ văn hoá: 12/12. Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế.
- Số điện thoại liên lạc: 0938543453 Email: nguyenmai110984@gmail.com

02. Bà: NGUYỄN THỊ NỮ **Giới tính: Nữ.**

- Số CCCD: 040184007943 Cấp ngày: 23/04/2024 Nơi cấp: Cục trưởng Cục Cảnh sát Quản lý Hành chính về Trật tự xã hội.
- Địa chỉ thường trú: Khối Hà Huy Tập 2, phường Vinh Phú, tỉnh Nghệ An
- Trình độ văn hoá: 12/12. Trình độ chuyên môn: Đại học
- Số điện thoại liên lạc: 0987731457 Email: thucnuvrg@gmail.com

Ban kiểm soát cam kết chịu trách nhiệm về tính chính xác trung thực của nội dung văn bản và hồ sơ kèm theo đồng thời cam kết tuân thủ đầy đủ theo quy định của Điều lệ Công ty và Quy chế bầu cử Ban kiểm soát tại Đại hội Cổ đông bất thường năm 2026 của Công ty.

TM. BAN KIỂM SOÁT

NGUYỄN ĐÌNH ĐỨC

Nơi nhận:
- *Như trên;*
- *Tổng giám đốc Cty (để biết);*
- *Bộ phận Pháp chế Cty (để biết);*
- *Thư ký Công ty (để biết)*
- *Lưu VT. BKS.*

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

SƠ YẾU LÝ LỊCH

1. **Họ và tên:** NGUYỄN THỊ MAI; Giới tính: Nữ.

2. **Ngày tháng năm sinh**: 11/9/1984; Quê quán: xã Xuân Trường, tỉnh Ninh Bình.

3. **Quốc tịch:** Việt Nam.

4. **CMND/CCCD/Hộ chiếu**: 075184012938; Cấp ngày: 16/9/2024; Tại: Cục Cảnh sát Quản lý Hành chính về Trật tự xã hội.

5. **Địa chỉ thường trú theo hộ khẩu:** 81 Quang Trung, tổ 11, KP Xuân Hòa, phường Long Khánh, thành phố Đồng Nai.

6. **Địa chỉ liên lạc hiện tại:** 81 Quang Trung, tổ 11, KP Xuân Hòa, phường Long Khánh, thành phố Đồng Nai.

7. **Trình độ văn hoá:** 12/12.

8. **Trình độ chuyên môn nghiệp vụ:** Cử nhân Kinh tế.

9. **Chức vụ công tác hiện tại:** Phó trưởng phòng TCKT Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai.

10. **Số điện thoại liên lạc**: 0938543453; **Email**: nguyenmai110984@gmail.com

11. **Quá trình công tác:**

Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
1. Tại Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai		
Từ tháng 9/2017 đến 01/02/2026	Nhân viên kế toán	
Từ 02/02/2026-nay	Phó trưởng phòng TCKT	
2. Tại các đơn vị thành viên Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai		
Tháng 5/2024	KSV kiêm nhiệm	Công ty CP ĐT và PT VRG Long Thành
Tháng 10/2025	KSV kiêm nhiệm	Công ty CP Chế biến gỗ Cao

		su Đồng Nai
Tháng 11/2025	KSV kiêm nhiệm	Công ty CP Cao su Hàng Gòn

12.Hành vi vi phạm pháp luật (*nếu có*): Không.

Tôi xin cam đoan những lời khai trên là hoàn toàn đúng sự thật, nếu sai tôi xin chịu trách nhiệm trước pháp luật../.

Đồng Nai, ngày tháng năm 2026

Người khai

Nguyễn Thị Mai

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

SƠ YẾU LÝ LỊCH

- Họ và tên: NGUYỄN THỊ NỮ
- Ngày tháng năm sinh: 03/02/1984.
- Ngày vào Đảng: 01/10/2019; Chính thức: 01/10/2020
- Quê quán: Xã Xuân Lâm, tỉnh Nghệ An
- Địa chỉ thường trú/ Nơi ở hiện nay: Khối Hà Huy Tập 2, phường Vinh Phú, tỉnh Nghệ An.
- Trình độ văn hóa: 12/12.
- Trình độ lý luận chính trị: Sơ cấp
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kế toán
- Chức vụ/ chức danh hiện nay: Chuyên viên BQL và phát triển dự án Khu vực Miền Trung - Công ty cổ phần phát triển đô thị và KCN Cao su Việt Nam
- Số CCCD: 040184007943; Ngày cấp: 23/04/2024; Nơi cấp: Cục trưởng cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.
- Số điện thoại/zalo: 0987731457; Địa chỉ Email: thucnuvrg@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)***
T02/2015-T06/2017	Nhân viên kế toán - Công ty cổ phần đầu tư Phát triển Cao su Nghệ An
T07/2017 – T06/2025	Phó Trưởng phòng TC – KT - Công ty cổ phần đầu tư Phát triển Cao su Nghệ An
T07/2025 – Nay	Ban quản lý và phát triển dự án khu vực miền Trung - Công ty cổ phần phát triển đô thị và KCN 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 học kinh tế quốc dân	Kế toán	2010-2014	VHVL	Bằng cử nhân
Liên hiệp KHSX phát triển Miền Trung	Tin học văn phòng		Tập trung	Chứng chỉ
Trung tâm GDTX tỉnh Nghệ An	Tiếng anh	10/01/2013 - 15/04/2013	Tập trung	Chứng chỉ
Học viện hành chính quốc gia	Kế toán viên chính	06/09/2022 – 26/10/2022	Tập trung	Chứng chỉ

3. Khen thưởng, kỷ luật: Không

Nghệ An, ngày tháng năm 2026

NGƯỜI KÊ KHAI

Nguyễn Thị Nữ

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

TỜ TRÌNH

Về việc Thông qua việc từ nhiệm chức danh Thành viên Ban kiểm soát

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

Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019; sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

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

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

Căn cứ Đơn từ nhiệm thành viên Ban kiểm soát của Ông Nguyễn Đình Đức nộp ngày /9/2026.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua việc từ nhiệm, miễn nhiệm chức danh Thành viên Ban kiểm soát với các nội dung chi tiết như sau:

1. Thông tin thành viên xin từ nhiệm:

- Họ và tên: Nguyễn Đình Đức.
- Sinh ngày: 12/02/1990.
- CCCD: 042090000053 do Cục Quản lý Hành chính về Trật tự xã hội cấp ngày 12/11/2022.
- Địa chỉ thường trú: Căn hộ 0505 khu căn hộ Phú Đông An Bình, Bình Đường 3, Dĩ An, thành phố Hồ Chí Minh.

- Chức vụ hiện tại: Thành viên Ban kiểm soát; Ngày được bổ nhiệm 23/6/2024 - nhiệm kỳ (2024 – 2029)

- Lý do từ nhiệm: Theo nguyện vọng cá nhân.

2. Nội dung trình Đại hội đồng cổ đông thông qua:

Chấp thuận đơn xin từ nhiệm và miễn nhiệm chức danh Thành viên Ban kiểm soát đối với Ông Nguyễn Đình Đức kể từ ngày Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2026 thông qua Nghị quyết này.

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

TM.HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

M.S.D.N: 0800300... 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	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 339/BC-HĐQT	*Hải Phòng, ngày 28 tháng 9 năm 2026*

BÁO CÁO

Về việc đã triển khai thực hiện bổ nhiệm 02 Phó Tổng giám đốc

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 (Luật số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022, Luật số 76/2025/QH15 ngày 17/06/2025);

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

Căn cứ Nghị quyết số 322/2026/NQ-HĐQT ngày 28/9/2026 của Hội đồng quản trị Công ty;

Căn cứ Quyết định số 323/2026/QĐ-HĐQT ngày 28/9/2026 và Quyết định số 324/2026/QĐ-HĐQT ngày 28/9/2026 của Hội đồng quản trị Công ty;

Căn cứ yêu cầu tăng cường công tác quản lý, điều hành các hoạt động của Công ty tại khu vực phía Nam và tại Trụ sở chính.

Hội đồng quản trị kính báo cáo Đại hội đồng cổ đông về kết quả triển khai công tác bổ nhiệm 02 Phó Tổng giám đốc Công ty thể như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BỔ NHIỆM

Hiện nay, Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam đang thực hiện đầu tư, phát triển, các khu công nghiệp, cụm công nghiệp tại nhiều địa bàn. Để đáp ứng khối lượng công việc ngày càng tăng, nâng cao hiệu quả quản trị, đảm bảo tính sâu sát trong điều hành công việc trực tiếp tại địa bàn trọng điểm cũng như tại văn phòng điều hành trung tâm, việc kiện toàn bộ máy Ban Tổng Giám đốc là hết sức cần thiết.

Việc bổ nhiệm 02 Phó Tổng Giám đốc Công ty bao gồm: 01 Phó Tổng Giám đốc phụ trách Phía Nam và 01 Phó Tổng Giám đốc phụ trách tại Trụ sở Công ty sẽ giúp tối ưu hóa công tác chỉ đạo, phân công nhiệm vụ chuyên sâu, gia tăng năng lực cạnh tranh cho Công ty.

II. KẾT QUẢ TRIỂN KHAI THỰC HIỆN

1. Thông qua chủ trương bổ nhiệm

Tại cuộc họp ngày 28/09/2026, Hội đồng quản trị đã rà soát, đánh giá năng lực cán bộ và biểu quyết thống nhất thông qua chủ trương bổ nhiệm 02 Phó Tổng Giám đốc Công ty, bao gồm:

***Ông Lương Văn Đức: Phụ trách tại Trụ sở chính**

- Ngày, tháng, năm sinh: 14/8/1977.
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Thuỷ lợi- Trường Đại học Thuỷ lợi.
- Chức vụ hiện tại: Chánh Văn phòng Hội đồng quản trị Công ty cổ phần phát triển đô thị và khu công nghiệp Cao su Việt Nam.
- Chức vụ đề xuất bổ nhiệm: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam.
- Lĩnh vực phụ trách chủ yếu:

+ Giúp Tổng Giám đốc tổ chức, điều hành các hoạt động của Công ty tại Trụ sở chính theo phân công;

+ Theo dõi, chỉ đạo và kiểm tra việc thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh, đầu tư và các nhiệm vụ trọng tâm của Công ty;

+ Chỉ đạo, phối hợp các phòng, ban chuyên môn trong việc tham mưu, tổ chức thực hiện các nhiệm vụ được giao;

+ Theo dõi công tác quản lý đầu tư, tài chính, tổ chức nhân sự, pháp lý, kế hoạch và các lĩnh vực khác theo phân công của Tổng Giám đốc;

+ Tăng cường công tác phối hợp giữa Trụ sở chính với các đơn vị, chi nhánh, dự án và địa bàn hoạt động của Công ty;

+ Chủ động tham mưu, đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả quản trị, điều hành và hoạt động sản xuất kinh doanh;

+ Thực hiện các nhiệm vụ khác do Tổng Giám đốc và Hội đồng quản trị giao.

***Ông Nguyễn Đình Đức: Phụ trách phía Nam**

- Ngày, tháng, năm sinh: 12/02/1990.
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Kỹ thuật- Trường Đại học Bách khoa (Đại học Quốc gia thành phố Hồ Chí Minh).
- Chức vụ hiện tại: Trưởng ban kiểm soát Công ty cổ phần phát triển đô thị và khu công nghiệp Cao su Việt Nam.
- Chức vụ đề xuất bổ nhiệm: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam.
- Lĩnh vực phụ trách:

+ Giúp Tổng Giám đốc chỉ đạo, điều hành hoạt động của Công ty tại khu vực phía Nam theo sự phân công;

+ Theo dõi, chỉ đạo và kiểm tra tiến độ triển khai các dự án, công việc đầu tư, sản xuất kinh doanh thuộc khu vực phía Nam;

+ Phối hợp với các cơ quan, tổ chức, đối tác và đơn vị có liên quan trong quá trình triển khai nhiệm vụ được giao;

+ Chỉ đạo, đôn đốc công tác chuẩn bị đầu tư, triển khai, quản lý và thực hiện các dự án theo phân công;

+ Chủ động nắm bắt tình hình, kịp thời báo cáo Tổng Giám đốc và Hội đồng quản trị những vấn đề phát sinh vượt thẩm quyền;

+ Thực hiện các nhiệm vụ khác do Tổng Giám đốc và Hội đồng quản trị giao.

2. Thời hạn bổ nhiệm: 05 năm kể từ ngày quyết định có hiệu lực.

Hội đồng quản trị Công ty trân trọng báo cáo để Đại hội đồng cổ đông được biết và ghi nhận.

Tài liệu đính kèm: Hồ sơ lý lịch trích ngang cán bộ.

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.

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

BÁO CÁO

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

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

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

Thực hiện Nghị quyết số 09/2026/NQ-ĐHĐCĐ ngày 07/5/2026 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026, ngày 28/9/2026 Hội đồng quản trị Công ty đã có cuộc họp triển khai bổ nhiệm 02 Phó Tổng giám đốc Công ty và đã được thông qua. Như vậy bộ máy điều hành hoạt động tại Công ty sẽ có 01 Tổng giám đốc và 02 Phó Tổng giám đốc. Trong thời gian tới, Công ty sẽ triển khai nhiều dự án đầu tư tại tỉnh Tây Ninh, tỉnh Nghệ An và các tỉnh lân cận khác. Như vậy với lực lượng nhân sự của Ban Giám đốc hiện tại sẽ gặp nhiều khó khăn trong công tác điều hành quản lý với nhiều dự án mới của Công ty. Do vậy Hội đồng quản trị Công ty kính báo cáo Đại hội đồng Cổ đông xem xét chấp thuận chủ trương bổ sung nhân sự 02 Phó Tổng giám đốc Công ty bằng hình thức điều động, bổ nhiệm nhân sự hiện có hoặc tiếp nhận mới để đáp ứng yêu cầu chuyên môn cũng như đảm bảo triển khai hiệu quả các Dự án.

Hội đồng quản trị kính báo cáo Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua.

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

TM.HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

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

Số: 341/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 thực hiện Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công nghiệp Cầu Khởi giai đoạn 1 tại xã Cầu Khởi, tỉnh Tây Ninh

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

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

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

Căn cứ Quyết định số 1736/QĐ-TTg ngày 29/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Tây Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 2968/QĐ-UBND ngày 26/02/2026 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Tây Ninh thời kỳ 2021-2030 tầm nhìn đến 2050;

Căn cứ Nghị quyết số 07/2026/NQ-ĐHĐCĐ ngày 07/5/2026 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 về các dự án đầu tư tại tỉnh Tây Ninh;

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 triển khai thực hiện Dự án Khu công nghiệp Cầu Khởi giai đoạn 1, 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 Khu Công nghiệp Cầu Khởi Giai đoạn 1 (“**Khu công nghiệp Cầu Khởi**”)

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

3. Diện tích dự kiến: 500 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: Đầu tư xây dựng, hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp để tạo lập quỹ đất cho thuê lại, xây dựng nhà xưởng để bán và cho thuê, kinh doanh các hạng mục hạ tầng phụ trợ khác có liên quan trong khu công nghiệp.

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

Ngày 01/12/2025, Sở Công Thương tỉnh Tây Ninh có Báo cáo số 3425/BC-SCT về việc đề xuất điều chỉnh Phương án phát triển cụm công nghiệp thời kỳ 2021–2030, tầm nhìn đến năm 2050 trên địa bàn tỉnh Tây Ninh, trong đó bổ sung Dự án Cụm công nghiệp Cầu Khởi 1 và Cụm công nghiệp Cầu Khởi 2 tại xã Cầu Khởi vào danh mục các cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh.

Ngày 06/12/2025, Công ty VRG đã có văn bản số 309/VRG-HĐQT gửi UBND xã Cầu Khởi về việc Đề nghị phối hợp triển khai lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết Cụm công nghiệp Cầu Khởi 1, Cụm công nghiệp Cầu Khởi 2 và được UBND xã Cầu Khởi thống nhất chủ trương phối hợp với Công ty trong quá trình triển khai lập quy hoạch chung trên địa bàn xã tại Văn bản số 564/UBND ngày 15/12/2025.

Ngày 26/02/2026, UBND tỉnh Tây Ninh đã phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Tây Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 tại Quyết định số 2968/QĐ-UBND, trong đó Cụm công nghiệp Cầu Khởi 1 và 2 theo báo cáo số 3425/BC-SCT ngày 01/12/2025 được thay thế bởi Khu công nghiệp Cầu Khởi giai đoạn 1 (500ha) và được đưa vào danh mục Khu công nghiệp được thành lập mới trong Phương án phát triển Khụ công nghiệp tỉnh Tây Ninh.

Ngày 18/3/2026, Công ty VRG đã cam kết tài trợ kinh phí cho công tác Lập nhiệm vụ Quy hoạch và Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Cầu Khởi, xã Cầu Khởi tỉnh Tây Ninh (quy mô 500ha) tại văn bản số 68/VRG-HĐQT.

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

Tuy nhiên ngày 10/6/2026, Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Tây Ninh Thông báo kết luận cuộc họp trao đổi, rà soát quy định pháp luật quy hoạch đô thị và nông thôn trong việc thẩm định cấp quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đối với khu chức năng là khu công nghiệp và các khu vực định hướng hình thành khu chức năng là khu công nghiệp trong địa bàn tỉnh thống nhất: Đối với các khu vực đã được xác định là khu công nghiệp trong Quy hoạch tỉnh và phù hợp với quy hoạch chung đô thị, nông thôn hoặc quy hoạch chung khu kinh tế đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, đồng thời đã xác định được phạm vi, ranh giới phát triển khu công nghiệp, Ban Quản lý Khu kinh tế tham mưu UBND tỉnh xem xét thực hiện thủ tục chấp thuận chủ đầu tư theo quy định của pháp luật. Nhà đầu tư tổ chức lập

quy hoạch phân khu khu công nghiệp nhằm giảm áp lực bố trí kinh phí ngân sách nhà nước cho công tác lập quy hoạch, đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án.

Do đó, hiện nay UBND xã Cầu Khởi đang khẩn trương hoàn thiện quy hoạch chung trên địa bàn xã. Sau khi quy hoạch chung được phê duyệt, cơ quan nhà nước có thẩm quyền sẽ tiếp tục thực hiện các thủ tục liên quan đến việc lựa chọn nhà đầu tư theo quy định. Dự kiến việc lựa chọn nhà đầu tư đối với Khu công nghiệp Cầu Khởi giai đoạn 1 được thực hiện trong Quý IV/2026.

Hiện nay, Công ty đang chủ động theo dõi, phối hợp cập nhật tình hình pháp lý của dự án tại địa phương, đồng thời chuẩn bị hồ sơ thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư đối với Dự án Khu công nghiệp Cầu Khởi giai đoạn 1. Tuy nhiên, do dự án chưa đủ điều kiện về quy hoạch để thực hiện thủ tục theo quy định nên Công ty chưa chính thức nộp hồ sơ. Công ty sẽ tiếp tục hoàn thiện hồ sơ, chuẩn bị các điều kiện cần thiết để thực hiện thủ tục lựa chọn nhà đầu tư và làm chủ đầu tư dự án ngay sau khi dự án đủ điều kiện pháp lý theo quy định.

II. Cập nhật tiến độ triển khai, khái toán tổng vốn đầu tư và hiệu quả dự án

1. Tiến độ dự kiến triển khai dự án

1.1. Sơ bộ phương án phân kỳ đầu tư

Dự án được dự kiến phân kỳ đầu tư thành 02 phân kỳ, với tổng diện tích khoảng 500 ha. Việc phân kỳ đầu tư được thực hiện theo tiến độ giải phóng mặt bằng và điều kiện thực tế về đất đai, bảo đảm việc đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật được triển khai cuốn chiếu, phù hợp với tiến độ thực hiện dự án.

- Phân kỳ đầu tư thứ nhất – khoảng 200 ha:

+ Mục tiêu: Thực hiện đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp trên diện tích khoảng 200 ha, bao gồm các hạng mục hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt, đáp ứng điều kiện để thu hút và phục vụ các nhà đầu tư thứ cấp vào khu công nghiệp.

+ Tiến độ dự kiến: Thực hiện công tác giải phóng mặt bằng; lập, thẩm định, phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công, cấp phép xây dựng và đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Thời gian thực hiện từ Quý II năm 2027 đến Quý II năm 2029.

+ Dự kiến hoàn thành, nghiệm thu và đưa vào khai thác: Quý II năm 2029.

- Phân kỳ đầu tư thứ hai – khoảng 300 ha:

+ Mục tiêu: Tiếp tục đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp trên diện tích khoảng 300 ha còn lại, hoàn thiện đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật của toàn bộ khu công nghiệp theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

+ Tiến độ dự kiến: Thực hiện công tác giải phóng mặt bằng; lập, thẩm định, phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công, cấp phép xây dựng và đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Thời gian thực hiện từ Quý I năm 2029 đến Quý IV năm 2031.

+ Dự kiến hoàn thành, nghiệm thu và đưa vào khai thác: Quý IV năm 2031.

1.2. Dự kiến tiến độ thực hiện các hạng mục dự án

Tiến độ đầu tư xây dựng: Dự kiến 60 tháng, từ quý I năm 2027 đến hết quý IV năm 2031 kể từ ngày có quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư.

* Thủ tục pháp lý giai đoạn chuẩn bị đầu tư thực hiện cho toàn dự án: Lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000; Lập, thẩm định, phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi; Lập, thẩm định, phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường; Lập và thẩm duyệt hồ sơ PCCC thời gian dự kiến 15 tháng (từ quý I năm 2027 đến hết quý I năm 2028)

* Giải phóng mặt bằng, thủ tục pháp lý giai đoạn thực hiện đầu tư và thi công xây dựng công trình: Tiến độ được thực hiện cuốn chiếu theo tiến độ giải phóng mặt bằng với phương án tiến độ được phân kỳ dự kiến như sau:

- Phân kỳ đầu tư thứ nhất (200ha):

+ Giải phóng mặt bằng; Lập, thẩm định, phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công, cấp phép xây dựng: 15 tháng (Từ quý II năm 2027 đến quý II năm 2028);

+ Đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phân kỳ thứ nhất: 21 tháng (Từ quý IV năm 2027 đến quý II năm 2029).

+ Nghiệm thu bàn giao đưa vào sử dụng phân kỳ đầu tư thứ nhất: Quý II năm 2029.

- Phân kỳ đầu tư thứ hai (300ha):

+ Giải phóng mặt bằng; Lập, thẩm định, phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công, cấp phép xây dựng: 15 tháng (Từ quý I năm 2029 đến quý I năm 2030);

+ Đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phân kỳ thứ hai: 30 tháng (Từ quý III năm 2029 đến quý IV năm 2031).

+ Nghiệm thu hoàn thành đầu tư xây dựng phân kỳ thứ 2, khớp nối toàn bộ dự án, bàn giao đưa vào sử dụng: Quý IV năm 2031.

** Ghi chú: Tiến độ triển khai các phân kỳ đầu tư của dự án có thể được điều chỉnh phù hợp với điều kiện thực tế, trên cơ sở giải phóng mặt bằng thực hiện được.*

1.3. Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động hoặc khai thác vận hành

- Dự kiến khởi công: Quý IV năm 2027.

- Hoàn thiện đưa dự án vào khai thác vận hành: Quý IV năm 2031.

2. Cập nhật tổng vốn đầu tư, cơ cấu nguồn vốn và hiệu quả dự án.

2.1. Tổng vốn đầu tư dự án

Trên cơ sở rà soát các nội dung đầu tư và cập nhật các yếu tố chi phí phù hợp với phạm vi, quy mô và phương án triển khai Dự án, Công ty xác định tổng

vốn đầu tư dự kiến của Dự án Khu công nghiệp Cầu Khởi giai đoạn 1 là 7.817.583.835.539 đồng, cụ thể theo bảng sau:

STT	Nội dung chi phí	Giá trị (đồng)	Ghi chú
I	**Chi phí thuê đất**	**1.635.200.000.000**	
II	**Tổng mức đầu tư**	**6.182.383.835.539**	
1	Chi phí giải phóng mặt bằng	864.800.000.000	
2	Chi phí xây dựng	3.530.330.000.000	
3	Chi phí thiết bị	228.960.000.000	
4	Chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn, chi phí khác	608.440.000.000	
5	Chi phí dự phòng	218.386.500.000	
6	Lãi vay dự kiến	731.467.335.539	
III	**Tổng cộng**	**7.817.583.835.539**	

2.2. Cơ cấu nguồn vốn

Cơ cấu nguồn vốn thực hiện Dự án dự kiến gồm vốn chủ sở hữu của Công ty, vốn vay tín dụng và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác, được cân đối phù hợp với nhu cầu vốn và tiến độ thực hiện Dự án, cụ thể như sau:

STT	Nguồn vốn	Tỷ lệ (%)	Giá trị (đồng)
1	Vốn chủ sở hữu	15,12	1.182.400.000.000
2	Vốn huy động từ khách hàng	37,82	2.956.306.420.252
3	Vốn vay ngân hàng	47,06	3.678.877.415.287
	Tổng cộng	**100,00**	**7.817.583.835.539**

2.3. Hiệu quả dự án

Hiệu quả tài chính của dự án được cập nhật trên cơ sở các giả định về quy mô đầu tư, phương án kinh doanh và tiến độ triển khai, với các chỉ tiêu chủ yếu như sau:

Stt	Nội dung	Đơn vị	Giá trị
I	**Quy mô dự án**		
1	Đất dự án	ha	500
2	Quy mô lao động	người	40.000
II	**Chi phí đầu tư**		
1	Tổng vốn đầu tư Chủ đầu tư	đồng	7.817.583.835.539
2	Nguồn vốn	đồng	
-	Vốn chủ sở hữu (15,12%)	đồng	1.182.400.000.000
-	Vốn huy động từ khách hàng (37,82%)	đồng	2.956.306.420.252
-	Vốn vay từ các tổ chức tín dụng (47,06%)	đồng	3.678.877.415.287

Stt	Nội dung	Đơn vị	Giá trị
III	**Thời gian thực hiện dự án**		
1	Thời gian đầu tư xây dựng HTKT	tháng, năm	60 tháng
2	Thời gian hoạt động của dự án	tháng, năm	50 năm
IV	**Hiệu quả dự án**		
1	**Tổng doanh thu (Chưa bao gồm VAT)**		**18.896.977.909.836**
2	**Tổng chi phí (Chưa bao gồm VAT)**		**13.973.372.510.819**
3	**Lợi nhuận doanh nghiệp**		
-	Lợi nhuận trước thuế	đồng	4.923.605.399.018
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp	đồng	1.268.059.894.476
-	Lợi nhuận sau thuế	đồng	3.655.545.504.541
4	**Các chỉ tiêu hiệu quả của dự án**		
1	Hiện giá thu hồi thuần: NPV	đồng	522.931.147.449
2	Suất thu hồi nội bộ: IRR	%	13,42
3	Thời gian hoàn vốn: T	năm	7,68

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

III. Kiến nghị, đề xuất

Hội đồng quản trị kính báo cáo Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua những nội dung sau:

1. Tiếp tục hoàn thiện hồ sơ thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư để Công ty làm chủ đầu tư dự án Khu công nghiệp Cầu Khởi giai đoạn 1 quy mô 500 ha, tại xã Cầu Khởi, tỉnh Tây Ninh;

2. Chấp thuận triển khai thực hiện Dự án Khu công nghiệp Cầu Khởi sau khi được cấp cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận Công ty là nhà đầu tư thực hiện dự án.

3. Thông qua việc ủy quyền cho Hội đồng quản trị phê duyệt các quyết định liên quan đến nghiên cứu và triển khai dự án khi có số liệu chính thức do đơn vị tư vấn độc lập có chuyên môn lập.

4. Thông qua việc ủy quyền cho Hội đồng quản trị và Ban lãnh đạo công ty chủ động tìm kiếm, làm việc, đàm phán và ký kết hợp đồng với các tổ chức tín dụng trong và ngoài nước nhằm huy động vốn để thực hiện dự án; đồng thời cho phép Công ty sử dụng tài sản để thế chấp hoặc áp dụng các biện pháp đảm bảo theo yêu cầu của các hợp đồng tín dụng;

5. Thông qua nội dung trong quá trình nghiên cứu, triển khai thực hiện dự án, đối với công việc thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị được quyền xin ý kiến cổ đông bằng văn bản để xem xét, quyết định khi cần thiết.

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

Tài liệu kèm theo:

- Bảng cập nhật Tổng vốn đầu tư và hiệu quả dự án.

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

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

Phạm Trung Thái

Phụ lục tính toán Tổng mức đầu tư và Hiệu quả dự án

Bảng 1 - Bảng thống kê quy hoạch sử dụng đất và diện tích xây dựng của dự án
Bảng 2 - Phương án kinh doanh
Bảng 3- Tổng mức đầu tư dự án
Bảng 4 - Dự kiến tiến độ giải ngân và thu xếp vốn của Dự án
Bảng 5 - Phân bổ chi phí khấu hao
Bảng 7 - Bảng tính lợi nhuận hàng năm
Bảng 8 - Bảng tính các chỉ tiêu hiệu quả kinh tế của Dự án (NPV, IRR)

Bảng 1 - Bảng thống kê quy hoạch sử dụng đất và diện tích xây dựng của dự án

TT	Loại đất	Diện tích đất (m2)	Tỷ lệ(%)	Thành phẩm theo quy hoạch (m2)
1	Đất nhà máy, kho tàng	3.500.000,00	70,00%	3.500.000,00
2	Đất khu điều hành dịch vụ	150.000,00	3,00%	
3	Đất giao thông, bãi xe	650.000,00	13,00%	
4	Đất cây xanh - mặt nước	620.000,00	12,40%	
5	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	55.000,00	1,10%	
6	Đất an ninh	25.000,00	0,50%	
	Tổng cộng	**5.000.000**	100,00%	Sửa lại số liệu quy hoạch khi có PA thay thế

Bảng 2 - Phương án kinh doanh

STT	Nội dung	Năm		Hệ số lấp đầy (%)			
				Giai đoạn 1	Tỷ lệ lấp đầy lũy kế cả 2 giai đoạn	Giai đoạn 2	Tỷ lệ lấp đầy lũy kế cả 2 giai đoạn
1	Kế hoạch kinh doanh qua các năm	2027	0		0%		0%
		2028	1		0%		0%
		2029	2	15%	15%		15%
		2030	3	15%	30%		30%
		2031	4	10%	40%		40%
		2032	5		40%	12%	52%
		2033	6			12%	64%
		2034	7			12%	76%
		2035	8			12%	88%
		2036	9			6%	94%
		2037	10			6%	100%
		2038÷2076	11÷49			0%	100%

STT	Nội dung	Đơn vị tính		Triệu đồng/m2			Hệ số gia tăng chi phí (áp dụng với chi phí thu tiền hàng năm)
		USD/m2 (tính hàng năm hoặc 1 lần tùy phương thức thu tiền)	Hệ số quy đổi sang VNĐ	Tính tiền 1 lần (100%)		Phí quản lý	
I	**Nguồn thu từ dự án**						
1	Cho thuê đất công nghiệp (kho tàng, nhà máy)						
	Thu tiền 1 lần	120	26.000	3,12			
2	Thu phí quản lý	0,5	26.000	*Thu phí từ năm 2029*		0,01	5%
3	Diện tích đất thành phẩm	m2		3.500.000	-		
II	**Chi phí vận hành**						
1	Hoa hồng môi giới (xác định theo tỷ lệ % doanh thu)	%		2%	2%		Theo doanh thu cho thuê đất
2	Chi phí quản lý vận hành	Chi phí cố định hàng năm (50 tỷ đồng/năm)				50.000	10 năm tăng 10% tính từ thời điểm năm 2040
3	Chi duy tu, sửa chữa hạ tầng	Chi hàng năm, theo tỷ lệ % (XD+TB), tính từ năm thứ 6				1%	
4	Chi công việc phát sinh ngoài kế hoạch	Chi hàng năm, theo tỷ lệ mục (1+2+3)				20%	
III	**Tỷ lệ lãi vay**	**tỷ lệ %/năm**				**10%**	

STT	Nội dung	Năm	Hệ số lấp đầy (%)			
			Giai đoạn 1	Tỷ lệ lấp đầy lũy kế cả 2 giai đoạn	Giai đoạn 2	Tỷ lệ lấp đầy lũy kế cả 2 giai đoạn
IV	Thuế TNDN	tỷ lệ %/năm			20%	
V	Thuế GTGT	tỷ lệ %			10%	

Bảng 3- Tổng mức đầu tư dự án

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**		365				**1.635.200.000.000**		**1.635.200.000.000**	**không thuộc TMĐT**
	Giai đoạn 1		146	5.000.000.000	0,95		693.500.000.000		693.500.000.000	
	Giai đoạn 2		219	5.000.000.000	0,86		941.700.000.000		941.700.000.000	
B	**TỔNG MỨC ĐẦU TƯ**				-		**5.765.464.153.721**	**416.919.681.818**	**6.182.383.835.539**	
I	**CHI PHÍ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG**	Ggpmb	(1)+(2)				**864.800.000.000**	-	**864.800.000.000**	
1	Chi phí thuê đất trong thời gian xây dựng		365	5.000.000.000			189.800.000.000	-	189.800.000.000	
	Giai đoạn 1		146	5.000.000.000	0,05		36.500.000.000		36.500.000.000	
	Giai đoạn 2		219	5.000.000.000	0,14		153.300.000.000		153.300.000.000	
2	Chi phí giải phóng mặt bằng (phần chênh lệch sau khi khấu trừ chi phí thuê đất)		(2)=(2.1)-(2.2)				675.000.000.000	-	675.000.000.000	
2.1	Chi phí giải phóng mặt bằng		500	5.000.000.000			2.500.000.000.000		2.500.000.000.000	
2.2	Chi phí thuê đất 50 năm trả tiền 1 lần		365,00	5.000.000.000			1.825.000.000.000		1.825.000.000.000	
II	**CHI PHÍ XÂY DỰNG**	Gxd					**3.209.390.909.091**	**320.939.090.909**	**3.530.330.000.000**	
2.1	Công trình hạ tầng kỹ thuật		500	6.055.454.545	1,060	1,00	3.209.390.909.091	320.939.090.909	3.530.330.000.000	QĐ số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của BXD
III	**CHI PHÍ THIẾT BỊ**	Gtb					**208.145.454.545**	**20.814.545.455**	**228.960.000.000**	
3.1	Công trình hạ tầng kỹ thuật	Gxd	500	392.727.273	1,060	1,00	208.145.454.545	20.814.545.455	228.960.000.000	QĐ số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của BXD
IV	**CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN, CHI PHÍ TƯ VẤN XÂY DỰNG, CHI PHÍ KHÁC**	Gqlda	500	1.043.636.364	1,060	1,00	553.127.272.727	**55.312.727.273**	**608.440.000.000**	
VII	**CHI PHÍ DỰ PHÒNG**	G_{DP}	$G_{DP1} + G_{DP2}$				**198.533.181.818**	**19.853.318.182**	**218.386.500.000**	
7.1	Dự phòng cho yếu tố khối lượng phát sinh	G_{DP1}	$(G_{XD}+G_{TB}+G_{QLDA}+G_{TV}+G_K)$ x		2,5%		99.266.590.909	9.926.659.091	109.193.250.000	
7.2	Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá	G_{DP2}	$(G_{XD}+G_{TB}+G_{QLDA}+G_{TV}+G_K)$ x		2,5%		99.266.590.909	9.926.659.091	109.193.250.000	
VIII	**LÃI VAY DỰ KIẾN**	Lnn	Chi tiết theo bảng tính lãi vay				**731.467.335.539**		**731.467.335.539**	
	TỔNG CỘNG		(I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII)				**7.400.664.153.721**	**416.919.681.818**	**7.817.583.835.539**	
	LÀM TRÒN								**7.817.584.000.000**	

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

STT	Nội dung	Giá trị (tr.đồng)	Tiến độ giải ngân dự kiến														
			KH năm 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	Tổng cộng
	Tiến độ dự kiến																
A	PHẦN KỲ ĐẦU TƯ THỨ NHẤT: 200HA																
I	Chi phí thuê đất	654.080		65.408	196.224	196.224	457.856	130.816	65.408			196.224					
I	Chi phí GPMB	345.920		34.592	103.776	103.776	242.144	69.184	34.592			103.776					
II	Chi phí xây dựng + Thiết bị	1.503.716				150.372	150.372	225.557	225.557	300.743	300.743	1.052.601	150.372	150.372			300.743
II	Chi phí QLDA, chi phí tư vấn, chi phí khác	243.376	36.506	36.506	36.506	36.506	146.026	24.338	24.338	12.169	12.169	73.013	12.169	12.169			24.338
IV	Chi phí dự phòng	87.355	1.825	1.825	1.825	9.344	14.820	12.495	12.495	15.646	15.646	56.281	8.127	8.127			16.254
A	TỔNG VỐN ĐẦU TƯ (Chưa có lãi vay)	2.834.447	38.332	138.332	338.332	496.222	1.011.217	462.390	362.390	328.558	328.558	1.481.895	170.667	170.667			341.335
B	CƠ CẤU HUY ĐỘNG VỐN	3.089.906	38.332	138.332	338.852	503.478	1.018.993	481.809	392.605	368.165	377.369	1.619.948	224.806	226.159			450.965
1	Vốn chủ sở hữu	473.400	38.332	138.332	296.737		473.400	-				-					
2	Vốn huy động từ thu hút nhà đầu tư	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	170.667	170.667			341.335
	Vốn huy động từ thu hút nhà đầu tư	341.335					-					-	170.667	170.667			341.335
	Vốn có khả năng huy động (Trong thời gian xây dựng)	1.613.218	-				-										1.613.218
3	Vốn vay dự kiến	2.275.171	-	-	42.115	503.478	545.593	481.809	392.605	368.165	377.369	1.619.948	54.139	55.492			109.630
-	Kế hoạch giải ngân vốn vay	2.019.712	-	-	41.595	496.222	537.817	462.390	362.390	328.558	328.558	1.481.895	-	-			-
-	Số dư đầu kỳ		-	-	42.115	537.817	545.593	1.027.402	1.420.007	1.788.172	545.593	2.165.540	2.219.679				2.165.540
-	Lãi vay phát sinh trong kỳ	255.459	-	-	520	7.256	7.776	19.420	30.215	39.607	48.811	138.053	54.139	55.492			109.630
	Trả lãi vay tính vào SXKD	-															-
	Trả lãi vay bằng nguồn KH ứng trước	-					-					-					-
	Trả lãi vay bằng vốn vay	255.459	-	-	520	7.256	7.776	19.420	30.215	39.607	48.811	138.053	54.139	55.492			109.630
-	Số dư cuối kỳ		-	-	42.115	545.593	545.593	1.027.402	1.420.007	1.788.172	2.165.540	2.165.540	2.219.679	2.275.171			2.275.171
V	TỔNG VỐN ĐẦU TƯ (Bao gồm lãi vay)	3.089.906	38.332	138.332	338.852	503.478	1.018.993	481.809	392.605	368.165	377.369	1.619.948	224.806	226.159			450.965
B	PHẦN KỲ ĐẦU TƯ THỨ 2: 300HA																
I	Chi phí thuê đất	981.120											98.112	294.336	294.336	196.224	883.008
I	Chi phí GPMB	518.880											51.888	155.664	155.664	103.776	466.992
II	Chi phí xây dựng + Thiết bị	2.255.574													225.557	225.557	451.115
III	Chi phí QLDA, chi phí tư vấn, chi phí khác	365.064											29.205	32.856	36.506	36.506	135.074
IV	Chi phí dự phòng	131.032											1.460	1.643	13.103	13.103	29.309
A	TỔNG VỐN ĐẦU TƯ (Chưa có lãi vay)	4.251.670											180.665	484.499	725.167	575.167	1.965.498
B	CƠ CẤU HUY ĐỘNG VỐN	4.727.678											180.665	484.499	750.232	616.565	2.031.962
1	Vốn chủ sở hữu	709.000											180.665	484.499	43.836		709.000
2	Vốn huy động từ thu hút nhà đầu tư	2.614.972											-	-	-	-	-
	Vốn huy động từ thu hút nhà đầu tư	2.286.172															-
	Vốn có khả năng huy động (Trong thời gian xây dựng)	2.654.726															
3	Vốn vay dự kiến	1.403.707											-	-	706.396	616.565	1.322.962
-	Kế hoạch giải ngân vốn vay	1.256.498											-	-	681.331	575.167	1.256.498
-	Số dư đầu kỳ												-	-	661.953	1.368.350	1.984.915
-	Lãi vay phát sinh trong kỳ	476.008											-	-	25.065	41.398	66.464
	Trả lãi vay tính vào SXKD	-															
	Trả lãi vay bằng nguồn KH ứng trước	328.800															-
	Trả lãi vay bằng vốn vay	147.209											-	-	25.065	41.398	66.464
-	Số dư cuối kỳ (Lũy kế giai đoạn 1)												-	-	1.368.350	1.984.915	1.984.915
V	TỔNG VỐN ĐẦU TƯ (Bao gồm lãi vay)	4.727.678	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	180.665	484.499	750.232	616.565	2.031.962

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

STT	Nội dung	Giá trị (tr.đồng)	KH năm 2030					KH năm 2031					Ghi chú
			Quý 1	Quý 2	Quý 3	Quý 4	Tổng cộng	Quý 1	Quý 2	Quý 3	Quý 4	Tổng cộng	
	Tiến độ dự kiến					Hoàn thành GĐ							
A	PHẦN KỲ ĐẦU TƯ THỨ NHẤT: 200HA												
I	Chi phí thuê đất	654.080					-					-	
I	Chi phí GPMB	345.920					-					-	
II	Chi phí xây dựng + Thiết bị	1.503.716					-					-	
II	Chi phí QLDA, chi phí tư vấn, chi phí khác	243.376					-					-	
IV	Chi phí dự phòng	87.355					-					-	
A	TỔNG VỐN ĐẦU TƯ (Chưa có lãi vay)	2.834.447					-					-	
B	CƠ CẤU HUY ĐỘNG VỐN	3.089.906					-					-	
1	Vốn chủ sở hữu	473.400					-					-	
2	Vốn huy động từ thu hút nhà đầu tư	-					-					-	
	Vốn huy động từ thu hút nhà đầu tư	341.335					-					-	
	Vốn có khả năng huy động (Trong thời gian xây dựng)	1.613.218					-					-	
3	Vốn vay dự kiến	2.275.171					-					-	
-	Kế hoạch giải ngân vốn vay	2.019.712					-					-	
-	Số dư đầu kỳ						-					-	
-	Lãi vay phát sinh trong kỳ	255.459					-					-	
	Trả lãi vay tính vào SXKD	-					-					-	Không tính TMĐT
	Trả lãi vay bằng nguồn KH ứng trước	-					-					-	
	Trả lãi vay bằng vốn vay	255.459					-					-	
-	Số dư cuối kỳ						-					-	Sử dụng vốn nhàn rỗi trả dư nợ cuối kỳ
V	TỔNG VỐN ĐẦU TƯ (Bao gồm lãi vay)	3.089.906					-					-	
B	PHẦN KỲ ĐẦU TƯ THỨ 2: 300HA												
I	Chi phí thuê đất	981.120	98.112				98.112					-	
I	Chi phí GPMB	518.880	51.888				51.888					-	
II	Chi phí xây dựng + Thiết bị	2.255.574	225.557	225.557	338.336	338.336	1.127.787	225.557	225.557	112.779	112.779	676.672	
III	Chi phí QLDA, chi phí tư vấn, chi phí khác	365.064	36.506	36.506	36.506	29.205	138.724	25.554	21.904	21.904	21.904	91.266	
IV	Chi phí dự phòng	131.032	13.103	13.103	18.742	18.377	63.326	12.556	12.373	6.734	6.734	38.397	
A	TỔNG VỐN ĐẦU TƯ (Chưa có lãi vay)	4.251.670	425.167	275.167	393.585	385.918	1.479.837	263.667	259.834	141.417	141.417	806.335	
B	CƠ CẤU HUY ĐỘNG VỐN	4.727.678	474.790	326.030	444.701	437.294	1.682.815	315.309	311.476	193.058	193.058	1.012.901	
1	Vốn chủ sở hữu	709.000					-					-	
2	Vốn huy động từ thu hút nhà đầu tư	2.614.972	425.167	315.912	434.329	426.663	1.602.070	315.309	311.476	193.058	193.058	1.012.901	
	Vốn huy động từ thu hút nhà đầu tư	2.286.172	425.167	275.167	393.585	385.918	1.479.837	263.667	259.834	141.417	141.417	806.335	
	Vốn có khả năng huy động (Trong thời gian xây dựng)	2.654.726	425.167	275.167	393.585	385.918	1.602.070	263.164	263.164	263.164	263.164	1.052.656	
3	Vốn vay dự kiến	1.403.707	49.623	10.119	10.372	10.631	80.745	-	-	-	-	-	
-	Kế hoạch giải ngân vốn vay	1.256.498	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Số dư đầu kỳ		1.984.915	2.034.538	2.044.657	2.055.029	2.065.660	2.065.660	2.065.660	2.065.660	2.065.660	2.065.660	
-	Lãi vay phát sinh trong kỳ	476.008	49.623	50.863	51.116	51.376	202.978	51.641	51.641	51.641	51.641	206.566	
	Trả lãi vay tính vào SXKD	-					-					-	Không tính TMĐT
	Trả lãi vay bằng nguồn KH ứng trước	328.800	-	40.745	40.745	40.745	122.234	51.641	51.641	51.641	51.641	206.566	
	Trả lãi vay bằng vốn vay	147.209	49.623	10.119	10.372	10.631	80.745	-	-	-	-	-	
-	Số dư cuối kỳ (Lũy kế giai đoạn 1)		2.034.538	2.044.657	2.055.029	2.065.660	2.065.660	2.065.660	2.065.660	2.065.660	2.065.660	1.819.339	Sử dụng vốn nhàn rỗi trả dư nợ cuối kỳ
V	TỔNG VỐN ĐẦU TƯ (Bao gồm lãi vay)	4.727.678	474.790	326.030	444.701	437.294	1.682.815	315.309	311.476	193.058	193.058	1.012.901	

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
				2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
				0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	TOÀN DỰ ÁN																
I	**Tổng mức đầu tư**		5.765.464			47.415	94.829	94.829	237.680	237.680	237.680	237.680	237.680	237.680	237.680	233.517	229.354
1	Chi phí GPMB		864.800			3.641	7.283	7.283	18.813	18.813	18.813	18.813	18.813	18.813	18.813	18.813	18.813
2	Chi phí xây dựng		3.209.391			32.094	64.188	64.188	160.470	160.470	160.470	160.470	160.470	160.470	160.470	160.470	160.470
3	Chi phí thiết bị		208.145			4.163	8.326	8.326	20.815	20.815	20.815	20.815	20.815	20.815	20.815	16.652	12.489
4	Chi phí QLDA, tư vấn, chi phí khác		553.127			5.531	11.063	11.063	27.656	27.656	27.656	27.656	27.656	27.656	27.656	27.656	27.656
5	Lãi vay trong thời gian xây dựng		731.467			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	Chi phí dự phòng		198.533			1.985	3.971	3.971	9.927	9.927	9.927	9.927	9.927	9.927	9.927	9.927	9.927
	PHÂN KỲ ĐẦU TƯ THỨ NHẤT																
I	**Tổng mức đầu tư**		2.013.599			47.415	94.829	94.829	94.829	94.829	94.829	94.829	94.829	94.829	94.829	90.666	86.504
1	Chi phí GPMB	47,5	345.920			3.641	7.283	7.283	7.283	7.283	7.283	7.283	7.283	7.283	7.283	7.283	7.283
2	Chi phí xây dựng	20	1.283.756			32.094	64.188	64.188	64.188	64.188	64.188	64.188	64.188	64.188	64.188	64.188	64.188
3	Chi phí thiết bị	10	83.258			4.163	8.326	8.326	8.326	8.326	8.326	8.326	8.326	8.326	8.326	4.163	
4	Chi phí QLDA	20	221.251			5.531	11.063	11.063	11.063	11.063	11.063	11.063	11.063	11.063	11.063	11.063	11.063
5	Lãi vay trong thời gian xây dựng	20				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	Chi phí dự phòng	20	79.413			1.985	3.971	3.971	3.971	3.971	3.971	3.971	3.971	3.971	3.971	3.971	3.971
	PHÂN KỲ ĐẦU TƯ THỨ HAI																
I	**Tổng mức đầu tư**		3.020.398						142.851	142.851	142.851	142.851	142.851	142.851	142.851	142.851	142.851
1	Chi phí GPMB	45	518.880						11.531	11.531	11.531	11.531	11.531	11.531	11.531	11.531	11.531
2	Chi phí xây dựng	20	1.925.635						96.282	96.282	96.282	96.282	96.282	96.282	96.282	96.282	96.282
3	Chi phí thiết bị	10	124.887						12.489	12.489	12.489	12.489	12.489	12.489	12.489	12.489	12.489
4	Chi phí QLDA	20	331.876						16.594	16.594	16.594	16.594	16.594	16.594	16.594	16.594	16.594
5	Lãi vay trong thời gian xây dựng	20							-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	Chi phí dự phòng	20	119.120						5.956	5.956	5.956	5.956	5.956	5.956	5.956	5.956	5.956

Bảng 5 - Phân bổ chi phí khấu hao

STT	Tài sản	Thời gian KH (năm)	Giá trị (triệu đồng)	NĂM 15	NĂM 16	NĂM 17	NĂM 18	NĂM 19	NĂM 20	NĂM 21	NĂM 22	NĂM 23	NĂM 24	NĂM 25	NĂM 26	NĂM 27	NĂM 28
				2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
				14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
	TOÀN DỰ ÁN																
I	**Tổng mức đầu tư**		**5.765.464**	**229.354**	**216.866**	**216.866**	**216.866**	**216.866**	**216.866**	**216.866**	**216.866**	**177.255**	**137.645**	**137.645**	**18.813**	**18.813**	**18.813**
1	Chi phí GPMB		864.800	18.813	18.813	18.813	18.813	18.813	18.813	18.813	18.813	18.813	18.813	18.813	18.813	18.813	18.813
2	Chi phí xây dựng		3.209.391	160.470	160.470	160.470	160.470	160.470	160.470	160.470	160.470	128.376	96.282	96.282	-	-	
3	Chi phí thiết bị		208.145	12.489	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4	Chi phí QLDA, tư vấn, chi phí khác		553.127	27.656	27.656	27.656	27.656	27.656	27.656	27.656	27.656	22.125	16.594	16.594	-	-	
5	Lãi vay trong thời gian xây dựng		731.467	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
6	Chi phí dự phòng		198.533	9.927	9.927	9.927	9.927	9.927	9.927	9.927	9.927	7.941	5.956	5.956	-	-	
	PHÂN KỲ ĐẦU TƯ THỨ NHẤT																
I	**Tổng mức đầu tư**		**2.013.599**	**86.504**	**86.504**	**86.504**	**86.504**	**86.504**	**86.504**	**86.504**	**86.504**	**46.893**	**7.283**	**7.283**	**7.283**	**7.283**	**7.283**
1	Chi phí GPMB	47,5	345.920	7.283	7.283	7.283	7.283	7.283	7.283	7.283	7.283	7.283	7.283	7.283	7.283	7.283	7.283
2	Chi phí xây dựng	20	1.283.756	64.188	64.188	64.188	64.188	64.188	64.188	64.188	64.188	32.094					
3	Chi phí thiết bị	10	83.258														
4	Chi phí QLDA	20	221.251	11.063	11.063	11.063	11.063	11.063	11.063	11.063	11.063	5.531					
5	Lãi vay trong thời gian xây dựng	20		-	-	-	-	-	-	-	-	-					
6	Chi phí dự phòng	20	79.413	3.971	3.971	3.971	3.971	3.971	3.971	3.971	3.971	1.985					
	PHÂN KỲ ĐẦU TƯ THỨ HAI																
I	**Tổng mức đầu tư**		**3.020.398**	**142.851**	**130.362**	**130.362**	**130.362**	**130.362**	**130.362**	**130.362**	**130.362**	**130.362**	**130.362**	**130.362**	**11.531**	**11.531**	**11.531**
1	Chi phí GPMB	45	518.880	11.531	11.531	11.531	11.531	11.531	11.531	11.531	11.531	11.531	11.531	11.531	11.531	11.531	11.531
2	Chi phí xây dựng	20	1.925.635	96.282	96.282	96.282	96.282	96.282	96.282	96.282	96.282	96.282	96.282	96.282			
3	Chi phí thiết bị	10	124.887	12.489													
4	Chi phí QLDA	20	331.876	16.594	16.594	16.594	16.594	16.594	16.594	16.594	16.594	16.594	16.594	16.594			
5	Lãi vay trong thời gian xây dựng	20		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
6	Chi phí dự phòng	20	119.120	5.956	5.956	5.956	5.956	5.956	5.956	5.956	5.956	5.956	5.956	5.956			

Bảng 5 - Phân bổ chi phí khấu hao

STT	Tài sản	Thời gian KH (năm)	Giá trị (triệu đồng)	NĂM 29	NĂM 30	NĂM 31	NĂM 32	NĂM 33	NĂM 34	NĂM 35	NĂM 36	NĂM 37	NĂM 38	NĂM 39	NĂM 40	NĂM 41	NĂM 42	NĂM 43
				2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069
				28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42
	TOÀN DỰ ÁN																	
I	**Tổng mức đầu tư**		**5.765.464**	**18.813**	**18.813**	**18.813**	**18.813**	**18.813**	**18.813**	**18.813**	**18.813**	**18.813**	**18.813**	**18.813**	**18.813**	**18.813**	**18.813**	**18.813**
1	Chi phí GPMB		864.800	18.813	18.813	18.813	18.813	18.813	18.813	18.813	18.813	18.813	18.813	18.813	18.813	18.813	18.813	18.813
2	Chi phí xây dựng		3.209.391															
3	Chi phí thiết bị		208.145															
4	Chi phí QLDA, tư vấn, chi phí khác		553.127															
5	Lãi vay trong thời gian xây dựng		731.467															
6	Chi phí dự phòng		198.533															
	PHÂN KỲ ĐẦU TƯ THỨ NHẤT																	
I	**Tổng mức đầu tư**		**2.013.599**	**7.283**	**7.283**	**7.283**	**7.283**	**7.283**	**7.283**	**7.283**	**7.283**	**7.283**	**7.283**	**7.283**	**7.283**	**7.283**	**7.283**	**7.283**
1	Chi phí GPMB	47,5	345.920	7.283	7.283	7.283	7.283	7.283	7.283	7.283	7.283	7.283	7.283	7.283	7.283	7.283	7.283	7.283
2	Chi phí xây dựng	20	1.283.756															
3	Chi phí thiết bị	10	83.258															
4	Chi phí QLDA	20	221.251															
5	Lãi vay trong thời gian xây dựng	20																
6	Chi phí dự phòng	20	79.413															
	PHÂN KỲ ĐẦU TƯ THỨ HAI																	
I	**Tổng mức đầu tư**		**3.020.398**	**11.531**	**11.531**	**11.531**	**11.531**	**11.531**	**11.531**	**11.531**	**11.531**	**11.531**	**11.531**	**11.531**	**11.531**	**11.531**	**11.531**	**11.531**
1	Chi phí GPMB	45	518.880	11.531	11.531	11.531	11.531	11.531	11.531	11.531	11.531	11.531	11.531	11.531	11.531	11.531	11.531	11.531
2	Chi phí xây dựng	20	1.925.635															
3	Chi phí thiết bị	10	124.887															
4	Chi phí QLDA	20	331.876															
5	Lãi vay trong thời gian xây dựng	20																
6	Chi phí dự phòng	20	119.120															

Bảng 5 - Phân bổ chi phí khấu hao

STT	Tài sản	Thời gian KH (năm)	Giá trị (triệu đồng)	NĂM 44	NĂM 45	NĂM 46	NĂM 47	NĂM 48	NĂM 49	NĂM 50
				2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076
				43	44	45	46	47	48	49
	TOÀN DỰ ÁN									
I	**Tổng mức đầu tư**		**5.765.464**	**18.813**	**18.813**	**18.813**	**18.813**	**18.813**	**18.813**	**18.813**
1	Chi phí GPMB		864.800	18.813	18.813	18.813	18.813	18.813	18.813	18.813
2	Chi phí xây dựng		3.209.391							
3	Chi phí thiết bị		208.145							
4	Chi phí QLDA, tư vấn, chi phí khác		553.127							
5	Lãi vay trong thời gian xây dựng		731.467							
6	Chi phí dự phòng		198.533							
	PHÂN KỲ ĐẦU TƯ THỨ NHẤT									
I	**Tổng mức đầu tư**		**2.013.599**	**7.283**	**7.283**	**7.283**	**7.283**	**7.283**	**7.283**	**7.283**
1	Chi phí GPMB	47,5	345.920	7.283	7.283	7.283	7.283	7.283	7.283	7.283
2	Chi phí xây dựng	20	1.283.756							
3	Chi phí thiết bị	10	83.258							
4	Chi phí QLDA	20	221.251							
5	Lãi vay trong thời gian xây dựng	20								
6	Chi phí dự phòng	20	79.413							
	PHÂN KỲ ĐẦU TƯ THỨ HAI									
I	**Tổng mức đầu tư**		**3.020.398**	**11.531**	**11.531**	**11.531**	**11.531**	**11.531**	**11.531**	**11.531**
1	Chi phí GPMB	45	518.880	11.531	11.531	11.531	11.531	11.531	11.531	11.531
2	Chi phí xây dựng	20	1.925.635							
3	Chi phí thiết bị	10	124.887							
4	Chi phí QLDA	20	331.876							
5	Lãi vay trong thời gian xây dựng	20								
6	Chi phí dự phòng	20	119.120							

Bảng 6 - Doanh thu dự án

STT	Nội dung	Diện tích (m2)	Đơn giá (triệu đồng/m2)	Tổng cộng	NĂM 1	NĂM 2	NĂM 3	NĂM 4	NĂM 5	NĂM 6	NĂM 7	NĂM 8	NĂM 9
					NĂM 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
	Tiến độ thực hiện												
A	GIAI ĐOẠN 1												
I	DÒNG THU THỰC TẾ			7.605.223	-	-	1.638.000	1.651.650	1.111.110	20.066	21.069	22.122	23.228
1.1	**Cho thuê đất kho tàng nhà máy**	3.500.000		4.368.000	-	-	1.638.000	1.638.000	1.092.000	-	-	-	-
-	Trả tiền một lần	3.500.000	3,12	4.368.000	-	-	1.638.000	1.638.000	1.092.000	-	-	-	-
	Hệ số lấp đầy						15%	15%	10%	0%			
1.2	**Doanh thu quản lý HTKT**			3.237.223	-	-	-	13.650	19.110	20.066	21.069	22.122	23.228
-	Thuê đất kho tàng, nhà máy	3.500.000	0,01	3.237.223				13.650	19.110	20.066	21.069	22.122	23.228
	Hệ số lấp đầy							30%	40%	40%	40%	40%	40%
II	DÒNG THU HẠCH TOÁN			7.605.223			34.125	82.626	111.825	112.781	113.784	114.837	115.944
2.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			4.368.000			34.125	68.976	92.715	92.715	92.715	92.715	92.715
-	Trả tiền 1 lần			4.368.000			34.125	68.976	92.715	92.715	92.715	92.715	92.715
	Doanh thu 2029			1.638.000			34.125	34.125	34.125	34.125	34.125	34.125	34.125
	Doanh thu 2030			1.638.000				34.851	34.851	34.851	34.851	34.851	34.851
	Doanh thu 2031			1.092.000					23.739	23.739	23.739	23.739	23.739
	Doanh thu 2032			-						-	-	-	-
2.2	Doanh thu quản lý HTKT			3.237.223				13.650	19.110	20.066	21.069	22.122	23.228
A	GIAI ĐOẠN 2												
I	DÒNG THU THỰC TẾ			11.291.754						1.316.420	1.323.041	1.330.310	1.338.274
1.1	**Cho thuê đất kho tàng nhà máy**	3.500.000		6.552.000						1.310.400	1.310.400	1.310.400	1.310.400
-	Trả tiền một lần	3.500.000	3,12	6.552.000						1.310.400	1.310.400	1.310.400	1.310.400
	Hệ số lấp đầy									12%	12%	12%	12%
1.2	**Doanh thu quản lý HTKT**			4.739.754						6.020	12.641	19.910	27.874
-	Thuê đất kho tàng, nhà máy	3.500.000	0,01	4.739.754						6.020	12.641	19.910	27.874
	Hệ số lấp đầy									12%	24%	36%	48%
II	DÒNG THU HẠCH TOÁN			11.291.754						35.140	71.543	109.286	148.450
2.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			6.552.000						29.120	58.902	89.376	120.576
-	Trả tiền 1 lần			6.552.000						29.120	58.902	89.376	120.576
	Doanh thu 2032			1.310.400						29.120	29.120	29.120	29.120
	Doanh thu 2033			1.310.400							29.782	29.782	29.782
	Doanh thu 2034			1.310.400								30.474	30.474
	Doanh thu 2035			1.310.400									31.200
	Doanh thu 2036			655.200									
	Doanh thu 2037			655.200									
2.2	Doanh thu quản lý HTKT									6.020	12.641	19.910	27.874
	TOÀN DỰ ÁN												
I	DÒNG THU THỰC TẾ			18.896.978	-	-	1.638.000	1.651.650	1.111.110	1.336.485	1.344.110	1.352.432	1.361.502
1.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy	3.500.000		10.920.000	-	-	1.638.000	1.638.000	1.092.000	1.310.400	1.310.400	1.310.400	1.310.400
1.2	Doanh thu quản lý HTKT			7.976.978	-	-	-	13.650	19.110	26.085	33.710	42.032	51.102
II	DÒNG THU HẠCH TOÁN			18.896.978	-	-	34.125	82.626	111.825	147.920	185.327	224.124	264.394

STT	Nội dung	Diện tích (m2)	Đơn giá (triệu đồng/m2)	Tổng cộng	NĂM 1	NĂM 2	NĂM 3	NĂM 4	NĂM 5	NĂM 6	NĂM 7	NĂM 8	NĂM 9
					NĂM 2027	NĂM 2028	NĂM 2029	NĂM 2030	NĂM 2031	NĂM 2032	NĂM 2033	NĂM 2034	NĂM 2035
	Tiến độ thực hiện				0	1	2	3	4	5	6	7	8
2.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			10.920.000	-	-	34.125	68.976	92.715	121.835	151.617	182.091	213.291
2.3	Doanh thu quản lý HTKT			7.976.978	-	-	-	13.650	19.110	26.085	33.710	42.032	51.102

Bảng 6 - Doanh thu dự án

STT	Nội dung	Diện tích (m2)	Đơn giá (triệu đồng/m2)	Tổng cộng	NĂM 10	NĂM 11	NĂM 12	NĂM 13	NĂM 14	NĂM 15	NĂM 16	NĂM 17	NĂM 18	NĂM 19
					NĂM 2036	NĂM 2037	NĂM 2038	NĂM 2039	NĂM 2040	NĂM 2041	NĂM 2042	NĂM 2043	NĂM 2044	NĂM 2045
					9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
	Tiến độ thực hiện													
A	GIAI ĐOẠN 1													
I	DÒNG THU THỰC TẾ			7.605.223	24.390	25.609	26.890	28.234	29.646	31.128	32.685	34.319	36.035	37.836
1.1	**Cho thuê đất kho tàng nhà máy**	**3.500.000**		**4.368.000**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Trả tiền một lần	3.500.000	3,12	4.368.000	-	-	-	-	-					
	Hệ số lấp đầy													
1.2	**Doanh thu quản lý HTKT**			**3.237.223**	**24.390**	**25.609**	**26.890**	**28.234**	**29.646**	**31.128**	**32.685**	**34.319**	**36.035**	**37.836**
-	Thuê đất kho tàng, nhà máy	3.500.000	0,01	3.237.223	24.390	25.609	26.890	28.234	29.646	31.128	32.685	34.319	36.035	37.836
	Hệ số lấp đầy				40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
II	DÒNG THU HẠCH TOÁN			7.605.223	117.105	118.324	119.605	120.949	122.361	123.843	125.400	127.034	128.750	130.552
2.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			4.368.000	92.715	92.715	92.715	92.715	92.715	92.715	92.715	92.715	92.715	92.715
-	Trả tiền 1 lần			4.368.000	92.715	92.715	92.715	92.715	92.715	92.715	92.715	92.715	92.715	92.715
	Doanh thu 2029			1.638.000	34.125	34.125	34.125	34.125	34.125	34.125	34.125	34.125	34.125	34.125
	Doanh thu 2030			1.638.000	34.851	34.851	34.851	34.851	34.851	34.851	34.851	34.851	34.851	34.851
	Doanh thu 2031			1.092.000	23.739	23.739	23.739	23.739	23.739	23.739	23.739	23.739	23.739	23.739
	Doanh thu 2032			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	Doanh thu quản lý HTKT			3.237.223	24.390	25.609	26.890	28.234	29.646	31.128	32.685	34.319	36.035	37.836
A	GIAI ĐOẠN 2													
I	DÒNG THU THỰC TẾ			11.291.754	688.126	693.614	40.335	42.351	44.469	46.692	49.027	51.478	54.052	56.755
1.1	**Cho thuê đất kho tàng nhà máy**	**3.500.000**		**6.552.000**	**655.200**	**655.200**	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Trả tiền một lần	3.500.000	3,12	6.552.000	655.200	655.200	-							
	Hệ số lấp đầy				6%	6%								
1.2	**Doanh thu quản lý HTKT**			**4.739.754**	**32.926**	**38.414**	**40.335**	**42.351**	**44.469**	**46.692**	**49.027**	**51.478**	**54.052**	**56.755**
-	Thuê đất kho tàng, nhà máy	3.500.000	0,01	4.739.754	32.926	38.414	40.335	42.351	44.469	46.692	49.027	51.478	54.052	56.755
	Hệ số lấp đầy				54%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
II	DÒNG THU HẠCH TOÁN			11.291.754	169.483	191.351	193.271	195.288	197.406	199.629	201.964	204.415	206.989	209.691
2.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			6.552.000	136.557	152.937	152.937	152.937	152.937	152.937	152.937	152.937	152.937	152.937
-	Trả tiền 1 lần			6.552.000	136.557	152.937	152.937	152.937	152.937	152.937	152.937	152.937	152.937	152.937
	Doanh thu 2032			1.310.400	29.120	29.120	29.120	29.120	29.120	29.120	29.120	29.120	29.120	29.120
	Doanh thu 2033			1.310.400	29.782	29.782	29.782	29.782	29.782	29.782	29.782	29.782	29.782	29.782
	Doanh thu 2034			1.310.400	30.474	30.474	30.474	30.474	30.474	30.474	30.474	30.474	30.474	30.474
	Doanh thu 2035			1.310.400	31.200	31.200	31.200	31.200	31.200	31.200	31.200	31.200	31.200	31.200
	Doanh thu 2036			655.200	15.980	15.980	15.980	15.980	15.980	15.980	15.980	15.980	15.980	15.980
	Doanh thu 2037			655.200		16.380	16.380	16.380	16.380	16.380	16.380	16.380	16.380	16.380
2.2	Doanh thu quản lý HTKT				32.926	38.414	40.335	42.351	44.469	46.692	49.027	51.478	54.052	56.755
	TOÀN DỰ ÁN													
I	DÒNG THU THỰC TẾ			18.896.978	712.516	719.223	67.224	70.585	74.115	77.820	81.711	85.797	90.087	94.591
1.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy	3.500.000		10.920.000	655.200	655.200	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	Doanh thu quản lý HTKT			7.976.978	57.316	64.023	67.224	70.585	74.115	77.820	81.711	85.797	90.087	94.591
II	DÒNG THU HẠCH TOÁN			18.896.978	286.588	309.675	312.876	316.237	319.767	323.472	327.363	331.449	335.739	340.243

STT	Nội dung	Diện tích (m2)	Đơn giá (triệu đồng/m2)	Tổng cộng	NĂM 10	NĂM 11	NĂM 12	NĂM 13	NĂM 14	NĂM 15	NĂM 16	NĂM 17	NĂM 18	NĂM 19
					NĂM 2036	NĂM 2037	NĂM 2038	NĂM 2039	NĂM 2040	NĂM 2041	NĂM 2042	NĂM 2043	NĂM 2044	NĂM 2045
					9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
	Tiến độ thực hiện													
2.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			10.920.000	229.272	245.652	245.652	245.652	245.652	245.652	245.652	245.652	245.652	245.652
2.3	Doanh thu quản lý HTKT			7.976.978	57.316	64.023	67.224	70.585	74.115	77.820	81.711	85.797	90.087	94.591

Bảng 6 - Doanh thu dự án

STT	Nội dung	Diện tích (m2)	Đơn giá (triệu đồng/m2)	Tổng cộng	NĂM 20	NĂM 21	NĂM 22	NĂM 23	NĂM 24	NĂM 25	NĂM 26	NĂM 27	NĂM 28	NĂM 29
					NĂM 2046	NĂM 2047	NĂM 2048	NĂM 2049	NĂM 2050	NĂM 2051	NĂM 2052	NĂM 2053	NĂM 2054	NĂM 2055
					19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
	Tiến độ thực hiện													
A	GIAI ĐOẠN 1													
I	DÒNG THU THỰC TẾ			7.605.223	39.728	41.715	43.800	45.990	48.290	50.705	53.240	55.902	58.697	61.632
1.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy	3.500.000		4.368.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Trả tiền một lần	3.500.000	3,12	4.368.000										
	Hệ số lấp đầy													
1.2	Doanh thu quản lý HTKT			3.237.223	39.728	41.715	43.800	45.990	48.290	50.705	53.240	55.902	58.697	61.632
-	Thuê đất kho tàng, nhà máy	3.500.000	0,01	3.237.223	39.728	41.715	43.800	45.990	48.290	50.705	53.240	55.902	58.697	61.632
	Hệ số lấp đầy				40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
II	DÒNG THU HẠCH TOÁN			7.605.223	132.444	134.430	136.516	138.706	141.005	143.420	145.955	148.617	151.412	154.347
2.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			4.368.000	92.715	92.715	92.715	92.715	92.715	92.715	92.715	92.715	92.715	92.715
-	Trả tiền 1 lần			4.368.000	92.715	92.715	92.715	92.715	92.715	92.715	92.715	92.715	92.715	92.715
	Doanh thu 2029			1.638.000	34.125	34.125	34.125	34.125	34.125	34.125	34.125	34.125	34.125	34.125
	Doanh thu 2030			1.638.000	34.851	34.851	34.851	34.851	34.851	34.851	34.851	34.851	34.851	34.851
	Doanh thu 2031			1.092.000	23.739	23.739	23.739	23.739	23.739	23.739	23.739	23.739	23.739	23.739
	Doanh thu 2032			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	Doanh thu quản lý HTKT			3.237.223	39.728	41.715	43.800	45.990	48.290	50.705	53.240	55.902	58.697	61.632
A	GIAI ĐOẠN 2													
I	DÒNG THU THỰC TẾ			11.291.754	59.592	62.572	65.701	68.986	72.435	76.057	79.860	83.853	88.045	92.447
1.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy	3.500.000		6.552.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Trả tiền một lần	3.500.000	3,12	6.552.000										
	Hệ số lấp đầy													
1.2	Doanh thu quản lý HTKT			4.739.754	59.592	62.572	65.701	68.986	72.435	76.057	79.860	83.853	88.045	92.447
-	Thuê đất kho tàng, nhà máy	3.500.000	0,01	4.739.754	59.592	62.572	65.701	68.986	72.435	76.057	79.860	83.853	88.045	92.447
	Hệ số lấp đầy				60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
II	DÒNG THU HẠCH TOÁN			11.291.754	212.529	215.509	218.637	221.922	225.372	228.994	232.796	236.789	240.982	245.384
2.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			6.552.000	152.937	152.937	152.937	152.937	152.937	152.937	152.937	152.937	152.937	152.937
-	Trả tiền 1 lần			6.552.000	152.937	152.937	152.937	152.937	152.937	152.937	152.937	152.937	152.937	152.937
	Doanh thu 2032			1.310.400	29.120	29.120	29.120	29.120	29.120	29.120	29.120	29.120	29.120	29.120
	Doanh thu 2033			1.310.400	29.782	29.782	29.782	29.782	29.782	29.782	29.782	29.782	29.782	29.782
	Doanh thu 2034			1.310.400	30.474	30.474	30.474	30.474	30.474	30.474	30.474	30.474	30.474	30.474
	Doanh thu 2035			1.310.400	31.200	31.200	31.200	31.200	31.200	31.200	31.200	31.200	31.200	31.200
	Doanh thu 2036			655.200	15.980	15.980	15.980	15.980	15.980	15.980	15.980	15.980	15.980	15.980
	Doanh thu 2037			655.200	16.380	16.380	16.380	16.380	16.380	16.380	16.380	16.380	16.380	16.380
2.2	Doanh thu quản lý HTKT				59.592	62.572	65.701	68.986	72.435	76.057	79.860	83.853	88.045	92.447
	TOÀN DỰ ÁN													
I	DÒNG THU THỰC TẾ			18.896.978	99.321	104.287	109.501	114.976	120.725	126.761	133.099	139.754	146.742	154.079
1.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy	3.500.000		10.920.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	Doanh thu quản lý HTKT			7.976.978	99.321	104.287	109.501	114.976	120.725	126.761	133.099	139.754	146.742	154.079
II	DÒNG THU HẠCH TOÁN			18.896.978	344.973	349.939	355.153	360.628	366.377	372.413	378.751	385.406	392.394	399.731

STT	Nội dung	Diện tích (m2)	Đơn giá (triệu đồng/m2)	Tổng cộng	NĂM 20	NĂM 21	NĂM 22	NĂM 23	NĂM 24	NĂM 25	NĂM 26	NĂM 27	NĂM 28	NĂM 29
					NĂM 2046	NĂM 2047	NĂM 2048	NĂM 2049	NĂM 2050	NĂM 2051	NĂM 2052	NĂM 2053	NĂM 2054	NĂM 2055
	Tiến độ thực hiện				19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
2.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			10.920.000	245.652	245.652	245.652	245.652	245.652	245.652	245.652	245.652	245.652	245.652
2.3	Doanh thu quản lý HTKT			7.976.978	99.321	104.287	109.501	114.976	120.725	126.761	133.099	139.754	146.742	154.079

Bảng 6 - Doanh thu dự án

STT	Nội dung	Diện tích (m2)	Đơn giá (triệu đồng/m2)	Tổng cộng	NĂM 30	NĂM 31	NĂM 32	NĂM 33	NĂM 34	NĂM 35	NĂM 36	NĂM 37	NĂM 38	NĂM 39
					NĂM 2056	NĂM 2057	NĂM 2058	NĂM 2059	NĂM 2060	NĂM 2061	NĂM 2062	NĂM 2063	NĂM 2064	NĂM 2065
					29	30	31	32	33	34	35	36	37	38
	Tiến độ thực hiện													
A	GIAI ĐOẠN 1													
I	DÒNG THU THỰC TẾ			7.605.223	64.713	67.949	71.346	74.914	78.659	82.592	86.722	91.058	95.611	100.391
1.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy	3.500.000		4.368.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Trả tiền một lần	3.500.000	3,12	4.368.000										
	Hệ số lấp đầy													
1.2	Doanh thu quản lý HTKT			3.237.223	64.713	67.949	71.346	74.914	78.659	82.592	86.722	91.058	95.611	100.391
-	Thuê đất kho tàng, nhà máy	3.500.000	0,01	3.237.223	64.713	67.949	71.346	74.914	78.659	82.592	86.722	91.058	95.611	100.391
	Hệ số lấp đầy				40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
II	DÒNG THU HẠCH TOÁN			7.605.223	157.428	160.664	164.062	167.629	171.375	175.308	179.437	183.773	188.326	193.107
2.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			4.368.000	92.715	92.715	92.715	92.715	92.715	92.715	92.715	92.715	92.715	92.715
-	Trả tiền 1 lần			4.368.000	92.715	92.715	92.715	92.715	92.715	92.715	92.715	92.715	92.715	92.715
	Doanh thu 2029			1.638.000	34.125	34.125	34.125	34.125	34.125	34.125	34.125	34.125	34.125	34.125
	Doanh thu 2030			1.638.000	34.851	34.851	34.851	34.851	34.851	34.851	34.851	34.851	34.851	34.851
	Doanh thu 2031			1.092.000	23.739	23.739	23.739	23.739	23.739	23.739	23.739	23.739	23.739	23.739
	Doanh thu 2032			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	Doanh thu quản lý HTKT			3.237.223	64.713	67.949	71.346	74.914	78.659	82.592	86.722	91.058	95.611	100.391
A	GIAI ĐOẠN 2													
I	DÒNG THU THỰC TẾ			11.291.754	97.070	101.923	107.020	112.371	117.989	123.888	130.083	136.587	143.416	150.587
1.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy	3.500.000		6.552.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Trả tiền một lần	3.500.000	3,12	6.552.000										
	Hệ số lấp đầy													
1.2	Doanh thu quản lý HTKT			4.739.754	97.070	101.923	107.020	112.371	117.989	123.888	130.083	136.587	143.416	150.587
-	Thuê đất kho tàng, nhà máy	3.500.000	0,01	4.739.754	97.070	101.923	107.020	112.371	117.989	123.888	130.083	136.587	143.416	150.587
	Hệ số lấp đầy				60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
II	DÒNG THU HẠCH TOÁN			11.291.754	250.007	254.860	259.956	265.307	270.926	276.825	283.020	289.524	296.353	303.524
2.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			6.552.000	152.937	152.937	152.937	152.937	152.937	152.937	152.937	152.937	152.937	152.937
-	Trả tiền 1 lần			6.552.000	152.937	152.937	152.937	152.937	152.937	152.937	152.937	152.937	152.937	152.937
	Doanh thu 2032			1.310.400	29.120	29.120	29.120	29.120	29.120	29.120	29.120	29.120	29.120	29.120
	Doanh thu 2033			1.310.400	29.782	29.782	29.782	29.782	29.782	29.782	29.782	29.782	29.782	29.782
	Doanh thu 2034			1.310.400	30.474	30.474	30.474	30.474	30.474	30.474	30.474	30.474	30.474	30.474
	Doanh thu 2035			1.310.400	31.200	31.200	31.200	31.200	31.200	31.200	31.200	31.200	31.200	31.200
	Doanh thu 2036			655.200	15.980	15.980	15.980	15.980	15.980	15.980	15.980	15.980	15.980	15.980
	Doanh thu 2037			655.200	16.380	16.380	16.380	16.380	16.380	16.380	16.380	16.380	16.380	16.380
2.2	Doanh thu quản lý HTKT				97.070	101.923	107.020	112.371	117.989	123.888	130.083	136.587	143.416	150.587
	TOÀN DỰ ÁN													
I	DÒNG THU THỰC TẾ			18.896.978	161.783	169.872	178.366	187.284	196.648	206.481	216.805	227.645	239.027	250.979
1.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy	3.500.000		10.920.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	Doanh thu quản lý HTKT			7.976.978	161.783	169.872	178.366	187.284	196.648	206.481	216.805	227.645	239.027	250.979
II	DÒNG THU HẠCH TOÁN			18.896.978	407.435	415.524	424.018	432.936	442.300	452.133	462.457	473.297	484.679	496.631

STT	Nội dung	Diện tích (m2)	Đơn giá (triệu đồng/m2)	Tổng cộng	NĂM 30	NĂM 31	NĂM 32	NĂM 33	NĂM 34	NĂM 35	NĂM 36	NĂM 37	NĂM 38	NĂM 39
					NĂM 2056	NĂM 2057	NĂM 2058	NĂM 2059	NĂM 2060	NĂM 2061	NĂM 2062	NĂM 2063	NĂM 2064	NĂM 2065
					29	30	31	32	33	34	35	36	37	38
	Tiến độ thực hiện													
2.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			10.920.000	245.652	245.652	245.652	245.652	245.652	245.652	245.652	245.652	245.652	245.652
2.3	Doanh thu quản lý HTKT			7.976.978	161.783	169.872	178.366	187.284	196.648	206.481	216.805	227.645	239.027	250.979

Bảng 6 - Doanh thu dự án

STT	Nội dung	Diện tích (m2)	Đơn giá (triệu đồng/m2)	Tổng cộng	NĂM 40	NĂM 41	NĂM 42	NĂM 43	NĂM 44	NĂM 45	NĂM 46	NĂM 47	NĂM 48	NĂM 49
					NĂM 2066	NĂM 2067	NĂM 2068	NĂM 2069	NĂM 2070	NĂM 2071	NĂM 2072	NĂM 2073	NĂM 2074	NĂM 2075
					39	40	41	42	43	44	45	46	47	48
	Tiến độ thực hiện													
A	GIAI ĐOẠN 1													
I	DÒNG THU THỰC TẾ			7.605.223	105.411	110.682	116.216	122.026	128.128	134.534	141.261	148.324	155.740	163.527
1.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy	3.500.000		4.368.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Trả tiền một lần	3.500.000	3,12	4.368.000										
	Hệ số lấp đầy													
1.2	Doanh thu quản lý HTKT			3.237.223	105.411	110.682	116.216	122.026	128.128	134.534	141.261	148.324	155.740	163.527
-	Thuê đất kho tàng, nhà máy	3.500.000	0,01	3.237.223	105.411	110.682	116.216	122.026	128.128	134.534	141.261	148.324	155.740	163.527
	Hệ số lấp đầy				40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
II	DÒNG THU HẠCH TOÁN			7.605.223	198.126	203.397	208.931	214.742	220.843	227.249	233.976	241.039	248.455	256.242
2.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			4.368.000	92.715	92.715	92.715	92.715	92.715	92.715	92.715	92.715	92.715	92.715
-	Trả tiền 1 lần			4.368.000	92.715	92.715	92.715	92.715	92.715	92.715	92.715	92.715	92.715	92.715
	Doanh thu 2029			1.638.000	34.125	34.125	34.125	34.125	34.125	34.125	34.125	34.125	34.125	34.125
	Doanh thu 2030			1.638.000	34.851	34.851	34.851	34.851	34.851	34.851	34.851	34.851	34.851	34.851
	Doanh thu 2031			1.092.000	23.739	23.739	23.739	23.739	23.739	23.739	23.739	23.739	23.739	23.739
	Doanh thu 2032			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	Doanh thu quản lý HTKT			3.237.223	105.411	110.682	116.216	122.026	128.128	134.534	141.261	148.324	155.740	163.527
A	GIAI ĐOẠN 2													
I	DÒNG THU THỰC TẾ			11.291.754	158.117	166.022	174.324	183.040	192.192	201.801	211.891	222.486	233.610	245.291
1.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy	3.500.000		6.552.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Trả tiền một lần	3.500.000	3,12	6.552.000										
	Hệ số lấp đầy													
1.2	Doanh thu quản lý HTKT			4.739.754	158.117	166.022	174.324	183.040	192.192	201.801	211.891	222.486	233.610	245.291
-	Thuê đất kho tàng, nhà máy	3.500.000	0,01	4.739.754	158.117	166.022	174.324	183.040	192.192	201.801	211.891	222.486	233.610	245.291
	Hệ số lấp đầy				60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
II	DÒNG THU HẠCH TOÁN			11.291.754	311.053	318.959	327.260	335.976	345.128	354.738	364.828	375.423	386.547	398.227
2.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			6.552.000	152.937	152.937	152.937	152.937	152.937	152.937	152.937	152.937	152.937	152.937
-	Trả tiền 1 lần			6.552.000	152.937	152.937	152.937	152.937	152.937	152.937	152.937	152.937	152.937	152.937
	Doanh thu 2032			1.310.400	29.120	29.120	29.120	29.120	29.120	29.120	29.120	29.120	29.120	29.120
	Doanh thu 2033			1.310.400	29.782	29.782	29.782	29.782	29.782	29.782	29.782	29.782	29.782	29.782
	Doanh thu 2034			1.310.400	30.474	30.474	30.474	30.474	30.474	30.474	30.474	30.474	30.474	30.474
	Doanh thu 2035			1.310.400	31.200	31.200	31.200	31.200	31.200	31.200	31.200	31.200	31.200	31.200
	Doanh thu 2036			655.200	15.980	15.980	15.980	15.980	15.980	15.980	15.980	15.980	15.980	15.980
	Doanh thu 2037			655.200	16.380	16.380	16.380	16.380	16.380	16.380	16.380	16.380	16.380	16.380
2.2	Doanh thu quản lý HTKT				158.117	166.022	174.324	183.040	192.192	201.801	211.891	222.486	233.610	245.291
	TOÀN DỰ ÁN													
I	DÒNG THU THỰC TẾ			18.896.978	263.528	276.704	290.539	305.066	320.319	336.335	353.152	370.810	389.350	408.818
1.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy	3.500.000		10.920.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	Doanh thu quản lý HTKT			7.976.978	263.528	276.704	290.539	305.066	320.319	336.335	353.152	370.810	389.350	408.818
II	DÒNG THU HẠCH TOÁN			18.896.978	509.180	522.356	536.191	550.718	565.971	581.987	598.804	616.462	635.002	654.470

STT	Nội dung	Diện tích (m2)	Đơn giá (triệu đồng/m2)	Tổng cộng	NĂM 40	NĂM 41	NĂM 42	NĂM 43	NĂM 44	NĂM 45	NĂM 46	NĂM 47	NĂM 48	NĂM 49
					NĂM 2066	NĂM 2067	NĂM 2068	NĂM 2069	NĂM 2070	NĂM 2071	NĂM 2072	NĂM 2073	NĂM 2074	NĂM 2075
					39	40	41	42	43	44	45	46	47	48
	Tiến độ thực hiện													
2.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			10.920.000	245.652	245.652	245.652	245.652	245.652	245.652	245.652	245.652	245.652	245.652
2.3	Doanh thu quản lý HTKT			7.976.978	263.528	276.704	290.539	305.066	320.319	336.335	353.152	370.810	389.350	408.818

Bảng 6 - Doanh thu dự án

STT	Nội dung	Diện tích (m2)	Đơn giá (triệu đồng/m2)	Tổng cộng	NĂM 50
					NĂM 2076
					49
	Tiến độ thực hiện				
A	**GIAI ĐOẠN 1**				
I	**DÒNG THU THỰC TẾ**			**7.605.223**	**171.703**
1.1	**Cho thuê đất kho tàng nhà máy**	**3.500.000**		**4.368.000**	**-**
-	Trả tiền một lần	3.500.000	3,12	4.368.000	
	Hệ số lấp đầy				
1.2	**Doanh thu quản lý HTKT**			**3.237.223**	**171.703**
-	Thuê đất kho tàng, nhà máy	3.500.000	0,01	3.237.223	171.703
	Hệ số lấp đầy				40%
II	**DÒNG THU HẠCH TOÁN**			**7.605.223**	**264.419**
2.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			4.368.000	92.715
-	Trả tiền 1 lần			4.368.000	92.715
	Doanh thu 2029			1.638.000	34.125
	Doanh thu 2030			1.638.000	34.851
	Doanh thu 2031			1.092.000	23.739
	Doanh thu 2032			-	-
2.2	Doanh thu quản lý HTKT			3.237.223	171.703
A	**GIAI ĐOẠN 2**				
I	**DÒNG THU THỰC TẾ**			**11.291.754**	**257.555**
1.1	**Cho thuê đất kho tàng nhà máy**	**3.500.000**		**6.552.000**	**-**
-	Trả tiền một lần	3.500.000	3,12	6.552.000	
	Hệ số lấp đầy				
1.2	**Doanh thu quản lý HTKT**			**4.739.754**	**257.555**
-	Thuê đất kho tàng, nhà máy	3.500.000	0,01	4.739.754	257.555
	Hệ số lấp đầy				60%
II	**DÒNG THU HẠCH TOÁN**			**11.291.754**	**410.492**
2.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			6.552.000	152.937
-	Trả tiền 1 lần			6.552.000	152.937
	Doanh thu 2032			1.310.400	29.120
	Doanh thu 2033			1.310.400	29.782
	Doanh thu 2034			1.310.400	30.474
	Doanh thu 2035			1.310.400	31.200
	Doanh thu 2036			655.200	15.980
	Doanh thu 2037			655.200	16.380
2.2	Doanh thu quản lý HTKT				257.555
	TOÀN DỰ ÁN				
I	**DÒNG THU THỰC TẾ**			**18.896.978**	**429.259**
1.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy	3.500.000		10.920.000	-
1.2	Doanh thu quản lý HTKT			7.976.978	429.259
II	**DÒNG THU HẠCH TOÁN**			**18.896.978**	**674.911**

STT	Nội dung	Diện tích (m2)	Đơn giá (triệu đồng/m2)	Tổng cộng	NĂM 50
					NĂM 2076
					49
	Tiến độ thực hiện				
2.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			10.920.000	245.652
2.3	Doanh thu quản lý HTKT			7.976.978	429.259

Bảng 7 - Bảng tính lợi nhuận hàng năm

STT	Nội dung	Tổng cộng	NĂM 1	NĂM 2	NĂM 3	NĂM 4	NĂM 5	NĂM 6	NĂM 7	NĂM 8	NĂM 9	NĂM 10
			NĂM 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
I	**DOANH THU**	**18.896.978**	-	-	**34.125**	**82.626**	**111.825**	**147.920**	**185.327**	**224.124**	**264.394**	**286.588**
1.1	**Cho thuê đất kho tàng nhà máy**	**10.920.000**	-	-	**34.125**	**68.976**	**92.715**	**121.835**	**151.617**	**182.091**	**213.291**	**229.272**
1.2	**Doanh thu quản lý HTKT**	**7.976.978**	-	-	-	**13.650**	**19.110**	**26.085**	**33.710**	**42.032**	**51.102**	**57.316**
II	**CHI PHÍ**	**13.973.373**	-	-	**72.197**	**144.409**	**153.284**	**310.444**	**326.639**	**344.049**	**353.073**	**378.197**
1	Chi phí khấu hao TSCĐ	5.033.997	-	-	47.415	94.829	94.829	237.680	237.680	237.680	237.680	237.680
2	Chi phí kinh doanh	218.400	-	-	683	1.380	1.854	2.437	3.032	3.642	4.266	4.585
3	Chi phí quản lý vận hành	4.565.139	-	-	14.000	28.000	35.000	29.000	42.000	56.000	63.000	70.000
4	Chi phí duy tu, sửa chữa hạ tầng (tính từ năm 6)	1.339.674	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13.670
5	Chi phí phát sinh khác	1.180.963	-	-	2.800	5.600	7.000	5.800	8.400	11.200	12.600	16.734
6	Chi phí thuê đất hàng năm	1.635.200	-	-	7.300	14.600	14.600	35.527	35.527	35.527	35.527	35.527
	Giai đoạn 1	*693.500*			*7.300*	*14.600*	*14.600*	*14.600*	*14.600*	*14.600*	*14.600*	*14.600*
	Giai đoạn 2	*941.700*						*20.927*	*20.927*	*20.927*	*20.927*	*20.927*
7	Chi trả lãi vay trong giai đoạn vận hành	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-
III	**Lợi nhuận**	**4.923.605**	-	-	**(38.072)**	**(61.783)**	**(41.458)**	**(162.523)**	**(141.312)**	**(119.925)**	**(88.679)**	**(91.609)**
IV	**Lỗ lũy kế chuyển sang**											
V	**Thu nhập chịu thuế**					-	-	-	-	-	-	-
VI	**Thuế thu nhập doanh nghiệp**	**1.268.060**				-	-	-	-	-	-	-
VII	**Lợi nhuận sau thuế**	**3.655.546**			**(38.072)**	**(61.783)**	**(41.458)**	**(162.523)**	**(141.312)**	**(119.925)**	**(88.679)**	**(91.609)**
VII	**KẾ HOẠCH TRẢ NỢ VÀ THU HỒI VỐN CHỦ SỞ HỮU**											
1	Nguồn trả nợ (Khấu hao + lợi nhuận)			-				75.157	96.368	117.755		
2	Nguồn tiền nhàn rỗi							1.263.722	1.255.151	1.246.064		
3	Nguồn tiền trả nợ							1.338.879	1.351.519	1.363.819		
4	Trả nợ gốc ngân hàng											
-	Nợ gốc đầu kỳ	1.819.339						1.819.339	662.395	-		
-	Lãi vay trong kỳ							181.934	66.239	-		
-	Trả gốc							1.156.945	662.395	-		
-	Dư nợ cuối kỳ							662.395	-	-		
5	Thu hồi vốn chủ sở hữu	1.182.400							689.125	493.275		

Bảng 7 - Bảng tính lợi nhuận hàng năm

STT	Nội dung	Tổng cộng	NĂM 11	NĂM 12	NĂM 13	NĂM 14	NĂM 15	NĂM 16	NĂM 17	NĂM 18	NĂM 19	NĂM 20
			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
I	**DOANH THU**	**18.896.978**	**309.675**	**312.876**	**316.237**	**319.767**	**323.472**	**327.363**	**331.449**	**335.739**	**340.243**	**344.973**
1.1	**Cho thuê đất kho tàng nhà máy**	**10.920.000**	**245.652**	**245.652**	**245.652**	**245.652**	**245.652**	**245.652**	**245.652**	**245.652**	**245.652**	**245.652**
1.2	**Doanh thu quản lý HTKT**	**7.976.978**	**64.023**	**67.224**	**70.585**	**74.115**	**77.820**	**81.711**	**85.797**	**90.087**	**94.591**	**99.321**
II	**CHI PHÍ**	**13.973.373**	**378.524**	**380.204**	**402.361**	**399.946**	**401.729**	**391.059**	**392.914**	**394.805**	**396.735**	**398.704**
1	Chi phí khấu hao TSCĐ	5.033.997	237.680	237.680	233.517	229.354	229.354	216.866	216.866	216.866	216.866	216.866
2	Chi phí kinh doanh	218.400	4.913	4.913	4.913	4.913	4.913	4.913	4.913	4.913	4.913	4.913
3	Chi phí quản lý vận hành	4.565.139	70.000	71.400	72.828	74.285	75.770	77.286	78.831	80.408	82.016	83.656
4	Chi phí duy tu, sửa chữa hạ tầng (tính từ năm 6)	1.339.674	13.670	13.670	34.175	34.175	34.175	34.175	34.175	34.175	34.175	34.175
5	Chi phí phát sinh khác	1.180.963	16.734	17.014	21.401	21.692	21.989	22.292	22.601	22.917	23.238	23.566
6	Chi phí thuê đất hàng năm	1.635.200	35.527	35.527	35.527	35.527	35.527	35.527	35.527	35.527	35.527	35.527
	Giai đoạn 1	*693.500*	*14.600*	*14.600*	*14.600*	*14.600*	*14.600*	*14.600*	*14.600*	*14.600*	*14.600*	*14.600*
	Giai đoạn 2	*941.700*	*20.927*	*20.927*	*20.927*	*20.927*	*20.927*	*20.927*	*20.927*	*20.927*	*20.927*	*20.927*
7	Chi trả lãi vay trong giai đoạn vận hành	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
III	**Lợi nhuận**	**4.923.605**	**(68.849)**	**(67.328)**	**(86.124)**	**(80.179)**	**(78.257)**	**(63.695)**	**(61.465)**	**(59.067)**	**(56.492)**	**(53.731)**
IV	**Lỗ lũy kế chuyển sang**									**59.067**	**115.559**	**169.290**
V	**Thu nhập chịu thuế**		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VI	**Thuế thu nhập doanh nghiệp**	**1.268.060**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VII	**Lợi nhuận sau thuế**	**3.655.546**	**(68.849)**	**(67.328)**	**(86.124)**	**(80.179)**	**(78.257)**	**(63.695)**	**(61.465)**	**(59.067)**	**(56.492)**	**(53.731)**
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	Nguồn tiền trả nợ											
4	Trả nợ gốc ngân hàng											
-	Nợ gốc đầu kỳ	1.819.339										
-	Lãi vay trong kỳ											
-	Trả gốc											
-	Dư nợ cuối kỳ											
5	Thu hồi vốn chủ sở hữu	1.182.400										

Bảng 7 - Bảng tính lợi nhuận hàng năm

STT	Nội dung	Tổng cộng	NĂM 21	NĂM 22	NĂM 23	NĂM 24	NĂM 25	NĂM 26	NĂM 27	NĂM 28	NĂM 29	NĂM 30
			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
I	**DOANH THU**	**18.896.978**	**349.939**	**355.153**	**360.628**	**366.377**	**372.413**	**378.751**	**385.406**	**392.394**	**399.731**	**407.435**
1.1	**Cho thuê đất kho tàng nhà máy**	**10.920.000**	**245.652**	**245.652**	**245.652**	**245.652**	**245.652**	**245.652**	**245.652**	**245.652**	**245.652**	**245.652**
1.2	**Doanh thu quản lý HTKT**	**7.976.978**	**104.287**	**109.501**	**114.976**	**120.725**	**126.761**	**133.099**	**139.754**	**146.742**	**154.079**	**161.783**
II	**CHI PHÍ**	**13.973.373**	**400.711**	**402.759**	**365.238**	**327.758**	**329.931**	**213.316**	**215.577**	**217.884**	**220.236**	**222.635**
1	Chi phí khấu hao TSCĐ	5.033.997	216.866	216.866	177.255	137.645	137.645	18.813	18.813	18.813	18.813	18.813
2	Chi phí kinh doanh	218.400	4.913	4.913	4.913	4.913	4.913	4.913	4.913	4.913	4.913	4.913
3	Chi phí quản lý vận hành	4.565.139	85.330	87.036	88.777	90.552	92.364	94.211	96.095	98.017	99.977	101.977
4	Chi phí duy tu, sửa chữa hạ tầng (tính từ năm 6)	1.339.674	34.175	34.175	34.175	34.175	34.175	34.175	34.175	34.175	34.175	34.175
5	Chi phí phát sinh khác	1.180.963	23.901	24.242	24.590	24.946	25.308	25.677	26.054	26.438	26.831	27.230
6	Chi phí thuê đất hàng năm	1.635.200	35.527	35.527	35.527	35.527	35.527	35.527	35.527	35.527	35.527	35.527
	Giai đoạn 1	*693.500*	*14.600*	*14.600*	*14.600*	*14.600*	*14.600*	*14.600*	*14.600*	*14.600*	*14.600*	*14.600*
	Giai đoạn 2	*941.700*	*20.927*	*20.927*	*20.927*	*20.927*	*20.927*	*20.927*	*20.927*	*20.927*	*20.927*	*20.927*
7	Chi trả lãi vay trong giai đoạn vận hành	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
III	**Lợi nhuận**	**4.923.605**	**(50.773)**	**(47.606)**	**(4.610)**	**38.619**	**42.482**	**165.435**	**169.829**	**174.510**	**179.495**	**184.800**
IV	**Lỗ lũy kế chuyển sang**		**220.062**	**267.669**	**272.278**	**233.659**	**191.177**	**25.742**	-	-	-	-
V	**Thu nhập chịu thuế**		-	-	-	-	-	**139.693**	**169.829**	**174.510**	**179.495**	**184.800**
VI	**Thuế thu nhập doanh nghiệp**	**1.268.060**	-	-	-	-	-	**27.939**	**33.966**	**34.902**	**35.899**	**36.960**
VII	**Lợi nhuận sau thuế**	**3.655.546**	**(50.773)**	**(47.606)**	**(4.610)**	**38.619**	**42.482**	**137.496**	**135.863**	**139.608**	**143.596**	**147.840**
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	Nguồn tiền trả nợ											
4	Trả nợ gốc ngân hàng											
-	Nợ gốc đầu kỳ	1.819.339										
-	Lãi vay trong kỳ											
-	Trả gốc											
-	Dư nợ cuối kỳ											
5	Thu hồi vốn chủ sở hữu	1.182.400										

Bảng 7 - Bảng tính lợi nhuận hàng năm

STT	Nội dung	Tổng cộng	NĂM 31	NĂM 32	NĂM 33	NĂM 34	NĂM 35	NĂM 36	NĂM 37	NĂM 38	NĂM 39	NĂM 40
			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
I	**DOANH THU**	**18.896.978**	**415.524**	**424.018**	**432.936**	**442.300**	**452.133**	**462.457**	**473.297**	**484.679**	**496.631**	**509.180**
1.1	**Cho thuê đất kho tàng nhà máy**	**10.920.000**	**245.652**	**245.652**	**245.652**	**245.652**	**245.652**	**245.652**	**245.652**	**245.652**	**245.652**	**245.652**
1.2	**Doanh thu quản lý HTKT**	**7.976.978**	**169.872**	**178.366**	**187.284**	**196.648**	**206.481**	**216.805**	**227.645**	**239.027**	**250.979**	**263.528**
II	**CHI PHÍ**	**13.973.373**	**225.083**	**227.579**	**230.126**	**232.723**	**235.372**	**238.074**	**240.830**	**243.642**	**246.509**	**249.434**
1	Chi phí khấu hao TSCĐ	5.033.997	18.813	18.813	18.813	18.813	18.813	18.813	18.813	18.813	18.813	18.813
2	Chi phí kinh doanh	218.400	4.913	4.913	4.913	4.913	4.913	4.913	4.913	4.913	4.913	4.913
3	Chi phí quản lý vận hành	4.565.139	104.016	106.097	108.219	110.383	112.591	114.842	117.139	119.482	121.872	124.309
4	Chi phí duy tu, sửa chữa hạ tầng (tính từ năm 6)	1.339.674	34.175	34.175	34.175	34.175	34.175	34.175	34.175	34.175	34.175	34.175
5	Chi phí phát sinh khác	1.180.963	27.638	28.054	28.479	28.912	29.353	29.804	30.263	30.731	31.209	31.697
6	Chi phí thuê đất hàng năm	1.635.200	35.527	35.527	35.527	35.527	35.527	35.527	35.527	35.527	35.527	35.527
	Giai đoạn 1	*693.500*	*14.600*	*14.600*	*14.600*	*14.600*	*14.600*	*14.600*	*14.600*	*14.600*	*14.600*	*14.600*
	Giai đoạn 2	*941.700*	*20.927*	*20.927*	*20.927*	*20.927*	*20.927*	*20.927*	*20.927*	*20.927*	*20.927*	*20.927*
7	Chi trả lãi vay trong giai đoạn vận hành	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
III	**Lợi nhuận**	**4.923.605**	**190.441**	**196.438**	**202.810**	**209.577**	**216.761**	**224.383**	**232.467**	**241.037**	**250.121**	**259.745**
IV	**Lỗ lũy kế chuyển sang**		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
V	**Thu nhập chịu thuế**		**190.441**	**196.438**	**202.810**	**209.577**	**216.761**	**224.383**	**232.467**	**241.037**	**250.121**	**259.745**
VI	**Thuế thu nhập doanh nghiệp**	**1.268.060**	**38.088**	**39.288**	**40.562**	**41.915**	**43.352**	**44.877**	**46.493**	**48.207**	**50.024**	**51.949**
VII	**Lợi nhuận sau thuế**	**3.655.546**	**152.353**	**157.151**	**162.248**	**167.662**	**173.409**	**179.506**	**185.973**	**192.830**	**200.097**	**207.796**
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	Nguồn tiền trả nợ											
4	Trả nợ gốc ngân hàng											
-	Nợ gốc đầu kỳ	1.819.339										
-	Lãi vay trong kỳ											
-	Trả gốc											
-	Dư nợ cuối kỳ											
5	Thu hồi vốn chủ sở hữu	1.182.400										

Bảng 7 - Bảng tính lợi nhuận hàng năm

STT	Nội dung	Tổng cộng	NĂM 41 NĂM 2067 40	NĂM 42 NĂM 2068 41	NĂM 43 NĂM 2069 42	NĂM 44 NĂM 2070 43	NĂM 45 NĂM 2071 44	NĂM 46 NĂM 2072 45	NĂM 47 NĂM 2073 46	NĂM 48 NĂM 2074 47	NĂM 49 NĂM 2075 48	NĂM 50 NĂM 2076 49
I	**DOANH THU**	**18.896.978**	**522.356**	**536.191**	**550.718**	**565.971**	**581.987**	**598.804**	**616.462**	**635.002**	**654.470**	**674.911**
1.1	**Cho thuê đất kho tàng nhà máy**	**10.920.000**	**245.652**	**245.652**	**245.652**	**245.652**	**245.652**	**245.652**	**245.652**	**245.652**	**245.652**	**245.652**
1.2	**Doanh thu quản lý HTKT**	**7.976.978**	**276.704**	**290.539**	**305.066**	**320.319**	**336.335**	**353.152**	**370.810**	**389.350**	**408.818**	**429.259**
II	**CHI PHÍ**	**13.973.373**	**252.418**	**255.461**	**258.565**	**261.731**	**264.960**	**268.254**	**271.614**	**275.041**	**278.536**	**282.102**
1	Chi phí khấu hao TSCĐ	5.033.997	18.813	18.813	18.813	18.813	18.813	18.813	18.813	18.813	18.813	18.813
2	Chi phí kinh doanh	218.400	4.913	4.913	4.913	4.913	4.913	4.913	4.913	4.913	4.913	4.913
3	Chi phí quản lý vận hành	4.565.139	126.795	129.331	131.918	134.556	137.247	139.992	142.792	145.648	148.561	151.532
4	Chi phí duy tu, sửa chữa hạ tầng (tính từ năm 6)	1.339.674	34.175	34.175	34.175	34.175	34.175	34.175	34.175	34.175	34.175	34.175
5	Chi phí phát sinh khác	1.180.963	32.194	32.701	33.219	33.746	34.285	34.834	35.393	35.965	36.547	37.141
6	Chi phí thuê đất hàng năm	1.635.200	35.527	35.527	35.527	35.527	35.527	35.527	35.527	35.527	35.527	35.527
	Giai đoạn 1	*693.500*	*14.600*	*14.600*	*14.600*	*14.600*	*14.600*	*14.600*	*14.600*	*14.600*	*14.600*	*14.600*
	Giai đoạn 2	*941.700*	*20.927*	*20.927*	*20.927*	*20.927*	*20.927*	*20.927*	*20.927*	*20.927*	*20.927*	*20.927*
7	Chi trả lãi vay trong giai đoạn vận hành	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
III	**Lợi nhuận**	**4.923.605**	**269.938**	**280.730**	**292.153**	**304.241**	**317.027**	**330.550**	**344.848**	**359.961**	**375.933**	**392.809**
IV	**Lỗ lũy kế chuyển sang**		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
V	**Thu nhập chịu thuế**		**269.938**	**280.730**	**292.153**	**304.241**	**317.027**	**330.550**	**344.848**	**359.961**	**375.933**	**392.809**
VI	**Thuế thu nhập doanh nghiệp**	**1.268.060**	**53.988**	**56.146**	**58.431**	**60.848**	**63.405**	**66.110**	**68.970**	**71.992**	**75.187**	**78.562**
VII	**Lợi nhuận sau thuế**	**3.655.546**	**215.951**	**224.584**	**233.723**	**243.393**	**253.622**	**264.440**	**275.878**	**287.969**	**300.747**	**314.247**
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	Nguồn tiền trả nợ											
4	Trả nợ gốc ngân hàng											
-	Nợ gốc đầu kỳ	1.819.339										
-	Lãi vay trong kỳ											
-	Trả gốc											
-	Dư nợ cuối kỳ											
5	Thu hồi vốn chủ sở hữu	1.182.400										

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**			**18.896.978**	-	-	**1.638.000**	**1.651.650**	**1.111.110**	**1.336.485**	**1.344.110**	**1.352.432**	**1.361.502**	**712.516**
	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			10.920.000	-	-	1.638.000	1.638.000	1.092.000	1.310.400	1.310.400	1.310.400	1.310.400	655.200
	Doanh thu quản lý HTKT			7.976.978	-	-	-	13.650	19.110	26.085	33.710	42.032	51.102	57.316
	VAT đầu ra			1.092.000	-	-	163.800	163.800	109.200	131.040	131.040	131.040	131.040	65.520
II	**DÒNG TIỀN CHI**			**15.549.138**	**964.649**	**1.533.554**	**2.329.920**	**1.566.266**	**961.278**	**(125.287)**	**53.432**	**(49.083)**	**79.866**	**104.990**
1	**Giai đoạn đầu tư xây dựng**			**7.400.664**	**964.649**	**1.533.554**	**2.350.510**	**1.593.069**	**958.882**					
2	**Giai đoạn vận hành**			**8.148.474**	-	-	**(20.590)**	**(26.803)**	**2.396**	**(125.287)**	**53.432**	**(49.083)**	**79.866**	**104.990**
2.1	Chi phí khấu hao TSCĐ (không tính vào dòng tiền)			-										
2.2	Chi phí kinh doanh	2%	Doanh thu thuê đất	218.400	-	-	683	1.380	1.854	2.437	3.032	3.642	4.266	4.585
2.3	Chi phí quản lý vận hành			4.565.139			14.000	28.000	35.000	29.000	42.000	56.000	63.000	70.000
2.4	Chi phí duy tu, sửa chữa hạ tầng (tính từ năm 6)	1%	Chi phí XD+TB	1.339.674						-	-	-	-	13.670
	Giai đoạn 1													13.670
	Giai đoạn 2													
2.5	Chi phí phát sinh khác	20%	2.2+2.3	1.180.963	-	-	2.800	5.600	7.000	5.800	8.400	11.200	12.600	16.734
2.7	Chi trả lãi vay trong giai đoạn vận hành			(423.762)	-	-	(38.072)	(61.783)	(41.458)	(162.523)	-	(119.925)	-	-
2.8	Chi nộp thuế TNDN	20%		1.268.060	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	**VAT đầu vào**			**730.418**	-	-	**1.748**	**3.498**	**4.385**	**3.724**	**5.343**	**7.084**	**7.987**	**10.499**
	Giai đoạn đầu tư xây dựng			-	-	-	-							
	Giai đoạn vận hành			730.418	-	-	1.748	3.498	4.385	3.724	5.343	7.084	7.987	10.499
III	**VAT phải nộp (VAT đầu ra - VAT đầu vào)**			**361.582**	-	-	**162.052**	**160.302**	**104.815**	**127.316**	**125.697**	**123.956**	**123.053**	**55.021**
IV	**Lợi nhuận**			**3.655.546**	-	-	**(38.072)**	**(61.783)**	**(41.458)**	**(162.523)**	**(141.312)**	**(119.925)**	**(88.679)**	**(91.609)**
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				(964.649)	(1.533.554)	(691.920)	85.384	149.832	1.461.772	1.290.678	1.401.516	1.281.636	607.526
2	Cộng dồn dòng tiền không có chiết khấu				(964.649)	(2.498.203)	(3.190.123)	(3.104.739)	(2.954.907)	(1.493.135)	(202.458)	1.199.058	2.480.695	3.088.221
3	Dòng tiền có chiết khấu				(964.649)	(1.394.140)	(571.835)	64.150	102.337	907.645	728.554	719.199	597.893	257.650
4	Cộng dồn dòng tiền có chiết khấu				(964.649)	(2.358.789)	(2.930.624)	(2.866.474)	(2.764.136)	(1.856.491)	(1.127.937)	(408.738)	189.155	446.805
VII	**CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ**													
1	IRR				13,42%	>r=10%								
2	NPV				522.931	>0								
3	Thời gian thu hồi vốn theo dòng tiền dự án				7,68	năm (Tính từ năm 2026)								

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
					10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	Tiến độ thực hiện														
I	**DÒNG TIỀN THU**			**18.896.978**	**719.223**	**67.224**	**70.585**	**74.115**	**77.820**	**81.711**	**85.797**	**90.087**	**94.591**	**99.321**	**104.287**
	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			10.920.000	655.200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Doanh thu quản lý HTKT			7.976.978	64.023	67.224	70.585	74.115	77.820	81.711	85.797	90.087	94.591	99.321	104.287
	VAT đầu ra			1.092.000	65.520	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
II	**DÒNG TIỀN CHI**			**15.549.138**	**105.317**	**106.997**	**133.317**	**135.065**	**136.848**	**138.666**	**140.521**	**142.413**	**144.343**	**146.311**	**148.319**
1	**Giai đoạn đầu tư xây dựng**			**7.400.664**											
2	**Giai đoạn vận hành**			**8.148.474**	**105.317**	**106.997**	**133.317**	**135.065**	**136.848**	**138.666**	**140.521**	**142.413**	**144.343**	**146.311**	**148.319**
2.1	Chi phí khấu hao TSCĐ (không tính vào dòng tiền)			-											
2.2	Chi phí kinh doanh	2%	Doanh thu thuê đất	218.400	4.913	4.913	4.913	4.913	4.913	4.913	4.913	4.913	4.913	4.913	4.913
2.3	Chi phí quản lý vận hành			4.565.139	70.000	71.400	72.828	74.285	75.770	77.286	78.831	80.408	82.016	83.656	85.330
2.4	Chi phí duy tu, sửa chữa hạ tầng (tính từ năm 6)	1%	Chi phí XD+TB	1.339.674	13.670	13.670	34.175	34.175	34.175	34.175	34.175	34.175	34.175	34.175	34.175
	Giai đoạn 1				13.670	13.670	13.670	13.670	13.670	13.670	13.670	13.670	13.670	13.670	13.670
	Giai đoạn 2						20.505	20.505	20.505	20.505	20.505	20.505	20.505	20.505	20.505
2.5	Chi phí phát sinh khác	20%	2.2+2.3	1.180.963	16.734	17.014	21.401	21.692	21.989	22.292	22.601	22.917	23.238	23.566	23.901
2.7	Chi trả lãi vay trong giai đoạn vận hành			(423.762)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.8	Chi nộp thuế TNDN	20%		1.268.060	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	**VAT đầu vào**			**730.418**	**10.532**	**10.700**	**13.332**	**13.506**	**13.685**	**13.867**	**14.052**	**14.241**	**14.434**	**14.631**	**14.832**
	Giai đoạn đầu tư xây dựng			-											
	Giai đoạn vận hành			730.418	10.532	10.700	13.332	13.506	13.685	13.867	14.052	14.241	14.434	14.631	14.832
III	**VAT phải nộp (VAT đầu ra - VAT đầu vào)**			**361.582**	**54.988**	**(10.700)**	**(13.332)**	**(13.506)**	**(13.685)**	**(13.867)**	**(14.052)**	**(14.241)**	**(14.434)**	**(14.631)**	**(14.832)**
IV	**Lợi nhuận**			**3.655.546**	**(68.849)**	**(67.328)**	**(86.124)**	**(80.179)**	**(78.257)**	**(63.695)**	**(61.465)**	**(59.067)**	**(56.492)**	**(53.731)**	**(50.773)**
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				613.906	(39.773)	(62.732)	(60.950)	(59.027)	(56.955)	(54.724)	(52.326)	(49.752)	(46.990)	(44.032)
2	Cộng dồn dòng tiền không có chiết khấu				3.702.127	3.662.354	3.599.622	3.538.672	3.479.644	3.422.690	3.367.966	3.315.639	3.265.888	3.218.897	3.174.865
3	Dòng tiền có chiết khấu				236.687	(13.940)	(19.988)	(17.655)	(15.544)	(13.635)	(11.910)	(10.352)	(8.948)	(7.683)	(6.545)
4	Cộng dồn dòng tiền có chiết khấu				683.493	669.553	649.564	631.909	616.365	602.731	590.821	580.469	571.521	563.837	557.292
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**			**18.896.978**	**109.501**	**114.976**	**120.725**	**126.761**	**133.099**	**139.754**	**146.742**	**154.079**	**161.783**	**169.872**	**178.366**
	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			10.920.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Doanh thu quản lý HTKT			7.976.978	109.501	114.976	120.725	126.761	133.099	139.754	146.742	154.079	161.783	169.872	178.366
	VAT đầu ra			1.092.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
II	**DÒNG TIỀN CHI**			**15.549.138**	**150.367**	**152.456**	**154.586**	**156.760**	**186.915**	**195.203**	**198.446**	**201.795**	**205.256**	**208.831**	**212.527**
1	**Giai đoạn đầu tư xây dựng**			**7.400.664**											
2	**Giai đoạn vận hành**			**8.148.474**	**150.367**	**152.456**	**154.586**	**156.760**	**186.915**	**195.203**	**198.446**	**201.795**	**205.256**	**208.831**	**212.527**
2.1	Chi phí khấu hao TSCĐ (không tính vào dòng tiền)			-											
2.2	Chi phí kinh doanh	2%	Doanh thu thuê đất	218.400	4.913	4.913	4.913	4.913	4.913	4.913	4.913	4.913	4.913	4.913	4.913
2.3	Chi phí quản lý vận hành			4.565.139	87.036	88.777	90.552	92.364	94.211	96.095	98.017	99.977	101.977	104.016	106.097
2.4	Chi phí duy tu, sửa chữa hạ tầng (tính từ năm 6)	1%	Chi phí XD+TB	1.339.674	34.175	34.175	34.175	34.175	34.175	34.175	34.175	34.175	34.175	34.175	34.175
	Giai đoạn 1				13.670	13.670	13.670	13.670	13.670	13.670	13.670	13.670	13.670	13.670	13.670
	Giai đoạn 2				20.505	20.505	20.505	20.505	20.505	20.505	20.505	20.505	20.505	20.505	20.505
2.5	Chi phí phát sinh khác	20%	2.2+2.3	1.180.963	24.242	24.590	24.946	25.308	25.677	26.054	26.438	26.831	27.230	27.638	28.054
2.7	Chi trả lãi vay trong giai đoạn vận hành			(423.762)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.8	Chi nộp thuế TNDN	20%		1.268.060	-	-	-	-	27.939	33.966	34.902	35.899	36.960	38.088	39.288
3	**VAT đầu vào**			**730.418**	**15.037**	**15.246**	**15.459**	**15.676**	**15.898**	**16.124**	**16.354**	**16.590**	**16.830**	**17.074**	**17.324**
	Giai đoạn đầu tư xây dựng			-											
	Giai đoạn vận hành			730.418	15.037	15.246	15.459	15.676	15.898	16.124	16.354	16.590	16.830	17.074	17.324
III	**VAT phải nộp (VAT đầu ra - VAT đầu vào)**			**361.582**	**(15.037)**	**(15.246)**	**(15.459)**	**(15.676)**	**(15.898)**	**(16.124)**	**(16.354)**	**(16.590)**	**(16.830)**	**(17.074)**	**(17.324)**
IV	**Lợi nhuận**			**3.655.546**	**(47.606)**	**(4.610)**	**38.619**	**42.482**	**137.496**	**135.863**	**139.608**	**143.596**	**147.840**	**152.353**	**157.151**
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				(40.866)	(37.480)	(33.861)	(29.998)	(53.816)	(55.449)	(51.704)	(47.716)	(43.472)	(38.959)	(34.161)
2	Cộng dồn dòng tiền không có chiết khấu				3.133.999	3.096.520	3.062.658	3.032.660	2.978.844	2.923.395	2.871.692	2.823.976	2.780.503	2.741.544	2.707.383
3	Dòng tiền có chiết khấu				(5.522)	(4.604)	(3.782)	(3.046)	(4.967)	(4.652)	(3.944)	(3.309)	(2.740)	(2.233)	(1.780)
4	Cộng dồn dòng tiền có chiết khấu				551.770	547.166	543.384	540.339	535.372	530.719	526.775	523.467	520.726	518.493	516.714
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			18.896.978	187.284	196.648	206.481	216.805	227.645	239.027	250.979	263.528	276.704	290.539
	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			10.920.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Doanh thu quản lý HTKT			7.976.978	187.284	196.648	206.481	216.805	227.645	239.027	250.979	263.528	276.704	290.539
	VAT đầu ra			1.092.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
II	DÒNG TIỀN CHI			15.549.138	216.348	220.298	224.384	228.611	232.984	237.509	242.194	247.043	252.065	257.267
1	**Giai đoạn đầu tư xây dựng**			7.400.664										
2	**Giai đoạn vận hành**			8.148.474	216.348	220.298	224.384	228.611	232.984	237.509	242.194	247.043	252.065	257.267
2.1	Chi phí khấu hao TSCĐ (không tính vào dòng tiền)			-										
2.2	Chi phí kinh doanh	2%	Doanh thu thuê đất	218.400	4.913	4.913	4.913	4.913	4.913	4.913	4.913	4.913	4.913	4.913
2.3	Chi phí quản lý vận hành			4.565.139	108.219	110.383	112.591	114.842	117.139	119.482	121.872	124.309	126.795	129.331
2.4	Chi phí duy tu, sửa chữa hạ tầng (tính từ năm 6)	1%	Chi phí XD+TB	1.339.674	34.175	34.175	34.175	34.175	34.175	34.175	34.175	34.175	34.175	34.175
	Giai đoạn 1				13.670	13.670	13.670	13.670	13.670	13.670	13.670	13.670	13.670	13.670
	Giai đoạn 2				20.505	20.505	20.505	20.505	20.505	20.505	20.505	20.505	20.505	20.505
2.5	Chi phí phát sinh khác	20%	2.2+2.3	1.180.963	28.479	28.912	29.353	29.804	30.263	30.731	31.209	31.697	32.194	32.701
2.7	Chi trả lãi vay trong giai đoạn vận hành			(423.762)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.8	Chi nộp thuế TNDN	20%		1.268.060	40.562	41.915	43.352	44.877	46.493	48.207	50.024	51.949	53.988	56.146
3	**VAT đầu vào**			730.418	17.579	17.838	18.103	18.373	18.649	18.930	19.217	19.509	19.808	20.112
	Giai đoạn đầu tư xây dựng			-										
	Giai đoạn vận hành			730.418	17.579	17.838	18.103	18.373	18.649	18.930	19.217	19.509	19.808	20.112
III	**VAT phải nộp (VAT đầu ra - VAT đầu vào)**			361.582	(17.579)	(17.838)	(18.103)	(18.373)	(18.649)	(18.930)	(19.217)	(19.509)	(19.808)	(20.112)
IV	**Lợi nhuận**			3.655.546	162.248	167.662	173.409	179.506	185.973	192.830	200.097	207.796	215.951	224.584
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				(29.064)	(23.650)	(17.904)	(11.806)	(5.339)	1.518	8.785	16.484	24.639	33.272
2	Cộng dồn dòng tiền không có chiết khấu				2.678.319	2.654.669	2.636.766	2.624.960	2.619.621	2.621.139	2.629.924	2.646.408	2.671.046	2.704.318
3	Dòng tiền có chiết khấu				(1.377)	(1.018)	(701)	(420)	(173)	45	235	401	544	668
4	Cộng dồn dòng tiền có chiết khấu				515.337	514.319	513.618	513.198	513.025	513.070	513.305	513.705	514.250	514.918
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			18.896.978	305.066	320.319	336.335	353.152	370.810	389.350	408.818	429.259	
	Cho thuê đất kho tăng nhà máy			10.920.000	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Doanh thu quản lý HTKT			7.976.978	305.066	320.319	336.335	353.152	370.810	389.350	408.818	429.259	
	VAT đầu ra			1.092.000	-	-	-	-	-	-	-	-	
II	DÒNG TIỀN CHI			15.549.138	262.656	268.239	274.026	280.024	286.244	292.693	299.383	306.324	
1	Giai đoạn đầu tư xây dựng			7.400.664									
2	Giai đoạn vận hành			8.148.474	262.656	268.239	274.026	280.024	286.244	292.693	299.383	306.324	
2.1	Chi phí khấu hao TSCĐ (không tính vào dòng tiền)			-									
2.2	Chi phí kinh doanh	2%	Doanh thu thuê đất	218.400	4.913	4.913	4.913	4.913	4.913	4.913	4.913	4.913	
2.3	Chi phí quản lý vận hành			4.565.139	131.918	134.556	137.247	139.992	142.792	145.648	148.561	151.532	
2.4	Chi phí duy tu, sửa chữa hạ tầng (tính từ năm 6)	1%	Chi phí XD+TB	1.339.674	34.175	34.175	34.175	34.175	34.175	34.175	34.175	34.175	
	Giai đoạn 1				13.670	13.670	13.670	13.670	13.670	13.670	13.670	13.670	
	Giai đoạn 2				20.505	20.505	20.505	20.505	20.505	20.505	20.505	20.505	
2.5	Chi phí phát sinh khác	20%	2.2+2.3	1.180.963	33.219	33.746	34.285	34.834	35.393	35.965	36.547	37.141	
2.7	Chi trả lãi vay trong giai đoạn vận hành			(423.762)	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.8	Chi nộp thuế TNDN	20%		1.268.060	58.431	60.848	63.405	66.110	68.970	71.992	75.187	78.562	
3	VAT đầu vào			730.418	20.422	20.739	21.062	21.391	21.727	22.070	22.420	22.776	
	Giai đoạn đầu tư xây dựng			-									
	Giai đoạn vận hành			730.418	20.422	20.739	21.062	21.391	21.727	22.070	22.420	22.776	
III	VAT phải nộp (VAT đầu ra - VAT đầu vào)			361.582	(20.422)	(20.739)	(21.062)	(21.391)	(21.727)	(22.070)	(22.420)	(22.776)	
IV	Lợi nhuận			3.655.546	233.723	243.393	253.622	264.440	275.878	287.969	300.747	314.247	
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				42.411	52.080	62.310	73.128	84.566	96.657	109.435	122.935	
2	Cộng dồn dòng tiền không có chiết khấu				2.746.729	2.798.810	2.861.119	2.934.247	3.018.814	3.115.471	3.224.905	3.347.840	
3	Dòng tiền có chiết khấu				774	865	940	1.003	1.055	1.096	1.128	1.152	
4	Cộng dồn dòng tiền có chiết khấu				515.692	516.557	517.497	518.501	519.555	520.651	521.779	522.931	
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

Số: 342/BC-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

V/v: Xin chấp thuận triển khai thực hiện Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp quốc tế Trường Hải, xã Mỹ Quý, 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 Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016; Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản;

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 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ quy định về quản lý Khu công nghiệp và Khu kinh tế;

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

Hội đồng quản trị kính báo cáo Đại hội đồng cổ đông công tác triển khai thực hiện Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp quốc tế Trường Hải trên cơ sở phương án đầu tư đã được rà soát, cập nhật, với các nội dung sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

1. Tên Dự án: Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp quốc tế Trường Hải (“**Khu công nghiệp Trường Hải**”)

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

3. Diện tích dự kiến: 162,1916 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: Đầu tư xây dựng, hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp để tạo lập quỹ đất cho thuê lại, xây dựng nhà xưởng để bán và cho thuê, kinh doanh các hạng mục hạ tầng phụ trợ khác có liên quan trong khu công nghiệp.

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

Trước năm 2025, Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Trường Hải đã được chấp thuận chủ trương đầu tư cho Công ty TNHH KCN quốc tế Trường Hải làm chủ đầu tư. Sau đó, cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện rà soát, điều chỉnh chủ trương đầu tư và tổ chức lựa chọn lại nhà đầu tư thực hiện dự án thông qua hình thức đấu giá theo quy định của pháp luật.

Việc tổ chức cuộc đấu giá được Trung tâm Phát triển quỹ đất và dịch vụ Tài nguyên, Môi trường tỉnh Long An ký kết hợp đồng dịch vụ với Công ty Đấu giá Hợp danh Thanh Nam tổ chức thực hiện trên cơ sở phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp quốc tế Trường Hải trên địa bàn xã Mỹ Thạnh Bắc, huyện Đức Huệ được UBND tỉnh Long An phê duyệt tại quyết định số 5492/QĐ-UBND ngày 20/6/2022, Quyết định số 4625/QĐ-UBND ngày 30/5/2023 điều chỉnh quyết định số 5492/QĐ-UBND ngày 20/6/2022.

Trong quá trình tổ chức lựa chọn lại nhà đầu tư, Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam (Công ty VRG) đã tham gia các cuộc đấu giá thực hiện dự án. Tuy nhiên, do chỉ có một nhà đầu tư đủ điều kiện tham gia là Công ty VRG nên các cuộc đấu giá đều không thành công.

Để tiếp tục triển khai việc lựa chọn lại nhà đầu tư, ngày 01/12/2025, UBND tỉnh Tây Ninh đã tổ chức họp và giao Ban Quản lý Khu kinh tế chủ trì, phối hợp với các sở, ngành và đơn vị liên quan rà soát hồ sơ pháp lý của dự án, hoàn thiện phương án đấu giá và đề xuất điều chỉnh chủ trương đầu tư. Thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh, ngày 19/12/2025, Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Tây Ninh đã có Văn bản số 2544/BQLKKT-KHĐT báo cáo UBND tỉnh về phương án đấu giá và điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án.

Trên cơ sở đề xuất của Ban Quản lý Khu kinh tế, ngày 17/3/2026, UBND tỉnh Tây Ninh đã ban hành Quyết định số 4116/QĐ-UBND về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Trường Hải.

Thực hiện Chỉ đạo của UBND tỉnh Tây Ninh tại Quyết định số 4116/QĐ-UBND ngày 17/3/2026, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Tây Ninh đã hoàn thiện phương án đấu giá quyền sử dụng đất và gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường tại văn bản số 1577/TTPTQĐ-QLKTQNĐ ngày 17/7/2026 về việc Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp quốc tế Trường Hải, xã Mỹ Quý tỉnh Tây Ninh.

Ngày 04/8/2026, Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Tây Ninh đã trình UBND tỉnh Tây Ninh phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp quốc tế Trường Hải, xã Mỹ Quý, tỉnh Tây Ninh tại văn bản số 16793/TTr-SNNMT.

Ngày 20/8/2026, UBND tỉnh đã ra Quyết định phê duyệt phương án Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp quốc tế Trường Hải, xã Mỹ Quý, tỉnh Tây Ninh tại văn bản số 15273/QĐ-UBND, trong đó Trung tâm phát triển Quỹ đất thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật hiện hành.

Như vậy, thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án đã được triển khai theo quy định, hiện đang bước vào giai đoạn tổ chức thực hiện đấu giá. Công ty VRG sẽ tiếp tục theo dõi, phối hợp với các cơ quan có thẩm quyền và chủ động tham gia quá trình lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật, nhằm tiếp tục thực hiện các thủ tục để được xác định là nhà đầu tư thực hiện Dự án.

II. Kết quả rà soát, cập nhật phương án đầu tư

1. Các nội dung chủ yếu của Dự án theo phương án đấu giá được phê duyệt

Trước đây, việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án được triển khai trên cơ sở Phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp quốc tế Trường Hải được UBND tỉnh Long An phê duyệt tại Quyết định số 5492/QĐ-UBND ngày 20/6/2022.

Ngày 20/8/2026, UBND tỉnh Tây Ninh đã ban hành Quyết định số 15273/QĐ-UBND về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp quốc tế Trường Hải, xã Mỹ Quý, tỉnh Tây Ninh, thay thế Quyết định số 5492/QĐ-UBND ngày 20/6/2022 của UBND tỉnh Long An.

Trên cơ sở Phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện Dự án được UBND tỉnh Tây Ninh phê duyệt tại Quyết định số 15273/QĐ-UBND ngày 20/8/2026, Công ty đã rà soát, cập nhật các nội dung chủ yếu của Dự án để làm cơ sở tiếp tục thực hiện việc tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

Theo phương án đấu giá được phê duyệt, Dự án có tổng diện tích theo quy hoạch khoảng 162,1916 ha, trong đó diện tích đất thực hiện Dự án khoảng 152,1187 ha. Phần diện tích khoảng 10,0729 ha chưa hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng, người trúng đấu giá có trách nhiệm thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để thực hiện Dự án theo quy hoạch được duyệt.

Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu của Dự án theo phương án đấu giá được phê duyệt gồm:

Đơn vị tính: đồng

STT	Nội dung	Giá trị	Ghi chú
I	**Chi phí Chủ đầu tư cần thực hiện**	1.879.362.269.164	*Chưa bao gồm giá trị chênh lệch giá khởi điểm và giá trúng đấu giá*
1	Tổng vốn đầu tư theo Quyết định số 15273/QĐ-UBND ngày 20/8/2026 của UBND tỉnh Tây Ninh	1.507.278.948.800	
1.1	*Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất diện tích 152,1187ha*	*207.278.948.800*	
1.2	*Tổng mức đầu tư tại QĐ số 1128/QĐ-TTg ngày 27/7/2020*	*1.300.000.000.000*	
2	Chi phí giải phóng mặt bằng diện tích 10,0729ha	117.345.276.792	Tham khảo chi phí GPMB dự án CCN Lộc Giang 2, xã An Ninh, tỉnh Tây Ninh
3	Các chi phí hỗ trợ khác:	5.458.669.200	
3.1	*Chi phí hỗ trợ thành quả lao động trên đất của Văn phòng Tỉnh ủy*	*4.404.766.000*	
3.2	*Chi phí chuẩn bị đầu tư dự án được hoàn trả cho Công ty TNHH Khu công nghiệp quốc tế Trường Hải*	*1.053.903.200*	
4	Chi phí dự phòng	72.035.124.667	
5	Lãi vay dự kiến	177.244.249.705	
II	**Vốn chủ sở hữu tối thiểu 15% Tổng vốn đầu tư**	**226.092.000.000**	
III	**Tiền đặt trước**	**41.455.789.760**	
IV	**Bước giá: Tối thiểu 1% giá khởi điểm được duyệt, tương đương:**	**2.072.789.488**	

Lưu ý: Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất là 207.278.948.800 đồng; Giá trúng đấu giá thực tế sẽ được xác định thông qua cuộc đấu giá theo quy định của pháp luật.

Theo phương án được phê duyệt, Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với diện tích khoảng 117,5123 ha thuộc phạm vi đấu giá. Đối với diện tích khoảng 34,6064 ha gồm đất các khu kỹ thuật, đất giao thông, đất cây xanh, mặt nước, Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê và không phải nộp tiền thuê đất theo quy định.

Thời hạn sử dụng đất của Dự án là 50 năm kể từ ngày cấp Quyết định chủ trương đầu tư theo quy định tại Quyết định số 1128/QĐ-TTg ngày 27/7/2020 của Thủ tướng Chính phủ.

2. Tiến độ thực hiện Dự án: Người trúng đấu giá phải triển khai xây dựng và đưa Dự án vào hoạt động trong thời hạn **không quá 36 tháng kể từ ngày được Nhà nước bàn giao đất**.

3. Kết luận

Qua rà soát Phương án đấu giá quyền sử dụng đất được phê duyệt tại Quyết định số 5492/QĐ-UBND ngày 20/6/2022 và được điều chỉnh tại Quyết định số 4625/QĐ-UBND ngày 30/5/2023 của UBND tỉnh Long An, Phương án đấu giá được UBND tỉnh Tây Ninh phê duyệt tại Quyết định số 15273/QĐ-UBND ngày 20/8/2026 đã cập nhật, điều chỉnh các nội dung của Phương án để phù hợp với tình hình thực tế và cơ sở pháp lý hiện hành. Trong đó, sự khác biệt đáng kể là giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất được xác định lại, từ **518.793.043.000 đồng xuống còn 207.278.948.800 đồng**.

Trên cơ sở Phương án đấu giá được phê duyệt tại Quyết định số 15273/QĐ-UBND ngày 20/8/2026, Công ty tiếp tục chuẩn bị các điều kiện cần thiết và tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền tổ chức theo quy định.

III. Đề xuất kiến nghị

Trên cơ sở thực hiện theo Quyết định số 15273/QĐ-UBND ngày 20/8/2026 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp quốc tế Trường Hải xã Mỹ Quý tỉnh Tây Ninh, Hội đồng quản trị kính báo cáo Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua những nội dung sau:

1. Tiếp tục triển khai thực hiện Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp quốc tế Trường Hải; Tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án theo phương án đấu giá được UBND tỉnh Tây Ninh phê duyệt tại Quyết định số 15273/QĐ-UBND ngày 20/8/2026 khi Trung tâm phát triển quỹ đất tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án:

- Quyết định tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp quốc tế Trường Hải.

- Ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định và tổ chức thực hiện các vấn đề liên quan tới việc đấu giá theo quy định.

- Giao Hội đồng quản trị và Ban lãnh đạo Công ty chủ động thực hiện các thủ tục cần thiết để tham gia đấu giá theo quy định, bao gồm chuẩn bị hồ sơ, chứng minh năng lực tài chính, thực hiện tiền đặt trước và các nghĩa vụ có liên quan.

- Trường hợp Công ty trúng đấu giá, Công ty tiếp tục thực hiện các thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và các thủ tục về đất đai, xây dựng, môi trường có liên quan để triển khai Dự án theo quy định của pháp luật và phương án đấu giá được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2. Thông qua việc ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định, phê duyệt và điều chỉnh tổng mức đầu tư, phương án tài chính, phương án huy động vốn và các nội dung khác liên quan đến dự án trên cơ sở số liệu chính thức do cơ quan nhà nước có thẩm quyền, đơn vị tư vấn và các cơ quan, tổ chức có liên quan cung cấp trong quá trình triển khai dự án.

3. Thông qua việc ủy quyền cho Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc chủ động tìm kiếm, 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 nhằm huy động vốn để thực hiện dự án; Đồng thời quyết định việc sử dụng tài sản của Công ty để thế chấp hoặc áp dụng các biện pháp bảo đảm theo yêu cầu của các hợp đồng tín dụng và quy định của pháp luật.

4. Thông qua việc giao Hội đồng quản trị tổ chức triển khai các công việc cần thiết để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật. Trường hợp phát sinh các nội dung thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông thì Hội đồng quản trị được thực hiện việc lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản theo Điều lệ Công ty và quy định của pháp luật.

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

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

Phạm Trung Thái

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

Số: 343/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 chấp thuận chủ trương nghiên cứu Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Lương Bình tại xã Thạnh Lợi, 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 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ quy định về quản lý Khu công nghiệp và Khu kinh tế;

Căn cứ Quyết định số 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 trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, chấp thuận cho nghiên cứu Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Lương Bình tại xã Thạnh Lợi, tỉnh Tây Ninh, cụ thể như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT PHẢI ĐẦU TƯ VÀ MỤC TIÊU ĐẦU TƯ

1. Sự cần thiết phải đầu tư

Hiện nay, Công ty chỉ đang sở hữu và khai thác KCN Cộng Hòa tại Hải Phòng với tỷ lệ lấp đầy đạt 81,5%, 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 Thạnh Lợi có nhiều điều kiện thuận lợi để phát triển khu công nghiệp: Quỹ đất dồi dào, phù hợp phát triển quy mô lớn và có khả năng kết nối với các trục giao thông chính, các khu vực công nghiệp và đô thị trong tỉnh. Khu vực có điều kiện liên kết với hệ thống giao thông liên vùng thông qua các tuyến đường tỉnh và các trục kết nối, tạo điều kiện tiếp cận các tuyến giao thông trọng điểm và kết nối đến các cửa khẩu quốc tế như Mộc Bài và Xa Mát, góp phần hỗ trợ hoạt động giao thương và logistics.

Khu vực dự án hiện chủ yếu là đất nông nghiệp và đất trồng cây lâu năm, có địa hình tương đối bằng phẳng, thuận lợi cho việc triển khai xây dựng khu công nghiệp. Điều này giúp giảm khối lượng san lấp mặt bằng, tiết kiệm chi phí đầu tư hạ tầng và rút ngắn thời gian triển khai dự án. Đồng thời, nguồn lao động tại chỗ và từ các địa phương lân cận có khả năng đáp ứng nhu cầu phát triển công nghiệp trong tương lai.

Trên cơ sở đó, dự án Khu công nghiệp Lương Bình là phù hợp để triển khai, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương và mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh.

2. Mục tiêu đầu tư

Mục tiêu của dự án là tăng cường quỹ đất công nghiệp sạch, nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển hiện tại và tạo nền tảng mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong tương lai. Dự án cũng giúp đa dạng hóa thị trường, tiếp cận thêm các phân khúc khách hàng mới và gia tăng nguồn thu ổn định cho Công ty. Đồng thời, việc triển khai Khu công nghiệp mới sẽ đảm bảo khả năng phát triển bền vững, duy trì đà tăng trưởng trung và dài hạn. Qua đó, dự án góp phần tăng cường năng lực cạnh tranh và nâng cao giá trị tổng thể của Công ty.

II. THÔNG TIN DỰ ÁN

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

2. Địa điểm: Xã Thạnh Lợi, tỉnh Tây Ninh

3. Tình hình pháp lý dự án

Ngày 26/02/2026, UBND tỉnh Tây Ninh đã phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Tây Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 tại Quyết định số 2968/QĐ-UBND, trong đó Khu công nghiệp Lương Bình (325 ha) được đưa vào danh mục Khu công nghiệp được thành lập mới trong Phương án phát triển Khu công nghiệp tỉnh Tây Ninh.

4. Đánh giá sự phù hợp

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

Dự án Khu công nghiệp Lương Bình đã cập nhật vào quy hoạch tỉnh Tây Ninh

thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 tại Văn bản số 2968/QĐ-UBND ngày 26/02/2026 của UBND tỉnh Tây Ninh.

Qua đó, Dự án Khu công nghiệp Lương Bình bảo đảm phù hợp định hướng phát triển quy hoạch tỉnh, đảm bảo phù hợp với định hướng phát triển của tỉnh.

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

Theo Quyết định số 2968/QĐ-UBND ngày 26/02/2026 của UBND tỉnh Tây Ninh về điều chỉnh Quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021–2030, tầm nhìn đến năm 2050, tỉnh Tây Ninh định hướng phát triển trở thành trung tâm kinh tế năng động, xanh, bền vững; là đầu mối kết nối chiến lược giữa vùng Đông Nam Bộ, Đồng bằng sông Cửu Long, thành phố Hồ Chí Minh và giao thương với Campuchia.

Tỉnh Tây Ninh định hướng phát triển các khu công nghiệp theo các hành lang kinh tế và trục động lực gắn với hệ thống hạ tầng giao thông trọng điểm; quy hoạch khoảng 136 khu công nghiệp với tổng diện tích khoảng 46.556 ha, trong đó đến năm 2030 có 101 khu và định hướng đến năm 2050 phát triển thêm 35 khu công nghiệp; trong đó, xã Thạnh Lợi được định hướng phát triển 09 KCN với tổng diện tích là 2.700 ha được quy hoạch mới đang kêu gọi, thu hút nhà đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật bao gồm: KCN Thạnh Lợi 1 (500 ha), KCN Thạnh Lợi 2 (201 ha), KCN Thạnh Lợi 3 giai đoạn 1 (248 ha), KCN Thạnh Lợi 4 giai đoạn 1 (200 ha), KCN Thạnh Lợi 5 (266 ha), KCN Thạnh Lợi 6 (450 ha), KCN Lương Bình (325 ha), KCN Thạnh Lợi 3 giai đoạn 2 (243 ha), KCN Thạnh Lợi 4 giai đoạn 2 (291 ha). Đồng thời, Tây Ninh giữ vai trò cửa ngõ quan trọng trong hành lang kinh tế đô thị - công nghiệp của vùng Đông Nam Bộ, tăng cường liên kết với TP.HCM và các địa phương lân cận.

Trên cơ sở đó, việc đầu tư Dự án Khu công nghiệp Lương Bình là phù hợp với định hướng phát triển kinh tế - xã hội và quy hoạch phát triển công nghiệp của tỉnh Tây Ninh.

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

4.3.1 Về khả năng thu hút vốn đầu tư:

Khu công nghiệp Lương Bình có vị trí giao thông thuận lợi khi được kết nối các vùng phía Nam, Thành phố Hồ Chí Minh và Campuchia thông qua các tuyến đường như: Quốc Lộ N2, quốc lộ 1A, Cao tốc TP.HCM – Mộc Bài, Cao Tốc Bến Lức – Long Thành, trục vành đai 3, 4; đồng thời có các tuyến đường kết nối nội bộ trong tỉnh như TL784, TL782, TL786 và ĐT816 (là tuyến đường trực tiếp đi qua xã Thạnh Lợi kết nối với các tuyến đường trong tỉnh và các vùng lân cận). Từ đây hình thành mạng lưới giao thông phục vụ phát triển công nghiệp.

Vị trí dự án cho phép kết nối nhanh với các khu công nghiệp trong tỉnh và các địa phương thuộc vùng kinh tế trọng điểm phía Nam như TP.HCM, Đồng Nai; đồng thời tiếp cận thuận lợi các cửa khẩu quốc tế Mộc Bài, Xa Mát và hệ thống cảng biển như Cát Lái, tạo điều kiện cho hoạt động logistics và xuất nhập khẩu.

Cùng với đó, khu vực có quỹ đất rộng, địa hình tương đối bằng phẳng, thuận lợi cho phát triển khu công nghiệp quy mô lớn gắn với hạ tầng kỹ thuật đồng bộ; đồng thời có sẵn các khu dân cư và dịch vụ hỗ trợ nhu cầu sinh hoạt của người lao động.

Với những lợi thế về vị trí và khả năng kết nối, việc đầu tư Khu công nghiệp Lương Bình là phù hợp với định hướng phát triển công nghiệp của tỉnh, góp phần thu hút đầu tư và tạo nguồn thu ngân sách ổn định, lâu dài cho địa phương.

4.3.2 Về khả năng cung cấp nguồn lao động:

Tỉnh Tây Ninh hiện có khoảng 3,2 triệu dân, trong đó có 2,1 triệu dân nằm trong độ tuổi lao động. Riêng xã Thạnh Lợi có khoảng 30.000 người trong độ tuổi lao động và tỷ lệ lao động đã qua đào tạo chiếm 60%. Bên cạnh đó các địa phương lân cận như: Đồng Tháp, Đồng Nai, thành phố Hồ Chí Minh là các địa phương góp phần cung cấp nguồn nhân lực cho Khu công nghiệp.

Khả năng cung cấp và đáp ứng nhu cầu về lao động: Với tiêu chí lao động bình quân khoảng 80 lao động/1ha đất khu công nghiệp, dự kiến dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Lương Bình sẽ thu hút và sử dụng khoảng 26.000 lao động khi hoàn thiện và đi vào vận hành của các nhà máy trong khu công nghiệp.

5. Quy mô dự án:

Dự án Khu công nghiệp Lương Bình quy mô 325 ha, trong đó cơ cấu sử dụng đất như sau:

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH	TỶ LỆ
			Ha	%
	Ranh giới quy hoạch		**325,0**	**100,0**
1	Đất nhà máy, kho tàng	NM,KT	221,0	68,0
2	Đất khu điều hành dịch vụ	ĐHDV	13,0	4,0
3	Đất giao thông, bãi xe	GTBX	39,0	12,0
4	Đất cây xanh - hành lang	CX	38,7	11,9
5	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	HTKT	6,8	2,1
6	Đất an ninh	ANP	6,5	2,0

+ Đất nhà máy, kho tàng: Với tổng diện tích là 221,0 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 13,0 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 39,0 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 38,7 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 6,8 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 6,5 ha, chiếm 2,0% tổng diện tích đất KCN.

6. Tổng vốn đầu tư dự án dự kiến là: 6.093.345.695.130 đồng *(Bằng chữ: Sáu nghìn không trăm chín mươi ba tỷ, ba trăm bốn mươi lăm triệu, sáu trăm chín mươi lăm nghìn, một trăm ba mươi đồng).* Trong đó:

- Chi phí thuê đất (không tính vào TMĐT) là: 1.053.000.000.000 đồng.
- Tổng mức đầu tư: 5.040.345.695.130 đồng.

7. Hiệu quả kinh tế

Hiệu quả tài chính của dự án được tính toán trên cơ sở các giả định về quy mô đầu tư, phương án kinh doanh và tiến độ triển khai, với các chỉ tiêu chủ yếu như sau:

Stt	Nội dung	Đơn vị	Giá trị
I	**Quy mô dự án**		
1	Đất dự án	ha	325
2	Quy mô lao động	người	26.000
II	**Chi phí đầu tư**		
1	Tổng vốn đầu tư Chủ đầu tư	đồng	6.093.345.695.130
2	Nguồn vốn	đồng	
-	Vốn chủ sở hữu (15,00%)	đồng	914.100.000.000
-	Vốn huy động từ khách hàng (35,91%)	đồng	2.187.818.830.682
-	Vốn vay từ các tổ chức tín dụng (49,09%)	đồng	2.991.426.864.448
III	**Thời gian thực hiện dự án**		
1	Thời gian đầu tư xây dựng HTKT	năm	5 năm

Stt	Nội dung	Đơn vị	Giá trị
2	Thời gian hoạt động của dự án	tháng, năm	50 năm
IV	**Hiệu quả dự án**		
1	**Tổng doanh thu (Chưa bao gồm VAT)**		**16.421.646.871.406**
2	**Tổng chi phí (Chưa bao gồm VAT)**		**12.322.165.766.966**
3	**Lợi nhuận doanh nghiệp**		
-	Lợi nhuận trước thuế	đồng	4.099.481.104.441
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp	đồng	1.039.783.597.971
-	Lợi nhuận sau thuế	đồng	3.059.697.506.470
4	**Các chỉ tiêu hiệu quả của dự án**		
1	Hiện giá thu hồi thuần: NPV	đồng	688.943.206.066
2	Suất thu hồi nội bộ: IRR	%	14,96
3	Thời gian hoàn vốn: T	năm	6,36

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

III. KIẾN NGHỊ, ĐỀ XUẤT

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, chấp thuận những nội dung sau:

- Chấp thuận chủ trương nghiên cứu Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Lương Bình tại xã Thạnh Lợi, tỉnh Tây Ninh

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

Tài liệu kèm theo: *Báo cáo nghiên cứu dự án đầu tư xây dựng.*

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

Phạm Trung Thái

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

BÁO CÁO

NGHIÊN CỨU DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY ĐỰNG

DỰ ÁN: ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH KẾT CẤU HẠ TẦNG KHU CÔNG NGHIỆP LƯƠNG BÌNH (325 HA)

ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG: XÃ THẠNH LỢI, 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 Thạnh Lợi có vị trí địa lý thuận lợi trong kết nối giao thông liên vùng, nằm trong hành lang phát triển giữa tỉnh Tây Ninh và khu vực Thành phố Hồ Chí Minh. Khu vực có khả năng kết nối với các trục giao thông chính như Quốc lộ N2, quốc lộ 1A và các tuyến cao tốc đang và sẽ được đầu tư, qua đó tạo điều kiện thuận lợi cho lưu thông hàng hóa và phát triển công nghiệp. Đồng thời, từ vị trí dự án có thể kết nối đến các cửa khẩu quốc tế quan trọng của tỉnh như Cửa khẩu quốc tế Mộc Bài, Cửa khẩu Quốc tế Bình Hiệp và Cửa khẩu quốc tế Xa Mát thông qua hệ thống giao thông đường bộ, góp phần hình thành mạng lưới logistics và trung chuyển hàng hóa liên vùng và xuyên biên giới. Ngoài ra, khu vực có lợi thế tiếp cận hệ thống cảng biển lớn tại TP.HCM như Cảng Cát Lái và Cảng Hiệp Phước, phục vụ hiệu quả hoạt động xuất nhập khẩu. Với các điều kiện về vị trí và kết nối giao thông nêu trên, khu vực xã Thạnh Lợi có tiềm năng thu hút đầu tư phát triển công nghiệp, đặc biệt trong các lĩnh vực chế biến, sản xuất và dịch vụ logistics.

Trong quy hoạch tỉnh được phê duyệt, tỉnh đề ra mục tiêu trở thành trung tâm phát triển kinh tế năng động, hiệu quả và bền vững của khu vực phía Đông Nam, cửa ngõ trên tuyến hành lang kinh tế đô thị - công nghiệp của Vùng phía Nam. Cụ thể, giai đoạn 2021 - 2030, tốc độ tăng trưởng đạt khoảng 9-9,5%/năm; cơ cấu kinh tế chuyển dịch theo hướng công nghiệp hóa; quy mô nền kinh tế đến năm 2030 gấp 2 - 2,5 lần so với năm 2021.

Tỉnh đang thực hiện nhiều biện pháp xúc tiến đầu tư, thu hút và hỗ trợ cho các dự án đầu tư trọng điểm; ưu tiên thu hút công nghiệp hỗ trợ, công nghệ mới, công nghệ cao thân thiện với môi trường; phát triển nhanh các ngành công nghiệp có giá trị tăng cao. Tỉnh cũng đang tham gia thực hiện các đề án, dự án liên quan đến giảm phát thải khí nhà kính trong công nghiệp, sản xuất sạch hơn trong công nghiệp và phát triển năng lượng sạch, năng lượng tái tạo nhằm giảm nhẹ rủi ro và các tác động

của biến đổi khí hậu. Qua đó, góp phần bảo đảm sử dụng hiệu quả tài nguyên và tăng cường khả năng chống chịu của người dân với rủi ro thiên tai và biến đổi khí hậu.

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

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

II. CÁC QUY HOẠCH ĐỊNH HƯỚNG

Dự án Khu công nghiệp Lương Bình (325 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 Thạnh Lợi cùng thời kỳ gồm 09 KCN với tổng diện tích là 2.700 ha được quy hoạch mới đang kêu gọi, thu hút nhà đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật bao gồm: KCN Thạnh Lợi 1 (500 ha); KCN Thạnh Lợi 2 (201 ha); KCN Thạnh Lợi 3 giai đoạn 1 (248 ha); KCN Thạnh Lợi 4 giai đoạn 1 (200 ha); KCN Thạnh Lợi 5 (266 ha); KCN Thạnh Lợi 6 (450 ha); KCN Lương Bình (325 ha); KCN Thạnh Lợi 3 giai đoạn 2 (243 ha); KCN Thạnh Lợi 4 giai đoạn 2 (291 ha).

III. ĐỀ XUẤT DỰ ÁN ĐẦU TƯ KHU CÔNG NGHIỆP LƯƠNG BÌNH – 325ha

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

2. Địa điểm thực hiện dự án: xã Thạnh Lợi, tỉnh Tây Ninh.

3. Quy mô dự kiến: 325 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 Lương Bình 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 Lương Bình 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 Lương Bình có vị trí giao thông hết sức thuận lợi, kết nối các vùng phía Nam, Thành phố Hồ Chí Minh và Camphuchia thông qua các tuyến đường như: Quốc Lộ N2, quốc lộ 1A Cao tốc TP.HCM – Mộc Bài, Cao Tốc Bến Lức – Long Thành, trục vành đai 3, 4; đồng thời có các tuyến đường kết nối nội bộ trong tỉnh như TL784, TL782, TL786, ĐT816 và các tuyến đường liên xã, hình thành mạng lưới giao thông liên hoàn phục vụ phát triển công nghiệp. Đồng thời, các tuyến đường còn tạo điều kiện kết nối nhanh với các tỉnh thuộc vùng kinh tế trọng điểm phía Nam như Đồng Nai và Thành phố Hồ Chí Minh thông qua các trục giao thông liên vùng; cách thành phố Hồ Chí Minh khoảng 40km, cách cửa khẩu Quốc tế Mộc Bài khoảng 60km; cách Cửa khẩu Quốc tế Bình Hiệp khoảng 80km; cách cửa khẩu Quốc tế Xa Mát khoảng 100km và chỉ cách cảng Cát lai khoảng 55km. Nhờ đó, có thể dễ dàng tiếp cận thị trường tiêu thụ lớn, các trung tâm logistics và hệ thống cảng biển phục vụ hoạt động xuất nhập khẩu; Bên cạnh đó, khu vực xã Thạnh Lợi có quỹ đất rộng, địa hình tương đối bằng phẳng, thuận lợi cho việc quy hoạch phát triển các khu công nghiệp quy mô lớn gắn với hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ. Sự hiện diện của các khu dân cư, dịch vụ và hạ tầng xã hội xung quanh cũng góp phần đáp ứng nhu cầu sinh hoạt của người lao động và chuyên gia. Với những lợi thế về vị trí địa lý và khả năng kết nối giao thông, việc đầu tư Khu công nghiệp Lương Bình 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 Lương Bình sẽ thu hút và sử dụng khoảng 26.000 lao động khi hoàn thiện và đi vào vận hành của các nhà máy trong Khu công nghiệp.

Hơn nữa, tỉnh Tây Ninh hiện có khoảng 3,2 triệu dân, trong đó có 2,1 triệu dân nằm trong độ tuổi lao động. Riêng xã Thạnh Lợi có khoảng 30.000 người trong

độ tuổi lao động và tỷ lệ lao động đã qua đào tạo chiếm 60%. Bên cạnh đó các địa phương lân cận góp phần cung cấp nguồn Nhân lực cho Khu công nghiệp.

6. Quy mô dự án

6.1. Đánh giá hiện trạng khu vực dự án:

Khu công nghiệp Lương Bình thuộc địa phận xã Thạnh Lợi, tỉnh Tây Ninh;

Hiện trạng đất khu vực đầu tư Khu công nghiệp chủ yếu là đất nông nghiệp, đất trồng cây lâu năm;.khu vực dự kiến quy hoạch Khu công nghiệp không có nhiều nhà dân sinh sống nên việc chuyển đổi sang phát triển công nghiệp tương đối thuận lợi của Khu công nghiệp khi đi vào hoạt động, tạo động lực phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

6.2. Diện tích đất dự kiến sử dụng: 325 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		**325,0**	**100,0**
1	Đất nhà máy, kho tàng	NM,KT	221,0	68,0
2	Đất khu điều hành dịch vụ	ĐHDV	13,0	4,0
3	Đất giao thông, bãi xe	GTBX	39,0	12,0
4	Đất cây xanh - hành lang	CX	38,7	11,9
5	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	HTKT	6,8	2,1
6	Đất An Ninh	MN	6,5	2,0

a. Cơ cấu sử dụng đất của Khu công nghiệp Lương Bình như sau:

+ Đất nhà máy, kho tàng: Với tổng diện tích là 221,0 ha, chiếm 68% tổng diện tích đất của CCN. Các lô đất xây dựng nhà máy có diện tích từ 1 ha cho đến chục ha tùy theo quy mô tính chất của các nhà máy, kho bãi, doanh nghiệp. Mật độ xây dựng trong khu này tối đa 70%.

+ Đất khu điều hành dịch vụ: Có diện tích 13,0 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 39,0 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 38,7 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 6,8 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 6,5 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 26.000 người.

e. Vị trí dự án thuộc khu vực đô thị: Không

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

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

7. Chi phí đầu tư

Căn cứ quy mô của Khu công nghiệp Lương Bình.

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: **6.093.345.695.130 đồng** *(Bằng chữ: Sáu nghìn, không trăm chín mươi ba tỷ, ba trăm bốn mươi lăm triệu, sáu trăm chín mươi lăm nghìn, một trăm ba 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/2027 đến quý IV/2031, cụ thể như sau:

- Từ quý I/2027 đến quý II/2029: Thực hiện các công việc chuẩn bị đầu tư, hoàn thiện thủ tục về pháp lý, phê duyệt dự án; Hoàn thành công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, giải phóng mặt bằng, các thủ tục về đất đai.

- Từ quý III/2027 đến hết Quý IV/2031: 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.

Ghi chú: 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	325
2	Quy mô lao động	người	26.000
II	**Chi phí đầu tư**		
1	Tổng vốn đầu tư Chủ đầu tư	đồng	6.093.345.695.130
2	Nguồn vốn	đồng	
-	Vốn chủ sở hữu (15,00%)	đồng	914.100.000.000
-	Vốn huy động từ khách hàng (35,91%)	đồng	2.187.818.830.682
-	Vốn vay từ các tổ chức tín dụng (49,09%)	đồng	2.991.426.864.448
III	**Thời gian thực hiện dự án**		
1	Thời gian đầu tư xây dựng HTKT	năm	5 năm
2	Thời gian hoạt động của dự án	tháng, năm	50 năm
IV	**Hiệu quả dự án**		
1	**Tổng doanh thu (Chưa bao gồm VAT)**		**16.421.646.871.406**
2	**Tổng chi phí (Chưa bao gồm VAT)**		**12.322.165.766.966**
3	**Lợi nhuận doanh nghiệp**		
-	Lợi nhuận trước thuế	đồng	4.099.481.104.441
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp	đồng	1.039.783.597.971
-	Lợi nhuận sau thuế	đồng	3.059.697.506.470
4	**Các chỉ tiêu hiệu quả của dự án**		
1	Hiện giá thu hồi thuần: NPV	đồng	688.943.206.066
2	Suất thu hồi nội bộ: IRR	%	14,96
3	Thời gian hoàn vốn: T	năm	6,36

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 Lương Bình, 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 Lương Bình (quy mô 325 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 Lương Bình, xã Thạnh Lợi, tỉnh Tây Ninh. Kính đề nghị Hội đồng quản trị Công ty cổ phần phát triển đô thị và Khu công nghiệp cao su Việt Nam xem xét, trình cấp có thẩm quyền làm cơ sở thực hiện.

Trân trọng!

Phụ lục tính toán Tổng mức đầu tư và Hiệu quả dự án

Bảng 1 - Bảng thống kê quy hoạch sử dụng đất và diện tích xây dựng của dự án
Bảng 2 - Phương án kinh doanh
Bảng 3 - 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	2.210.000	68,00%	2.210.000,00
2	Đất khu điều hành dịch vụ	130.000	4,00%	
3	Đất giao thông, bãi xe	390.000	12,00%	
4	Đất cây xanh - hành lang	386.750	11,90%	
5	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	68.250	2,10%	
6	An ninh	65.000	2,00%	
	Tổng cộng	**3.250.000**	100,00%	

Bảng 2 - Phương án kinh doanh

STT	Nội dung	Năm		Hệ số lấp đầy (%)	
				Giai đoạn 1	Tỷ lệ lấp đầy lũy kế cả 2 giai đoạn
1	Kế hoạch kinh doanh qua các năm	2026	0		0%
		2027	1		0%
		2028	2	5%	5%
		2029	3	15%	20%
		2030	4	20%	40%
		2031	5	20%	60%
		2032	6	15%	75%
		2033	7	10%	85%
		2034	8	10%	95%
		2035	9	5%	100%
		2036÷2075	10	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		2.210.000	-		
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)				60.000	
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**	**234**	**5.000.000.000**	**0,9**	**1.053.000.000.000**		**1.053.000.000.000**	**không thuộc TMĐT**
B	**TỔNG MỨC ĐẦU TƯ**					**4.756.443.245.130**	**283.902.450.000**	**5.040.345.695.130**	
I	**CHI PHÍ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG**	**Ggpmb**				**897.000.000.000**	**-**	**897.000.000.000**	
1	Chi phí thuê đất trong thời gian xây dựng		234	5.000.000.000	0,10	117.000.000.000	-	117.000.000.000	
2	Chi phí giải phóng mặt bằng (phần chênh lệch sau khi khấu trừ chi phí thuê đất)		(2)=(2.1)-(2.2)			780.000.000.000	-	780.000.000.000	
2.1	Chi phí giải phóng mặt bằng		325	6.000.000.000		1.950.000.000.000		1.950.000.000.000	
2.2	Chi phí thuê đất 50 năm trả tiền 1 lần		234	5.000.000.000		1.170.000.000.000		1.170.000.000.000	
II	**CHI PHÍ XÂY DỰNG**	Gxd				**2.086.104.090.909**	**208.610.409.091**	**2.294.714.500.000**	
	Công trình hạ tầng kỹ thuật		325	6.055.454.545	1,060	2.086.104.090.909	208.610.409.091	2.294.714.500.000	QĐ số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của BXD
III	**CHI PHÍ THIẾT BỊ**	**Gtb**				**135.294.545.455**	**13.529.454.545**	**148.824.000.000**	
	Công trình hạ tầng kỹ thuật	Gxd	325	392.727.273	1,060	135.294.545.455	13.529.454.545	148.824.000.000	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	325	1.043.636.364	1,060	**359.532.727.273**	**35.953.272.727**	**395.486.000.000**	QĐ số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của BXD
V	**CHI PHÍ DỰ PHÒNG**	Gtv	(I+II+III+IV) x		10%	**347.793.136.364**	**25.809.313.636**	**373.602.450.000**	
VIII	**LÃI VAY DỰ KIẾN**	**Lnn**	Chi tiết theo bảng tính lãi vay			**930.718.745.130**		**930.718.745.130**	
	TỔNG CỘNG		(A+B)			**5.809.443.245.130**	**283.902.450.000**	**6.093.345.695.130**	

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**	**1.053.000**	**52.650**	**52.650**	**131.625**	**131.625**	**368.550**	**131.625**	**131.625**	**131.625**	**131.625**	**526.500**	**78.975**	**78.975**		
I	**Chi phí GPMB**	**897.000**	**44.850**	**44.850**	**112.125**	**112.125**	**313.950**	**112.125**	**112.125**	**112.125**	**112.125**	**448.500**	**67.275**	**67.275**		
II	**Chi phí xây dựng + Thiết bị**	**2.443.539**			**122.177**	**122.177**	**244.354**	**146.612**	**146.612**	**146.612**	**146.612**	**586.449**	**146.612**	**146.612**	**146.612**	**146.612**
II	**Chi phí QLDA, Chi phí tư vấn đầu tư XD và chi phí khác**	**395.486**	**19.774**	**19.774**	**19.774**	**19.774**	**79.097**	**24.718**	**24.718**	**24.718**	**24.718**	**98.872**	**24.718**	**24.718**	**24.718**	**24.718**
IV	**Chi phí dự phòng**	**373.602**	**6.462**	**6.462**	**25.408**	**25.408**	**63.740**	**28.346**	**28.346**	**28.346**	**28.346**	**113.382**	**23.861**	**23.861**	**17.133**	**17.133**
A	**TỔNG VỐN ĐẦU TƯ (Chưa có lãi vay)**	**5.162.627**	**123.737**	**123.737**	**411.109**	**411.109**	**1.069.691**	**443.426**	**443.426**	**443.426**	**443.426**	**1.773.703**	**341.441**	**341.441**	**188.463**	**188.463**
B	**CƠ CẤU HUY ĐỘNG VỐN**	**6.093.346**	**126.057**	**128.435**	**423.633**	**431.654**	**1.109.778**	**472.799**	**481.847**	**491.122**	**500.629**	**1.946.397**	**403.487**	**408.451**	**258.058**	**257.590**
1	**Vốn chủ sở hữu**	**914.100**	**30.934**	**30.934**	**102.777**	**102.777**	**267.423**	**110.856**	**110.856**	**110.856**	**110.856**	**443.426**	**85.360**	**85.360**	**32.531**	
2	**Vốn huy động từ thu hút nhà đầu tư**	**2.187.819**	-	-	-	-	-	-	-	-	-		**119.559**	**119.559**	**119.559**	**119.559**
-	Vốn huy động từ thu hút nhà đầu tư	1.737.660					-					-	119.559	119.559	119.559	119.559
-	Vốn có khả năng huy động (Trong thời gian xây dựng)	2.348.054					-						119.559	119.559	119.559	119.559
3	**Vốn vay dự kiến**	**2.991.427**	**95.123**	**97.501**	**320.856**	**328.877**	**842.356**	**361.942**	**370.991**	**380.266**	**389.772**	**1.502.971**	**198.568**	**203.532**	**105.968**	**138.031**
-	Kế hoạch giải ngân vốn vay	2.510.867	92.803	92.803	308.332	308.332	802.268	332.569	332.569	332.569	332.569	1.330.277	136.522	136.522	36.373	68.905
-	Số dư đầu kỳ		-	95.123	192.623	513.479	-	842.356	1.204.298	1.575.289	1.955.555	842.356	2.345.327	2.543.895	2.747.427	2.853.396
-	Lãi vay phát sinh trong kỳ	1.039.998	2.320	4.698	12.524	20.545	40.087	29.373	38.422	47.696	57.203	172.694	62.046	67.010	69.595	73.058
-	Trả lãi vay tính vào SXKD	109.279									-	-				3.931
-	Trả lãi vay bằng nguồn KH ứng trước	450.159					-									
-	Trả lãi vay bằng vốn vay	480.560	2.320	4.698	12.524	20.545	40.087	29.373	38.422	47.696	57.203	172.694	62.046	67.010	69.595	69.127
-	Số dư cuối kỳ	1.156.327	95.123	192.623	513.479	842.356	842.356	1.204.298	1.575.289	1.955.555	2.345.327	2.345.327	2.543.895	2.747.427	2.853.396	2.991.427
V	**TỔNG VỐN ĐẦU TƯ (Bao gồm lãi vay)**	**6.093.346**	**126.057**	**128.435**	**423.633**	**431.654**	**1.109.778**	**472.799**	**481.847**	**491.122**	**500.629**	**1.946.397**	**403.487**	**408.451**	**258.058**	**257.590**

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

STT	Nội dung	Giá trị (tr.đồng)	KH năm 2030					KH năm 2031					Ghi chú
			Tổng cộng	Quý 1	Quý 2	Quý 3	Quý 4	Tổng cộng	Quý 1	Quý 2	Quý 3	Quý 4	Tổng cộng	
I	Chi phí thuê đất	1.053.000	157.950					-					-	
I	Chi phí GPMB	897.000	134.550					-					-	
II	Chi phí xây dựng + Thiết bị	2.443.539	586.449	146.612	146.612	146.612	146.612	586.449	109.959	109.959	109.959	109.959	439.837	
II	Chi phí QLDA, Chi phí tư vấn đầu tư XD và chi phí khác	395.486	98.872	19.774	19.774	19.774	19.774	79.097	9.887	9.887	9.887	9.887	39.549	
IV	Chi phí dự phòng	373.602	81.987	16.639	16.639	16.639	16.639	66.555	11.985	11.985	11.985	11.985	47.939	
A	TỔNG VỐN ĐẦU TƯ (Chưa có lãi vay)	5.162.627	1.059.808	183.025	183.025	183.025	183.025	732.101	131.831	131.831	131.831	131.831	527.324	
B	CƠ CẤU HUY ĐỘNG VỐN	6.093.346	1.327.586	257.811	257.811	257.811	222.659	996.092					-	
1	Vốn chủ sở hữu	914.100	203.252					-					-	
2	Vốn huy động từ thu hút nhà đầu tư	2.187.819	478.235	257.811	257.811	257.811	222.659	996.092	195.922	195.922	189.817	131.831	713.492	
-	Vốn huy động từ thu hút nhà đầu tư	1.737.660	478.235	183.025	183.025	183.025	183.025	732.101	131.831	131.831	131.831	131.831	527.324	
-	Vốn có khả năng huy động (Trong thời gian xây dựng)	2.348.054	478.235	355.970	355.970	355.970	355.970	1.423.880	467.455	467.455	467.455	467.455	1.869.819	
3	Vốn vay dự kiến	2.991.427	646.100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Kế hoạch giải ngân vốn vay	2.510.867	378.322	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Số dư đầu kỳ		2.345.327	2.991.427	2.991.427	2.991.427	2.991.427	2.991.427	2.563.639	2.563.639	2.563.639	2.563.639	2.563.639	
-	Lãi vay phát sinh trong kỳ	1.039.998	271.709	74.786	74.786	74.786	74.786	299.143	64.091	64.091	64.091	64.091	256.364	
-	Trả lãi vay tính vào SXKD	109.279	3.931				35.152	35.152			6.105	64.091	70.196	Không tính vào TMĐT
-	Trả lãi vay bằng nguồn KH ứng trước	450.159	-	74.786	74.786	74.786	39.634	263.991	64.091	64.091	57.986	-	186.168	
-	Trả lãi vay bằng vốn vay	480.560	267.778	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Số dư cuối kỳ	1.156.327	2.991.427	2.991.427	2.991.427	2.991.427	2.991.427	2.563.639	2.563.639	2.563.639	2.563.639	2.563.639	1.156.327	Sử dụng vốn nhàn rỗi trả dư nợ cuối kỳ
V	TỔNG VỐN ĐẦU TƯ (Bao gồm lãi vay)	6.093.346	1.327.586	257.811	257.811	257.811	222.659	996.092	195.922	195.922	189.817	131.831	713.492	

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																		
1	**Tổng mức đầu tư**		**4.756.443**						177.919	177.919	177.919	177.919	177.919	177.919	177.919	177.919	177.919	177.919	177.919
1	Chi phí GPMB	45	897.000						19.933	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933
2	Chi phí xây dựng	25	2.086.104						83.444	83.444	83.444	83.444	83.444	83.444	83.444	83.444	83.444	83.444	83.444
3	Chi phí thiết bị	15	135.295						9.020	9.020	9.020	9.020	9.020	9.020	9.020	9.020	9.020	9.020	9.020
4	Chi phí QLDA + tư vấn + khác	25	359.533						14.381	14.381	14.381	14.381	14.381	14.381	14.381	14.381	14.381	14.381	14.381
7	Lãi vay trong thời gian xây dựng	25	930.719						37.229	37.229	37.229	37.229	37.229	37.229	37.229	37.229	37.229	37.229	37.229
8	Chi phí dự phòng	25	347.793						13.912	13.912	13.912	13.912	13.912	13.912	13.912	13.912	13.912	13.912	13.912

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																	
1	Tổng mức đầu tư		4.756.443	177.919	177.919	177.919	177.919	168.899	168.899	168.899	168.899	168.899	168.899	168.899	168.899	168.899	168.899	19.933
1	Chi phí GPMB	45	897.000	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933
2	Chi phí xây dựng	25	2.086.104	83.444	83.444	83.444	83.444	83.444	83.444	83.444	83.444	83.444	83.444	83.444	83.444	83.444	83.444	
3	Chi phí thiết bị	15	135.295	9.020	9.020	9.020	9.020											
4	Chi phí QLDA + tư vấn + khác	25	359.533	14.381	14.381	14.381	14.381	14.381	14.381	14.381	14.381	14.381	14.381	14.381	14.381	14.381	14.381	
7	Lãi vay trong thời gian xây dựng	25	930.719	37.229	37.229	37.229	37.229	37.229	37.229	37.229	37.229	37.229	37.229	37.229	37.229	37.229	37.229	
8	Chi phí dự phòng	25	347.793	13.912	13.912	13.912	13.912	13.912	13.912	13.912	13.912	13.912	13.912	13.912	13.912	13.912	13.912	

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																				
I	Tổng mức đầu tư		4.756.443	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933
1	Chi phí GPMB	45	897.000	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933
2	Chi phí xây dựng	25	2.086.104																		
3	Chi phí thiết bị	15	135.295																		
4	Chi phí QLDA + tư vấn + khác	25	359.533																		
7	Lãi vay trong thời gian xây dựng	25	930.719																		
8	Chi phí dự phòng	25	347.793																		

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		4.756.443	19.933
1	Chi phí GPMB	45	897.000	19.933
2	Chi phí xây dựng	25	2.086.104	
3	Chi phí thiết bị	15	135.295	
4	Chi phí QLDA + tư vấn + khác	25	359.533	
7	Lãi vay trong thời gian xây dựng	25	930.719	
8	Chi phí dự phòng	25	347.793	

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 2036	NĂM 1 NĂM 2037	NĂM 1 NĂM 2038	NĂM 1 NĂM 2039	NĂM 1 NĂM 2040	NĂM 1 NĂM 2041	NĂM 1 NĂM 2042	NĂM 1 NĂM 2043	NĂM 1 NĂM 2044	NĂM 1 NĂM 2045
					9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
	Tiến độ thực hiện													
I	**DÒNG THU THỰC TẾ**			**16.421.647**	**539.090**	**53.214**	**55.874**	**58.668**	**61.602**	**64.682**	**67.916**	**71.311**	**74.877**	**78.621**
1.1	**Cho thuê đất kho tàng nhà máy**	**2.210.000**		**9.768.200**	**488.410**	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Trả tiền một lần	2.210.000	4,42	9.768.200	488.410	-	-	-	-					
	Hệ số lấp đầy				5%									
1.2	**Doanh thu quản lý HTKT**			**6.653.447**	**50.680**	**53.214**	**55.874**	**58.668**	**61.602**	**64.682**	**67.916**	**71.311**	**74.877**	**78.621**
-	Thuê đất kho tàng, nhà máy	2.210.000	0,02	6.653.447	50.680	53.214	55.874	58.668	61.602	64.682	67.916	71.311	74.877	78.621
	Hệ số lấp đầy				100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	Đơn giá hàng năm				1,10	1,16	1,22	1,28	1,34	1,41	1,48	1,55	1,63	1,71
II	**DÒNG THU HẠCH TOÁN**			**16.421.647**	**269.102**	**271.636**	**274.297**	**277.091**	**280.024**	**283.104**	**286.338**	**289.734**	**293.299**	**297.043**
2.1	**Cho thuê đất kho tàng nhà máy**			**9.768.200**	**218.422**	**218.422**	**218.422**	**218.422**	**218.422**	**218.422**	**218.422**	**218.422**	**218.422**	**218.422**
-	Trả tiền 1 lần			9.768.200	218.422	218.422	218.422	218.422	218.422	218.422	218.422	218.422	218.422	218.422
	Doanh thu 2029			488.410	10.175	10.175	10.175	10.175	10.175	10.175	10.175	10.175	10.175	10.175
	Doanh thu 2030			1.465.230	31.175	31.175	31.175	31.175	31.175	31.175	31.175	31.175	31.175	31.175
	Doanh thu 2031			1.953.640	42.470	42.470	42.470	42.470	42.470	42.470	42.470	42.470	42.470	42.470
	Doanh thu 2032			1.953.640	43.414	43.414	43.414	43.414	43.414	43.414	43.414	43.414	43.414	43.414
	Doanh thu 2033			1.465.230	33.301	33.301	33.301	33.301	33.301	33.301	33.301	33.301	33.301	33.301
	Doanh thu 2034			976.820	22.717	22.717	22.717	22.717	22.717	22.717	22.717	22.717	22.717	22.717
	Doanh thu 2035			976.820	23.258	23.258	23.258	23.258	23.258	23.258	23.258	23.258	23.258	23.258
	Doanh thu 2036			488.410	11.912	11.912	11.912	11.912	11.912	11.912	11.912	11.912	11.912	11.912
2.2	**Doanh thu quản lý HTKT**			**6.653.447**	**50.680**	**53.214**	**55.874**	**58.668**	**61.602**	**64.682**	**67.916**	**71.311**	**74.877**	**78.621**

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
					0	1	2	3	4	5	6	7	8
	Tiến độ thực hiện												
I	DÒNG THU THỰC TẾ			16.421.647	-	-	488.410	1.474.424	1.972.027	1.981.221	1.499.706	1.015.893	1.022.673
1.1	**Cho thuê đất kho tàng nhà máy**	**2.210.000**		**9.768.200**	-	-	**488.410**	**1.465.230**	**1.953.640**	**1.953.640**	**1.465.230**	**976.820**	**976.820**
-	Trả tiền một lần	2.210.000	4,42	9.768.200	-	-	488.410	1.465.230	1.953.640	1.953.640	1.465.230	976.820	976.820
	Hệ số lấp đầy						5%	15%	20%	20%	15%	10%	10%
1.2	**Doanh thu quản lý HTKT**			**6.653.447**	-	-	-	**9.194**	**18.387**	**27.581**	**34.476**	**39.073**	**45.853**
-	Thuê đất kho tàng, nhà máy	2.210.000	0,02	6.653.447				9.194	18.387	27.581	34.476	39.073	45.853
	Hệ số lấp đầy							20%	40%	60%	75%	85%	95%
	Đơn giá hàng năm							1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05
II	DÒNG THU HẠCH TOÁN			16.421.647			10.175	50.544	102.208	154.816	195.012	222.325	252.363
2.1	**Cho thuê đất kho tàng nhà máy**			**9.768.200**			**10.175**	**41.350**	**83.821**	**127.235**	**160.536**	**183.252**	**206.510**
-	Trả tiền 1 lần			9.768.200			10.175	41.350	83.821	127.235	160.536	183.252	206.510
	Doanh thu 2029			488.410			10.175	10.175	10.175	10.175	10.175	10.175	10.175
	Doanh thu 2030			1.465.230				31.175	31.175	31.175	31.175	31.175	31.175
	Doanh thu 2031			1.953.640					42.470	42.470	42.470	42.470	42.470
	Doanh thu 2032			1.953.640						43.414	43.414	43.414	43.414
	Doanh thu 2033			1.465.230							33.301	33.301	33.301
	Doanh thu 2034			976.820								22.717	22.717
	Doanh thu 2035			976.820									23.258
	Doanh thu 2036			488.410									
2.2	**Doanh thu quản lý HTKT**			**6.653.447**				**9.194**	**18.387**	**27.581**	**34.476**	**39.073**	**45.853**

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 2036	NĂM 1 NĂM 2037	NĂM 1 NĂM 2038	NĂM 1 NĂM 2039	NĂM 1 NĂM 2040	NĂM 1 NĂM 2041	NĂM 1 NĂM 2042	NĂM 1 NĂM 2043	NĂM 1 NĂM 2044	NĂM 1 NĂM 2045
					9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
	Tiến độ thực hiện													
I	**DÒNG THU THỰC TẾ**			**16.421.647**	**539.090**	**53.214**	**55.874**	**58.668**	**61.602**	**64.682**	**67.916**	**71.311**	**74.877**	**78.621**
1.1	**Cho thuê đất kho tàng nhà máy**	**2.210.000**		**9.768.200**	**488.410**	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Trả tiền một lần	2.210.000	4,42	9.768.200	488.410	-	-	-	-					
	Hệ số lấp đầy				5%									
1.2	**Doanh thu quản lý HTKT**			**6.653.447**	**50.680**	**53.214**	55.874	**58.668**	**61.602**	**64.682**	**67.916**	**71.311**	**74.877**	**78.621**
-	Thuê đất kho tàng, nhà máy	2.210.000	0,02	6.653.447	50.680	53.214	55.874	58.668	61.602	64.682	67.916	71.311	74.877	78.621
	Hệ số lấp đầy				100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	Đơn giá hàng năm				1,10	1,16	1,22	1,28	1,34	1,41	1,48	1,55	1,63	1,71
II	**DÒNG THU HẠCH TOÁN**			**16.421.647**	**269.102**	**271.636**	**274.297**	**277.091**	**280.024**	**283.104**	**286.338**	**289.734**	**293.299**	**297.043**
2.1	**Cho thuê đất kho tàng nhà máy**			**9.768.200**	**218.422**	**218.422**	**218.422**	**218.422**	**218.422**	**218.422**	**218.422**	**218.422**	**218.422**	**218.422**
-	Trả tiền 1 lần			9.768.200	218.422	218.422	218.422	218.422	218.422	218.422	218.422	218.422	218.422	218.422
	Doanh thu 2029			488.410	10.175	10.175	10.175	10.175	10.175	10.175	10.175	10.175	10.175	10.175
	Doanh thu 2030			1.465.230	31.175	31.175	31.175	31.175	31.175	31.175	31.175	31.175	31.175	31.175
	Doanh thu 2031			1.953.640	42.470	42.470	42.470	42.470	42.470	42.470	42.470	42.470	42.470	42.470
	Doanh thu 2032			1.953.640	43.414	43.414	43.414	43.414	43.414	43.414	43.414	43.414	43.414	43.414
	Doanh thu 2033			1.465.230	33.301	33.301	33.301	33.301	33.301	33.301	33.301	33.301	33.301	33.301
	Doanh thu 2034			976.820	22.717	22.717	22.717	22.717	22.717	22.717	22.717	22.717	22.717	22.717
	Doanh thu 2035			976.820	23.258	23.258	23.258	23.258	23.258	23.258	23.258	23.258	23.258	23.258
	Doanh thu 2036			488.410	11.912	11.912	11.912	11.912	11.912	11.912	11.912	11.912	11.912	11.912
2.2	**Doanh thu quản lý HTKT**			**6.653.447**	**50.680**	**53.214**	**55.874**	**58.668**	**61.602**	**64.682**	**67.916**	**71.311**	**74.877**	**78.621**

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 2046	NĂM 2047	NĂM 2048	NĂM 2049	NĂM 2050	NĂM 2051	NĂM 2052	NĂM 2053	NĂM 2054	NĂM 2055
					19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
	Tiến độ thực hiện													
I	DÒNG THU THỰC TẾ			16.421.647	82.552	86.680	91.013	95.564	100.342	105.359	110.627	116.159	121.967	128.065
1.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy	2.210.000		9.768.200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Trả tiền một lần	2.210.000	4,42	9.768.200										
	Hệ số lấp đầy													
1.2	Doanh thu quản lý HTKT			6.653.447	82.552	86.680	91.013	95.564	100.342	105.359	110.627	116.159	121.967	128.065
-	Thuê đất kho tàng, nhà máy	2.210.000	0,02	6.653.447	82.552	86.680	91.013	95.564	100.342	105.359	110.627	116.159	121.967	128.065
	Hệ số lấp đầy				100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	Đơn giá hàng năm				1,80	1,89	1,98	2,08	2,18	2,29	2,41	2,53	2,65	2,79
II	DÒNG THU HẠCH TOÁN			16.421.647	300.974	305.102	309.436	313.987	318.765	323.782	329.050	334.581	340.389	346.488
2.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			9.768.200	218.422	218.422	218.422	218.422	218.422	218.422	218.422	218.422	218.422	218.422
-	Trả tiền 1 lần			9.768.200	218.422	218.422	218.422	218.422	218.422	218.422	218.422	218.422	218.422	218.422
	Doanh thu 2029			488.410	10.175	10.175	10.175	10.175	10.175	10.175	10.175	10.175	10.175	10.175
	Doanh thu 2030			1.465.230	31.175	31.175	31.175	31.175	31.175	31.175	31.175	31.175	31.175	31.175
	Doanh thu 2031			1.953.640	42.470	42.470	42.470	42.470	42.470	42.470	42.470	42.470	42.470	42.470
	Doanh thu 2032			1.953.640	43.414	43.414	43.414	43.414	43.414	43.414	43.414	43.414	43.414	43.414
	Doanh thu 2033			1.465.230	33.301	33.301	33.301	33.301	33.301	33.301	33.301	33.301	33.301	33.301
	Doanh thu 2034			976.820	22.717	22.717	22.717	22.717	22.717	22.717	22.717	22.717	22.717	22.717
	Doanh thu 2035			976.820	23.258	23.258	23.258	23.258	23.258	23.258	23.258	23.258	23.258	23.258
	Doanh thu 2036			488.410	11.912	11.912	11.912	11.912	11.912	11.912	11.912	11.912	11.912	11.912
2.2	Doanh thu quản lý HTKT			6.653.447	82.552	86.680	91.013	95.564	100.342	105.359	110.627	116.159	121.967	128.065

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 2056	NĂM 2057	NĂM 2058	NĂM 2059	NĂM 2060	NĂM 2061	NĂM 2062	NĂM 2063	NĂM 2064	NĂM 2065
					29	30	31	32	33	34	35	36	37	38
	Tiến độ thực hiện													
I	**DÒNG THU THỰC TẾ**			**16.421.647**	**134.468**	**141.192**	**148.251**	**155.664**	**163.447**	**171.620**	**180.200**	**189.211**	**198.671**	**208.605**
1.1	**Cho thuê đất kho tàng nhà máy**	**2.210.000**		**9.768.200**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Trả tiền một lần	2.210.000	4,42	9.768.200										
	Hệ số lấp đầy													
1.2	**Doanh thu quản lý HTKT**			**6.653.447**	**134.468**	**141.192**	**148.251**	**155.664**	**163.447**	**171.620**	**180.200**	**189.211**	**198.671**	**208.605**
-	Thuê đất kho tàng, nhà máy	2.210.000	0,02	6.653.447	134.468	141.192	148.251	155.664	163.447	171.620	180.200	189.211	198.671	208.605
	Hệ số lấp đầy				100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	Đơn giá hàng năm				2,93	3,07	3,23	3,39	3,56	3,73	3,92	4,12	4,32	4,54
II	**DÒNG THU HẠCH TOÁN**			**16.421.647**	**352.891**	**359.614**	**366.674**	**374.086**	**381.870**	**390.042**	**398.623**	**407.633**	**417.094**	**427.027**
2.1	**Cho thuê đất kho tàng nhà máy**			**9.768.200**	**218.422**	**218.422**	**218.422**	**218.422**	**218.422**	**218.422**	**218.422**	**218.422**	**218.422**	**218.422**
-	Trả tiền 1 lần			9.768.200	218.422	218.422	218.422	218.422	218.422	218.422	218.422	218.422	218.422	218.422
	Doanh thu 2029			488.410	10.175	10.175	10.175	10.175	10.175	10.175	10.175	10.175	10.175	10.175
	Doanh thu 2030			1.465.230	31.175	31.175	31.175	31.175	31.175	31.175	31.175	31.175	31.175	31.175
	Doanh thu 2031			1.953.640	42.470	42.470	42.470	42.470	42.470	42.470	42.470	42.470	42.470	42.470
	Doanh thu 2032			1.953.640	43.414	43.414	43.414	43.414	43.414	43.414	43.414	43.414	43.414	43.414
	Doanh thu 2033			1.465.230	33.301	33.301	33.301	33.301	33.301	33.301	33.301	33.301	33.301	33.301
	Doanh thu 2034			976.820	22.717	22.717	22.717	22.717	22.717	22.717	22.717	22.717	22.717	22.717
	Doanh thu 2035			976.820	23.258	23.258	23.258	23.258	23.258	23.258	23.258	23.258	23.258	23.258
	Doanh thu 2036			488.410	11.912	11.912	11.912	11.912	11.912	11.912	11.912	11.912	11.912	11.912
2.2	**Doanh thu quản lý HTKT**			**6.653.447**	**134.468**	**141.192**	**148.251**	**155.664**	**163.447**	**171.620**	**180.200**	**189.211**	**198.671**	**208.605**

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 2066	NĂM 2067	NĂM 2068	NĂM 2069	NĂM 2070	NĂM 2071	NĂM 2072	NĂM 2073	NĂM 2074	NĂM 2075
					39	40	41	42	43	44	45	46	47	48
	Tiến độ thực hiện													
I	**DÒNG THU THỰC TẾ**			**16.421.647**	**219.035**	**229.987**	**241.486**	**253.560**	**266.238**	**279.550**	**293.528**	**308.204**	**323.614**	**339.795**
1.1	**Cho thuê đất kho tàng nhà máy**	**2.210.000**		**9.768.200**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Trả tiền một lần	2.210.000	4,42	9.768.200										
	Hệ số lấp đầy													
1.2	**Doanh thu quản lý HTKT**			**6.653.447**	**219.035**	**229.987**	**241.486**	**253.560**	**266.238**	**279.550**	**293.528**	**308.204**	**323.614**	**339.795**
-	Thuê đất kho tàng, nhà máy	2.210.000	0,02	6.653.447	219.035	229.987	241.486	253.560	266.238	279.550	293.528	308.204	323.614	339.795
	Hệ số lấp đầy				100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	Đơn giá hàng năm				4,76	5,00	5,25	5,52	5,79	6,08	6,39	6,70	7,04	7,39
II	**DÒNG THU HẠCH TOÁN**			**16.421.647**	**437.457**	**448.409**	**459.908**	**471.983**	**484.661**	**497.973**	**511.950**	**526.626**	**542.037**	**558.217**
2.1	**Cho thuê đất kho tàng nhà máy**			**9.768.200**	**218.422**	**218.422**	**218.422**	**218.422**	**218.422**	**218.422**	**218.422**	**218.422**	**218.422**	**218.422**
-	Trả tiền 1 lần			9.768.200	218.422	218.422	218.422	218.422	218.422	218.422	218.422	218.422	218.422	218.422
	Doanh thu 2029			488.410	10.175	10.175	10.175	10.175	10.175	10.175	10.175	10.175	10.175	10.175
	Doanh thu 2030			1.465.230	31.175	31.175	31.175	31.175	31.175	31.175	31.175	31.175	31.175	31.175
	Doanh thu 2031			1.953.640	42.470	42.470	42.470	42.470	42.470	42.470	42.470	42.470	42.470	42.470
	Doanh thu 2032			1.953.640	43.414	43.414	43.414	43.414	43.414	43.414	43.414	43.414	43.414	43.414
	Doanh thu 2033			1.465.230	33.301	33.301	33.301	33.301	33.301	33.301	33.301	33.301	33.301	33.301
	Doanh thu 2034			976.820	22.717	22.717	22.717	22.717	22.717	22.717	22.717	22.717	22.717	22.717
	Doanh thu 2035			976.820	23.258	23.258	23.258	23.258	23.258	23.258	23.258	23.258	23.258	23.258
	Doanh thu 2036			488.410	11.912	11.912	11.912	11.912	11.912	11.912	11.912	11.912	11.912	11.912
2.2	**Doanh thu quản lý HTKT**			**6.653.447**	**219.035**	**229.987**	**241.486**	**253.560**	**266.238**	**279.550**	**293.528**	**308.204**	**323.614**	**339.795**

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 2076 49
	Tiến độ thực hiện				
I	DÒNG THU THỰC TẾ			16.421.647	356.785
1.1	**Cho thuê đất kho tàng nhà máy**	**2.210.000**		**9.768.200**	-
-	Trả tiền một lần	2.210.000	4,42	9.768.200	
	Hệ số lấp đầy				
1.2	**Doanh thu quản lý HTKT**			**6.653.447**	**356.785**
-	Thuê đất kho tàng, nhà máy	2.210.000	0,02	6.653.447	356.785
	Hệ số lấp đầy				100%
	Đơn giá hàng năm				7,76
II	DÒNG THU HẠCH TOÁN			16.421.647	575.207
2.1	**Cho thuê đất kho tàng nhà máy**			**9.768.200**	**218.422**
-	Trả tiền 1 lần			9.768.200	218.422
	Doanh thu 2029			488.410	10.175
	Doanh thu 2030			1.465.230	31.175
	Doanh thu 2031			1.953.640	42.470
	Doanh thu 2032			1.953.640	43.414
	Doanh thu 2033			1.465.230	33.301
	Doanh thu 2034			976.820	22.717
	Doanh thu 2035			976.820	23.258
	Doanh thu 2036			488.410	11.912
2.2	**Doanh thu quản lý HTKT**			**6.653.447**	**356.785**

Bảng 7 - Bảng tính lợi nhuận hàng năm

STT	Nội dung	Tổng cộng	NĂM 1	NĂM 2	NĂM 3	NĂM 4	NĂM 5	NĂM 6	NĂM 7	NĂM 8	NĂM 9
			NĂM 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
I	**DOANH THU**	**16.421.647**	-	-	**10.175**	**50.544**	**102.208**	**154.816**	**195.012**	**222.325**	**252.363**
1.1	**Cho thuê đất kho tàng nhà máy**	**9.768.200**	-	-	**10.175**	**41.350**	**83.821**	**127.235**	**160.536**	**183.252**	**206.510**
1.3	**Doanh thu quản lý HTKT**	**6.653.447**	-	-	-	**9.194**	**18.387**	**27.581**	**34.476**	**39.073**	**45.853**
II	**CHI PHÍ**	**12.322.166**	-	-	**10.175**	**50.544**	**102.208**	**281.956**	**294.756**	**301.301**	**328.516**
1	Chi phí khấu hao TSCĐ	4.756.443	-	-	-	-	-	177.919	177.919	177.919	177.919
2	Chi phí kinh doanh	195.364	-	-	204	827	1.676	2.545	3.211	3.665	4.130
3	Chi phí quản lý vận hành hàng năm	3.415.111	-	-	5.000	12.000	25.000	35.000	45.000	50.000	50.000
4	Chi phí duy tu, sửa chữa hạ tầng (tính từ năm 6)	932.987	-	-	-	-	-	-	-	-	22.214
5	Chi phí phát sinh khác	1.859.981			1.041	2.565	5.335	43.093	45.226	46.317	50.853
6	Chi phí thuê đất hàng năm	1.053.000						23.400	23.400	23.400	23.400
7	Chi trả lãi vay trong giai đoạn vận hành	109.279	-	-	3.931	35.152	70.196				
III	**Lợi nhuận**	**4.099.481**	-	-	-	-	-	**(127.141)**	**(99.744)**	**(78.976)**	**(76.153)**
IV	**Lỗ lũy kế chuyển sang**										
V	**Thu nhập chịu thuế**					-	-	-	-	-	-
VI	**Thuế thu nhập doanh nghiệp**	**1.039.784**				-	-	-	-	-	-
VII	**Lợi nhuận sau thuế**	**3.059.698**				-	-	**(127.141)**	**(99.744)**	**(78.976)**	**(76.153)**
VII	**KẾ HOẠCH TRẢ NỢ VÀ THU HỒI VỐN CHỦ SỞ HỮU**										
1	Nguồn trả nợ (Khấu hao + lợi nhuận)			-	-	-	-	50.778			
2	Nguồn tiền nhàn rỗi					-		1.826.405			
3	Trả nợ gốc ngân hàng										
-	Nợ gốc đầu kỳ	713.492						713.492			
-	Lãi vay trong kỳ							71.349			
-	Trả lãi vay							-			
-	Lãi vay nhập gốc							71.349			
-	Trả gốc							784.841			
-	Dư nợ cuối kỳ							-			
4	Thu hồi vốn chủ sở hữu	914.100				-	-	914.100			

Bảng 7 - Bảng tính lợi nhuận hàng năm

STT	Nội dung	Tổng cộng	NĂM 10	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	NĂM 2045
			9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
I	DOANH THU	16.421.647	269.102	271.636	274.297	277.091	280.024	283.104	286.338	289.734	293.299	297.043
1.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy	9.768.200	218.422	218.422	218.422	218.422	218.422	218.422	218.422	218.422	218.422	218.422
1.3	Doanh thu quản lý HTKT	6.653.447	50.680	53.214	55.874	58.668	61.602	64.682	67.916	71.311	74.877	78.621
II	CHI PHÍ	12.322.166	330.002	331.226	332.474	333.748	335.046	336.371	337.723	339.101	340.507	341.941
1	Chi phí khấu hao TSCĐ	4.756.443	177.919	177.919	177.919	177.919	177.919	177.919	177.919	177.919	177.919	177.919
2	Chi phí kinh doanh	195.364	4.368	4.368	4.368	4.368	4.368	4.368	4.368	4.368	4.368	4.368
3	Chi phí quản lý vận hành hàng năm	3.415.111	51.000	52.020	53.060	54.122	55.204	56.308	57.434	58.583	59.755	60.950
4	Chi phí duy tu, sửa chữa hạ tầng (tính từ năm 6)	932.987	22.214	22.214	22.214	22.214	22.214	22.214	22.214	22.214	22.214	22.214
5	Chi phí phát sinh khác	1.859.981	51.100	51.304	51.512	51.725	51.941	52.162	52.387	52.617	52.851	53.090
6	Chi phí thuê đất hàng năm	1.053.000	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400
7	Chi trả lãi vay trong giai đoạn vận hành	109.279										
III	Lợi nhuận	4.099.481	(60.899)	(59.589)	(58.177)	(56.657)	(55.022)	(53.267)	(51.385)	(49.367)	(47.208)	(44.898)
IV	Lỗ lũy kế chuyển sang											
V	Thu nhập chịu thuế		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VI	Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.039.784	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VII	Lợi nhuận sau thuế	3.059.698	(60.899)	(59.589)	(58.177)	(56.657)	(55.022)	(53.267)	(51.385)	(49.367)	(47.208)	(44.898)
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	713.492										
-	Lãi vay trong kỳ											
-	Trả lãi vay											
-	Lãi vay nhập gốc											
-	Trả gốc											
-	Dư nợ cuối kỳ											
4	Thu hồi vốn chủ sở hữu	914.100										

Bảng 7 - Bảng tính lợi nhuận hàng năm

STT	Nội dung	Tổng cộng	NĂM 20	NĂM 21	NĂM 22	NĂM 23	NĂM 24	NĂM 25	NĂM 26	NĂM 27	NĂM 28	NĂM 29
			NĂM 2046	NĂM 2047	NĂM 2048	NĂM 2049	NĂM 2050	NĂM 2051	NĂM 2052	NĂM 2053	NĂM 2054	NĂM 2055
			19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
I	**DOANH THU**	**16.421.647**	**300.974**	**305.102**	**309.436**	**313.987**	**318.765**	**323.782**	**329.050**	**334.581**	**340.389**	**346.488**
1.1	**Cho thuê đất kho tàng nhà máy**	**9.768.200**	**218.422**	**218.422**	**218.422**	**218.422**	**218.422**	**218.422**	**218.422**	**218.422**	**218.422**	**218.422**
1.3	**Doanh thu quản lý HTKT**	**6.653.447**	**82.552**	**86.680**	**91.013**	**95.564**	**100.342**	**105.359**	**110.627**	**116.159**	**121.967**	**128.065**
II	**CHI PHÍ**	**12.322.166**	**343.404**	**334.073**	**335.594**	**337.147**	**338.730**	**340.345**	**341.993**	**343.673**	**345.387**	**347.135**
1	Chi phí khấu hao TSCĐ	4.756.443	177.919	168.899	168.899	168.899	168.899	168.899	168.899	168.899	168.899	168.899
2	Chi phí kinh doanh	195.364	4.368	4.368	4.368	4.368	4.368	4.368	4.368	4.368	4.368	4.368
3	Chi phí quản lý vận hành hàng năm	3.415.111	62.169	63.412	64.680	65.974	67.293	68.639	70.012	71.412	72.841	74.297
4	Chi phí duy tu, sửa chữa hạ tầng (tính từ năm 6)	932.987	22.214	22.214	22.214	22.214	22.214	22.214	22.214	22.214	22.214	22.214
5	Chi phí phát sinh khác	1.859.981	53.334	51.779	52.032	52.291	52.555	52.824	53.099	53.379	53.664	53.956
6	Chi phí thuê đất hàng năm	1.053.000	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400
7	Chi trả lãi vay trong giai đoạn vận hành	109.279										
III	**Lợi nhuận**	**4.099.481**	**(42.430)**	**(28.971)**	**(26.159)**	**(23.160)**	**(19.965)**	**(16.563)**	**(12.943)**	**(9.092)**	**(4.997)**	**(647)**
IV	**Lỗ lũy kế chuyển sang**						**19.965**	**36.529**	**49.471**	**58.563**	**63.560**	**64.208**
V	**Thu nhập chịu thuế**		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VI	**Thuế thu nhập doanh nghiệp**	**1.039.784**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VII	**Lợi nhuận sau thuế**	**3.059.698**	**(42.430)**	**(28.971)**	**(26.159)**	**(23.160)**	**(19.965)**	**(16.563)**	**(12.943)**	**(9.092)**	**(4.997)**	**(647)**
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	713.492										
-	Lãi vay trong kỳ											
-	Trả lãi vay											
-	Lãi vay nhập gốc											
-	Trả gốc											
-	Dư nợ cuối kỳ											
4	Thu hồi vốn chủ sở hữu	914.100										

Bảng 7 - Bảng tính lợi nhuận hàng năm

STT	Nội dung	Tổng cộng	NĂM 30	NĂM 31	NĂM 32	NĂM 33	NĂM 34	NĂM 35	NĂM 36	NĂM 37	NĂM 38	NĂM 39
			NĂM 2056	NĂM 2057	NĂM 2058	NĂM 2059	NĂM 2060	NĂM 2061	NĂM 2062	NĂM 2063	NĂM 2064	NĂM 2065
			29	30	31	32	33	34	35	36	37	38
I	**DOANH THU**	**16.421.647**	**352.891**	**359.614**	**366.674**	**374.086**	**381.870**	**390.042**	**398.623**	**407.633**	**417.094**	**427.027**
1.1	**Cho thuê đất kho tàng nhà máy**	**9.768.200**	**218.422**	**218.422**	**218.422**	**218.422**	**218.422**	**218.422**	**218.422**	**218.422**	**218.422**	**218.422**
1.3	**Doanh thu quản lý HTKT**	**6.653.447**	**134.468**	**141.192**	**148.251**	**155.664**	**163.447**	**171.620**	**180.200**	**189.211**	**198.671**	**208.605**
II	**CHI PHÍ**	**12.322.166**	**348.918**	**171.978**	**173.833**	**175.725**	**177.655**	**179.624**	**181.632**	**183.680**	**185.770**	**187.901**
1	Chi phí khấu hao TSCĐ	4.756.443	168.899	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933
2	Chi phí kinh doanh	195.364	4.368	4.368	4.368	4.368	4.368	4.368	4.368	4.368	4.368	4.368
3	Chi phí quản lý vận hành hàng năm	3.415.111	75.783	77.299	78.845	80.422	82.030	83.671	85.344	87.051	88.792	90.568
4	Chi phí duy tu, sửa chữa hạ tầng (tính từ năm 6)	932.987	22.214	22.214	22.214	22.214	22.214	22.214	22.214	22.214	22.214	22.214
5	Chi phí phát sinh khác	1.859.981	54.253	24.763	25.072	25.388	25.709	26.037	26.372	26.713	27.062	27.417
6	Chi phí thuê đất hàng năm	1.053.000	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400
7	Chi trả lãi vay trong giai đoạn vận hành	109.279										
III	**Lợi nhuận**	**4.099.481**	**3.973**	**187.637**	**192.841**	**198.361**	**204.214**	**210.418**	**216.991**	**223.953**	**231.324**	**239.126**
IV	**Lỗ lũy kế chuyển sang**		**60.235**	-	-	-	-	-	-	-	-	-
V	**Thu nhập chịu thuế**		-	**187.637**	**192.841**	**198.361**	**204.214**	**210.418**	**216.991**	**223.953**	**231.324**	**239.126**
VI	**Thuế thu nhập doanh nghiệp**	**1.039.784**	-	**37.527**	**38.568**	**39.672**	**40.843**	**42.084**	**43.398**	**44.791**	**46.265**	**47.825**
VII	**Lợi nhuận sau thuế**	**3.059.698**	**3.973**	**150.109**	**154.273**	**158.689**	**163.371**	**168.334**	**173.593**	**179.162**	**185.059**	**191.301**
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	713.492										
-	Lãi vay trong kỳ											
-	Trả lãi vay											
-	Lãi vay nhập gốc											
-	Trả gốc											
-	Dư nợ cuối kỳ											
4	Thu hồi vốn chủ sở hữu	914.100										

Bảng 7 - Bảng tính lợi nhuận hàng năm

STT	Nội dung	Tổng cộng	NĂM 40	NĂM 41	NĂM 42	NĂM 43	NĂM 44	NĂM 45	NĂM 46	NĂM 47	NĂM 48	NĂM 49
			NĂM 2066	NĂM 2067	NĂM 2068	NĂM 2069	NĂM 2070	NĂM 2071	NĂM 2072	NĂM 2073	NĂM 2074	NĂM 2075
			39	40	41	42	43	44	45	46	47	48
I	**DOANH THU**	**16.421.647**	**437.457**	**448.409**	**459.908**	**471.983**	**484.661**	**497.973**	**511.950**	**526.626**	**542.037**	**558.217**
1.1	**Cho thuê đất kho tàng nhà máy**	**9.768.200**	**218.422**	**218.422**	**218.422**	**218.422**	**218.422**	**218.422**	**218.422**	**218.422**	**218.422**	**218.422**
1.3	**Doanh thu quản lý HTKT**	**6.653.447**	**219.035**	**229.987**	**241.486**	**253.560**	**266.238**	**279.550**	**293.528**	**308.204**	**323.614**	**339.795**
II	**CHI PHÍ**	**12.322.166**	**190.074**	**192.291**	**194.553**	**196.859**	**199.212**	**201.612**	**204.060**	**206.557**	**209.104**	**211.701**
1	Chi phí khấu hao TSCĐ	4.756.443	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933
2	Chi phí kinh doanh	195.364	4.368	4.368	4.368	4.368	4.368	4.368	4.368	4.368	4.368	4.368
3	Chi phí quản lý vận hành hàng năm	3.415.111	92.379	94.227	96.112	98.034	99.994	101.994	104.034	106.115	108.237	110.402
4	Chi phí duy tu, sửa chữa hạ tầng (tính từ năm 6)	932.987	22.214	22.214	22.214	22.214	22.214	22.214	22.214	22.214	22.214	22.214
5	Chi phí phát sinh khác	1.859.981	27.779	28.149	28.525	28.910	29.302	29.702	30.110	30.526	30.951	31.384
6	Chi phí thuê đất hàng năm	1.053.000	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400
7	Chi trả lãi vay trong giai đoạn vận hành	109.279										
III	**Lợi nhuận**	**4.099.481**	**247.383**	**256.118**	**265.356**	**275.123**	**285.448**	**296.360**	**307.890**	**320.070**	**332.933**	**346.516**
IV	**Lỗ lũy kế chuyển sang**		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
V	**Thu nhập chịu thuế**		**247.383**	**256.118**	**265.356**	**275.123**	**285.448**	**296.360**	**307.890**	**320.070**	**332.933**	**346.516**
VI	**Thuế thu nhập doanh nghiệp**	**1.039.784**	**49.477**	**51.224**	**53.071**	**55.025**	**57.090**	**59.272**	**61.578**	**64.014**	**66.587**	**69.303**
VII	**Lợi nhuận sau thuế**	**3.059.698**	**197.906**	**204.894**	**212.284**	**220.099**	**228.359**	**237.088**	**246.312**	**256.056**	**266.346**	**277.213**
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	713.492										
-	Lãi vay trong kỳ											
-	Trả lãi vay											
-	Lãi vay nhập gốc											
-	Trả gốc											
-	Dư nợ cuối kỳ											
4	Thu hồi vốn chủ sở hữu	914.100										

Bảng 7 - Bảng tính lợi nhuận hàng năm

STT	Nội dung	Tổng cộng	NĂM 50 NĂM 2076 49
I	DOANH THU	16.421.647	575.207
1.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy	9.768.200	218.422
1.3	Doanh thu quản lý HTKT	6.653.447	356.785
II	CHI PHÍ	12.322.166	214.351
1	Chi phí khấu hao TSCĐ	4.756.443	19.933
2	Chi phí kinh doanh	195.364	4.368
3	Chi phí quản lý vận hành hàng năm	3.415.111	112.610
4	Chi phí duy tu, sửa chữa hạ tầng (tính từ năm 6)	932.987	22.214
5	Chi phí phát sinh khác	1.859.981	31.825
6	Chi phí thuê đất hàng năm	1.053.000	23.400
7	Chi trả lãi vay trong giai đoạn vận hành	109.279	
III	Lợi nhuận	4.099.481	360.856
IV	Lỗ lũy kế chuyển sang		-
V	Thu nhập chịu thuế		360.856
VI	Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.039.784	72.171
VII	Lợi nhuận sau thuế	3.059.698	288.685
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	713.492	
-	Lãi vay trong kỳ		
-	Trả lãi vay		
-	Lãi vay nhập gốc		
-	Trả gốc		
-	Dư nợ cuối kỳ		
4	Thu hồi vốn chủ sở hữu	914.100	

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 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**			**16.421.647**			**488.410**	**1.474.424**	**1.972.027**	**1.981.221**	**1.499.706**	**1.015.893**	**1.022.673**	**539.090**
	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			9.768.200			488.410	1.465.230	1.953.640	1.953.640	1.465.230	976.820	976.820	488.410
	Doanh thu quản lý HTKT			6.653.447			-	9.194	18.387	27.581	34.476	39.073	45.853	50.680
	VAT đầu ra			1.642.165			48.841	147.442	197.203	198.122	149.971	101.589	102.267	53.909
II	**DÒNG TIỀN CHI**			**13.101.034**	**1.058.071**	**1.855.710**	**1.265.731**	**965.075**	**712.260**	**80.637**	**93.437**	**99.982**	**123.735**	**125.221**
1	**Giai đoạn đầu tư xây dựng**			**5.809.443**	**1.058.071**	**1.855.710**	**1.265.731**	**949.682**	**680.249**					
2	**Giai đoạn vận hành**			**7.291.591**				**15.392**	**32.012**	**80.637**	**93.437**	**99.982**	**123.735**	**125.221**
2.1	Chi phí khấu hao TSCĐ (không tính vào dòng tiền)			-										
2.2	Chi phí kinh doanh	2%	Doanh thu thuê đất	195.364	-	-	204	827	1.676	2.545	3.211	3.665	4.130	4.368
2.3	Chi phí quản lý vận hành			3.415.111	-	-	5.000	12.000	25.000	35.000	45.000	50.000	50.000	51.000
2.4	Chi phí duy tu, sửa chữa hạ tầng (tính từ năm 6)	1%	Chi phí XD+TB	787.595									18.752	18.752
2.5	Chi phí phát sinh khác	20%	2.2+2.3	1.859.981	-	-	1.041	2.565	5.335	43.093	45.226	46.317	50.853	51.100
2.6	Chi trả lãi vay trong giai đoạn vận hành			-				-	-	-	-	-	-	-
2.7	Chi nộp thuế TNDN	20%		1.039.784	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	**VAT đầu vào**			**909.708**	**51.707**	**90.687**	**62.480**	**47.949**	**36.444**	**8.064**	**9.344**	**9.998**	**12.374**	**12.522**
	Giai đoạn đầu tư xây dựng			283.902	51.707	90.687	61.855	46.410	33.243					
	Giai đoạn vận hành			625.805	-	-	624	1.539	3.201	8.064	9.344	9.998	12.374	12.522
III	**VAT phải nộp (VAT đầu ra - VAT đầu vào)**			**732.457**	**(51.707)**	**(90.687)**	**(13.639)**	**99.493**	**160.758**	**190.058**	**140.627**	**91.591**	**89.894**	**41.387**
IV	**Lợi nhuận**			**3.059.698**	-	-	-	-	-	**(127.141)**	**(99.744)**	**(78.976)**	**(76.153)**	**(60.899)**
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				(1.058.071)	(1.855.710)	(777.321)	509.349	1.259.767	1.900.583	1.406.269	915.911	898.938	413.869
2	Cộng dồn dòng tiền không có chiết khấu				(1.058.071)	(2.913.782)	(3.691.103)	(3.181.753)	(1.921.987)	(21.403)	1.384.866	2.300.777	3.199.715	3.613.584
3	Dòng tiền có chiết khấu				(1.058.071)	(1.687.009)	(642.414)	382.681	860.438	1.180.113	793.802	470.007	419.361	175.521
4	Cộng dồn dòng tiền có chiết khấu				(1.058.071)	(2.745.081)	(3.387.495)	(3.004.813)	(2.144.375)	(964.263)	(170.460)	299.547	718.908	894.429
VII	**CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ**													
1	IRR				14,96%	>r=10%								
2	NPV				688.943	>0								
3	Thời gian thu hồi vốn theo dòng tiền dự án				6,36	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 2037	NĂM 2038	NĂM 2039	NĂM 2040	NĂM 2041	NĂM 2042	NĂM 2043	NĂM 2044	NĂM 2045	NĂM 2046	NĂM 2047
					10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	Tiến độ thực hiện														
I	**DÒNG TIỀN THU**			16.421.647	53.214	55.874	58.668	61.602	64.682	67.916	71.311	74.877	78.621	82.552	86.680
	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			9.768.200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Doanh thu quản lý HTKT			6.653.447	53.214	55.874	58.668	61.602	64.682	67.916	71.311	74.877	78.621	82.552	86.680
	VAT đầu ra			1.642.165	5.321	5.587	5.867	6.160	6.468	6.792	7.131	7.488	7.862	8.255	8.668
II	**DÒNG TIỀN CHI**			13.101.034	126.445	127.693	128.967	130.266	131.591	132.942	134.321	135.727	137.161	138.623	138.312
1	**Giai đoạn đầu tư xây dựng**			5.809.443											
2	**Giai đoạn vận hành**			7.291.591	126.445	127.693	128.967	130.266	131.591	132.942	134.321	135.727	137.161	138.623	138.312
2.1	Chi phí khấu hao TSCĐ (không tính vào dòng tiền)			-											
2.2	Chi phí kinh doanh	2%	Doanh thu thuê đất	195.364	4.368	4.368	4.368	4.368	4.368	4.368	4.368	4.368	4.368	4.368	4.368
2.3	Chi phí quản lý vận hành			3.415.111	52.020	53.060	54.122	55.204	56.308	57.434	58.583	59.755	60.950	62.169	63.412
2.4	Chi phí duy tu, sửa chữa hạ tầng (tính từ năm 6)	1%	Chi phí XD+TB	787.595	18.752	18.752	18.752	18.752	18.752	18.752	18.752	18.752	18.752	18.752	18.752
2.5	Chi phí phát sinh khác	20%	2.2+2.3	1.859.981	51.304	51.512	51.725	51.941	52.162	52.387	52.617	52.851	53.090	53.334	51.779
2.6	Chi trả lãi vay trong giai đoạn vận hành			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.7	Chi nộp thuế TNDN	20%		1.039.784	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	**VAT đầu vào**			909.708	12.644	12.769	12.897	13.027	13.159	13.294	13.432	13.573	13.716	13.862	13.831
	Giai đoạn đầu tư xây dựng			283.902											
	Giai đoạn vận hành			625.805	12.644	12.769	12.897	13.027	13.159	13.294	13.432	13.573	13.716	13.862	13.831
III	**VAT phải nộp (VAT đầu ra - VAT đầu vào)**			732.457	(7.323)	(7.182)	(7.030)	(6.866)	(6.691)	(6.503)	(6.301)	(6.085)	(5.854)	(5.607)	(5.163)
IV	**Lợi nhuận**			3.059.698	(59.589)	(58.177)	(56.657)	(55.022)	(53.267)	(51.385)	(49.367)	(47.208)	(44.898)	(42.430)	(28.971)
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				(73.231)	(71.819)	(70.299)	(68.664)	(66.909)	(65.026)	(63.009)	(60.850)	(58.540)	(56.072)	(51.632)
2	Cộng dồn dòng tiền không có chiết khấu				3.540.353	3.468.534	3.398.235	3.329.570	3.262.661	3.197.635	3.134.626	3.073.776	3.015.236	2.959.165	2.907.533
3	Dòng tiền có chiết khấu				(28.234)	(25.172)	(22.399)	(19.890)	(17.619)	(15.567)	(13.713)	(12.039)	(10.529)	(9.168)	(7.675)
4	Cộng dồn dòng tiền có chiết khấu				866.195	841.023	818.623	798.734	781.115	765.548	751.835	739.796	729.268	720.099	712.425
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)

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 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**			**16.421.647**	**91.013**	**95.564**	**100.342**	**105.359**	**110.627**	**116.159**	**121.967**	**128.065**	**134.468**	**141.192**	**148.251**
	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			9.768.200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Doanh thu quản lý HTKT			6.653.447	91.013	95.564	100.342	105.359	110.627	116.159	121.967	128.065	134.468	141.192	148.251
	VAT đầu ra			1.642.165	9.101	9.556	10.034	10.536	11.063	11.616	12.197	12.807	13.447	14.119	14.825
II	**DÒNG TIỀN CHI**			**13.101.034**	**139.833**	**141.386**	**142.969**	**144.584**	**146.232**	**147.912**	**149.626**	**151.374**	**153.157**	**162.710**	**165.606**
1	**Giai đoạn đầu tư xây dựng**			**5.809.443**											
2	**Giai đoạn vận hành**			**7.291.591**	**139.833**	**141.386**	**142.969**	**144.584**	**146.232**	**147.912**	**149.626**	**151.374**	**153.157**	**162.710**	**165.606**
2.1	Chi phí khấu hao TSCĐ (không tính vào dòng tiền)			-											
2.2	Chi phí kinh doanh	2%	Doanh thu thuê đất	195.364	4.368	4.368	4.368	4.368	4.368	4.368	4.368	4.368	4.368	4.368	4.368
2.3	Chi phí quản lý vận hành			3.415.111	64.680	65.974	67.293	68.639	70.012	71.412	72.841	74.297	75.783	77.299	78.845
2.4	Chi phí duy tu, sửa chữa hạ tầng (tính từ năm 6)	1%	Chi phí XD+TB	787.595	18.752	18.752	18.752	18.752	18.752	18.752	18.752	18.752	18.752	18.752	18.752
2.5	Chi phí phát sinh khác	20%	2.2+2.3	1.859.981	52.032	52.291	52.555	52.824	53.099	53.379	53.664	53.956	54.253	24.763	25.072
2.6	Chi trả lãi vay trong giai đoạn vận hành			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.7	Chi nộp thuế TNDN	20%		1.039.784	-	-	-	-	-	-	-	-	-	37.527	38.568
3	**VAT đầu vào**			**909.708**	**13.983**	**14.139**	**14.297**	**14.458**	**14.623**	**14.791**	**14.963**	**15.137**	**15.316**	**12.518**	**12.704**
	Giai đoạn đầu tư xây dựng			283.902											
	Giai đoạn vận hành			625.805	13.983	14.139	14.297	14.458	14.623	14.791	14.963	15.137	15.316	12.518	12.704
III	**VAT phải nộp (VAT đầu ra - VAT đầu vào)**			**732.457**	**(4.882)**	**(4.582)**	**(4.263)**	**(3.922)**	**(3.560)**	**(3.175)**	**(2.766)**	**(2.331)**	**(1.869)**	**1.601**	**2.121**
IV	**Lợi nhuận**			**3.059.698**	**(26.159)**	**(23.160)**	**(19.965)**	**(16.563)**	**(12.943)**	**(9.092)**	**(4.997)**	**(647)**	**3.973**	**150.109**	**154.273**
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				(48.820)	(45.822)	(42.627)	(39.225)	(35.604)	(31.753)	(27.659)	(23.309)	(18.689)	(21.518)	(17.355)
2	Cộng dồn dòng tiền không có chiết khấu				2.858.713	2.812.891	2.770.265	2.731.040	2.695.436	2.663.683	2.636.024	2.612.715	2.594.026	2.572.508	2.555.154
3	Dòng tiền có chiết khấu				(6.597)	(5.629)	(4.760)	(3.982)	(3.286)	(2.664)	(2.110)	(1.616)	(1.178)	(1.233)	(904)
4	Cộng dồn dòng tiền có chiết khấu				705.828	700.199	695.438	691.456	688.170	685.505	683.396	681.779	680.601	679.368	678.464
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)

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 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**			**16.421.647**	**155.664**	**163.447**	**171.620**	**180.200**	**189.211**	**198.671**	**208.605**	**219.035**	**229.987**	**241.486**
	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			9.768.200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Doanh thu quản lý HTKT			6.653.447	155.664	163.447	171.620	180.200	189.211	198.671	208.605	219.035	229.987	241.486
	VAT đầu ra			1.642.165	15.566	16.345	17.162	18.020	18.921	19.867	20.860	21.903	22.999	24.149
II	**DÒNG TIỀN CHI**			**13.101.034**	**168.602**	**171.703**	**174.913**	**178.235**	**181.676**	**185.239**	**188.931**	**192.756**	**196.720**	**200.829**
1	**Giai đoạn đầu tư xây dựng**			**5.809.443**										
2	**Giai đoạn vận hành**			**7.291.591**	**168.602**	**171.703**	174.913	**178.235**	**181.676**	**185.239**	**188.931**	**192.756**	**196.720**	**200.829**
2.1	Chi phí khấu hao TSCĐ (không tính vào dòng tiền)			-										
2.2	Chi phí kinh doanh	2%	Doanh thu thuê đất	195.364	4.368	4.368	4.368	4.368	4.368	4.368	4.368	4.368	4.368	4.368
2.3	Chi phí quản lý vận hành			3.415.111	80.422	82.030	83.671	85.344	87.051	88.792	90.568	92.379	94.227	96.112
2.4	Chi phí duy tu, sửa chữa hạ tầng (tính từ năm 6)	1%	Chi phí XD+TB	787.595	18.752	18.752	18.752	18.752	18.752	18.752	18.752	18.752	18.752	18.752
2.5	Chi phí phát sinh khác	20%	2.2+2.3	1.859.981	25.388	25.709	26.037	26.372	26.713	27.062	27.417	27.779	28.149	28.525
2.6	Chi trả lãi vay trong giai đoạn vận hành			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.7	Chi nộp thuế TNDN	20%		1.039.784	39.672	40.843	42.084	43.398	44.791	46.265	47.825	49.477	51.224	53.071
3	**VAT đầu vào**			**909.708**	**12.893**	**13.086**	**13.283**	**13.484**	**13.689**	**13.897**	**14.111**	**14.328**	**14.550**	**14.776**
	Giai đoạn đầu tư xây dựng			283.902										
	Giai đoạn vận hành			625.805	12.893	13.086	13.283	13.484	13.689	13.897	14.111	14.328	14.550	14.776
III	**VAT phải nộp (VAT đầu ra - VAT đầu vào)**			**732.457**	**2.673**	**3.259**	**3.879**	**4.536**	**5.233**	**5.970**	**6.750**	**7.576**	**8.449**	**9.373**
IV	**Lợi nhuận**			**3.059.698**	**158.689**	**163.371**	**168.334**	**173.593**	**179.162**	**185.059**	**191.301**	**197.906**	**204.894**	**212.284**
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				(12.938)	(8.256)	(3.293)	1.965	7.535	13.432	19.674	26.279	33.267	40.657
2	Cộng dồn dòng tiền không có chiết khấu				2.542.215	2.533.959	2.530.666	2.532.632	2.540.166	2.553.598	2.573.272	2.599.551	2.632.818	2.673.475
3	Dòng tiền có chiết khấu				(613)	(355)	(129)	70	244	395	526	639	735	817
4	Cộng dồn dòng tiền có chiết khấu				677.851	677.496	677.367	677.437	677.680	678.075	678.601	679.240	679.975	680.792
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)

Thời gian phân tích hiệu quả của Dự án

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**			**16.421.647**	**253.560**	**266.238**	**279.550**	**293.528**	**308.204**	**323.614**	**339.795**	**356.785**	
	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			9.768.200	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Doanh thu quản lý HTKT			6.653.447	253.560	266.238	279.550	293.528	308.204	323.614	339.795	356.785	
	VAT đầu ra			1.642.165	25.356	26.624	27.955	29.353	30.820	32.361	33.979	35.678	
II	**DÒNG TIỀN CHI**			**13.101.034**	**205.089**	**209.507**	**214.089**	**218.843**	**223.776**	**228.895**	**234.209**	**239.727**	
1	**Giai đoạn đầu tư xây dựng**			**5.809.443**									
2	**Giai đoạn vận hành**			**7.291.591**	**205.089**	**209.507**	**214.089**	**218.843**	**223.776**	**228.895**	**234.209**	**239.727**	
2.1	Chi phí khấu hao TSCĐ (không tính vào dòng tiền)			-									
2.2	Chi phí kinh doanh	2%	Doanh thu thuê đất	195.364	4.368	4.368	4.368	4.368	4.368	4.368	4.368	4.368	
2.3	Chi phí quản lý vận hành			3.415.111	98.034	99.994	101.994	104.034	106.115	108.237	110.402	112.610	
2.4	Chi phí duy tu, sửa chữa hạ tầng (tính từ năm 6)	1%	Chi phí XD+TB	787.595	18.752	18.752	18.752	18.752	18.752	18.752	18.752	18.752	
2.5	Chi phí phát sinh khác	20%	2.2+2.3	1.859.981	28.910	29.302	29.702	30.110	30.526	30.951	31.384	31.825	
2.6	Chi trả lãi vay trong giai đoạn vận hành			-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.7	Chi nộp thuế TNDN	20%		1.039.784	55.025	57.090	59.272	61.578	64.014	66.587	69.303	72.171	
3	**VAT đầu vào**			**909.708**	**15.006**	**15.242**	**15.482**	**15.726**	**15.976**	**16.231**	**16.491**	**16.756**	
	Giai đoạn đầu tư xây dựng			283.902									
	Giai đoạn vận hành			625.805	15.006	15.242	15.482	15.726	15.976	16.231	16.491	16.756	
III	**VAT phải nộp (VAT đầu ra - VAT đầu vào)**			732.457	10.350	11.382	12.473	13.626	14.844	16.131	17.489	18.923	
IV	**Lợi nhuận**			**3.059.698**	**220.099**	**228.359**	**237.088**	**246.312**	**256.056**	**266.346**	**277.213**	**288.685**	
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				48.471	56.731	65.461	74.685	84.428	94.719	105.585	117.058	
2	Cộng dồn dòng tiền không có chiết khấu				2.721.946	2.778.677	2.844.138	2.918.823	3.003.251	3.097.970	3.203.555	3.320.613	
3	Dòng tiền có chiết khấu				885	942	988	1.025	1.053	1.074	1.088	1.097	
4	Cộng dồn dòng tiền có chiết khấu				681.677	682.619	683.606	684.631	685.684	686.758	687.846	688.943	
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

Số: 344/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

V/v: Xin chấp thuận chủ trương nghiên cứu Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Bình Hòa Nam 2 giai đoạn 2 tại xã Đức Huệ, 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 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ quy định về quản lý Khu công nghiệp và Khu kinh tế;

Căn cứ Quyết định số 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 trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, chấp thuận cho nghiên cứu Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Bình Hòa Nam 2 giai đoạn 2 tại xã Đức Huệ, tỉnh Tây Ninh, cụ thể như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT PHẢI ĐẦU TƯ VÀ MỤC TIÊU ĐẦU TƯ

1. Sự cần thiết phải đầu tư

Hiện nay, Công ty chỉ đang sở hữu và khai thác KCN Cộng Hòa tại Hải Phòng với tỷ lệ lấp đầy đạt 81,5%, 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 Đức Huệ có nhiều điều kiện thuận lợi để phát triển khu công nghiệp: Quỹ đất dồi dào, phù hợp phát triển quy mô lớn và có khả năng kết nối với các trục giao thông chính, các khu vực công nghiệp và đô thị trong tỉnh. Khu vực có điều kiện liên kết với hệ thống giao thông liên vùng thông qua các tuyến đường tỉnh và các trục kết nối, tạo điều kiện tiếp cận các tuyến giao thông trọng điểm và kết nối đến các cửa khẩu quốc tế như Mộc Bài và Xa Mát, góp phần hỗ trợ hoạt động giao thương và logistics.

Khu vực dự án hiện chủ yếu là đất nông nghiệp và đất trồng cây lâu năm, có địa hình tương đối bằng phẳng, thuận lợi cho việc triển khai xây dựng khu công nghiệp. Điều này giúp giảm khối lượng san lấp mặt bằng, tiết kiệm chi phí đầu tư hạ tầng và rút ngắn thời gian triển khai dự án. Đồng thời, nguồn lao động tại chỗ và từ các địa phương lân cận có khả năng đáp ứng nhu cầu phát triển công nghiệp trong tương lai.

Trên cơ sở đó, dự án Khu công nghiệp Bình Hòa Nam 2 giai đoạn 2 là phù hợp để triển khai, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương và mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh.

2. Mục tiêu đầu tư

Mục tiêu của dự án là tăng cường quỹ đất công nghiệp sạch, nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển hiện tại và tạo nền tảng mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong tương lai. Dự án cũng giúp đa dạng hóa thị trường, tiếp cận thêm các phân khúc khách hàng mới và gia tăng nguồn thu ổn định cho Công ty. Đồng thời, việc triển khai Khu công nghiệp mới sẽ đảm bảo khả năng phát triển bền vững, duy trì đà tăng trưởng trung và dài hạn. Qua đó, dự án góp phần tăng cường năng lực cạnh tranh và nâng cao giá trị tổng thể của Công ty.

II. THÔNG TIN DỰ ÁN

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

2. Địa điểm: Xã Đức Huệ, tỉnh Tây Ninh

3. Tình hình pháp lý dự án

Ngày 26/02/2026, UBND tỉnh Tây Ninh đã phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Tây Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 tại Quyết định số 2968/QĐ-UBND, trong đó Khu công nghiệp Bình Hòa Nam 2 giai đoạn 2 (215 ha) được đưa vào danh mục Khu công nghiệp được thành lập mới trong Phương án phát triển Khu công nghiệp tỉnh Tây Ninh.

4. Đánh giá sự phù hợp

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

Dự án Khu công nghiệp Bình Hòa Nam 2 giai đoạn 2 đã cập nhật vào quy hoạch tỉnh Tây Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 tại Văn bản số 2968/QĐ-UBND ngày 26/02/2026 của UBND tỉnh Tây Ninh.

Qua đó, Dự án Khu công nghiệp Bình Hòa Nam 2 giai đoạn 2 bảo đảm phù hợp định hướng phát triển quy hoạch tỉnh, đảm bảo phù hợp với định hướng phát triển của tỉnh.

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

Theo Quyết định số 2968/QĐ-UBND ngày 26/02/2026 của UBND tỉnh Tây Ninh về điều chỉnh Quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021–2030, tầm nhìn đến năm 2050, tỉnh Tây Ninh định hướng phát triển trở thành trung tâm kinh tế năng động, xanh, bền vững; là đầu mối kết nối chiến lược giữa vùng Đông Nam Bộ, Đồng bằng sông Cửu Long, thành phố Hồ Chí Minh và giao thương với Campuchia.

Tỉnh Tây Ninh định hướng phát triển các khu công nghiệp theo các hành lang kinh tế và trục động lực gắn với hệ thống hạ tầng giao thông trọng điểm; quy hoạch khoảng 136 khu công nghiệp với tổng diện tích khoảng 46.556 ha, trong đó đến năm 2030 có 101 khu và định hướng đến năm 2050 phát triển thêm 35 khu công nghiệp; trong đó, xã Đức Huệ được định hướng phát triển 09 KCN với tổng diện tích là 2.700 ha được quy hoạch mới đang kêu gọi, thu hút nhà đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật bao gồm: KCN 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). Đồng thời, Tây Ninh giữ vai trò cửa ngõ quan trọng trong hành lang kinh tế đô thị - công nghiệp của vùng Đông Nam Bộ, tăng cường liên kết với TP.HCM và các địa phương lân cận.

Trên cơ sở đó, việc đầu tư Dự án Khu công nghiệp Bình Hòa Nam 2 giai đoạn 2 là phù hợp với định hướng phát triển kinh tế - xã hội và quy hoạch phát triển công nghiệp của tỉnh Tây Ninh.

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

4.3.1 Về khả năng thu hút vốn đầu tư:

Khu công nghiệp 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.

Vị trí dự án cho phép kết nối nhanh với các khu công nghiệp trong tỉnh và các địa phương thuộc vùng kinh tế trọng điểm phía Nam như TP.HCM, Đồng Nai; đồng thời tiếp cận thuận lợi các cửa khẩu quốc tế Mộc Bài, Xa Mát và hệ thống cảng biển như Cát Lái, tạo điều kiện cho hoạt động logistics và xuất nhập khẩu.

Cùng với đó, khu vực có quỹ đất rộng, địa hình tương đối bằng phẳng, thuận lợi cho phát triển khu công nghiệp quy mô lớn gắn với hạ tầng kỹ thuật đồng bộ; đồng thời có sẵn các khu dân cư và dịch vụ hỗ trợ nhu cầu sinh hoạt của người lao động.

Với những lợi thế về vị trí và khả năng kết nối, việc đầu tư Khu công nghiệp Bình Hòa Nam 2 giai đoạn 2 là phù hợp với định hướng phát triển công nghiệp của tỉnh, góp phần thu hút đầu tư và tạo nguồn thu ngân sách ổn định, lâu dài cho địa phương.

4.3.2 Về khả năng cung cấp nguồn lao động:

Tỉnh Tây Ninh hiện có khoảng 3,2 triệu dân, trong đó có 2,1 triệu dân nằm trong độ tuổi lao động. Riêng xã 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 như: Đồng Tháp, Đồng Nai, thành phố Hồ Chí Minh là các địa phương góp phần cung cấp nguồn nhân lực cho Khu công nghiệp.

Khả năng cung cấp và đáp ứng nhu cầu về lao động: Với tiêu chí lao động bình quân khoảng 80 lao động/1ha đất khu công nghiệp, dự kiến dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp 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.

5. Quy mô dự án:

Dự án Khu công nghiệp Bình Hòa Nam 2 giai đoạn 2 quy mô 215 ha, trong đó cơ cấu sử dụng đất như sau:

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

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH	TỶ LỆ
			Ha	%
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	ANP	4,3	2,0

+ 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.

6. 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).* Trong đó:

- Chi phí thuê đất (không tính vào TMĐT) là: 712.080.000.000 đồng.
- Tổng mức đầu tư: 3.272.300.011.550 đồng.

7. Hiệu quả kinh tế

Hiệu quả tài chính của dự án được tính toán trên cơ sở các giả định về quy

mô đầu tư, phương án kinh doanh và tiến độ triển khai, với các chỉ tiêu chủ yếu như sau:

Stt	Nội dung	Đơn vị	Giá trị
I	**Quy mô dự án**		
1	Đất dự án	ha	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
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

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

III. KIẾN NGHỊ, ĐỀ XUẤT

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, chấp thuận những nội dung sau:

- Chấp thuận chủ trương nghiên cứu Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Bình Hòa Nam 2 giai đoạn 2 tại xã Đức Huệ, tỉnh Tây Ninh.

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

Tài liệu kèm theo: *Báo cáo nghiên cứu dự án đầu tư.*

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.