| | |
|---|---|
| **CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU** | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** |
| | **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |
| Số: 011./2026/TTr-LHC-HĐQT | Tây Ninh, ngày 14. tháng 04. năm 2026 |

# TỜ TRÌNH

**V/v Phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi**
**Dự án Khu công nghiệp Long Hậu giai đoạn 2 mở rộng**

**Kính gửi: Đại Hội Đồng Cổ Đông**

## I. Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và Luật số 76/2025/QH15 ngày 17/6/2025 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật doanh nghiệp;
- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;
- Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;
- Điều lệ Công ty Cổ Phần Long Hậu sửa đổi lần thứ 15 được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông ngày 25/04/2024;
- Nghị quyết số 03/2021/NQ-LHC-ĐHĐCĐ ngày 25/06/2021 của ĐHĐCĐ Công ty Cổ phần Long Hậu về việc thông qua chủ trương đầu tư dự án Khu công nghiệp Long Hậu giai đoạn 2 mở rộng;
- Nghị quyết số 005/2026/NQ-LHC-HĐQT ngày 27/02/2026 của Hội đồng quản trị về việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026;
- Quyết định số 276/QĐ-BQLKKT ngày 12/12/2025 của Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Tây Ninh về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Long Hậu giai đoạn 2 mở rộng, xã Cần Giuộc, tỉnh Tây Ninh;
- Báo cáo nghiên cứu khả thi do Công ty TNHH MTV Tư vấn Thiết kế Kiến Trúc Long An lập đã được thẩm tra bởi Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Sài Gòn Xây theo báo cáo thẩm tra số 02/KQTT ngày 19/03/2026.
- Quyết định số 5488/QĐ-UBND ngày 31/03/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Long Hậu giai đoạn 2 mở rộng;
- Nghị quyết số 007/2026/NQ-LHC-HĐQT ngày 31/03/2026 của Hội đồng quản trị về việc thông qua nội dung trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026.

## II. Nội dung

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Long Hậu kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Long Hậu về việc phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Khu công nghiệp Long Hậu giai đoạn 2 mở rộng với các nội dung chính như sau:

1. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Long Hậu.
2. Tên dự án: Khu công nghiệp Long Hậu giai đoạn 2 mở rộng.
3. Mục tiêu, quy mô đầu tư xây dựng:

- Mục tiêu đầu tư xây dựng: Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp để cho thuê; Cung cấp nước sạch, xử lý nước thải và kinh doanh các dịch vụ tiện ích khác.

- Quy mô đầu tư xây dựng: 90ha.

4. Nhóm dự án: Dự án nhóm A.

5. Loại và cấp, thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình chính thuộc dự án: công trình hạ tầng kỹ thuật, cấp III (công trính chính), thời gian sử dụng theo thiết kế của công trình chính 50 năm.

6. Người quyết định đầu tư: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Long Hậu.

7. Địa điểm xây dựng: xã Cần Giuộc, tỉnh Tây Ninh.

8. Giá trị tổng mức đầu tư và nguồn vốn đầu tư:

- Giá trị tổng mức đầu tư: **3.157.982.297.154 đồng , cụ thể:**

| STT | NỘI DUNG CHI PHÍ | GIÁ TRỊ TRƯỚC THUẾ | THUẾ VAT | GIÁ TRỊ SAU THUẾ |
|---|---|---|---|---|
| **I** | **Chi phí bồi thường, GPMB, tái định cư** | **1.716.266.584.548** | | **1.716.266.584.548** |
| **II** | **Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng** | **978.371.058.174** | **91.400.793.279** | **1.073.070.066.044** |
| 1 | Chi phí xây dựng | 832.283.123.244 | 83.228.312.324 | 915.511.435.568 |
| 2 | Chi phí thiết bị | 1.147.445.323 | 114.744.532 | 1.262.189.855 |
| 3 | Chí phí Quản lý dự án | 2.847.832.253 | 284.783.225 | 3.132.615.478 |
| 4 | Chi phí Tư vấn đầu tư xây dựng | 26.491.809.858 | 2.649.180.986 | 29.140.990.844 |
| 5 | Chi phí khác | 7.802.906.241 | 771.353.484 | 8.574.259.725 |
| 6 | Chi phí lãi vay trong thời gian xây dựng | 64.350.000.000 | | 64.350.000.000 |
| 7 | Chi phí dự phòng | 43.447.941.255 | 4.352.418.728 | 51.098.574.574 |
| **III** | **Chi phí tiền sử dụng đất** | **296.718.200.972** | | **296.718.200.972** |
| **IV** | **Chi phí tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa** | **71.927.445.590** | | **71.927.445.590** |
| | **TỔNG MỨC ĐẦU TƯ** | **3.063.283.289.284** | **91.400.793.279** | **3.157.982.297.154** |

- Nguồn vốn đầu tư:

+ Vốn góp của nhà đầu tư: **480.000.000.000 đồng;**

+ Vốn vay: **1.500.000.000.000 đồng;**

+ Vốn huy động từ nguồn khác (nguồn thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản của dự án theo quy định): **1.177.982.279.154 đồng.**

9. Hiệu quả tài chính của dự án:

| STT | Nội dung | Đơn vị | Giá trị |
|---|---|---|---|
| 1 | Suất chiết khấu | % | 13% |
| 2 | NPV (tỷ đồng) | tỷ đồng | 184,99 |
| 3 | IRR | % | 20,02 % |
| 4 | Thời gian hoàn vốn THV (năm) | năm | 6 năm 8 tháng |

10. Tiến độ thực hiện dự án dự kiến:

- Thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng, hoàn tất hồ sơ thuê đất: Quý II/2026 - Quý I/2029.
- Thi công, hoàn thiện hạ tầng: Quý IV/2026 - Quý IV/2029.
- Thời gian cho thuê lại: Cho thuê lại đất công nghiệp từ Quý IV/2027 trở đi.

11. Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng: áp dụng Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia (QCVN), Tiêu chuẩn Việt Nam (TCVN),….theo quy định hiện hành.

12. Nhà thầu lập khảo sát xây dựng: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cấp thoát nước Thiên Phú;

13. Nhà thầu lập Báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty TNHH MTV Tư vấn Thiết kế Kiến Trúc Long An;

14. Nhà thầu thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Sài Gòn Xây;

15. Hình thức quản lý dự án:

- Giai đoạn chuẩn bị đầu tư và thực hiện đầu tư:

*+ Chủ đầu tư ký hợp đồng với các công ty tư vấn và các công ty chuyên ngành để thực hiện các công tác lập dự án đầu tư, khảo sát xây dựng, thiết kế, thẩm tra thiết kế, thi công xây dựng công trình.*

- Giai đoạn kết thúc dự án, bàn giao khai thác sử dụng:

*+ Chủ đầu tư sau khi hoàn tất việc xây dựng công trình sẽ tiếp tục quản lý và khai thác công trình.*

*+ Chủ đầu tư tổ chức thực hiện các công tác quản lý bảo hành, bảo trì công trình xây dựng, cung cấp dịch vụ điện, nước sạch, chăm sóc cây xanh, ...*

16. Phương án bồi thường, phương án bảo vệ môi trường:

❖ **Phương án bồi thường:** Tổng chi phí bồi thường, GPMB, tái định cư là **1.716.266.584.548 đồng**, cụ thể:

| STT | Nội dung | Giá trị |
|---|---|---|
| **I** | **Chi phí bồi thường, GPMB, tái định cư** | **1.716.266.584.548** |
| 1 | Giá trị quyền sử dụng đất | 1.308.615.169.380 |
| 2 | Giá trị bồi thường tài sản gắn liền với đất | 60.871.787.963 |

| STT | Nội dung | Giá trị |
|---|---|---|
| 3 | Các khoản hỗ trợ | 136.720.528.860 |
| 4 | Tái định cư bằng tiền | 28.564.200.000 |
| 5 | Dự kiến thưởng di dời nhà | 750.000.000 |
| 6 | Dự kiến kinh phí bồi thường GPMB | 30.124.149.724 |
| 7 | Dự phòng phát sinh | 150.620.748.620 |

+ Đơn giá bồi thường về đất: tạm tính theo đơn giá đã phê duyệt của dự án KDC - TĐC Long Hậu 3 (19ha).

+ Đơn giá bồi thường nhà cửa, vật kiến trúc: thực hiện theo Quyết định số 21/2022/QĐ-UBND của UBND tỉnh Long An ngày 20/4/2022.

+ Đơn giá bồi thường thiệt hại đối với cây trồng, vật nuôi: thực hiện theo Quyết định số 54/2024/QĐ-UBND của UBND tỉnh Long An ngày 39/10/2024 x 1,2 (hệ số trượt giá).

+ Chính sách tái định cư: thực hiện theo Quyết định số 48/2024/QĐ-UBND ngày 25/10/2024 của UBND tỉnh Long An ban hành Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Long An.

❖ **Phương án bảo vệ môi trường:**

- Các biện pháp giảm thiểu tác động môi trường trong giai đoạn thi công xây dựng:

  Để giảm thiểu các tác động tiêu cực của dự án đến môi trường trong quá trình xây dựng, cần quản lý tốt các nguồn gây ô nhiễm. Cụ thể:

  + Chủ đầu tư thành lập Ban quản lý môi trường dự án, thực hiện chức năng kiểm tra môi trường trong giai đoạn thi công xây dựng.

  + Quản lý hồ sơ dự án chặt chẽ về các mặt mặt bằng thi công, khối lượng thi công, tiến độ thi công trong từng giai đoạn.

  + Quản lý thông tin về phương tiện và thiết bị thi công.

  + Có biện pháp che chắn công trường trong giai đoạn san lấp mặt bằng để hạn chế bụi phát tán trên diện rộng, tránh gây ngập úng đối với khu vực xung quanh.

  + Có các quy định trong công trường để giữ gìn vệ sinh khu vực xây dựng. Tập kết vật liệu đúng nơi quy định, không gây ảnh hưởng đến giao thông hoặc đến sinh hoạt cũng như lao động sản xuất của khu vực xung quanh. Thu gom, tập kết và xử lý rác thải xây dựng, tránh gây ảnh hưởng đến môi trường khu vực.

  + Lựa chọn các loại vật liệu phù hợp, thân thiện với môi trường.

- Các biện pháp giảm thiểu tác động môi trường trong quá trình hoạt động: Các vấn đề về nước thải, chất thải rắn,... được giải quyết bằng hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh theo Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật và phải được thực hiện, quản lý thực hiện chặt chẽ.

**III. Đề xuất:**

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Long Hậu kính trình Đại hội đồng cổ đông chấp thuận:

- Thông qua chủ trương phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi - Dự án Khu công nghiệp Long Hậu giai đoạn 2 mở rộng.
- Giao Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Long Hậu tổ chức lập, thẩm định và thực hiện phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi - Dự án Khu công nghiệp Long Hậu giai đoạn 2 mở rộng để làm cơ sở thực hiện các bước tiếp theo.
- Giao Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Long Hậu đại diện Công ty (Chủ đầu tư) tổ chức triển khai thực hiện dự án, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Chủ đầu tư theo quy định pháp luật về đầu tư, xây dựng, Điều lệ Công ty và các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng Quản trị.

***Nơi nhận:***
- *Như trên;*
- *Lưu HTNS; TK.HĐQT; BTCĐHĐCĐ;*

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**
**CHỦ TỊCH**

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

**LÊ TẤN CƯỜNG**