

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

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:
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1
=MST:0800300443, CN=CÔNG
TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ
THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP
CAO SU VIỆT NAM, S-Hà
Nội, C=VN
Reason: I am the author of this
document
Location:
Date: 2025.09.08
20:29:15
+07'00'
Foxit PDF Reader Version:
2024.4.0

PHỤ LỤC 03

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

Điều 1. Danh sách cổ đông sáng lập:

TT	Tên cổ đông	Địa chỉ trụ sở	Loại cổ phần	Số cổ phần	Giá trị cổ phần (đồng)
1	Tập đoàn công nghiệp cao su Việt Nam	Số 236 Nam kỳ khởi nghĩa, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh	Phổ thông	2.400.000	24.000.000.000
2	Công ty TNHH MTV cao su Mang Yang	Thị Trấn Đak Đoa, Huyện Đak, Đoa, Tỉnh Gia Lai	Phổ thông	1.000.000	10.000.000.000
3	Công ty TNHH MTV Cao su Bình Long	QL13, Phường Hưng Chiến, Thị xã Bình Long, Tỉnh Bình Phước	Phổ thông	1.000.000	10.000.000.000
4	Công ty TNHH MTV Tổng công ty cao su đồng Nai	Ấp Trung Tân, xã Xuân Lập, TX Long Khánh, Tỉnh Đồng Nai	Phổ thông	3.000.000	30.000.000.000
5	Công ty TNHH MTV cao su Tân Biên	Xã Tân Hiệp, Tân Châu, Tỉnh Tân Ninh	Phổ thông	600.000	6.000.000.000

Điều 2. Hiệu lực thi hành:

Phụ lục này có hiệu lực thi hành kể từ thời điểm được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỌA ĐẠI HỘI
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Phạm Trung Thái



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

Số: /TTr-HĐQT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hải Phòng, ngày tháng 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 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**

Nơi nhận:

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

Phạm Trung Thái

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

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



Hải Phòng, ngày tháng năm 2026

TỜ TRÌNH

Về việc phê duyệt sửa đổi, bổ sung Quy chế nội bộ về quản trị, Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị, 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, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua việc sửa đổi, bổ sung Quy chế nội bộ về quản trị, Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị, 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 Dự thảo nội dung sửa đổi bổ sung).

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

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

I. CÁC NỘI DUNG SỬA ĐỔI, BỔ SUNG QUY CHẾ NỘI BỘ VỀ QUẢN TRỊ 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: - <u>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.</u> - <u>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.</u> - 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: <u>Ý nghĩa</u> và phạm vi điều chỉnh	Sửa đổi: <u>Điều 1: Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng</u>	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 nội bộ về quản trị công ty theo Thông tư số 116/2020/TT-BTC.
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:	Sửa đổi: a. "Công ty" là Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt	Lý do: Thông tin về Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp có thể thay đổi trong quá trình hoạt động. Việc dẫn

STT	Vị trí sửa đổi	Nội dung hiện hành	Nội dung sau sửa đổi, bổ sung	Lý do, Căn cứ
		0800300443 do Sở KHĐT tỉnh Hải Dương cấp lần đầu ngày 04/10/2005, đăng ký thay đổi lần <u>thứ 7</u> ngày <u>22/8/2014</u> ;	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.	chiều 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. “ <i>Luật Doanh nghiệp</i> ” là Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020.	Sửa đổi: d. “ <i>Luật Doanh nghiệp</i> ” là Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14, <u>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.</u>	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. “ <i>Luật chứng khoán</i> ” là Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2019.	Sửa đổi: e. “ <i>Luật Chứng khoán</i> ” là Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14, <u>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.</u>	Căn cứ: Điểm d khoản 1 Điều 1 Dự thảo Điều lệ. 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 <u>điểm b, khoản 4</u> Điều này thì cổ đông, nhóm cổ đông quy định tại	Sửa đổi: 4. Trường hợp Ban kiểm soát không triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại <u>khoản 3</u> Điều này thì cổ đông,	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

STT	Vị trí sửa đổi	Nội dung hiện hành	Nội dung sau sửa đổi, bổ sung	Lý do, Căn cứ
		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.	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. [...]	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.
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.	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.	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.

STT	Vị trí sửa đổi	Nội dung hiện hành	Nội dung sau sửa đổi, bổ sung	Lý do, Căn cứ
		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.	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. <u>Cung cấp thông tin và giải quyết khiếu nại liên quan đến danh sách cổ đông;</u> h. <u>Các công việc khác phục vụ đại hội.</u>	
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 <u>bầu dồn phiếu</u> .	Căn cứ: - Khoản 3 Điều 148 Luật Doanh nghiệp 2020. - Khoản 3 Điều 21 Dự thảo Điều lệ. 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.

STT	Vị trí sửa đổi	Nội dung hiện hành	Nội dung sau sửa đổi, bổ sung	Lý do, Căn cứ
9	Điều 11.1	<u>Điều 11. Cách thức phản đối Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông:</u> 1. Cổ đông <u>biểu quyết phản đối quyết định</u> 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: <u>Điều 11. Quyền của cổ đông trong trường hợp không tán thành Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông:</u> 1. Cổ đông <u>đã biểu quyết không thông qua nghị quyết</u> 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	<u>Điều 19. Cách thức bầu thành viên Hội đồng quản trị:</u> Bầu thành viên Hội đồng quản trị thực hiện theo phương thức <u>biểu quyết đa số</u>. 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. [...]	Sửa đổi: <u>Điều 19. Cách thức bầu thành viên Hội đồng quản trị:</u> Bầu thành viên Hội đồng quản trị thực hiện theo phương thức bầu <u>đòn phiếu quy định</u> tại Luật Doanh nghiệp. [...]	Căn cứ: Khoản 3 Điều 148 Luật Doanh nghiệp 2020. Lý do: Bảo đảm thống nhất với phương thức bầu đồn phiếu quy định tại khoản 3 Điều 148 Luật Doanh nghiệp 2020 và Dự thảo Điều lệ Công ty.
11	Điều 24	<u>Điều 24. Cách thức biểu quyết tại cuộc họp Hội đồng quản trị:</u>	Sửa đổi: <u>Điều 24. Cách thức biểu quyết tại cuộc họp Hội đồng quản trị:</u>	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

STT	Vị trí sửa đổi	Nội dung hiện hành	Nội dung sau sửa đổi, bổ sung	Lý do, Căn cứ
		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; 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	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; 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 <u>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.</u>	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
		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.	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.	
12	Điều 26.1.g	g. Các vấn đề đã được thông qua.	Sửa đổi: g. Vấn đề đã được thông qua và <u>tỷ lệ biểu quyết thông qua tương ứng.</u>	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, <u>trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.</u>	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	Sửa đổi: 2. Chủ tọa và người ghi biên bản phải chịu trách nhiệm về tính trung thực và	Căn cứ: Khoản 2, khoản 3 Điều 158 Luật Doanh nghiệp 2020, được sửa

STT	Vị trí sửa đổi	Nội dung hiện hành	Nội dung sau sửa đổi, bổ sung	Lý do, Căn cứ
		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.	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. <u>- 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.</u>	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 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

STT	Vị trí sửa đổi	Nội dung hiện hành	Nội dung sau sửa đổi, bổ sung	Lý do, Căn cứ
				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 <u>Người điều hành Công ty</u> 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 <u>Người điều hành Công ty</u> . [...]	Sửa đổi: 6. Công ty phải thực hiện công bố thông tin về việc bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm <u>Người phụ trách quản trị Công ty</u> 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 <u>Người phụ trách quản trị Công ty</u> . [...]	Căn cứ: Điều 281 Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020. Lý do: Thống nhất đối tượng được quy định tại Điều 28 Quy chế nội bộ về quản trị 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 <u>ba (03) người</u> . 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 <u>ba (03) tối đa là năm (05) kiểm soát viên</u> . 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	<u>Điều 34. Cuộc họp của Ban kiểm soát:</u> Ban kiểm soát có thể ban hành các quy định về cuộc họp của Ban kiểm soát và	Sửa đổi: <u>Điều 34. Cuộc họp của Ban kiểm soát:</u> Ban kiểm soát có thể ban hành các quy định về cuộc họp của Ban kiểm soát và	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

STT	Vị trí sửa đổi	Nội dung hiện hành	Nội dung sau sửa đổi, bổ sung	Lý do, Căn cứ
		cách thức hoạt động của Ban kiểm soát. [...].	cách thức hoạt động của Ban kiểm soát <u>nhưng phải phù hợp quy định pháp luật và Điều lệ Công ty.</u> [...]	không vượt quá thẩm quyền, 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.	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
		e. Vi phạm pháp luật đến mức bị truy tố hoặc các trường hợp bị miễn nhiệm do Điều lệ quy định. <u>[f. không có]</u>	e. Vi phạm pháp luật đến mức bị truy tố hoặc các trường hợp bị miễn nhiệm do Điều lệ quy định. <u>f. Trong các trường hợp khác theo quy định pháp luật.</u>	
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 <u>nhỏ hơn hoặc bằng ba mươi lăm (35%)</u> 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 <u>nhỏ hơn ba mươi lăm (35%)</u> 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 <u>lớn hơn ba mươi lăm (35%) tổng giá trị tài sản</u> 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 <u>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</u> 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; QUY CHẾ TỔ CHỨC VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

A. QUY CHẾ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG CỦA 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, <u>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.</u> - Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14, <u>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.</u> - 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.	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.

		<u>[f. Chưa có]</u>	f. <u>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.</u>	
3	Điều 5	Điều 5. <u>Thành phần và nhiệm kỳ</u> của thành viên Hội đồng quản trị	Sửa đổi: <u>Điều 5: Nhiệm kỳ và số lượng</u> 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. <u>Có lý lịch trong sáng, rõ ràng; Có năng lực hành vi dân sự đầy đủ;</u> 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. <u>Có năng lực hành vi dân sự đầy đủ;</u> 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 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	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 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	Căn cứ: - Khoản 5 Điều 115 Luật Doanh nghiệp 2020. - Điểm f khoản 3 Điều 12, khoản 2 Điều 25 Dự thảo Điều lệ. Lý do: Bổ sung nhằm giúp HĐQT VRG hiểu rõ, nắm bắt nhanh nội dung quan trọng theo quy định tại

		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.	thông báo về việc họp nhóm cho các cổ đông dự họp biết trước khi khai mạc Đại hội đồng cổ đông. - <u>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.</u>	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 <u>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 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</u>	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 luật không quy định về phương thức biểu quyết đa số đối với vấn đề này.

			<u>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.</u> 4. <u>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.</u>	
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 <u>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 giá trị tài sản ghi trên báo cáo tài chính gần nhất giữa Công ty với một trong các đối tượng sau:</u> - 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;	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 <u>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:</u> - 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;	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%.

		- 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.	- 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 <u>tại khoản 1 Điều này</u> 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 <u>tại khoản 1 Điều này</u> 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 <u>điểm</u>	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 <u>ít</u>	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.

		c, khoản 3 Điều này hoặc nhận được yêu cầu quy định tại <u>điểm d và e, khoản 1 Điều này.</u>	<u>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.</u> <u>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.</u> <u>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 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.</u>	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.
8	Điều 13.3	3. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông phải thực hiện các công việc sau đây: [...]	<u>Bổ sung:</u> 3. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông phải thực hiện các công việc sau đây:	Căn cứ: - Điều 143 Luật Doanh nghiệp 2020. - Điểm a khoản 2 Điều 18 Dự thảo Điều lệ.

	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.	[...] c. Thông báo và gửi thông báo họp Đại hội đồng cổ đông cho tất cả các cổ đông có quyền dự họp <u>chậm nhất hai mươi một (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).</u> d. Chuẩn bị chương trình, nội dung đại hội. e. Chuẩn bị tài liệu cho đại hội (<u>bản chính thức hoặc bản dự thảo</u>) liên quan đến các vấn đề sẽ được biểu quyết tại đại hội, gửi cho các cổ đông và <u>đăng trên trang thông tin điện tử của Công ty. Trong trường hợp tài liệu không được 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).</u> f. Dự thảo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông theo nội dung dự kiến của cuộc họp.	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.
--	---	---	--

			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 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.	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 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. <u>b. Cơ cấu tổ chức của Văn phòng Hội đồng quản trị gồm có:</u> - <u>Chánh Văn phòng, các Phó Chánh Văn phòng và các chuyên viên nghiệp vụ.</u> - <u>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</u>	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.

			<u>không quá 05 năm và có thể được tái bổ nhiệm.</u> <u>- 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.</u> <u>- 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.</u> <u>- Các chuyên viên nghiệp vụ thực hiện các công việc do Chánh Văn phòng Hội đồng quản trị phân công.</u>	
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. <u>Chủ tịch HĐQT có trách nhiệm tổ chức họp với Tổng giám đốc và Ban điều hành Công ty</u>	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

			<u>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).</u>	HDQT theo quy định tại khoản 2 Điều 32 Dự thảo Điều lệ.
B. 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 <u>được Quốc hội khóa 14 thông qua ngày 17/6/2020.</u>	Sửa đổi: 3. Luật Doanh nghiệp: Là Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 <u>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.</u>	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 <u>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.</u>	Sửa đổi: 4. Luật Chứng khoán: Là Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14, <u>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.</u>	
3	Điều 5.1	1. Ban kiểm soát <u>có 03 thành viên</u> , 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 <u>có tối thiểu là 03 thành viên, tối đa là 05 thành viên.</u> Nhiệm kỳ của Kiểm soát viên không quá 05 năm và có	Căn cứ: - Khoản 1 Điều 168 Luật Doanh nghiệp 2020. - Khoản 1 Điều 39 Điều lệ VRG có hiệu lực ngày 07/05/2026.

			thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.	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 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. <u>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.</u>	Sửa đổi: 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.	Căn cứ: - 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 <u>phương thức biểu quyết đa số</u> . 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 <u>phương thức bầu dồn phiếu</u> 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 nhất cho đến khi đủ số thành viên quy định tại Điều lệ công ty. [...]	Căn cứ: - Khoản 3 Điều 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 khoản 3 Điều 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 <u>nghị quyết Đại hội đồng cổ đông</u> .	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 <u>quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty</u> .	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, <u>Ban kiểm soát phải thông báo bằng văn bản với Hội đồng quản trị trong vòng bốn mươi tám (48) giờ</u> , yêu cầu người có hành vi vi	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.

			phạm chấm dứt vì phạm và có giải pháp khắc phục hậu quả.	
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 thực hiện kiểm tra các hoạt động của Công ty khi xét thấy cần thiết.	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; <u>thực hiện việc đánh giá, tổng hợp và lập báo cáo, ý 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.</u>	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 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.



Số: /BC-VRG

Hải Phòng, ngày tháng năm 2026

BÁO CÁO

V/v: Xây dựng phương án triển khai các dự án giai đoạn từ quý IV năm 2026 đến quý II năm 2027

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông bất thường 2026

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

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và các 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 Đầu giá tài sản số 01/2026/QH14 ngày 17/11/2016;

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

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

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

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

Căn cứ Nghị định số 32/2024/NĐ-CP ngày 15/3/2024 của Chính phủ quy định về quản lý và phát triển Cụm công nghiệp;

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

Căn cứ Nghị quyết số 01/2026/NQ-ĐHĐCĐ ngày 07/5/2026 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 về việc Sửa đổi, bổ sung Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty;

Căn cứ Nghị quyết số 04/2026/NQ-ĐHĐCĐ ngày 07/5/2026 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 về việc Phê duyệt Phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ của Công ty và Phương án sử dụng số tiền thu được sau khi kết thúc phát hành;

Căn cứ Nghị quyết số 05/2026/NQ-ĐHĐCĐ ngày 07/5/2026 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 về việc Thông qua Các báo cáo kết quả sản xuất – kinh doanh năm 2025 và phương hướng năm 2026;

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

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

Trên cơ sở rà soát tình hình triển khai các dự án và nhu cầu phát triển quỹ dự án của Công ty, Tổng Giám đốc kính báo cáo Đại hội đồng cổ đông các nội dung như sau:

PHẦN 1. PHƯƠNG ÁN TRIỂN KHAI CÁC DỰ ÁN GIAI ĐOẠN QUÝ IV NĂM 2026 ĐẾN QUÝ II NĂM 2027

I. Danh mục các dự án dự kiến triển khai

Giai đoạn Quý IV năm 2026 đến Quý II năm 2027, công ty dự kiến triển khai thực hiện 05 dự án, cụ thể bao gồm:

- Dự án Cụm công nghiệp Long Thuận, xã Tân Long, tỉnh Tây Ninh; Cụm công nghiệp Lộc Giang 2, xã An Ninh, tỉnh Tây Ninh; Cụm công nghiệp Mỹ Thạnh, xã Mỹ Thạnh, tỉnh Tây Ninh. Hồ sơ đề nghị thành lập cụm công nghiệp đã được Công ty lập, hiện đang trong quá trình thẩm định của các cơ quan có thẩm quyền tỉnh Tây Ninh; Các cụm công nghiệp dự kiến được triển khai đầu tư xây dựng vào quý IV năm 2026.

- Dự án Khu công nghiệp Trường Hải: Ngày 20/8/2026, UBND tỉnh Tây Ninh đã 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 Quyết định số 15273/QĐ-UBND, giao 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 dự án Khu công nghiệp Trường Hải dự kiến tổ chức đấu giá vào cuối quý IV năm 2026, triển khai đầu tư xây dựng vào quý I năm 2027.

- Dự án Trung tâm sản xuất giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao – VRG (“Trung tâm giống cây lâm nghiệp VRG”): Ngày 30/7/2026, UBND tỉnh Nghệ An đã có Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư đối tại văn bản số 69/QĐ-UBND. Sau khi được phê duyệt nhà đầu tư, Công ty đã khẩn trương rà soát dự án, làm việc với Chủ đầu tư cũ của Dự án để tiếp nhận dự án và triển khai các công việc tiếp theo.

Trên cơ sở tình hình thực hiện các dự án, Công ty xây dựng phương án triển khai các dự án giai đoạn quý IV năm 2026 đến quý II năm 2027 nhằm chủ động chuẩn bị nguồn lực, kế hoạch vốn và tổ chức thực hiện sau khi các dự án được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

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

1. Kế hoạch tiến độ triển khai dự án

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

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

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

Tiến độ các dự án được thể hiện tổng thể như sau:

STT	Tên dự án	Giai đoạn 1 (Triển khai các thủ tục pháp lý dự án và giải phóng mặt bằng)	Giai đoạn 2 (Triển khai thi công hệ thống HTKT và lắp đặt thiết bị công trình)	Tổng thời gian thực hiện
1	Cụm công nghiệp Long Thuận	Từ tháng 10/2026 đến tháng 11/2027	Từ tháng 7/2027 đến tháng 6/2029	33 tháng (Từ T10/2026 đến T6/2029)
2	Cụm công nghiệp Lộc Giang 2	Từ tháng 11/2026 đến tháng 2/2028	Từ tháng 8/2027 đến tháng 7/2029	33 tháng (Từ T11/2026 đến T8/2029)
3	Cụm công nghiệp Mỹ Thạnh	Từ tháng 12/2026 đến tháng 03/2028	Từ tháng 8/2027 đến tháng 8/2029	33 tháng (Từ T12/2026 đến T8/2029)
4	Khu công nghiệp Trường Hải	Từ tháng 01/2027 đến tháng 12/2027	Từ tháng 10 năm 2027 đến tháng 12 năm 2029	36 tháng (từ T01/2027 đến T12 năm 2029)
4	TT sản xuất giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao - VRG	Từ tháng 10/2026 đến tháng 04/2027	Từ tháng 10/2026 đến tháng 3/2029	30 tháng (Từ T10/2026 đến T3/2029)

2. Tổng vốn đầu tư dự án, dự kiến chi phí giai đoạn chuẩn bị đầu tư

2.1. Tổng vốn đầu tư dự án

Tổng mức đầu tư (TVĐT) của 05 dự án được xác định trên cơ sở quy mô đầu tư, phương án kỹ thuật và các chi phí theo quy định hiện hành, cụ thể như sau:

Đơn vị tính: Đồng

STT	Tên dự án	Tổng vốn đầu tư	Ghi chú
1	Dự án CCN Long Thuận	1.219.111.568.884	
2	Dự án CCN Lộc Giang	1.929.805.371.403	
3	Dự án CCN Mỹ Thạnh	1.398.871.551.913	
4	Dự án KCN Trường Hải	1.799.148.334.866	
5	Dự án TT sản xuất giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao - VRG	352.916.308.457	
6	Tổng công	6.699.905.771.938	

Ghi chú:

- Đối với Dự án Trung tâm sản xuất giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao – VRG:

+ Tổng vốn đầu tư sau khi xác định lại là 412.612.629.625 đồng. Tuy nhiên, đây là dự án đã được triển khai trước đó bởi Công ty Cổ phần Thiên Minh Đức. Theo hồ sơ dự án, giá trị đã thực hiện là 69.361.762.914 đồng và được Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam (VRG) nhận chuyển nhượng với giá trị 25.000.000.000 đồng.

+ Trên cơ sở xác định lại giá trị khối lượng đã thực hiện theo mặt bằng chi phí hiện hành, giá trị đã thực hiện của dự án được xác định là 84.696.321.168 đồng. Theo đó, tổng nhu cầu vốn Công ty VRG cần bố trí để tiếp nhận, triển khai và hoàn thành dự án là 352.916.308.457 đồng, bao gồm chi phí còn phải thực hiện để hoàn thành dự án và chi phí nhận chuyển nhượng tài sản đã đầu tư của Công ty Cổ phần Thiên Minh Đức.

- Đối với dự án KCN Trường Hải, tổng vốn đầu tư của chủ đầu tư bao gồm được tổng vốn đầu tư và các chi phí hỗ trợ khác trong phương án đầu giá được duyệt tại Quyết định số 15273/QĐ-UBND ngày 20/8/2026 của UBND tỉnh Tây Ninh; Chi phí giải phóng mặt bằng tạm xác định theo dự án CCN Lộc Giang và lãi vay tạm tính.

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

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

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

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

- Nhu cầu vốn Giai đoạn 1:

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

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

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

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

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

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Nội dung	CCN Long Thuận	CCN Lộc Giang 2	CCN Mỹ Thạnh	KCN Trường Hải	TT sản xuất giống cây VRG
I	Nhu cầu sử dụng vốn	1.111.088	1.731.742	1.258.915	1.630.083	336.539
1	Giai đoạn 1	381.200	943.350	585.823	346.091	10.691
-	Công tác pháp lý dự án	6.200	6.315	6.086	16.008	4.599
-	Giải phóng mặt bằng	375.000	937.035	579.737	330.083	6.092
2	Giai đoạn 2: Đầu tư xây dựng và lắp đặt thiết bị	729.889	788.392	673.092	1.283.992	362
II	Lãi vay	108.023	198.063	139.956	169.065	16.377
	Tổng cộng nhu cầu vốn	1.219.112	1.929.805	1.398.872	1.799.178	352.916

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

b. Phương án sử dụng vốn thực hiện dự án

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

STT	Nội dung	Đơn vị tính	CCN Long Thuận	CCN Lộc Giang 2	CCN Mỹ Thạnh	KCN Trường Hải	TT sản xuất giống cây VRG
1	Vốn chủ sở hữu	%	15,01	15,55	15,01	12,57	7,08
		Tr.đồng	183.000	300.000	210.000	226.092	25.000
2	Vốn huy động từ khách hàng	%	21,29	14,95	14,33	23,43	
		Tr.đồng	267.259	288.575	200.484	421.478	
3	Vốn vay (đã bao gồm lãi vay)	%	63,07	69,50	70,66	64,00	92,92
		Tr.đồng	768.853	1.341.230	988.378	1.151.578	327.916
	Tổng nhu cầu vốn	Tr.đồng	1.219.112	1.929.805	1.398.872	1.799.148	352.916

Ghi chú:

- Đối với Dự án Trung tâm sản xuất giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao – VRG, vốn chủ sở hữu của Công ty trong phương án huy động vốn là 25.000 triệu đồng, tương ứng với giá trị nhận chuyển nhượng tài sản đã đầu tư của dự án. Thực tế, sau khi hoàn thành việc nhận chuyển nhượng, Công ty tiếp nhận giá trị tài sản đã hình thành tại dự án được xác định lại là 84.696 triệu đồng, tương đương khoảng 20,5% tổng vốn đầu tư của dự án (412.613 triệu đồng). Do đó, tỷ lệ vốn chủ sở hữu thực tế của dự án đáp ứng yêu cầu tối thiểu 15% theo quy định; phần vốn còn lại được Công ty huy động từ các tổ chức tín dụng và các nguồn vốn hợp pháp khác để tiếp tục triển khai, hoàn thành dự án.

- Đối với dự án KCN Trường Hải, theo phương án đấu giá được duyệt tại Quyết định số 15237/QĐ-UBND quy định vốn chủ sở hữu không thấp hơn 15% tổng vốn đầu tư dự án (Tổng vốn đầu tư bao gồm giá khởi điểm là 207.729 triệu đồng và tổng mức đầu tư 1.300.000 triệu đồng là 1.507.279 triệu đồng), tương đương 226.092 triệu đồng, chiếm 12,57% toàn bộ chi phí mà VRG dự kiến cần thực hiện (đã bao gồm lãi vay và chi phí giải phóng mặt bằng ngoài tổng vốn đầu tư quy định tại Quyết định số 15237/QĐ-UBND).

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

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

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

4	Khu công nghiệp Trường Hải	Giá trị và đơn vị cung cấp cam kết tín dụng sẽ có thông tin cụ thể khi Công ty lập hồ sơ tham gia đấu giá, đảm bảo đủ kinh phí thực hiện dự án	
5	TT sản xuất giống cây - VRG	331.165.990.636	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bắc Hải Dương

Để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ đối với các khoản vay, Công ty dự kiến sử dụng toàn bộ tài sản của từng dự án làm tài sản bảo đảm cho các khoản vay tại các tổ chức tín dụng. Việc giải ngân sẽ được thực hiện theo tiến độ triển khai của từng dự án và các điều kiện tín dụng được các bên thỏa thuận.

3. Tổng hợp nhu cầu sử dụng vốn của các dự án

3.1. Tổng hợp quy mô và nhu cầu vốn theo danh mục dự án triển khai

Trên cơ sở tiến độ dự kiến được chấp thuận chủ đầu tư, khái toán tổng mức đầu tư và kế hoạch triển khai dự án, Công ty xác định tổng nhu cầu sử dụng vốn của 05 dự án (đã bao gồm lãi vay) là 6.699.906 triệu đồng. Trong đó:

- Tổng nhu cầu vốn thực hiện (không bao gồm lãi vay): 6.068.413 triệu đồng.
- Tổng lãi vay dự kiến: 631.492 triệu đồng.

Nhu cầu sử dụng vốn từng dự án được thể hiện sơ bộ theo bảng sau:

Bảng tổng hợp nhu cầu sử dụng vốn

STT	Tên dự án	Đơn vị tính	Nhu cầu vốn cần thực hiện	Lãi vay dự kiến	Tổng vốn đầu tư
1	Dự án CCN Long Thuận	Tr.đồng	1.111.088	108.023	1.219.112
2	Dự án CCN Lộc Giang 2	Tr.đồng	1.731.742	198.063	1.929.805
3	Dự án CCN Mỹ Thạnh	Tr.đồng	1.258.915	139.956	1.398.872
4	Dự án KCN Trường Hải	Tr.đồng	1.630.083	169.065	1.799.148
5	Dự án Trung tâm sản xuất giống cây - VRG	Tr.đồng	336.359	16.337	352.916
	TỔNG CỘNG	Tr.đồng	6.068.413	631.492	6.699.906

(Chi tiết xem tại bảng tổng hợp nhu cầu sử dụng vốn)

3.2. Nhu cầu sử dụng các nguồn vốn theo thời gian

Căn cứ nhu cầu sử dụng vốn của từng dự án, Công ty dự kiến cơ cấu nguồn vốn huy động, kế hoạch giải ngân tổng thể các dự án nhằm bảo đảm đáp ứng tiến độ thực hiện dự án. Kế hoạch nhu cầu vốn được tổng hợp như sau:

Bảng kế hoạch sử dụng các nguồn vốn theo thời gian

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Nội dung	Thời gian				Tổng cộng
		Năm 2026	Năm 2027	Năm 2028	Năm 2029	
I	Tổng hợp nhu cầu sử dụng vốn	45.809	2.776.789	2.381.936	1.495.372	6.699.906
1	Vốn chủ sở hữu	32.959	911.133			944.092
-	CCN Long Thuận	3.971	179.029			183.000
-	CCN Lộc Giang 2	2.710	297.290			300.000
-	CCN Mỹ Thạnh	1.278	208.722			210.000
-	KCN Trường Hải		226.092			226.092

STT	Nội dung	Thời gian				
		Năm 2026	Năm 2027	Năm 2028	Năm 2029	Tổng cộng
-	Trung tâm sản xuất giống cây - VRG	25.000				25.000
2	Vốn huy động từ khách hàng			280.526	408.964	756.318
-	CCN Long Thuận			89.868	177.391	267.259
-	CCN Lộc Giang 2			64.699	223.876	288.575
-	CCN Mỹ Thạnh			22.276	178.208	200.484
-	KCN Trường Hải				421.478	421.478
3	Vốn vay tổ chức tín dụng	12.850	1.865.655	2.205.092	494.420	4.578.018
-	CCN Long Thuận		400.098	331.409	37.346	768.853
-	CCN Lộc Giang 2		677.341	588.195	75.694	1.341.230
-	CCN Mỹ Thạnh		381.107	513.910	93.423	988.387
-	KCN Trường Hải		276.175	626.326	249.078	1.151.578
-	Trung tâm sản xuất giống cây - VRG	12.850	130.935	145.253	38.878	327.916
II	Lũy kế nhu cầu sử dụng vốn	45.809	2.829.801	5.216.776	6.699.906	6.699.906

Nhận xét:

Nhu cầu sử dụng vốn được phân bổ theo tiến độ thực hiện các dự án, trong đó vốn giải ngân ở mức thấp trong năm 2026, tăng mạnh vào giai đoạn 2027–2028 và giảm dần trong năm 2029.

- Năm 2026: Chủ yếu thực hiện các công việc chuẩn bị đầu tư, hoàn thiện thủ tục pháp lý, lập hồ sơ, khảo sát, thiết kế và triển khai công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng giai đoạn đầu, do đó nhu cầu vốn chưa lớn.

- Năm 2027: Là năm có nhu cầu vốn cao nhất, tập trung chi trả bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với các dự án Cụm công nghiệp nhằm đẩy nhanh công tác giải phóng mặt bằng, tạo quỹ đất sạch để triển khai đầu tư xây dựng.

- Năm 2028: Nhu cầu vốn tiếp tục ở mức cao do các dự án bước vào giai đoạn thi công xây dựng đồng loạt các hạng mục hạ tầng kỹ thuật và công trình của dự án.

- Năm 2029: Nhu cầu vốn giảm do các dự án cơ bản hoàn thành đầu tư, tập trung thực hiện các hạng mục còn lại, nghiệm thu, quyết toán và từng bước đưa công trình vào khai thác, vận hành.

Việc phân kỳ nhu cầu vốn là cơ sở để Công ty chủ động xây dựng kế hoạch huy động vốn, bảo đảm đáp ứng tiến độ triển khai các dự án sau khi được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ đầu tư.

PHẦN 2. ĐỀ XUẤT CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG CHO PHÉP CÔNG TY TIẾP TỤC THỰC HIỆN THỦ TỤC LÀM CHỦ ĐẦU TƯ DỰ ÁN ĐÃ ĐƯỢC ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THÔNG QUA; NGHIÊN CỨU VÀ TRIỂN KHAI ĐẦU TƯ CÁC DỰ ÁN MỚI

Hiện nay, Công ty đang đầu tư và khai thác Khu công nghiệp Cộng Hòa tại thành phố Hải Phòng với tỷ lệ lấp đầy khoảng 81,3%, quỹ đất kinh doanh còn lại không nhiều. Trong bối cảnh nhu cầu mở rộng quy mô hoạt động, đa dạng hóa địa bàn

đầu tư và duy trì tốc độ tăng trưởng trong trung và dài hạn, việc tiếp tục nghiên cứu, phát triển các dự án mới là yêu cầu cần thiết nhằm bổ sung quỹ đất công nghiệp, tạo nguồn thu ổn định và nâng cao hiệu quả hoạt động của Công ty.

Trên cơ sở định hướng phát triển và kết quả nghiên cứu, khảo sát các dự án tiềm năng, Công ty trình xem xét các nội dung sau:

- Đối với Dự án Khu công nghiệp Trường Hải: Dự án đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025 chấp thuận chủ trương nghiên cứu và triển khai dự án. Tuy nhiên, ngày 20/8/2026, UBND tỉnh Tây Ninh đã ban hành Quyết định phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án thay thế cho các quyết định cũ tại văn bản số 15273/QĐ-UBND. Vì vậy, Công ty trình phê duyệt nội dung điều chỉnh dự án theo phương án đấu giá được duyệt làm cơ sở tiếp tục tham gia đấu giá lựa chọn nhà đầu tư.

- Đối với Dự án Cụm công nghiệp Mỹ Thạnh và Dự án Khu công nghiệp Lương Bình: Qua quá trình nghiên cứu, khảo sát và đánh giá cơ hội đầu tư, Công ty nhận thấy các dự án có tiềm năng phát triển, phù hợp với định hướng mở rộng quỹ đất công nghiệp và chiến lược phát triển của Công ty. Vì vậy, Công ty trình xin chấp thuận chủ trương về việc nghiên cứu và triển khai thực hiện dự án.

Chi tiết về sự cần thiết đầu tư, quy mô, tổng mức đầu tư, hiệu quả đầu tư và các nội dung liên quan của từng dự án được trình bày tại các Tờ trình kèm theo tài liệu Đại hội đồng cổ đông.

PHẦN 3. ĐỀ XUẤT MÔ HÌNH TỔ CHỨC BỘ MÁY ĐIỀU HÀNH NHÂN SỰ THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN DO CÔNG TY LÀM CHỦ ĐẦU TƯ

1. Đề xuất mô hình tổ chức thực hiện dự án

Căn cứ đặc điểm, quy mô, tính chất, yêu cầu tổ chức quản lý và nhu cầu huy động nguồn lực của từng dự án, Công ty nghiên cứu, lựa chọn và triển khai mô hình tổ chức thực hiện dự án phù hợp, trong đó:

Đối với Dự án Trung tâm sản xuất giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao thuộc Phân khu I Khu lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao vùng Bắc Trung Bộ, xã Phúc Lộc, tỉnh Nghệ An: Công ty dự kiến triển khai thực hiện dự án thông qua hình thức thành lập Công ty TNHH MTV do Công ty làm chủ sở hữu, hoạt động trong lĩnh vực khoa học công nghệ, phù hợp với định hướng và tính chất của dự án.

Đối với các dự án tại tỉnh Tây Ninh: Công ty nghiên cứu, lựa chọn mô hình tổ chức thực hiện phù hợp với từng dự án, không giới hạn ở một mô hình cụ thể, bao gồm thành lập Công ty TNHH MTV, công ty con, công ty liên kết; tham gia doanh nghiệp theo hình thức liên danh, liên kết, góp vốn, hợp tác đầu tư với các đối tác hoặc các hình thức hợp tác phù hợp khác.

Việc lựa chọn mô hình cụ thể, cơ cấu vốn, tỷ lệ tham gia, phương thức huy động nguồn lực và cơ chế quản trị được xác định trên cơ sở đặc điểm, quy mô, tính chất và điều kiện thực tế của dự án, bảo đảm tuân thủ quy định của pháp luật và quy định của Công ty.

2. Đề xuất tổ chức bộ máy điều hành, nhân sự thực hiện dự án

Trên cơ sở mô hình tổ chức thực hiện được lựa chọn, Công ty nghiên cứu xây dựng bộ máy điều hành và phương án bố trí nhân sự phù hợp với quy mô, tính chất,

yêu cầu quản lý và tiến độ triển khai của từng dự án.

Bộ máy điều hành, nhân sự được tổ chức theo hướng tinh gọn, hiệu quả, bảo đảm phân định rõ chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và trách nhiệm của các bộ phận, cá nhân tham gia quản lý, điều hành và thực hiện dự án; đồng thời có thể linh hoạt sử dụng nguồn nhân lực hiện có của Công ty, tuyển dụng, thuê chuyên gia hoặc sử dụng các hình thức nhân sự phù hợp khác theo nhu cầu thực tế.

Cơ cấu tổ chức, số lượng nhân sự, chức năng, nhiệm vụ và cơ chế phối hợp cụ thể được nghiên cứu, xây dựng phù hợp với mô hình tổ chức thực hiện và yêu cầu của từng dự án, bảo đảm hiệu quả hoạt động và tuân thủ quy định của pháp luật, Điều lệ tổ chức và hoạt động và các quy định nội bộ của Công ty.

PHẦN 4. PHƯƠNG ÁN TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ/ VỐN CHỦ SỞ HỮU CÔNG TY;

1. Phương án tăng vốn điều lệ/ vốn chủ sở hữu Công ty

Tại Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ và đã có nghị quyết số 04/2026/NQ-ĐHĐCĐ ngày 07/05/2026 phê duyệt phương án tăng vốn điều lệ thông qua 4 hình thức phát hành cổ phiếu bao gồm:

- Hình thức 1: Phát hành cổ phiếu tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu;
- Hình thức 2: Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP);
- Hình thức 3: Phát hành cổ phiếu riêng lẻ;
- Hình thức 4: Phát hành chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu.

Sau ĐHĐCĐ 7/5/2026, Công ty đã tiến hành mời làm việc, tham vấn 4 Công ty chứng khoán tư vấn về việc phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ theo 4 hình thức phát hành cổ phiếu nêu trên. 4 đơn vị tư vấn đều có chung ý kiến đánh giá những thuận lợi, khó khăn cụ thể là:

- Đối với hình thức 1 và 2: (Phát hành cổ phiếu tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu và Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP), cơ bản không có vướng mắc, có thể thực hiện trong khoảng thời gian 30 ngày kể từ ngày nộp hồ sơ về UBCK Nhà nước.

- Đối với hình thức 3: Phát hành cổ phiếu riêng lẻ, Hồ sơ nộp lên UBCK Nhà nước bắt buộc phải có danh sách các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp/ chiến lược, mục đích sử dụng vốn của từng dự án phải rõ ràng... Tuy nhiên, thực trạng Hồ sơ các dự án của Công ty hiện nay chưa đảm bảo tính pháp lý, dẫn đến việc chứng minh mục đích sử dụng vốn chưa minh bạch, rõ ràng; danh sách các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp/ chiến lược hiện nay Công ty cũng chưa có. Vậy để được UBCK Nhà nước chấp thuận cho phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ Công ty phải khắc phục được 2 yếu tố quan trọng:

- + Phải tìm kiếm được nhà đầu tư Chứng khoán chuyên nghiệp/ chiến lược (hoàn thiện danh sách nhà đầu tư trong Hồ sơ): để tìm kiếm được nhà đầu tư và được nhà đầu tư chấp nhận đòi hỏi phải có thời gian để các nhà đầu tư, phân tích đánh giá

năng lực quản lý, điều hành của Công ty, thẩm định tính khả thi cũng như hiệu quả của các dự án ...

+ Mục đích sử dụng vốn phải minh bạch rõ ràng theo từng dự án, trong khi đó tính pháp lý của các dự án hiện nay còn thấp.

Việc hoàn thiện hồ sơ phát hành cổ phiếu riêng lẻ trình UBCK Nhà nước cho đến khi được UBCK Nhà nước chấp thuận và đến khi Công ty chào bán cổ phiếu thành công cần phải có thời gian rất dài, trong khi đó Công ty rất cần phải có ngay nguồn vốn tự có để tham gia các dự án tại thời điểm này. Như vậy, nếu chờ nguồn vốn từ phát hành cổ phiếu riêng lẻ để thực hiện các dự án tại thời điểm này là khó khả thi.

- Đặc biệt là hình thức 4: Phát hành chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu phải mất rất nhiều thời gian và khả năng thành công thấp do phần lớn các cổ đông là tổ chức đều có sử dụng vốn nhà nước.

Từ những đánh giá trên, Công ty đề xuất điều chỉnh phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ/ vốn chủ sở hữu và bổ sung hình thức tăng vốn điều lệ/vốn chủ sở hữu, cụ thể như sau:

- Tiếp tục thực hiện 03 hình thức phát hành cổ phiếu, đó là: i) phát hành cổ phiếu tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu, ii) phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP), iii) Phát hành cổ phiếu riêng lẻ. Trong đó đối với phát hành cổ phiếu riêng lẻ bắt buộc phải khắc phục có danh sách các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp/ chiến lược; mục đích sử dụng vốn đối với các dự án cũng phải cụ thể, rõ ràng.

- Bổ sung hình thức phát hành trái phiếu chuyển đổi.

2. Quy mô, cơ cấu phát hành cổ phiếu, trái phiếu tăng vốn điều lệ Đợt 1 (đáp ứng nhu cầu sử dụng vốn giai đoạn quý IV năm 2026 đến quý II năm 2027)

Trên cơ sở nhu cầu sử dụng vốn chủ sở hữu dự kiến trong giai đoạn từ quý IV năm 2026 đến quý II năm 2027 khoảng 944 tỷ đồng (được tính toán tại mục PHẦN I, mục II.3.2 trong báo cáo này), Công ty đề xuất quy mô vốn điều lệ/ vốn chủ sở hữu sau khi tăng vốn Đợt I dự kiến là 953 tỷ đồng đáp ứng nhu cầu sử dụng vốn khoảng 944 tỷ đồng và tạo một phần dự phòng tài chính trong quá trình triển khai các dự án. Với số vốn điều lệ hiện có của Công ty là 258,948 tỷ đồng, quy mô và cơ cấu giá trị phát hành điều chỉnh được xác định theo từng hình thức, với tổng giá trị phát hành Đợt I dự kiến khoảng 694 tỷ đồng, cụ thể như sau:

- Phát hành cổ phiếu tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu: 60,829 tỷ đồng;

- Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP): 12,947 tỷ đồng;

- Phát hành cổ phiếu riêng lẻ: 200 tỷ đồng;

- Phát hành trái phiếu chuyển đổi: 420 tỷ đồng.

Sau khi hoàn thành các nội dung phát hành Đợt I theo phương án được phê duyệt, vốn điều lệ/ vốn chủ sở hữu của Công ty dự kiến đạt khoảng 953 tỷ đồng, tạo cơ sở để Công ty thực hiện các thủ tục lựa chọn nhà đầu tư, xin làm chủ đầu tư và thành lập các công ty trách nhiệm hữu hạn do Công ty sở hữu 100% vốn để tổ chức triển

khai 05 dự án trong giai đoạn từ quý IV năm 2026 đến quý II năm 2027 đã được xác định tại PHẦN I.

Trong quá trình hoạt động và tìm kiếm, phát triển các dự án mới, căn cứ thời điểm triển khai và nhu cầu sử dụng vốn của từng dự án, Công ty sẽ từng bước thực hiện phương án cổ phần hóa các doanh nghiệp thực hiện dự án với tỷ lệ vốn nắm giữ từ 51% trở lên, phù hợp với phương án đầu tư và điều kiện thực tế. Qua đó, dự kiến tạo thêm nguồn tài chính khoảng 915 tỷ đồng, đồng thời kết hợp với các phương án huy động và thu xếp nguồn vốn khác, qua đó tiếp tục tăng cường năng lực tài chính, tạo cơ sở để Công ty tiếp tục triển khai các dự án và mở rộng hoạt động đầu tư trong các giai đoạn tiếp theo.

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

Trân trọng!

Tài liệu kèm theo:

- Phụ lục tính toán tổng mức đầu tư, bảng tiến độ và nhu cầu sử dụng vốn Dự án Cụm công nghiệp Long Thuận, Cụm công nghiệp Lộc Giang, Cụm công nghiệp Mỹ Thạnh, Khu công nghiệp Trường Hải; Trung tâm sản xuất giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao – VRG;
- Tờ trình Xin chấp thuận 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;
- Tờ trình Xin chấp thuận thực hiện làm Chủ đầu tư Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Mỹ Thạnh, tỉnh Tây Ninh;
- Tờ trình Xin chấp thuận làm Chủ đầu tư 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;
- Tờ trình phê duyệt sửa đổi, bổ sung, ban hành Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty;
- Tờ trình phương án tăng vốn điều lệ/vốn chủ sở hữu;
- Tờ trình phê duyệt chủ trương xây dựng và triển khai các mô hình tổ chức thực hiện dự án;

TỔNG GIÁM ĐỐC

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT, P.KH-ĐT

Đặng Văn Thiệu

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

Đơn vị: đồng

Stt	Khoản mục chi phí	Ký hiệu	Cách tính			Thành tiền			Ghi chú
			Khối lượng	Đơn giá	Hệ số	Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT	
A	CHI PHÍ THUÊ ĐẤT		53,25	5.000.000.000	0,94	250.275.000.000		250.275.000.000	
B	TỔNG MỨC ĐẦU TƯ					902.050.559.494	66.786.009.391	968.836.568.884	
I	CHI PHÍ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG	Ggpmb				124.725.000.000	-	124.725.000.000	
1	Chi phí thuê đất trong thời gian xây dựng		53,25	5.000.000.000	0,06	15.975.000.000	-	15.975.000.000	
2	Chi phí giải phóng mặt bằng (phần chênh lệch sau khi khấu trừ chi phí thuê đất)		(2)=(2.1)-(2.2)			108.750.000.000	-	108.750.000.000	Khấu trừ chi phí GPMB
2.1	Chi phí giải phóng mặt bằng		75	5.000.000.000		375.000.000.000		375.000.000.000	
2.2	Chi phí thuê đất 50 năm trả tiền 1 lần		53,25	5.000.000.000		266.250.000.000		266.250.000.000	
II	CHI PHÍ XÂY DỰNG	Gxd				542.789.836.364	54.278.983.636	597.068.820.000	
2.1	Công trình hạ tầng kỹ thuật		75	5.615.454.545	1,074	452.324.863.636	45.232.486.364	497.557.350.000	QĐ số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của BXD
2.2	Chi phí đầu tư ngoài suất vốn (chiều cao san nền dự kiến 2,6m)			452.324.863.636	0,200	90.464.972.727	9.046.497.273	99.511.470.000	Dự kiến tăng 20% chi phí tính theo suất vốn đầu tư phần xây dựng do địa hình trũng, chi phí san nền làm tăng chi phí
III	CHI PHÍ THIẾT BỊ	Gtb				28.119.272.727	2.811.927.273	30.931.200.000	
3.1	Công trình hạ tầng kỹ thuật	Gxd	75	349.090.909	1,074	28.119.272.727	2.811.927.273	30.931.200.000	QĐ số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của BXD
IV	CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN	Gqlđa	$(G_{XD} + G_{TB})^{trước VAT} \times$	1,246%		7.113.527.499	711.352.750	7.824.880.249	
V	CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	Gtv	$(G_{XD} + G_{TB})^{trước VAT} \times$	0,073%		23.425.319.032	2.342.531.903	25.767.850.936	
5.1	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi		$(G_{XD} + G_{TB})^{trước VAT} \times$			416.763.650	41.676.365	458.440.015	
5.1	Chi phí khảo sát địa hình		75	10.000.000		750.000.000	75.000.000	825.000.000	
5.2	Chi phí khảo sát địa chất, thủy văn		75	12.000.000		900.000.000	90.000.000	990.000.000	
5.3	Lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500					1.324.565.000	132.456.500	1.457.021.500	
5.4	Lập hồ sơ thành lập cụm công nghiệp		$(G_{XD} + G_{TB})^{trước VAT} \times$	0,029%	x	165.563.642	16.556.364	182.120.006	
5.5	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi		$(G_{XD} + G_{TB})^{trước VAT} \times$	0,207%	x	1.181.781.856	118.178.186	1.299.960.041	
5.6	Chi phí thiết kế bản vẽ thi công (HTKT cấp II- TK 2 bước)		$G_{XD}^{trước VAT} \times$	1,148%	x	6.231.227.321	623.122.732	6.854.350.054	
5.7	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi		$(G_{XD} + G_{TB})^{trước VAT} \times$	0,037%	x	211.236.370	21.123.637	232.360.007	
5.8	Chi phí thẩm tra thiết kế xây dựng		$G_{XD}^{trước VAT} \times$	0,058%	x	314.818.105	31.481.811	346.299.916	
5.9	Chi phí thẩm tra dự toán		$G_{XD}^{trước VAT} \times$	0,055%	x	298.534.410	29.853.441	328.387.851	
5.10	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu xây dựng + thiết bị		$(G_{XD} + G_{TB})^{trước VAT} \times$	0,300%	x	1.712.727.327	171.272.733	1.884.000.060	
5.12	Chi phí giám sát thi công xây dựng	Gtv13	$G_{XD}^{trước VAT} \times$	0,884%	x	4.798.262.153	479.826.215	5.278.088.369	
5.13	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị	Gtv14	$G_{TB}^{trước VAT} \times$	0,659%	x	185.306.007	18.530.601	203.836.608	
5.14	Chi phí giám sát công tác khảo sát xây dựng	Gtv15	$G_{KS}^{trước VAT} \times$	3,986%	x	65.769.000	6.576.900	72.345.900	
5.15	Chi phí quy đổi vốn đầu tư xây dựng	Gtv16	$TMDT^{trước VAT} \times$	0,040%		360.820.224	36.082.022	396.902.246	
5.16	Chi phí tư vấn, thí nghiệm đối chứng (phục vụ kiểm tra công tác nghiệm thu - tạm tính)	Gtv15	$G_{XD}^{trước VAT} \times$	0,300%	x	1.628.369.509	162.836.951	1.791.206.460	
5.17	Chi phí tư vấn lập báo cáo đánh giá tác động môi trường	Gtv16	75	10.000.000		750.000.000	75.000.000	825.000.000	

Stt	Khoản mục chi phí	Ký hiệu	Cách tính			Thành tiền			Ghi chú
			Khối lượng	Đơn giá	Hệ số	Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT	
5.18	Các chi phí tư vấn khác		Tạm tính	10,000%		2.129.574.457	212.957.446	2.342.531.903	
VI	CHI PHÍ KHÁC	Gk				7.020.617.553	557.839.211	7.578.456.763	
6.1	Chi phí rà phá bom mìn, vật nổ		75	20000000		1.500.000.000	150.000.000	1.650.000.000	
6.3	Chi phí bảo hiểm công trình		$(G_{XD} + G_{TB})_{\text{trước VAT}} \times$	0,300%		1.712.727.327	171.272.733	1.884.000.060	
6.4	Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán (NĐ 99/2021/NĐ-CP)		TMĐT x	0,099%	50%	446.515.027	44.651.503	491.166.530	
6.5	Chi phí thẩm định thiết kế (TT27/2023/TT-BTC)		$G_{XD}^{\text{trước VAT}} \times$	0,031%		168.264.849	-	168.264.849	
6.6	Chi phí thẩm định dự toán (TT27/2023/TT-BTC)		$G_{XD}^{\text{trước VAT}} \times$	0,030%		162.836.951	-	162.836.951	
6.7	Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu xây dựng		$G_{XD}^{\text{trước VAT}} \times$	0,050%		271.394.918	-	271.394.918	
6.8	Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu thiết bị		$G_{TB}^{\text{trước VAT}} \times$	0,100%		28.119.273	-	28.119.273	
6.9	Chi phí kiểm toán (NĐ 254/2025/NĐ-CP)		TMĐT x	0,142%		1.280.911.794	128.091.179	1.409.002.974	
6.10	Chi phí thẩm định dự án đầu tư xây dựng (Thông tư 28/2023/TT-BTC)		TMĐT x	0,005%		45.102.528	-	45.102.528	
6.11	Chi phí thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường (TT38/2023/TT-BTC)					67.000.000	-	67.000.000	
6.12	Phí kiểm tra công tác nghiệm thu		$G_{XD}^{\text{trước VAT}} \times$	0,100%		542.789.836		542.789.836	
6.13	Chi phí đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật		Tạm tính			150.000.000		150.000.000	
6.14	Lệ phí thẩm duyệt PCCC (Thông tư 70/2025/TT-BTC)		TMĐT x	0,001%		6.717.089		6.717.089	
6.15	Các chi phí khác		Tạm tính	10,000%		638.237.959	63.823.796	702.061.755	
VII	CHI PHÍ DỰ PHÒNG	G_{DP}	$G_{DP1} + G_{DP2}$			60.833.746.177	6.083.374.618	66.917.120.795	
7.1	Dự phòng cho yếu tố khối lượng phát sinh	G_{DP1}	$(G_{XD} + G_{TB} + G_{QLDA} + G_{TV} + G_K) \times$	5%		30.416.873.089	3.041.687.309	33.458.560.397	
7.2	Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá	G_{DP2}	$(G_{XD} + G_{TB} + G_{QLDA} + G_{TV} + G_K) \times$	5%		30.416.873.089	3.041.687.309	33.458.560.397	
VIII	LÃI VAY DỰ KIẾN	L_{nn}	Theo bảng kế hoạch dự kiến giải ngân và thu xếp vốn của dự			108.023.240.141		108.023.240.141	
	TỔNG CỘNG		(A+B)			1.152.325.559.494	66.786.009.391	1.219.111.568.884	
	LÀM TRÒN							1.219.112.000.000	

Bảng 1.2. Bảng dự kiến tiến độ, nhu cầu sử dụng vốn Dự án Cụm công nghiệp Long Thuận

Stt	Nội dung công việc	Dự kiến chi phí (tr.đồng)	Năm 2026 T10	Năm 2026 T11	Năm 2026 T12	Năm 2027 T1	Năm 2027 T2	Năm 2027 T3	Năm 2027 T4	Năm 2027 T5	Năm 2027 T6	Năm 2027 T7	Năm 2027 T8	Năm 2027 T9	Năm 2027 T10
A	Tiến độ công việc, nhu cầu sử dụng vốn	1.111.088	1.298	1.336	1.336	1.515	2.642	2.241	75.866	76.219	39.454	68.238	67.847	67.847	67.847
I	Giai đoạn 1: Chuẩn bị đầu tư và giải phóng mặt bằng	381.200	908	945	945	1.125	1.860	1.459	74.693	74.265	37.500	37.500	37.500	37.500	37.500
1	Khảo sát địa hình	825	825												
2	Khảo sát địa chất	990		495	495										
3	Lập quy hoạch chi tiết 1/500	1.457		364	364	364	364								
4	Đánh giá tác động môi trường	825				275	275	275							
5	Lập báo cáo nghiên cứu khả thi	1.532				383	383	383	383						
6	Thẩm duyệt PCCC	7							7						
7	Dền bù giải phóng mặt bằng (đã bao gồm DP)	375.000					735	735	735	735	735	735	735	735	735
									73.529	73.529	36.765	36.765	36.765	36.765	36.765
8	Dự phòng (không bao gồm DP công tác GPMB)	564	83	86	86	102	102	66	39						
II	Thi công hạ tầng kỹ thuật và các công việc khác	729.889	391	391	391	391	782	782	1.173	1.954	1.954	30.738	30.347	30.347	30.347
1	Thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị công trình	628.000										26.167	26.167	26.167	26.167
2	Công tác quản lý dự án, tư vấn, công tác khác (các công việc còn lại)	35.535	355	355	355	355	711	711	1.066	1.777	1.777	1.777	1.421	1.421	1.421
3	Dự phòng	66.354	36	36	36	36	71	71	107	178	178	2.794	2.759	2.759	2.759
B	Lãi vay dự kiến	108.023	0	0	0	0	0	0	0	0	79	443	1.013	1.587	2.166
C	Tổng vốn đầu tư	1.219.112	1.298	1.336	1.336	1.515	2.642	2.241	75.866	76.219	39.533	68.680	68.860	69.434	70.013

Bảng 1.2. Bảng dự kiến tiến độ, nhu cầu sử dụng vốn Dự án

Stt	Nội dung công việc	Dự kiến chi phí (tr.đồng)	Năm 2027 T11	Năm 2027 T12	Năm 2028 T1	Năm 2028 T2	Năm 2028 T3	Năm 2028 T4	Năm 2028 T5	Năm 2028 T6	Năm 2028 T7	Năm 2028 T8	Năm 2028 T9	Năm 2028 T10	Năm 2028 T11
A	Tiến độ công việc, nhu cầu sử dụng vốn	1.111.088	67.847	30.347	30.347	30.347	30.347	30.347	30.347	30.347	29.956	29.956	29.956	29.956	29.956
I	Giai đoạn 1: Chuẩn bị đầu tư và giải phóng mặt bằng	381.200	37.500	0	0										
1	Khảo sát địa hình	825													
2	Khảo sát địa chất	990													
3	Lập quy hoạch chi tiết 1/500	1.457													
4	Đánh giá tác động môi trường	825													
5	Lập báo cáo nghiên cứu khả thi	1.532													
6	Thẩm duyệt PCCC	7													
7	Đền bù giải phóng mặt bằng (đã bao gồm DP)	375.000	735												
			36.765												
8	Dự phòng (không bao gồm DP công tác GPMB)	564													
II	Thi công hạ tầng kỹ thuật và các công việc khác	729.889	30.347	30.347	30.347	30.347	30.347	30.347	30.347	30.347	29.956	29.956	29.956	29.956	29.956
1	Thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị công trình	628.000	26.167	26.167	26.167	26.167	26.167	26.167	26.167	26.167	26.167	26.167	26.167	26.167	26.167
2	Công tác quản lý dự án, tư vấn, công tác khác (các công việc còn lại)	35.535	1.421	1.421	1.421	1.421	1.421	1.421	1.421	1.421	1.066	1.066	1.066	1.066	1.066
3	Dự phòng	66.354	2.759	2.759	2.759	2.759	2.759	2.759	2.759	2.759	2.723	2.723	2.723	2.723	2.723
B	Lãi vay dự kiến	108.023	2.749	3.181	3.461	3.742	4.026	4.313	4.602	4.893	5.185	5.478	5.773	5.946	5.996
C	Tổng vốn đầu tư	1.219.112	70.596	33.528	33.807	34.089	34.373	34.660	34.949	35.240	35.141	35.434	35.729	35.902	35.952

Bảng 1.2. Bảng dự kiến tiến độ, nhu cầu sử dụng vốn Dự án

Stt	Nội dung công việc	Dự kiến chi phí (tr.đồng)	Năm 2028 T12	Năm 2029 T1	Năm 2029 T2	Năm 2029 T3	Năm 2029 T4	Năm 2029 T5	Năm 2029 T6	Ghi chú
A	Tiến độ công việc, nhu cầu sử dụng vốn	1.111.088	29.956	29.565	29.565	29.565	29.565	29.565	29.565	
I	Giai đoạn 1: Chuẩn bị đầu tư và giải phóng mặt bằng	381.200								
1	Khảo sát địa hình	825								1 tháng
2	Khảo sát địa chất	990								2 tháng
3	Lập quy hoạch chi tiết 1/500	1.457								4 tháng
4	Đánh giá tác động môi trường	825								3 tháng
5	Lập báo cáo nghiên cứu khả thi	1.532								4 tháng
6	Thẩm duyệt PCCC	7								2 tháng
7	Đền bù giải phóng mặt bằng (đã bao gồm DP)	375.000								10 tháng
8	Dự phòng (không bao gồm DP công tác GPMB)	564								
II	Thi công hạ tầng kỹ thuật và các công việc khác	729.889	29.956	29.565	29.565	29.565	29.565	29.565	29.565	
1	Thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị công trình	628.000	26.167	26.167	26.167	26.167	26.167	26.167	26.167	24 tháng
2	Công tác quản lý dự án, tư vấn, công tác khác (các công việc còn lại)	35.535	1.066	711	711	711	711	711	711	33 tháng
3	Dự phòng	66.354	2.723	2.688	2.688	2.688	2.688	2.688	2.688	
B	Lãi vay dự kiến	108.023	6.046	6.096	6.147	6.198	6.250	6.302	6.354	
C	Tổng vốn đầu tư	1.219.112	36.002	35.661	35.712	35.763	35.815	35.867	35.919	

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

Đơn vị: đồng											
Stt	Khoản mục chi phí	Ký hiệu	Cách tính				Thành tiền			Ghi chú	
			Khối lượng	Đơn giá	Hệ số		Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT		
A	CHI PHÍ THUÊ ĐẤT		53,25	5.000.000.000	0,94		250.275.000.000		250.275.000.000	không thuộc TMDT	
B	TỔNG MỨC ĐẦU TƯ						1.601.668.735.664	77.861.635.740	1.679.530.371.403		
I	Giai đoạn I: Chuẩn bị đầu tư và bồi thường giải phóng mặt bằng	Ggpmh					681.004.234.218	5.755.907.822	686.760.142.040		
1	Chi phí thuê đất trong thời gian xây dựng		53,25	5.000.000.000	0,06		15.975.000.000	-	15.975.000.000		
2	Chi phí giải phóng mặt bằng (phần chênh lệch sau khi khấu trừ chi phí thuê đất)		(2)=(2.1)-(2.2)				665.029.234.218	5.755.907.822	670.785.142.040	Khấu trừ chi phí GPMB	
2.1	Chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư						931.279.234.218	5.755.907.822	937.035.142.040		
-	Chi phí bồi thường, hỗ trợ						873.720.156.000		873.720.156.000		
-	Chi phí tái định cư		6,37	8.415.454.545	1,074		57.559.078.218	5.755.907.822	63.314.986.040	QĐ số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của BXD	
2.2	Chi phí thuê đất 50 năm trả tiền 1 lần		53,25	5.000.000.000			266.250.000.000		266.250.000.000		
II	CHI PHÍ XÂY DỰNG	Gxd					588.022.322.727	58.802.232.273	646.824.555.000		
2.1	Công trình hạ tầng kỹ thuật		75	5.615.454.545	1,074	1,00	452.324.863.636	45.232.486.364	497.557.350.000	QĐ số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của BXD	
2.2	Chi phí đầu tư ngoài suất vốn (chiều cao san nền dự kiến 2,6m)			452.324.863.636	0,300		135.697.459.091	13.569.745.909	149.267.205.000	Dự kiến tăng 30% chi phí tính theo suất vốn đầu tư phần xây dựng do địa hình trũng, chi phí san nền làm tăng chi phí	
III	CHI PHÍ THIẾT BỊ	Gtb					28.119.272.727	2.811.927.273	30.931.200.000		
3.1	Công trình hạ tầng kỹ thuật	Gxd	75	349.090.909	1,074	1,00	28.119.272.727	2.811.927.273	30.931.200.000	QĐ số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của BXD	
IV	CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN	Gqlđa	$(G_{XD} + G_{TB}) \times \text{trước VAT} \times$				7.566.218.792	756.621.879	8.322.840.671		
V	CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	Gtv	$(G_{XD} + G_{TB}) \times \text{trước VAT} \times$				24.864.827.738	2.486.482.774	27.351.310.512		
5.1	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi		$(G_{XD} + G_{TB}) \times \text{trước VAT} \times$				443.621.949	44.362.195	487.984.144		
3	Chi phí khảo sát địa hình		75	10.000.000			750.000.000	75.000.000	825.000.000		
5.2	Chi phí khảo sát địa chất, thủy văn		75	12.000.000			900.000.000	90.000.000	990.000.000		
5.3	Lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500						1.324.565.000	132.456.500	1.457.021.500		
5.4	Lập hồ sơ thành lập cụm công nghiệp		$(G_{XD} + G_{TB}) \times \text{trước VAT} \times$		0,029%	x	100%	178.681.063	17.868.106	196.549.169	
5.5	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi		$(G_{XD} + G_{TB}) \times \text{trước VAT} \times$		0,205%	x	100%	1.263.090.271	126.309.027	1.389.399.298	
5.6	Chi phí thiết kế bản vẽ thi công (HTKT cấp II- TK 2 bước)		$G_{XD} \times \text{trước VAT} \times$		1,135%	x	100%	6.674.053.363	667.405.336	7.341.458.699	
5.7	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi		$(G_{XD} + G_{TB}) \times \text{trước VAT} \times$		0,036%	x	100%	221.810.974	22.181.097	243.992.072	
5.8	Chi phí thẩm tra thiết kế xây dựng		$G_{XD} \times \text{trước VAT} \times$		0,057%	x	100%	335.172.724	33.517.272	368.689.996	
5.9	Chi phí thẩm tra dự toán		$G_{XD} \times \text{trước VAT} \times$		0,054%	x	100%	317.532.054	31.753.205	349.285.260	
5.10	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu xây dựng + thiết bị		$(G_{XD} + G_{TB}) \times \text{trước VAT} \times$		0,300%	x	100%	1.848.424.786	184.842.479	2.033.267.265	
5.12	Chi phí giám sát thi công xây dựng	Gtv13	$G_{XD} \times \text{trước VAT} \times$		0,854%	x	100%	5.021.710.636	502.171.064	5.523.881.700	
5.13	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị	Gtv14	$G_{TB} \times \text{trước VAT} \times$		0,659%	x	100%	185.306.007	18.530.601	203.836.608	
5.14	Chi phí giám sát công tác khảo sát xây dựng	Gtv15	$G_{KS} \times \text{trước VAT} \times$		3,986%	x	100%	65.769.000	6.576.900	72.345.900	

Stt	Khoản mục chi phí	Ký hiệu	Cách tính			Thành tiền			Ghi chú
			Khối lượng	Đơn giá	Hệ số	Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT	
5.15	Chi phí quy đổi vốn đầu tư xây dựng	Gtv16	$TMDT^{trước VAT} \times$	0,035%		560.584.057	56.058.406	616.642.463	
5.16	Chi phí tư vấn, thí nghiệm đối chứng (phục vụ kiểm tra công tác nghiệm thu - tạm tính)	Gtv15	$G_{XD}^{trước VAT} \times$	0,300%	x 100%	1.764.066.968	176.406.697	1.940.473.665	
5.17	Chi phí tư vấn lập báo cáo đánh giá tác động môi trường	Gtv16	75	10.000.000		750.000.000	75.000.000	825.000.000	
5.18	Các chi phí tư vấn khác		Tạm tính	10,000%		2.260.438.885	226.043.889	2.486.482.774	
VI	CHI PHÍ KHÁC	Gk				8.350.431.797	680.636.677	9.031.068.474	
6.1	Chi phí rà phá bom mìn, vật nổ		75	20000000		1.500.000.000	150.000.000	1.650.000.000	
6.3	Chi phí bảo hiểm công trình		$(G_{XD} + G_{TB})^{trước VAT} \times$	0,300%		1.848.424.786	184.842.479	2.033.267.265	
6.4	Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán (NĐ 99/2021/NĐ-CP)		$TMDT \times$	0,087%	50%	696.725.900	69.672.590	766.398.490	
6.5	Chi phí thẩm định thiết kế (TT27/2023/TT-BTC)		$G_{XD}^{trước VAT} \times$	0,031%		182.286.920	-	182.286.920	
6.6	Chi phí thẩm định dự toán (TT27/2023/TT-BTC)		$G_{XD}^{trước VAT} \times$	0,030%		176.406.697	-	176.406.697	
6.7	Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu xây dựng		$G_{XD}^{trước VAT} \times$	0,050%		294.011.161	-	294.011.161	
6.8	Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu thiết bị		$G_{TB}^{trước VAT} \times$	0,100%		28.119.273	-	28.119.273	
6.9	Chi phí kiểm toán (NĐ 254/2025/NĐ-CP)		$TMDT \times$	0,125%		2.002.085.920	200.208.592	2.202.294.512	
6.10	Chi phí thẩm định dự án đầu tư xây dựng (Thông tư 28/2023/TT-BTC)		$TMDT \times$	0,003%		48.050.062	-	48.050.062	
6.11	Chi phí thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường (TT38/2023/TT-BTC)					67.000.000	-	67.000.000	
6.12	Phí kiểm tra công tác nghiệm thu		$G_{XD}^{trước VAT} \times$	0,100%		588.022.323		588.022.323	
6.13	Chi phí đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật		Tạm tính			150.000.000		150.000.000	
6.14	Lệ phí thẩm duyệt PCCC (Thông tư 70/2025/TT-BTC)		$TMDT \times$	0,001%		10.168.592		10.168.592	
6.15	Các chi phí khác		Tạm tính	10,000%		759.130.163	75.913.016	835.043.180	
VII	CHI PHÍ DỰ PHÒNG	G_{DP}	G_{DP1} + G_{DP2}			65.678.270.423	6.567.827.042	72.246.097.466	
7.1	Dự phòng cho yếu tố khối lượng phát sinh	G_{DP1}	$(G_{XD} + G_{TB} + G_{QLDA} + G_{TV} + G_K) \times$			32.839.135.212	3.283.913.521	36.123.048.733	
7.2	Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá	G_{DP2}	$(G_{XD} + G_{TB} + G_{QLDA} + G_{TV} + G_K) \times$			32.839.135.212	3.283.913.521	36.123.048.733	
VIII	LÃI VAY DỰ KIẾN	L_{nn}	Theo bảng kế hoạch dự kiến giải ngân và thu xếp vốn của dự án			198.063.157.240		198.063.157.240	
	TỔNG CỘNG		(A+B)			1.851.943.735.664	77.861.635.740	1.929.805.371.403	

Bảng 2.2. Bảng dự kiến tiến độ, nhu cầu sử dụng vốn Dự án Cụm công nghiệp Lộc Giang 2

Stt	Nội dung công việc	Dự kiến chi phí (tr.đồng)	Năm 2026 T11	Năm 2026 T12	Năm 2027 T1	Năm 2027 T2	Năm 2027 T3	Năm 2027 T4	Năm 2027 T5	Năm 2027 T6	Năm 2027 T7	Năm 2027 T8	Năm 2027 T9	Năm 2027 T10	Năm 2027 T11	Năm 2027 T12	Năm 2028 T1
A	Tiến độ công việc, nhu cầu sử dụng vốn	1.731.742	1.336	1.374	1.374	1.581	3.541	3.140	156.388	156.784	80.229	111.293	110.865	110.865	110.865	110.865	110.865
I	Giai đoạn 1: Chuẩn bị đầu tư và giải phóng mặt bằng	943.350	908	945	945	1.152	2.683	2.283	155.102	154.641	78.086	78.086	78.086	78.086	78.086	78.086	78.086
1	Khảo sát địa hình	825	825														
2	Khảo sát địa chất	990		495	495												
3	Lập quy hoạch chi tiết 1/500	1.457		364	364	364	364										
4	Đánh giá tác động môi trường	825				275	275	275									
5	Lập báo cáo nghiên cứu khả thi	1.633				408	408	408	408								
6	Thẩm duyệt PCCC	10							10								
7	Đền bù giải phóng mặt bằng (đã bao gồm DP)	937.035					1.531	1.531	1.531	1.531	1.531	1.531	1.531	1.531	1.531	1.531	1.531
									153.110	153.110	76.555	76.555	76.555	76.555	76.555	76.555	76.555
8	Dự phòng (không bao gồm DP công tác GPMB)	574	83	86	86	105	105	68	42								
II	Thi công hạ tầng kỹ thuật và các công việc khác	788.392	429	429	429	429	857	857	1.286	2.143	2.143	33.207	32.778	32.778	32.778	32.778	32.778
1	Thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị công trình	677.756										28.240	28.240	28.240	28.240	28.240	28.240
2	Công tác quản lý dự án, tư vấn, công tác khác (các công việc còn lại)	38.965	390	390	390	390	779	779	1.169	1.948	1.948	1.948	1.559	1.559	1.559	1.559	1.559
3	Dự phòng	71.672	39	39	39	39	78	78	117	195	195	3.019	2.980	2.980	2.980	2.980	2.980
B	Lãi vay dự kiến	198.063	-	-	-	-	-	-	-	106,3	547,8	1.350	2.287	3.230	4.181	5.140	6.106
C	Tổng vốn đầu tư	1.929.805	1.336	1.374	1.374	1.581	3.541	3.140	156.388	156.891	80.777	112.644	113.152	114.095	115.046	116.004	116.971

Bảng 2.2. Bảng dự kiến tiến độ, nhu cầu sử dụng vốn Dự

Stt	Nội dung công việc	Dự kiến chi phí (tr.đồng)	Năm 2028 T2	Năm 2028 T3	Năm 2028 T4	Năm 2028 T5	Năm 2028 T6	Năm 2028 T7	Năm 2028 T8	Năm 2028 T9	Năm 2028 T10	Năm 2028 T11	Năm 2028 T12	Năm 2029 T1	Năm 2029 T2
A	Tiến độ công việc, nhu cầu sử dụng vốn	1.731.742	110.865	32.778	32.778	32.778	32.778	32.778	32.350	32.350	32.350	32.350	32.350	32.350	31.921
I	Giai đoạn 1: Chuẩn bị đầu tư và giải phóng mặt	943.350	78.086	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1	Khảo sát địa hình	825													
2	Khảo sát địa chất	990													
3	Lập quy hoạch chi tiết 1/500	1.457													
4	Đánh giá tác động môi trường	825													
5	Lập báo cáo nghiên cứu khả thi	1.633													
6	Thẩm duyệt PCCC	10													
7	Đền bù giải phóng mặt bằng (đã bao gồm DP)	937.035	1.531 76.555												
8	Dự phòng (không bao gồm DP công tác GPMB)	574													
II	Thi công hạ tầng kỹ thuật và các công việc khác	788.392	32.778	32.778	32.778	32.778	32.778	32.778	32.350	32.350	32.350	32.350	32.350	32.350	31.921
1	Thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị công trình	677.756	28.240	28.240	28.240	28.240	28.240	28.240	28.240	28.240	28.240	28.240	28.240	28.240	28.240
2	Công tác quản lý dự án, tư vấn, công tác khác (các công việc còn lại)	38.965	1.559	1.559	1.559	1.559	1.559	1.559	1.169	1.169	1.169	1.169	1.169	1.169	779
3	Dự phòng	71.672	2.980	2.980	2.980	2.980	2.980	2.980	2.941	2.941	2.941	2.941	2.941	2.941	2.902
B	Lãi vay dự kiến	198.063	7.081	7.739	8.076	8.417	8.760	9.106	9.454	9.802	10.153	10.373	10.459	10.546	10.634
C	Tổng vốn đầu tư	1.929.805	117.946	40.517	40.855	41.195	41.538	41.885	41.803	42.152	42.503	42.722	42.809	42.896	42.555

Bảng 2.2. Bảng dự kiến tiến độ, nhu cầu sử dụng vốn Dự

Stt	Nội dung công việc	Dự kiến chi phí (tr.đồng)	Năm 2029 T3	Năm 2029 T4	Năm 2029 T5	Năm 2029 T6	Năm 2029 T7	Ghi chú
A	Tiến độ công việc, nhu cầu sử dụng vốn	1.731.742	31.921	31.921	31.921	31.921	31.921	
I	Giai đoạn 1: Chuẩn bị đầu tư và giải phóng mặt	943.350	0	0	0	0	0	
1	Khảo sát địa hình	825						1 tháng
2	Khảo sát địa chất	990						2 tháng
3	Lập quy hoạch chi tiết 1/500	1.457						4 tháng
4	Đánh giá tác động môi trường	825						3 tháng
5	Lập báo cáo nghiên cứu khả thi	1.633						4 tháng
6	Thẩm duyệt PCCC	10						2 tháng
7	Đền bù giải phóng mặt bằng (đã bao gồm DP)	937.035						12 tháng
8	Dự phòng (không bao gồm DP công tác GPMB)	574						
II	Thi công hạ tầng kỹ thuật và các công việc khác	788.392	31.921	31.921	31.921	31.921	31.921	
1	Thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị công trình	677.756	28.240	28.240	28.240	28.240	28.240	24 tháng
2	Công tác quản lý dự án, tư vấn, công tác khác (các công việc còn lại)	38.965	779	779	779	779	779	33 tháng
3	Dự phòng	71.672	2.902	2.902	2.902	2.902	2.902	
B	Lãi vay dự kiến	198.063	10.723	10.812	10.902	10.993	11.085	
C	Tổng vốn đầu tư	1.929.805	42.644	42.733	42.823	42.914	43.006	

Bảng 3.1 - Tổng vốn đầu tư dự án Cụm công nghiệp Mỹ Thạnh

Đơn vị: đồng

Stt	Khoản mục chi phí	Ký hiệu	Cách tính			Thành tiền			Ghi chú
			Khối lượng	Đơn giá	Hệ số	Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT	
A	CHI PHÍ THUÊ ĐẤT VẬN HÀNH		54	5.000.000.000	0,94	253.800.000.000		253.800.000.000	
B	TỔNG MỨC ĐẦU TƯ					1.078.431.268.722	61.624.329.699	1.145.124.188.328	
I	CHI PHÍ THUÊ ĐẤT VÀ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG	Ggpm				320.868.539.067	-	325.937.128.973	
1	Chi phí thuê đất 50 năm trả tiền 1 lần		54	5.000.000.000	0,06	16.200.000.000	-	16.200.000.000	
2	Chi phí giải phóng mặt bằng (phần chi phí còn lại sau khi thực hiện khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất)		(2)=(2.1)-(2.2)			304.668.539.067	5.068.589.907	309.737.128.973	
2.1	Chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư					574.668.539.067	5.068.589.907	579.737.128.973	
-	Chi phí bồi thường, hỗ trợ		75			523.982.640.000	-	523.982.640.000	Dự kiến chi phí bồi thường, hỗ trợ bình quân khoảng 5,5 tỷ đồng/ha
-	Chi phí tái định cư		5,61	8.415.454.545	1,074	50.685.899.067	5.068.589.907	55.754.488.973	QĐ số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của BXD
2.1	Chi phí thuê đất 50 năm trả tiền 1 lần		54	5.000.000.000		270.000.000.000		270.000.000.000	
II	CHI PHÍ XÂY DỰNG	Gxd				497.557.350.000	49.755.735.000	547.313.085.000	
1	Công trình hạ tầng kỹ thuật		75	5.615.454.545	1,074	452.324.863.636	45.232.486.364	497.557.350.000	QĐ số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của BXD
2	Chi phí đầu tư ngoài suất vốn (chiều cao san nền dự kiến 2,6m)			452.324.863.636	10%	45.232.486.364	4.523.248.636	49.755.735.000	Dự kiến tăng 10% chi phí tính theo suất vốn đầu tư phần xây dựng do địa hình trũng, chi phí san nền làm tăng chi phí
III	CHI PHÍ THIẾT BỊ	Gtb				28.119.272.727	2.811.927.273	30.931.200.000	
	Công trình hạ tầng kỹ thuật	Gxd	75	349.090.909	1,074	28.119.272.727	2.811.927.273	30.931.200.000	QĐ số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của BXD
IV	CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN	Gqlđ	$(G_{XD} + G_{TB})_{\text{trước VAT}_X}$		1,265%	6.649.809.278	664.980.928	7.314.790.205	
V	CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	Gtv				22.210.064.777	2.221.006.478	24.431.071.255	
5.1	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi		$(G_{XD} + G_{TB})_{\text{trước VAT}}$		0,074%	389.000.701	38.900.070	427.900.771	
5.1	Chi phí khảo sát địa hình		75	10.000.000		750.000.000	75.000.000	825.000.000	
5.2	Chi phí khảo sát địa chất, thủy văn		75	12.000.000		900.000.000	90.000.000	990.000.000	
5.3	Lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500		75			1.324.565.000	132.456.500	1.457.021.500	
5.4	Lập hồ sơ thành lập cụm công nghiệp		$(G_{XD} + G_{TB})_{\text{trước VAT}_X}$		0,030%	157.702.987	15.770.299	173.473.286	
5.5	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi		$(G_{XD} + G_{TB})_{\text{trước VAT}_X}$		0,210%	1.103.920.908	110.392.091	1.214.312.999	
5.6	Chi phí thiết kế bản vẽ thi công (HTKT cấp III- TK 2 bước)		$G_{XD \text{ trước VAT}_X}$		1,162%	5.781.616.407	578.161.641	6.359.778.048	
5.7	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi		$(G_{XD} + G_{TB})_{\text{trước VAT}_X}$		0,037%	194.500.350	19.450.035	213.950.385	
5.8	Chi phí thẩm tra thiết kế xây dựng		$G_{XD \text{ trước VAT}_X}$		0,059%	293.558.837	29.355.884	322.914.720	
5.9	Chi phí thẩm tra dự toán		$G_{XD \text{ trước VAT}_X}$		0,056%	278.632.116	27.863.212	306.495.328	

Stt	Khoản mục chi phí	Ký hiệu	Cách tính			Thành tiền			Ghi chú
			Khối lượng	Đơn giá	Hệ số	Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT	
5.10	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu xây dựng + thiết bị		$(G_{XD} + G_{TB})_{\text{trước VAT}} \times$	0,300%	x 100%	1.577.029.868	157.702.987	1.734.732.855	
5.12	Chi phí giám sát thi công xây dựng	Gtv13	$G_{XD}^{\text{trước VAT}} \times$	0,914%	x 100%	4.547.674.179	454.767.418	5.002.441.597	
5.13	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị	Gtv14	$G_{TB}^{\text{trước VAT}} \times$	0,659%	x 100%	185.306.007	18.530.601	203.836.608	
5.14	Chi phí giám sát công tác khảo sát xây dựng	Gtv15	$G_{KS}^{\text{trước VAT}} \times$	3,986%	x 100%	65.769.000	6.576.900	72.345.900	
5.15	Chi phí quy đổi vốn đầu tư xây dựng	Gtv16	$TMĐT^{\text{trước VAT}} \times$	0,037%		399.019.569	39.901.957	438.921.526	
5.16	Chi phí tư vấn, thí nghiệm đối chứng (phục vụ kiểm tra công tác nghiệm thu - tạm tính)	Gtv15	$G_{XD}^{\text{trước VAT}} \times$	0,300%	x 100%	1.492.672.050	149.267.205	1.641.939.255	
5.17	Chi phí tư vấn lập báo cáo đánh giá tác động môi trường	Gtv16	75	10.000.000		750.000.000	75.000.000	825.000.000	
5.18	Các chi phí tư vấn khác		Tạm tính	10,000%		2.019.096.798	201.909.680	2.221.006.478	
VI	CHI PHÍ KHÁC	Gk				6.928.759.974	557.260.323	7.486.020.297	
6.1	Chi phí rà phá bom mìn, vật nổ		75	20000000		1.500.000.000	150.000.000	1.650.000.000	
6.3	Chi phí bảo hiểm công trình		$(G_{XD} + G_{TB})_{\text{trước VAT}} \times$	0,300%		1.577.029.868	157.702.987	1.734.732.855	
6.4	Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán (NĐ 99/2021/NĐ-CP)		$TMĐT \times$	0,090%	50%	485.294.071	48.529.407	533.823.478	
6.5	Chi phí thẩm định thiết kế (TT27/2023/TT-BTC)		$G_{XD}^{\text{trước VAT}} \times$	0,031%		154.242.779	-	154.242.779	
6.6	Chi phí thẩm định dự toán (TT27/2023/TT-BTC)		$G_{XD}^{\text{trước VAT}} \times$	0,030%		149.267.205	-	149.267.205	
6.7	Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu xây dựng		$G_{XD}^{\text{trước VAT}} \times$	0,050%		248.778.675	-	248.778.675	
6.8	Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu thiết bị		$G_{TB}^{\text{trước VAT}} \times$	0,100%		28.119.273	-	28.119.273	
6.9	Chi phí kiểm toán (NĐ 254/2025/NĐ-CP)		$TMĐT \times$	0,128%		1.380.392.024	138.039.202	1.518.431.226	
6.10	Chi phí thẩm định dự án đầu tư xây dựng (Thông tư 28/2023/TT-BTC)		$TMĐT \times$	0,005%		53.921.563	-	53.921.563	
6.11	Chi phí thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường (TT38/2023/TT-BTC)					67.000.000	-	67.000.000	
6.12	Phí kiểm tra công tác nghiệm thu		$G_{XD}^{\text{trước VAT}} \times$	0,100%		497.557.350		497.557.350	
6.13	Chi phí đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật		Tạm tính			150.000.000		150.000.000	
6.14	Lệ phí thẩm duyệt PCCC (Thông tư 70/2025/TT-BTC)		$TMĐT \times$	0,001%		7.269.896		7.269.896	
6.15	Các chi phí khác		Tạm tính	10,000%		629.887.270	62.988.727	692.875.997	
V	CHI PHÍ DỰ PHÒNG	G_{DP}				56.134.196.978	5.613.419.698	61.747.616.676	
1	Dự phòng cho khối lượng phát sinh		$(G_{XD}+G_{TB}+G_{QLDA}+G_{TV}+G_K) \times$	5%		28.067.098.489	2.806.709.849	30.873.808.338	
2	Dự phòng trượt giá		$(G_{XD}+G_{TB}+G_{QLDA}+G_{TV}+G_K) \times$	5%		28.067.098.489	2.806.709.849	30.873.808.338	
VI	LÃI VAY DỰ KIẾN	L_{lv}	Chi tiết theo bảng kế hoạch giải ngân và thu xếp vốn			139.963.275.922		139.963.275.922	
	TỔNG CỘNG		(A+B)			1.332.231.268.722	61.624.329.699	1.398.924.188.328	

Bảng 3.2. Bảng dự kiến tiến độ , nhu cầu sử dụng vốn Dự án Mỹ Thạnh

Stt	Nội dung công việc	Dự kiến chi phí (tr.đồng)	Năm 2026 T12	Năm 2026 T1	Năm 2026 T2	Năm 2027 T3	Năm 2027 T4	Năm 2027 T5	Năm 2027 T6	Năm 2027 T7	Năm 2027 T8	Năm 2027 T9	Năm 2027 T10	Năm 2027 T11	Năm 2027 T12	Năm 2028 T1	Năm 2028 T2
A	Tiến độ công việc, nhu cầu sử dụng vốn	1.258.961	1.278	1.316	1.316	1.837	2.254	2.595	98.090	98.060	75.608	75.237	75.237	75.237	75.237	75.237	75.237
I	Giai đoạn 1: Chuẩn bị đầu tư và giải phóng mặt bằng	585.823	908	945	945	1.096	1.513	1.112	96.607	96.206	48.311	48.311	48.311	48.311	48.311	48.311	48.311
1	Khảo sát địa hình	825	825														
2	Khảo sát địa chất	990		495	495												
3	Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500	1.457		364	364	364	364										
4	Báo cáo đánh giá tác động môi trường	825				275	275	275									
5	Báo cáo nghiên cứu khả thi	1.428				357	357	357	357								
6	Thẩm duyệt PCCC	7							7								
7	Đền bù giải phóng mặt bằng (đã bao gồm DP)	579.737					417	417	417	417	417	417	417	417	417	417	417
									95.790	95.790	47.895	47.895	47.895	47.895	47.895	47.895	47.895
8	Dự phòng (không bao gồm DP công tác GPMB)	553	83	86	86	100	100	63	36								
II	Thi công hạ tầng kỹ thuật và các công việc khác	673.138	371	371	371	741	741	1.483	1.483	1.853	27.296	26.926	26.926	26.926	26.926	26.926	26.926
1	Thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị công trình	578.244									23.130	23.130	23.130	23.130	23.130	23.130	23.130
2	Công tác quản lý dự án, tư vấn, công tác khác (các công việc còn lại)	33.699	337	337	337	674	674	1.348	1.348	1.685	1.685	1.348	1.348	1.348	1.348	1.348	1.348
3	Dự phòng	61.194	34	34	34	67	67	135	135	168	2.481	2.448	2.448	2.448	2.448	2.448	2.448
B	Lãi vay dự kiến	139.963	0	0	0	0	0	0	0	0	301	919	1.554	2.193	2.839	3.489	4.145
C	Tổng vốn đầu tư	1.398.924	1.278	1.316	1.316	1.837	2.254	2.595	98.090	98.060	75.909	76.156	76.791	77.430	78.076	78.726	79.382

Bảng 3.2. Bảng dự kiến tiến độ , nhu cầu sử dụng vốn

Stt	Nội dung công việc	Dự kiến chi phí (tr.đồng)	Năm 2028 T3	Năm 2028 T4	Năm 2028 T5	Năm 2028 T6	Năm 2028 T7	Năm 2028 T8	Năm 2028 T9	Năm 2028 T10	Năm 2028 T11	Năm 2028 T12	Năm 2029 T1	Năm 2029 T2	Năm 2029 T3	Năm 2029 T4
A	Tiến độ công việc, nhu cầu sử dụng vốn	1.258.961	75.237	26.926	26.926	26.926	26.926	26.926	26.555	26.555	26.555	26.555	26.555	26.555	26.184	26.184
I	Giai đoạn 1: Chuẩn bị đầu tư và giải phóng mặt bằng	585.823	48.311													
1	Khảo sát địa hình	825														
2	Khảo sát địa chất	990														
3	Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500	1.457														
4	Báo cáo đánh giá tác động môi trường	825														
5	Báo cáo nghiên cứu khả thi	1.428														
6	Thẩm duyệt PCCC	7														
7	Dền bù giải phóng mặt bằng (đã bao gồm DP)	579.737	417													
			47.895													
8	Dự phòng (không bao gồm DP công tác GPMB)	553														
II	Thi công hạ tầng kỹ thuật và các công việc khác	673.138	26.926	26.926	26.926	26.926	26.926	26.926	26.555	26.555	26.555	26.555	26.555	26.555	26.184	26.184
1	Thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị công trình	578.244	23.130	23.130	23.130	23.130	23.130	23.130	23.130	23.130	23.130	23.130	23.130	23.130	23.130	23.130
2	Công tác quản lý dự án, tư vấn, công tác khác (các công việc còn lại)	33.699	1.348	1.348	1.348	1.348	1.348	1.348	1.011	1.011	1.011	1.011	1.011	1.011	674	674
3	Dự phòng	61.194	2.448	2.448	2.448	2.448	2.448	2.448	2.414	2.414	2.414	2.414	2.414	2.414	2.380	2.380
B	Lãi vay dự kiến	139.963	4.807	5.273	5.541	5.812	6.084	6.359	6.635	6.912	7.191	7.379	7.476	7.574	7.671	7.768
C	Tổng vốn đầu tư	1.398.924	80.044	32.198	32.467	32.737	33.010	33.285	33.190	33.467	33.746	33.934	34.031	34.129	33.856	33.952

Bảng 3.2. Bảng dự kiến tiến độ , nhu cầu sử dụng vốn

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

Bảng 5.1 - Bảng tổng vốn đầu tư Dự án Trung tâm sản xuất giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao - VRG

Stt	Khoản mục chi phí	Đơn vị tính	Cách tính			Thành tiền			Ghi chú	
			Khối lượng	Đơn giá	Hệ số	Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT		
A	CHI PHÍ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG		48,00	537.320.000,00			25.791.360.000		25.791.360.000	Nhà đầu tư ứng trước, NHNN hoàn trả
B	TỔNG MỨC ĐẦU TƯ						353.149.632.529	33.671.637.095	386.821.269.625	
I	Chi phí xây dựng						232.134.993.498	23.213.499.350	255.348.492.848	
I.1	HẠNG MỤC XÂY DỰNG CƠ BẢN						144.994.084.407	14.499.408.441	159.493.492.848	
1	Công trình điều hành, nghiên cứu và đào tạo	m2	1.572	7.126.364	1,016		11.381.885.935	1.138.188.593	12.520.074.528	
2	Nhà ăn	m2	594	5.190.909	1,032		3.182.068.800	318.206.880	3.500.275.680	
3	Nhà nghỉ ca công nhân viên	m2	2.580	6.850.909	1,032		18.240.956.509	1.824.095.651	20.065.052.160	
4	Nhà nuôi cấy mô tế bào	m2	7.725	7.170.909	1,016		56.281.597.091	5.628.159.709	61.909.756.800	
5	Nhà ươm giống công nghệ cao mái vòm tự động	m2	10.000	1.736.364	1,020		17.710.909.091	1.771.090.909	19.482.000.000	
6	Nhà xưởng đóng bầu siêu nhẹ	m2	2.052	2.481.818	1,020		5.194.544.727	519.454.473	5.713.999.200	
7	Nhà kho nguyên vật liệu sản xuất, kho lạnh, kho sấy	m2	2.000	2.481.818	1,020		5.062.909.091	506.290.909	5.569.200.000	
8	Nhà để xe	m2	530	1.736.364	1,020		938.678.182	93.867.818	1.032.546.000	
9	Nhà bảo vệ	m2	64	5.190.909	1,032		342.849.164	34.284.916	377.134.080	
10	Hệ thống hạ tầng kỹ thuật (giao thông, san nền, trạm xử lý nước thải, trạm biến áp, hồ điều hòa, hạng mục phụ trợ khác...)	ha	48,00	5.615.454.545	0,989	10%	26.657.685.818	2.665.768.582	29.323.454.400	
I.2	CHI PHÍ HẠNG MỤC LÂM SINH						87.140.909.091	8.714.090.909	95.855.000.000	
1.2.1	Vườn giống lâm đặc sản Bắc Trung Bộ	m2	197.200	159.091			31.372.727.273	3.137.272.727	34.510.000.000	
1.2.3	Vườn giống đầu dòng lưu trữ các nguồn gen	m2	100.500	227.273			22.840.909.091	2.284.090.909	25.125.000.000	
1.2.3	Khu khảo nghiệm các giống và kết hợp trình diễn giống chất lượng cao	m2	94.900	227.273			21.568.181.818	2.156.818.182	23.725.000.000	
1.2.4	Khu vườn ươm công nghệ cao (mái vòm tự động)	m2	35.700	318.182			11.359.090.909	1.135.909.091	12.495.000.000	
II	Chi phí thiết bị						58.163.279.658	5.816.327.966	63.979.607.624	
II.1	Hạng mục xây dựng cơ bản									
2.2.1	Công trình điều hành, nghiên cứu và đào tạo	m2	1.572	1.170.000	1,016		1.868.667.840	186.866.784	2.055.534.624	
2.2.2	Nhà ăn	m2	594	1.000.000	1,032					
2.2.3	Nhà nghỉ ca công nhân viên	m2	2.580	1.000.000	1,032					
2.2.4	Nhà nuôi cấy mô tế bào	m2	7.725	1.170.000	1,016		9.182.862.000	918.286.200	10.101.148.200	
2.2.5	Nhà ươm giống công nghệ cao mái vòm tự động	m2	10.000	454.545	1,020					
2.2.6	Nhà xưởng đóng bầu siêu nhẹ	m2	2.052	545.455	1,020					
2.2.7	Nhà kho nguyên vật liệu sản xuất, kho lạnh, kho sấy	m2	2.000	727.273	1,020					
2.2.8	Nhà để xe	m2	530	181.818	1,020					
2.2.9	Nhà bảo vệ	m2	64	454.545	1,032					
2.2.10	Hệ thống hạ tầng kỹ thuật (giao thông, san nền, trạm xử lý nước thải, trạm biến áp, hồ điều hòa, hạng mục phụ trợ khác...)	ha	48	349.090.909	0,989	10%	1.657.204.364	165.720.436	1.822.924.800	
II.2	Hạng mục phụ trợ									
	Thiết bị công nghệ cao cho phòng thí nghiệm bản quyền	m2					45.454.545.455	4.545.454.545	50.000.000.000	

III	Chi phí quản lý dự án			$(G_{XD} + G_{TB})_{\text{trước VAT}_X}$	1,77%		5.149.891.366	514.989.137	5.664.880.502
IV	Chi phí tư vấn						16.715.642.614	1.671.564.261	18.387.206.875
4.1	Chi phí khảo sát địa hình	48	22000000				1.056.000.000	105.600.000	1.161.600.000
4.2	Chi phí khảo sát địa chất, thủy văn	48	35000000				1.680.000.000	168.000.000	1.848.000.000
4.3	Lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500	48					1.090.303.000	109.030.300	1.199.333.300
4.4	Chi phí hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư			$(G_{XD} + G_{TB})_{\text{trước VAT}_X}$	0,08%		226.432.653	22.643.265	249.075.918
4.5	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi			$(G_{XD} + G_{TB})_{\text{trước VAT}_X}$	0,37%		1.065.394.662	106.539.466	1.171.934.129
4.6	Chi phí thiết kế bản vẽ thi công (HTKT cấp II- TK 2 bước)			$G_{XD}_{\text{trước VAT}_X}$	2,04%		4.726.268.468	472.626.847	5.198.895.314
4.7	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi			$(G_{XD} + G_{TB})_{\text{trước VAT}_X}$	0,06%		182.887.912	18.288.791	201.176.703
4.8	Chi phí thẩm tra thiết kế xây dựng			$G_{XD}_{\text{trước VAT}_X}$	0,11%		243.741.743	24.374.174	268.115.917
4.9	Chi phí thẩm tra dự toán			$G_{XD}_{\text{trước VAT}_X}$	0,10%		236.777.693	23.677.769	260.455.463
4.10	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu xây dựng + thiết bị			$(G_{XD} + G_{TB})_{\text{trước VAT}_X}$	0,30%		870.894.819	87.089.482	957.984.301
4.11	Chi phí giám sát thi công xây dựng			$G_{XD}_{\text{trước VAT}_X}$	1,51%		3.500.595.702	350.059.570	3.850.655.272
4.12	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị			$G_{TB}_{\text{trước VAT}_X}$	0,56%		327.459.264	32.745.926	360.205.191
4.13	Chi phí giám sát công tác khảo sát xây dựng			$G_{KS}_{\text{trước VAT}_X}$	3,84%		105.117.120	10.511.712	115.628.832
4.14	Chi phí quy đổi vốn đầu tư xây dựng			$TMĐT_{\text{trước VAT}_X}$	0,06%		227.364.596	22.736.460	250.101.055
4.15	Chi phí tư vấn, thí nghiệm đối chứng (phục vụ kiểm tra công tác nghiệm thu - tạm tính)			$G_{XD}_{\text{trước VAT}_X}$	0,30%		696.404.980	69.640.498	766.045.479
4.16	Chi phí tư vấn lập báo cáo đánh giá tác động môi trường	48	10.000.000				480.000.000	48.000.000	528.000.000
V	Chi phí khác						13.220.126.152	1.316.412.615	14.536.538.767
V.2	Giống gốc, tế bào gốc						9.090.909.091	909.090.909	10.000.000.000
V.2	Các chi phí còn lại						4.129.217.061	407.321.706	4.536.538.767
5.2.1	Chi phí rà phá bom mìn, vật nổ	48	20.000.000				960.000.000	96.000.000	1.056.000.000
5.2.2	Chi phí bảo hiểm công trình			$(G_{XD} + G_{TB})_{\text{trước VAT}_X}$	0,30%		870.894.819	87.089.482	957.984.301
5.2.3	Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán (NĐ 99/2021/NĐ-CP)			$TMĐT_X$	0,16%		613.884.408	61.388.441	675.272.849
5.2.4	Chi phí thẩm định thiết kế (TT27/2023/TT-BTC)			$G_{XD}_{\text{trước VAT}_X}$	0,04%		88.211.298	8.821.130	97.032.427
5.2.5	Chi phí thẩm định dự toán (TT27/2023/TT-BTC)			$G_{XD}_{\text{trước VAT}_X}$	0,04%		83.568.598	8.356.860	91.925.457
5.2.6	Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu xây dựng			$G_{XD}_{\text{trước VAT}_X}$	0,05%		116.067.497	11.606.750	127.674.246
5.2.7	Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu thiết bị			$G_{TB}_{\text{trước VAT}_X}$	0,10%		58.163.280	5.816.328	63.979.608
5.2.8	Chi phí kiểm toán (NĐ 254/2025/NĐ-CP)			$TMĐT_X$	0,24%		909.458.382	90.945.838	1.000.404.220
5.2.9	Chi phí thẩm định dự án đầu tư xây dựng (Thông tư 28/2023/TT-BTC)			$TMĐT_X$	0,01%		34.104.689	3.410.469	37.515.158
5.2.10	Chi phí thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường (TT38/2023/TT-BTC)						56.000.000		56.000.000
5.2.11	Phí kiểm tra công tác nghiệm thu			$G_{XD}_{\text{trước VAT}_X}$	0,10%		232.134.993	23.213.499	255.348.493
5.2.12	Chi phí đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật			Tạm tính			100.000.000	10.000.000	110.000.000
5.2.13	Lệ phí thẩm duyệt PCCC (Thông tư 70/2025/TT-BTC)			$TMĐT_X$	0,0018%		6.729.097	672.910	7.402.007
VI	Chi phí dự phòng			$(I+II+III+IV+V)_X$	3,5%		11.388.437.665	1.138.843.767	12.527.281.432
VII	Lãi vay						16.377.261.576		16.377.261.576

C	CHI PHÍ CHUYỂN NHƯỢNG TÀI SẢN TMD ĐÃ THỰC HIỆN								
	TỔNG CỘNG			(A)+(B)			378.940.992.529	33.671.637.095	412.612.629.625

Ghi chú: Chi phí hạng mục xây dựng cơ bản được lập trên cơ sở suất vốn đầu tư các công trình được xác định tại Quyết định 425/QĐ-BXD ngày 30/03/2026

Hiện nay chưa có suất vốn đầu tư hoặc định mức chi phí được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố riêng đối hệ thống hạ tầng kỹ thuật đối với loại hình dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao. Do đó, Chủ đầu tư sử dụng phương pháp tham chiếu từ suất đầu tư hạ tầng kỹ thuật của dự án cụm công nghiệp để làm cơ sở xác định sơ bộ chi phí đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án.

Việc lựa chọn suất đầu tư hạ tầng kỹ thuật của cụm công nghiệp làm cơ sở tham chiếu xuất phát từ việc hai loại hình dự án đều cần đầu tư các hạng mục hạ tầng kỹ thuật cơ bản như san nền, giao thông nội bộ, cấp điện, cấp nước, thoát nước, thông tin liên lạc và xử lý nước thải. Tuy nhiên, xét về tính chất hoạt động, quy mô xây dựng và nhu cầu sử dụng hạ tầng, dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao có yêu cầu đầu tư thấp hơn đáng kể so với dự án cụm công nghiệp.

Đối với công tác san nền, dự án chủ yếu phục vụ hoạt động nghiên cứu, bảo tồn nguồn gen, khảo nghiệm giống, xây dựng vườn giống gốc và sản xuất cây giống. Phần lớn diện tích đất được duy trì theo điều kiện địa hình tự nhiên nhằm bảo đảm môi trường sinh trưởng của cây trồng, hạn chế tối đa việc san lấp đồng bộ trên toàn bộ khu đất như đối với cụm công nghiệp. Công tác san nền chỉ thực hiện cục bộ tại các khu vực xây dựng công trình, đường giao thông chính và các hạng mục phụ trợ cần thiết.

Đối với hệ thống giao thông nội bộ, dự án không phát sinh nhu cầu vận chuyển hàng hóa công nghiệp quy mô lớn hoặc lưu thông thường xuyên của xe tải nặng, xe container. Hệ thống giao thông chủ yếu phục vụ công tác quản lý, nghiên cứu, chăm sóc cây giống và vận chuyển cây giống với tải trọng thấp. Do đó yêu cầu về quy mô, kết cấu và tiêu chuẩn kỹ thuật của hệ thống giao thông thấp hơn đáng kể so với hạ tầng giao thông của cụm công nghiệp.

Đối với hệ thống cấp nước, nhu cầu sử dụng nước chủ yếu phục vụ hoạt động tưới tiêu, chăm sóc cây giống, vận hành nhà lưới, nhà kính, phòng thí nghiệm và nhu cầu sinh hoạt của cán bộ, người lao động. Dự án có khả năng tận dụng nguồn nước tại chỗ kết hợp hệ thống tưới chuyên dùng, không yêu cầu đầu tư mạng lưới cấp nước công suất lớn phục vụ nhiều cơ sở sản xuất công nghiệp như tại cụm công nghiệp.

Đối với hệ thống cấp điện, viễn thông và chiếu sáng, nhu cầu sử dụng chủ yếu phục vụ khu hành chính, phòng thí nghiệm, khu sản xuất giống, hệ thống tưới tự động và các công trình phụ trợ. Dự án không phát sinh nhu cầu sử dụng điện công suất lớn cho các dây chuyền sản xuất công nghiệp hoặc các nhà máy chế biến tập trung, do đó quy mô đầu tư hệ thống kỹ thuật tương ứng được giảm đáng kể.

Đối với hệ thống thoát nước và xử lý nước thải, dự án có mật độ xây dựng thấp, tỷ lệ đất cây xanh, đất sản xuất và khu vực nghiên cứu ngoài trời chiếm phần lớn diện tích. Hệ thống thoát nước được tổ chức theo hướng tận dụng tối đa điều kiện địa hình tự nhiên kết hợp các công trình thoát nước cần thiết. Nước thải phát sinh chủ yếu từ hoạt động sinh hoạt, nghiên cứu và sản xuất giống cây lâm nghiệp, không phát sinh nước thải công nghiệp có tải lượng ô nhiễm lớn hoặc thành phần ô nhiễm phức tạp như tại các cơ sở sản xuất công nghiệp tập trung.

Trên cơ sở phân tích đặc điểm sử dụng đất, mật độ xây dựng, quy mô công trình, nhu cầu khai thác hạ tầng kỹ thuật và tính chất hoạt động của dự án, Chủ đầu tư nhận thấy nhu cầu đầu tư hạ tầng kỹ thuật của Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao chỉ chiếm một phần nhỏ so với dự án cụm công nghiệp có cùng quy mô diện tích. Vì vậy, để xác định sơ bộ tổng mức đầu tư tại giai đoạn đề xuất chủ trương đầu tư, Chủ đầu tư áp dụng hệ số hiệu chỉnh đối với suất đầu tư hạ tầng kỹ thuật tham chiếu từ cụm công nghiệp nhằm loại bỏ các chi phí đầu tư không phù hợp với đặc thù của dự án.

Kết luận: Trên cơ sở các phân tích nêu trên, Chủ đầu tư tạm xác định chi phí hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án bằng **13%** suất đầu tư hạ tầng kỹ thuật tham chiếu của cụm công nghiệp có quy mô tương đương (hệ số K = 0,13) để phục vụ công tác xác định sơ bộ tổng mức đầu tư tại giai đoạn đề xuất chấp thuận chủ trương đầu tư. Giá trị cụ thể sẽ được tiếp tục rà soát, tính toán và xác định chính xác trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng theo quy định hiện hành.

Bảng 5.2 - Nhu cầu sử dụng vốn còn phải thực hiện Dự án Trung tâm sản xuất giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao - VRG

Stt	Khoản mục chi phí	TVBT xác định lại			Giá trị đã thực hiện (quy đổi giá trị về hiện tại tạm tính)			Giá trị còn lại phải thực hiện			Ghi chú
		Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT	Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT	Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT	
I	CHI PHÍ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG	25.791.360.000	-	25.791.360.000	19.699.623.457	-	19.699.623.457	6.091.736.543		6.091.736.543	Nhà đầu tư ứng trước, NHNN hoàn trả
II	TỔNG MỨC ĐẦU TƯ	353.149.632.529	33.671.637.095	386.821.269.625	59.087.907.010	5.908.790.701	64.996.697.711	277.684.463.943	27.762.846.394	346.824.571.914	
1	Chi phí xây dựng	232.134.993.498	23.213.499.350	255.348.492.848	54.895.740.646	5.489.574.065	60.385.314.711	177.239.252.852	17.723.925.285	194.963.178.137	
2	Chi phí thiết bị	58.163.279.658	5.816.327.966	63.979.607.624				58.163.279.658	5.816.327.966	63.979.607.624	
3	Chi phí quản lý dự án	5.149.891.366	514.989.137	5.664.880.502				5.149.891.366	514.989.137	5.664.880.502	
4	Chi phí tư vấn	16.715.642.614	1.671.564.261	18.387.206.875	4.192.166.364	419.216.636	4.611.383.000	12.523.476.250	1.252.347.625	13.775.823.875	
5	Chi phí khác	13.220.126.152	1.316.412.615	14.536.538.767				13.220.126.152	1.316.412.615	14.536.538.767	
6	Chi phí dự phòng	11.388.437.665	1.138.843.767	12.527.281.432				11.388.437.665	1.138.843.767	12.527.281.432	
7	Lãi vay	16.377.261.576	-	16.377.261.576				16.377.261.576	-	16.377.261.576	
8	CHI PHÍ CHUYỂN NHƯỢNG TÀI SẢN TMDĐ ĐÃ THỰC HIỆN							25.000.000.000	0	25.000.000.000	
	TỔNG CỘNG	378.940.992.529	33.671.637.095	412.612.629.625	78.787.530.467	5.908.790.701	84.696.321.168	308.776.200.486	27.762.846.394	352.916.308.457	

Bảng 5.3. Bảng dự kiến tiến độ, nhu cầu sử dụng vốn Dự án Trung tâm sản xuất giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao - VRG

Stt	Nội dung công việc	Dự kiến chi phí (tr.đồng)	Năm	Năm	Năm	Năm	Năm	Năm	Năm	Năm	Năm	Năm	Năm
			2026	2026	2026	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027
			T10	T11	T12	T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	T8
A	Tiến độ công việc, nhu cầu sử dụng vốn	336.539	27.475	3.103	7.151	9.079	9.079	11.459	11.223	11.216	11.216	11.216	11.216
I	Giai đoạn 1: Chuẩn bị đầu tư và giải phóng mặt bằng	10.691	535	1.163	1.629	3.557	3.557	243	7	0	0	0	0
1	Khảo sát địa hình	317	317										
2	Khảo sát địa chất	1.848		924	924								
3	Lập quy hoạch chi tiết 1/500 điều chỉnh	600	200	200	200								
4	Đánh giá tác động môi trường	528			176	176	176						
5	Lập báo cáo nghiên cứu khả thi	938			234	234	234	234					
6	Thẩm duyệt PCCC	7							7				
7	Đền bù giải phóng mặt bằng (đã bao gồm DP)	6.092			40	40	40						
						2.986	2.986						
8	Chi phí Dự phòng	362	18	39	55	120	120	8					
II	Thi công hạ tầng kỹ thuật và các công việc khác	300.848	1.940	1.940	5.522	5.522	5.522	11.216	11.216	11.216	11.216	11.216	11.216
1	Thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị công trình	258.943	1.740	1.740	5.322	5.322	5.322	9.580	9.580	9.580	9.580	9.580	9.580
2	Công tác quản lý dự án, tư vấn, công tác khác (các công việc còn lại)	29.740	100	100	100	100	100	1.170	1.170	1.170	1.170	1.170	1.170
3	Dự phòng	12.166	100	100	100	100	100	467	467	467	467	467	467
III	Chi phí chuyển nhượng tài sản	25.000	25.000										
B	Lãi vay dự kiến	16.377	10	34	77	145	222	0	0	0	0	0	0
C	Tổng vốn đầu tư	352.916	27.485	3.137	7.228	9.224	9.301	11.459	11.223	11.216	11.216	11.216	11.216

Bảng 5.3. Bảng dự kiến tiến độ, nhu cầu sử dụng vốn Dự

Stt	Nội dung công việc	Dự kiến chi phí (tr.đồng)	Năm	Năm	Năm	Năm	Năm	Năm	Năm	Năm	Năm	Năm
			2027	2027	2027	2027	2028	2028	2028	2028	2028	2028
			T9	T10	T11	T12	T1	T2	T3	T4	T5	T6
A	Tiến độ công việc, nhu cầu sử dụng vốn	336.539	11.216	11.216	11.216	11.216	11.216	11.216	11.216	11.216	11.216	11.216
I	Giai đoạn 1: Chuẩn bị đầu tư và giải phóng mặt bằng	10.691	0	0	0	0	0					
1	Khảo sát địa hình	317										
2	Khảo sát địa chất	1.848										
3	Lập quy hoạch chi tiết 1/500 điều chỉnh	600										
4	Đánh giá tác động môi trường	528										
5	Lập báo cáo nghiên cứu khả thi	938										
6	Thẩm duyệt PCCC	7										
7	Đền bù giải phóng mặt bằng (đã bao gồm DP)	6.092										
8	Chi phí Dự phòng	362										
II	Thi công hạ tầng kỹ thuật và các công việc khác	300.848	11.216	11.216	11.216	11.216	11.216	11.216	11.216	11.216	11.216	11.216
1	Thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị công trình	258.943	9.580	9.580	9.580	9.580	9.580	9.580	9.580	9.580	9.580	9.580
2	Công tác quản lý dự án, tư vấn, công tác khác (các công việc còn lại)	29.740	1.170	1.170	1.170	1.170	1.170	1.170	1.170	1.170	1.170	1.170
3	Dự phòng	12.166	467	467	467	467	467	467	467	467	467	467
III	Chi phí chuyển nhượng tài sản	25.000										
B	Lãi vay dự kiến	16.377	0	0	0	0	0	0	612	711	810	911
C	Tổng vốn đầu tư	352.916	11.216	11.216	11.216	11.216	11.216	11.216	11.828	11.927	12.026	12.127

Bảng 5.3. Bảng dự kiến tiến độ, nhu cầu sử dụng vốn Dự

Stt	Nội dung công việc	Dự kiến chi phí (tr.đồng)	Năm	Năm	Năm	Năm	Năm	Năm	Năm	Năm	Năm
			2028	2028	2028	2028	2028	2028	2029	2029	2029
			T7	T8	T9	T10	T11	T12	T1	T2	T3
A	Tiến độ công việc, nhu cầu sử dụng vốn	336.539	11.216	11.216	11.216	11.216	11.216	11.216	11.216	11.216	11.216
I	Giai đoạn 1: Chuẩn bị đầu tư và giải phóng mặt bằng	10.691									
1	Khảo sát địa hình	317									
2	Khảo sát địa chất	1.848									
3	Lập quy hoạch chi tiết 1/500 điều chỉnh	600									
4	Đánh giá tác động môi trường	528									
5	Lập báo cáo nghiên cứu khả thi	938									
6	Thẩm duyệt PCCC	7									
7	Đền bù giải phóng mặt bằng (đã bao gồm DP)	6.092									
8	Chi phí Dự phòng	362									
II	Thi công hạ tầng kỹ thuật và các công việc khác	300.848	11.216	11.216	11.216	11.216	11.216	11.216	11.216	11.216	11.216
1	Thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị công trình	258.943	9.580	9.580	9.580	9.580	9.580	9.580	9.580	9.580	9.580
2	Công tác quản lý dự án, tư vấn, công tác khác (các công việc còn lại)	29.740	1.170	1.170	1.170	1.170	1.170	1.170	1.170	1.170	1.170
3	Dự phòng	12.166	467	467	467	467	467	467	467	467	467
III	Chi phí chuyển nhượng tài sản	25.000									
B	Lãi vay dự kiến	16.377	1.012	1.114	1.216	1.320	1.424	1.530	1.636	1.743	1.851
C	Tổng vốn đầu tư	352.916	12.228	12.330	12.432	12.536	12.640	12.746	12.852	12.959	13.067

Bảng 5.3. Bảng dự kiến tiến độ, nhu cầu sử dụng vốn Dự

Stt	Nội dung công việc	Dự kiến chi phí (tr.đồng)	Ghi chú
A	Tiến độ công việc, nhu cầu sử dụng vốn	336.539	
I	Giai đoạn 1: Chuẩn bị đầu tư và giải phóng mặt bằng	10.691	
1	Khảo sát địa hình	317	1 tháng
2	Khảo sát địa chất	1.848	2 tháng
3	Lập quy hoạch chi tiết 1/500 điều chỉnh	600	4 tháng
4	Đánh giá tác động môi trường	528	3 tháng
5	Lập báo cáo nghiên cứu khả thi	938	4 tháng
6	Thẩm duyệt PCCC	7	2 tháng
7	Đền bù giải phóng mặt bằng (đã bao gồm DP)	6.092	6 tháng
8	Chi phí Dự phòng	362	
II	Thi công hạ tầng kỹ thuật và các công việc khác	300.848	
1	Thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị công trình	258.943	
2	Công tác quản lý dự án, tư vấn, công tác khác (các công việc còn lại)	29.740	
3	Dự phòng	12.166	
III	Chi phí chuyển nhượng tài sản	25.000	
B	Lãi vay dự kiến	16.377	
C	Tổng vốn đầu tư	352.916	

Bảng 6. Bảng tổng hợp nhu cầu sử dụng vốn các 05 dự án

[illegible]

Bảng 6. Bảng tổng hợp nhu cầu sử dụng vốn các 05 dự án

STT	Nội dung	Dự kiến nhu cầu sử dụng vốn (tr.đồng)	T12/2027	Tổng cộng năm 2027	T1/2028	T2/2028	T3/2028	T4/2028	T5/2028	T6/2028	T7/2028	T8/2028	T9/2028	T10/2028	T11/2028	T12/2028	Tổng cộng năm 2028
A	Tổng hợp nhu cầu vốn	6.699.906	347.023	2.783.992	291.482	293.817	218.373	171.207	172.632	174.067	175.124	176.028	176.873	178.097	179.197	180.078	2.386.975
I	Nhu cầu sử dụng vốn (chưa bao gồm lãi vay)	6.068.413	333.457	2.737.126	275.359	275.359	197.273	148.490	148.490	148.490	148.099	147.671	147.300	147.300	147.300	147.300	2.078.434
1	Dự án cụm công nghiệp Long Thuận	1.111.088	30.347	567.910	30.347	30.347	30.347	30.347	30.347	30.347	29.956	29.956	29.956	29.956	29.956	29.956	361.817
2	Dự án cụm công nghiệp Lộc Giang 2	1.731.742	110.865	957.788	110.865	110.865	32.778	32.778	32.778	32.778	32.778	32.350	32.350	32.350	32.350	32.350	547.368
3	Dự án cụm công nghiệp Mỹ Thanh	1.258.961	75.237	582.023	75.237	75.237	75.237	26.926	26.926	26.926	26.926	26.926	26.555	26.555	26.555	26.555	466.558
4	Dự án Khu công nghiệp Trường Hải	1.630.083	105.792	498.837	47.695	47.695	47.695	47.224	47.224	47.224	47.224	47.224	47.224	47.224	47.224	47.224	568.097
5	Dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao - VRG	336.539	11.216	130.568	11.216	11.216	11.216	11.216	11.216	11.216	11.216	11.216	11.216	11.216	11.216	11.216	134.593
II	Lãi vay dự kiến	631.492	13.566	46.866	16.122	18.458	21.100	22.717	24.142	25.577	27.024	28.357	29.573	30.797	31.897	32.778	308.542
1	Dự án cụm công nghiệp Long Thuận	108.023	3.742	18.421	4.026	4.313	4.602	4.893	5.185	5.478	5.773	5.946	5.996	6.046	6.096	6.147	64.499
2	Dự án cụm công nghiệp Lộc Giang 2	198.063	5.140	16.843	6.106	7.081	7.739	8.076	8.417	8.760	9.106	9.454	9.802	10.153	10.373	10.459	105.526
3	Dự án cụm công nghiệp Mỹ Thanh	139.963	2.839	7.806	3.489	4.145	4.807	5.273	5.541	5.812	6.084	6.359	6.635	6.912	7.191	7.379	69.628
4	Dự án Khu công nghiệp Trường Hải	169.065	1.845	3.430	2.500	2.918	3.340	3.764	4.188	4.617	5.049	5.485	5.924	6.367	6.813	7.264	58.229
5	Dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao - VRG	16.377	0	367	0	0	612	711	810	911	1.012	1.114	1.216	1.320	1.424	1.530	10.660
III	Lũy kế nhu cầu sử dụng vốn (đã bao gồm lãi vay)	6.699.906	2.829.801	2.829.801	3.121.282	3.415.100	3.633.473	3.804.680	3.977.312	4.151.379	4.326.503	4.502.530	4.679.403	4.857.501	5.036.698	5.216.776	5.216.776
B	Cơ cấu sử dụng vốn (bao gồm lãi vay)	6.699.906	346.462	2.776.789	290.916	293.247	217.798	170.627	172.049	173.482	174.536	175.560	176.650	177.998	179.097	179.977	2.381.936
1	Vốn chủ sở hữu	944.092	-	911.133													
	Dự án cụm công nghiệp Long Thuận	183.000		179.029													
	Dự án cụm công nghiệp Lộc Giang 2	300.000		297.290													
	Dự án cụm công nghiệp Mỹ Thanh	210.000	-	208.722													
	Dự án Khu công nghiệp Trường Hải	226.092		226.092													
	Dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao - VRG	25.000		-													
2	Vốn huy động (đã bao gồm lãi vay)	5.755.814	346.462	1.865.655	290.916	293.247	217.798	170.627	172.049	173.482	174.536	175.560	176.650	177.998	179.097	179.977	2.381.936
2.1	Vốn huy động từ khách hàng	1.177.796	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29.956	62.306	84.582	176.843
	Dự án cụm công nghiệp Long Thuận	267.259												29.956	29.956	29.956	89.868
	Dự án cụm công nghiệp Lộc Giang 2	288.575													32.350	32.350	64.699
	Dự án cụm công nghiệp Mỹ Thanh	200.484														22.276	22.276
	Dự án Khu công nghiệp Trường Hải	421.478															
	Dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao - VRG	0															
2.2	Vốn vay (đã bao gồm lãi vay)	4.578.018	346.462	1.865.655	290.916	293.247	217.798	170.627	172.049	173.482	174.536	175.560	176.650	148.042	116.791	95.395	2.205.092
	Dự án cụm công nghiệp Long Thuận	768.853	33.528	400.098	33.807	34.089	34.373	34.660	34.949	35.240	35.141	35.434	35.729	5.946	5.996	6.046	331.409
	Dự án cụm công nghiệp Lộc Giang 2	1.341.230	116.004	677.341	116.971	117.946	40.517	40.855	41.195	41.538	41.885	41.803	42.152	42.503	10.373	10.459	588.195
	Dự án cụm công nghiệp Mỹ Thanh	988.440	78.076	381.107	78.726	79.382	80.044	32.198	32.467	32.737	33.010	33.285	33.190	33.467	33.746	11.658	513.910
	Dự án Khu công nghiệp Trường Hải	1.151.578	107.638	276.175	50.195	50.613	51.035	50.987	51.412	51.841	52.273	52.708	53.147	53.590	54.037	54.487	626.326
	Dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao - VRG	327.916	11.216	130.935	11.216	11.216	11.828	11.927	12.026	12.127	12.228	12.330	12.432	12.536	12.640	12.746	145.253

Bảng 6. Bảng tổng hợp nhu cầu sử dụng vốn các 05 dự án

STT	Nội dung	Dự kiến nhu cầu sử dụng vốn (tr.đồng)	T1/2029	T2/2029	T3/2029	T4/2029	T5/2029	T6/2029	T7/2029	T8/2029	T9/2029	T10/2029	T11/2029	T12/2029	Tổng cộng năm 2029	Ghi chú
A	Tổng hợp nhu cầu vốn	6.699.906	180.483	180.857	181.294	168.734	162.641	162.533	133.231	89.691	55.800	55.877	55.955	56.034	1.483.130	0
I	Nhu cầu sử dụng vốn (chưa bao gồm lãi vay)	6.068.413	146.909	146.481	146.110	134.894	134.894	134.523	104.958	72.330	46.517	46.517	46.517	46.517	1.207.166	
1	Dự án cụm công nghiệp Long Thuận	1.111.088	29.565	29.565	29.565	29.565	29.565	29.565							177.391	
2	Dự án cụm công nghiệp Lộc Giang 2	1.731.742	32.350	31.921	31.921	31.921	31.921	31.921	31.921						223.876	
3	Dự án cụm công nghiệp Mỹ Thạnh	1.258.961	26.555	26.555	26.184	26.184	26.184	25.813	25.813	25.813					209.102	
4	Dự án Khu công nghiệp Trường Hải	1.630.083	47.224	47.224	47.224	47.224	47.224	47.224	47.224	46.517	46.517	46.517	46.517	46.517	563.149	
5	Dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao - VRG	336.539	11.216	11.216	11.216										33.648	
II	Lãi vay dự kiến	631.492	33.574	34.376	35.184	33.840	27.747	28.010	28.273	17.361	9.283	9.361	9.439	9.517	275.964	
1	Dự án cụm công nghiệp Long Thuận	108.023	6.198	6.250	6.302	6.354									25.103	
2	Dự án cụm công nghiệp Lộc Giang 2	198.063	10.546	10.634	10.723	10.812	10.902	10.993	11.085						75.694	
3	Dự án cụm công nghiệp Mỹ Thạnh	139.963	7.476	7.574	7.671	7.768	7.865	7.962	8.058	8.154					62.529	
4	Dự án Khu công nghiệp Trường Hải	169.065	7.718	8.175	8.637	8.906	8.980	9.055	9.130	9.206	9.283	9.361	9.439	9.517	107.407	
5	Dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao - VRG	16.377	1.636	1.743	1.851										5.230	
III	Lũy kế nhu cầu sử dụng vốn (đã bao gồm lãi vay)	6.699.906	5.397.259	5.578.116	5.759.410	5.928.144	6.090.785	6.253.318	6.386.549	6.476.239	6.532.039	6.587.916	6.643.872	6.699.906	6.699.906	
B	Cơ cấu sử dụng vốn (bao gồm lãi vay)	6.699.906	180.381	180.754	181.190	168.629	168.943	168.887	133.231	89.691	55.800	55.877	55.955	56.034	1.495.372	
I	Vốn chủ sở hữu	944.092														
	Dự án cụm công nghiệp Long Thuận	183.000														
	Dự án cụm công nghiệp Lộc Giang 2	300.000														
	Dự án cụm công nghiệp Mỹ Thạnh	210.000														
	Dự án Khu công nghiệp Trường Hải	226.092														
	Dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao - VRG	25.000														
2	Vốn huy động (đã bao gồm lãi vay)	5.755.814	180.381	180.754	181.190	168.629	168.943	168.887	133.231	89.691	55.800	55.877	55.955	56.034	1.495.372	
2.1	Vốn huy động từ khách hàng	1.177.796	84.191	83.762	83.762	130.986	130.986	130.986	101.421	68.793	46.517	46.517	46.517	46.517	1.000.953	
	Dự án cụm công nghiệp Long Thuận	267.259	29.565	29.565	29.565	29.565	29.565	29.565							177.391	
	Dự án cụm công nghiệp Lộc Giang 2	288.575	32.350	31.921	31.921	31.921	31.921	31.921	31.921						223.876	
	Dự án cụm công nghiệp Mỹ Thạnh	200.484	22.276	22.276	22.276	22.276	22.276	22.276	22.276	22.276					178.208	
	Dự án Khu công nghiệp Trường Hải	421.478			47.224	47.224	47.224	47.224	47.224	46.517	46.517	46.517	46.517	46.517	421.478	
	Dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao - VRG	0													0	
2.2	Vốn vay (đã bao gồm lãi vay)	4.578.018	96.190	96.992	97.428	37.643	37.957	37.901	31.810	20.898	9.283	9.361	9.439	9.517	494.420	
	Dự án cụm công nghiệp Long Thuận	768.853	6.096	6.147	6.198	6.250	6.302	6.354							37.346	
	Dự án cụm công nghiệp Lộc Giang 2	1.341.230	10.546	10.634	10.723	10.812	10.902	10.993	11.085						75.694	
	Dự án cụm công nghiệp Mỹ Thạnh	988.440	11.755	11.853	11.580	11.676	11.773	11.499	11.595	11.692					93.423	
	Dự án Khu công nghiệp Trường Hải	1.151.578	54.941	55.399	55.861	8.906	8.980	9.055	9.130	9.206	9.283	9.361	9.439	9.517	249.078	
	Dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao - VRG	327.916	12.852	12.959	13.067										38.878	

Bảng 4. Bảng dự kiến tiến độ, nhu cầu sử dụng vốn Dự án Khu công nghiệp Trường Hải

Stt	Nội dung công việc	Dự kiến chi phí (tr.đồng)	Năm 2027 T1	Năm 2027 T2	Năm 2027 T3	Năm 2027 T4	Năm 2027 T5	Năm 2027 T6	Năm 2027 T7	Năm 2027 T8	Năm 2027 T9	Năm 2027 T10
A	Tiến độ công việc, nhu cầu sử dụng vốn	1.630.083	6.439	109.738	1.967	2.859	110.420	1.599	1.599	1.901	2.460	48.270
I	Giai đoạn 1: Chuẩn bị đầu tư	346.091	5.732	109.031	1.260	1.916	109.478	656	656	16	575	575
1	Nộp tiền đấu giá	207.279		103.639			103.639					
2	Nộp kinh phí hỗ trợ khác	5.459	5.459									
3	Thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư, điều chỉnh giấy chứng nhận đăng ký đầu tư	600		200	200	200						
4	Khảo sát địa hình, địa chất	2.000			1.000	1.000						
5	Lập báo cáo nghiên cứu khả thi	2.500				625	625	625	625			
6	Thẩm duyệt PCCC	15								15		
7	Đền bù giải phóng mặt bằng (đã bao gồm DP)	117.345									575	575
8												
9	Dự phòng (không bao gồm DP công tác GPMB)	10.893	273	5.192	60	91	5.213	31	31	1	0	0
II	Thi công hạ tầng kỹ thuật và các công việc khác	1.283.992	707	707	707	943	943	943	943	1.885	1.885	47.695
1	Thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị công trình	1.177.965										43.628
2	Công tác quản lý dự án, tư vấn, công tác khác (các công việc còn lại)	44.885	673	673	673	898	898	898	898	1.795	1.795	1.795
3	Dự phòng	61.142	34	34	34	45	45	45	45	90	90	2.271
B	Lãi vay dự kiến	169.065	0	0	0	0	22	51	65	80	99	311
C	Tổng vốn đầu tư	1.799.148	6.439	109.738	1.967	2.859	110.442	1.650	1.664	1.981	2.559	48.581

Bảng 4. Bảng dự kiến tiến độ, nhu cầu sử dụng

Stt	Nội dung công việc	Năm 2027 T11	Năm 2027 T12	Năm 2028 T1	Năm 2028 T2	Năm 2028 T3	Năm 2028 T4	Năm 2028 T5	Năm 2028 T6	Năm 2028 T7	Năm 2028 T8
A	Tiến độ công việc, nhu cầu sử dụng vốn	105.792	105.792	47.695	47.695	47.695	47.224	47.224	47.224	47.224	47.224
I	Giai đoạn 1: Chuẩn bị đầu tư	58.097	58.097								
1	Nộp tiền đầu giá										
2	Nộp kinh phí hỗ trợ khác										
3	Thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư, điều chỉnh giấy chứng nhận đăng ký đầu tư										
4	Khảo sát địa hình, địa chất										
5	Lập báo cáo nghiên cứu khả thi										
6	Thẩm duyệt PCCC										
7	Đền bù giải phóng mặt bằng (đã bao gồm DP)	575	575								
8		57.522	57.522								
9	Dự phòng (không bao gồm DP công tác GPMB)	0	0								
II	Thi công hạ tầng kỹ thuật và các công việc khác	47.695	47.695	47.695	47.695	47.695	47.224	47.224	47.224	47.224	47.224
1	Thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị công trình	43.628	43.628	43.628	43.628	43.628	43.628	43.628	43.628	43.628	43.628
2	Công tác quản lý dự án, tư vấn, công tác khác (các công việc còn lại)	1.795	1.795	1.795	1.795	1.795	1.347	1.347	1.347	1.347	1.347
3	Dự phòng	2.271	2.271	2.271	2.271	2.271	2.249	2.249	2.249	2.249	2.249
B	Lãi vay dự kiến	956	1.845	2.500	2.918	3.340	3.764	4.188	4.617	5.049	5.485
C	Tổng vốn đầu tư	106.748	107.638	50.195	50.613	51.035	50.987	51.412	51.841	52.273	52.708

Bảng 4. Bảng dự kiến tiến độ, nhu cầu sử dụng

Stt	Nội dung công việc	Năm 2028 T9	Năm 2028 T10	Năm 2028 T11	Năm 2028 T12	Năm 2029 T1	Năm 2029 T2	Năm 2029 T3	Năm 2029 T4	Năm 2029 T5
A	Tiến độ công việc, nhu cầu sử dụng vốn	47.224	47.224	47.224	47.224	47.224	47.224	47.224	47.224	47.224
I	Giai đoạn 1: Chuẩn bị đầu tư									
1	Nộp tiền đấu giá									
2	Nộp kinh phí hỗ trợ khác									
3	Thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư, điều chỉnh giấy chứng nhận đăng ký đầu tư									
4	Khảo sát địa hình, địa chất									
5	Lập báo cáo nghiên cứu khả thi									
6	Thẩm duyệt PCCC									
7	Đền bù giải phóng mặt bằng (đã bao gồm DP)									
8										
9	Dự phòng (không bao gồm DP công tác GPMB)									
II	Thi công hạ tầng kỹ thuật và các công việc khác	47.224	47.224	47.224	47.224	47.224	47.224	47.224	47.224	47.224
1	Thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị công trình	43.628	43.628	43.628	43.628	43.628	43.628	43.628	43.628	43.628
2	Công tác quản lý dự án, tư vấn, công tác khác (các công việc còn lại)	1.347	1.347	1.347	1.347	1.347	1.347	1.347	1.347	1.347
3	Dự phòng	2.249	2.249	2.249	2.249	2.249	2.249	2.249	2.249	2.249
B	Lãi vay dự kiến	5.924	6.367	6.813	7.264	7.718	8.175	8.637	8.906	8.980
C	Tổng vốn đầu tư	53.147	53.590	54.037	54.487	54.941	55.399	55.861	56.129	56.204

Bảng 4. Bảng dự kiến tiến độ, nhu cầu sử dụng

Stt	Nội dung công việc	Năm 2029 T6	Năm 2029 T7	Năm 2029 T8	Năm 2029 T9	Năm 2029 T10	Năm 2029 T11	Năm 2029 T12	Ghi chú
A	Tiến độ công việc, nhu cầu sử dụng vốn	47.224	47.224	46.517	46.517	46.517	46.517	46.517	
I	Giai đoạn 1: Chuẩn bị đầu tư								
1	Nộp tiền đầu giá								
2	Nộp kinh phí hỗ trợ khác								
3	Thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư, điều chỉnh giấy chứng nhận đăng ký đầu tư								
4	Khảo sát địa hình, địa chất								1 tháng
5	Lập báo cáo nghiên cứu khả thi								4 tháng
6	Thẩm duyệt PCCC								2 tháng
7	Đền bù giải phóng mặt bằng (đã bao gồm DP)								04 tháng
8									
9	Dự phòng (không bao gồm DP công tác GPMB)								
II	Thi công hạ tầng kỹ thuật và các công việc khác	47.224	47.224	46.517	46.517	46.517	46.517	46.517	
1	Thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị công trình	43.628	43.628	43.628	43.628	43.628	43.628	43.628	27 tháng
2	Công tác quản lý dự án, tư vấn, công tác khác (các công việc còn lại)	1.347	1.347	673	673	673	673	673	36 tháng
3	Dự phòng	2.249	2.249	2.215	2.215	2.215	2.215	2.215	
B	Lãi vay dự kiến	9.055	9.130	9.206	9.283	9.361	9.439	9.517	
C	Tổng vốn đầu tư	56.279	56.354	55.723	55.800	55.877	55.955	56.034	

Hải Phòng, ngày 28 tháng 9 năm 2026

DỰ THẢO



TỜ TRÌNH

V/v: Xin chấp thuận chủ trương nghiên cứu và triển khai đầu tư xây dựng Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Mỹ Thạnh, tỉnh Tây Ninh.

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

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

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

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

Căn cứ Nghị định số 32/2024/NĐ-CP ngày 15/3/2024 của Chính phủ quy định về quản lý và phát triển Cụm công nghiệp;

Căn cứ 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 Công ty nghiên cứu và triển khai đầu tư xây dựng Dự án Cụm công nghiệp Mỹ Thạnh tại xã Mỹ Thạnh, tỉnh Tây Ninh cụ thể như sau:

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

1.1. Sự cần thiết phải đầu tư

Hiện nay, Công ty chỉ đang sở hữu và khai thác KCN Cộng Hòa tại Hải Phòng với tỷ lệ lấp đầy đạt 81,5%, dẫn đến quỹ đất kinh doanh không còn nhiều, hạn chế khả năng tăng trưởng doanh thu và duy trì nguồn thu ổn định trong trung và dài hạn.

Nhằm mở rộng thị trường và đảm bảo đà phát triển bền vững, Công ty đã và đang nghiên cứu các dự án mới. Qua khảo sát thị trường miền Nam, Tây Ninh nổi lên là khu vực phù hợp nhờ các ưu thế: quỹ đất dồi dào, chi phí đầu tư cạnh tranh, vị trí liên kết vùng thuận lợi, nguồn lao động sẵn có và dư địa phát triển thị trường còn lớn.

So với các trung tâm công nghiệp lớn như thành phố Hồ Chí Minh, Bình Dương hay Đồng Nai, nơi thị trường đã dần bão hòa và quỹ đất hạn chế, Tây Ninh

mang lại cơ hội mở rộng kinh doanh với hiệu quả cao và rủi ro thấp hơn, đồng thời giúp Công ty tiếp cận phân khúc khách hàng mới và đa dạng hóa nguồn thu.

Đặc biệt, khu vực xã Mỹ Thạnh, tỉnh Tây Ninh sở hữu những điều kiện thuận lợi cho phát triển cụm công nghiệp: Vị trí tiếp cận dễ dàng các tuyến giao thông chính, hạ tầng đang được nâng cấp đồng bộ, quỹ đất dồi dào, nguồn lao động địa phương và các vùng lân cận sẵn sàng cung ứng.

Trên cơ sở những điều kiện thuận lợi này, Cụm công nghiệp Mỹ Thạnh, tại xã Mỹ Thạnh, tỉnh Tây Ninh, là dự án phù hợp để triển khai nhằm mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh và duy trì đà tăng trưởng của Công ty.

1.2. Mục tiêu đầu tư

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

2. Thông tin dự án

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Đánh giá sự phù hợp

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

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

Qua đó, Dự án Cụm công nghiệp Mỹ Thạnh tại xã Mỹ Thạnh, tỉnh Tây Ninh bảo đảm phù hợp định hướng phát triển và đủ điều kiện triển khai lựa chọn Nhà đầu tư.

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

Theo Quyết định số 2968/QĐ-UBND ngày 26/02/2026 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc phê duyệt quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021–2030, tầm nhìn đến năm 2050, Tây Ninh được định hướng trở thành trung tâm phát triển kinh tế năng động, xanh và bền vững của khu vực phía Nam, đồng thời là đầu mối kết nối chiến lược giữa vùng Đông Nam Bộ và Đồng bằng sông Cửu Long, cũng như cửa ngõ giao thương quan trọng với Campuchia.

Theo định hướng quy hoạch, tỉnh tập trung phát triển các khu, Cụm công nghiệp gắn với các hành lang kinh tế và trục động lực, đặc biệt là các tuyến kết nối với thành phố Hồ Chí Minh và hệ thống hạ tầng giao thông trọng điểm. Đồng thời, quy mô phát triển công nghiệp của tỉnh tiếp tục được mở rộng trong giai đoạn đến năm 2030 và định hướng đến năm 2050, nhằm đáp ứng nhu cầu thu hút đầu tư và phát triển kinh tế - xã hội.

Với vai trò là khu vực có vị trí thuận lợi trong liên kết vùng, kết nối chặt chẽ với thành phố Hồ Chí Minh và các địa phương lân cận, Tây Ninh có nhiều điều kiện để phát triển các khu, cụm công nghiệp, hình thành các trung tâm sản xuất và

dịch vụ công nghiệp quy mô lớn.

Trên cơ sở đó, việc đầu tư Dự án Cụm công nghiệp Mỹ Thạnh (quy mô khoảng 75 ha) trong giai đoạn hiện nay là phù hợp với định hướng phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh Tây Ninh, góp phần khai thác hiệu quả quỹ đất, thúc đẩy phát triển công nghiệp và gia tăng giá trị kinh tế địa phương.

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

3.3.1 Về khả năng thu hút vốn đầu tư:

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

Bên cạnh đó, Cụm công nghiệp Mỹ Thạnh nằm trong quy hoạch phát triển các khu, Cụm công nghiệp của tỉnh Tây Ninh, tạo điều kiện thuận lợi để thu hút các nhà đầu tư thứ cấp trong và ngoài khu vực. Với lợi thế về vị trí và dự địa phát triển, dự án có tiềm năng thu hút đầu tư, góp phần nâng cao hiệu quả khai thác và tạo nguồn thu ổn định, lâu dài cho doanh nghiệp và địa phương.

3.3.2. Về khả năng cung cấp nguồn lao động:

Theo số liệu thống kê và quy hoạch sau khi điều chỉnh địa giới hành chính, tỉnh Tây Ninh có khoảng 3,2 triệu dân, trong đó khoảng 2,1 triệu người trong độ tuổi lao động, tạo nguồn cung lao động dồi dào cho phát triển công nghiệp. Riêng khu vực xã Mỹ Thạnh có khoảng 16.500 lao động trong độ tuổi lao động, với tỷ lệ lao động đã qua đào tạo khoảng 70%.

Bên cạnh đó, khu vực dự án còn có khả năng thu hút lao động từ các địa phương lân cận như Tiền Giang, khu vực Đồng Tháp Mười, TP. Hồ Chí Minh và Đồng Nai, góp phần đảm bảo nguồn nhân lực ổn định cho các doanh nghiệp hoạt động trong cụm công nghiệp.

Với tiêu chí sử dụng lao động bình quân khoảng 80 lao động/ha đất công nghiệp, dự kiến Cụm công nghiệp Mỹ Thạnh khi hoàn thiện và đi vào vận hành có thể thu hút và sử dụng khoảng 6.000 lao động, góp phần giải quyết việc làm và

thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội tại địa phương.

4. Quy mô dự án:

Dự án Cụm công nghiệp Mỹ Thạnh được quy hoạch với tổng diện tích khoảng 75 ha, định hướng phát triển đồng bộ hạ tầng kỹ thuật nhằm đáp ứng nhu cầu sản xuất công nghiệp và các dịch vụ hỗ trợ đi kèm.

Cơ cấu sử dụng đất của dự án được bố trí hợp lý, đảm bảo tuân thủ các quy định hiện hành và tối ưu hiệu quả khai thác, cụ thể như sau:

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

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

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

- Khu điều hành, dịch vụ: Diện tích 1,5 ha, chiếm khoảng 2% tổng diện tích đất CCN. Khu đất này được bố trí tại phía đầu lối vào chính CCN và được dự kiến xây dựng cho các khu chức năng gồm: Khu quản lý điều hành, trưng bày giới thiệu sản phẩm.....

- Đất giao thông: Có tổng diện tích 7,875 ha, chiếm tỷ lệ 10,5% tổng diện tích đất CCN, trong đó bao gồm: Các tuyến đường phân lô chính và tuyến đường phân lô nhánh liên kết các khu chức năng. Nút giao giữa đường trục chính với tuyến đường giao thông đối ngoại là nút giao đồng mức, giúp CCN dễ dàng kết nối hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo cho một lượng xe lớn lưu thông.

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

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

trạm xử lý nước thải,...

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

5. Tổng vốn đầu tư, hiệu quả dự án

5.1. Tổng vốn đầu tư dự án (Đã bao gồm VAT): **1.398.871.551.913** đồng
(Bằng chữ: Một nghìn, ba trăm chín mươi tám tỷ, tám trăm bảy mươi một triệu, năm trăm năm mươi một nghìn, chín trăm mười ba đồng).

Trong đó:

- Chi phí thuê đất trong thời gian vận hành: 253.800.000.000 đồng.
- Tổng mức đầu tư dự án: 1.145.071.551.913 đồng.

5.2. Hiệu quả kinh tế:

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

Stt	Nội dung	Đơn vị	Giá trị
I	Quy mô dự án		
1	Đất dự án	ha	75
2	Quy mô lao động	người	6.000
II	Chi phí đầu tư		
1	Tổng vốn đầu tư Chủ đầu tư	đồng	1.398.871.551.913
2	Nguồn vốn	đồng	
-	Vốn chủ sở hữu (15,01%)	đồng	210.000.000.000
-	Vốn huy động từ khách hàng (14,33%)	đồng	200.484.375.000
-	Vốn vay từ các tổ chức tín dụng (70,66%)	đồng	988.387.176.913
III	Thời gian thực hiện dự án		
1	Thời gian đầu tư xây dựng HTKT	tháng	33 tháng
2	Thời gian hoạt động của dự án	năm	50 năm
IV	Hiệu quả dự án		
1	Tổng doanh thu (Chưa bao gồm VAT)		3.740.112.561.993
2	Tổng chi phí (Chưa bao gồm VAT)		2.857.574.481.575
3	Lợi nhuận doanh nghiệp		
-	Lợi nhuận trước thuế	đồng	877.794.705.418
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp	đồng	249.443.639.239

Stt	Nội dung	Đơn vị	Giá trị
-	Lợi nhuận sau thuế	đồng	631.418.038.841
4	Các chỉ tiêu hiệu quả của dự án		
1	Hiện giá thu hồi thuần: NPV	đồng	191.655.554.677
2	Suất thu hồi nội bộ: IRR	%	18,61
3	Thời gian hoàn vốn: T	năm	4,4

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

6. 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 để công ty nghiên cứu, tiếp tục thực hiện các thủ tục làm Chủ đầu tư và triển khai đầu tư xây dựng Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Mỹ Thạnh, xã Mỹ Thạnh, tỉnh Tây Ninh;

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

- Thông qua việc trong quá trình nghiên cứu và triển khai thực hiện dự án, đối với các nội dung thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông phát sinh theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty, 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 trình Đại hội cổ đông xem xét, chấp thuận./.

Hồ sơ đính kèm:

- Báo cáo dự án đầu tư; Phụ lục tính toán Tổng mức đầu tư và Hiệu quả dự án đầu tư Cụm công nghiệp Mỹ Thạnh.

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
CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG NGHIÊN CỨU VÀ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

DỰ ÁN: ĐẦU TƯ HẠ TẦNG KỸ THUẬT CỤM CÔNG NGHIỆP MỸ THẠNH

**ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG: XÃ MỸ THẠNH, TỈNH TÂY NINH
(TRƯỚC ĐÂY LÀ XÃ TÂN THÀNH, HUYỆN THỦ THỪA, TỈNH LONG AN)**

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

Hải Phòng, năm 2026

I. GIỚI THIỆU CHUNG

1. Nhu cầu về thuê đất công nghiệp Việt Nam

Theo quy hoạch phát triển các Khu công nghiệp (KCN) ở Việt Nam, hiện có khoảng 563 KCN tổng diện tích 210.900ha. Với số lượng KCN thực tế đã công bố là 418, trong đó 298 dự án nằm ngoài khu kinh tế, và 106 dự án thuộc khu kinh tế và 14 dự án nằm trong khu kinh tế cửa khẩu.

Xu hướng dịch chuyển dòng vốn đầu tư bất động sản công nghiệp của các tập đoàn đa quốc gia vào Việt Nam trong thời gian vừa qua đã tác động khiến nhu cầu về bất động sản khu công nghiệp có sự tăng trưởng tích cực trong năm 2023.

Trong đó, bất động sản công nghiệp khu vực phía Bắc có lực cầu cao từ lĩnh vực điện tử, đối với khu vực phía Nam là nhóm sản xuất ô tô, may mặc, bao bì. Theo khảo sát của một số tổ chức kinh doanh dịch vụ bất động sản thì nhu cầu thuê và công suất cho thuê bất động sản công nghiệp trong quý có xu hướng tăng.

Tỷ lệ lấp đầy Khu công nghiệp tại các thị trường trọng điểm phía Bắc và phía Nam đều duy trì ở khoảng 85% đến 90% đối với cả loại hình đất công nghiệp, nhà xưởng và nhà kho xây sẵn.

Về giá thuê đất công nghiệp trung bình tại các thị trường cấp 1 ở miền Nam đạt từ 120-207 USD/m². Thị trường ghi nhận các giao dịch lớn đến từ các doanh nghiệp Trung Quốc và Nhật Bản, với đa dạng các ngành công nghiệp như cơ khí, hóa chất, nhựa, cao su, điện tử.

2. Tình hình phát triển công nghiệp tại địa phương

Tỉnh Tây Ninh là trung tâm phát triển kinh tế năng động, hiệu quả, bền vững của khu vực phía Nam; trở thành cửa ngõ trên tuyến hành lang kinh tế đô thị - công nghiệp của vùng Đông Nam Bộ; kết nối chặt chẽ với TP Hồ Chí Minh và các tỉnh lân cận; đầu mối hợp tác, giao thương quan trọng với Campuchia.

Hình thành được các hành lang kinh tế, vùng, trung tâm phát triển và đô thị động lực; thích ứng với biến đổi khí hậu. Quốc phòng, an ninh và trật tự an toàn xã hội được bảo đảm. Người dân có cuộc sống phồn vinh, văn minh, hạnh phúc.

Tỷ lệ lao động qua đào tạo đạt trên 80%, trong đó tỷ lệ lao động qua đào tạo có bằng cấp, chứng chỉ đạt 40%. Tỷ lệ trường đạt chuẩn quốc gia ở cấp học mầm non đạt 80%, cấp tiểu học đạt 100%, cấp trung học cơ sở đạt 70%, cấp trung học phổ thông đạt 45%, Mục tiêu chung Đến năm 2030 toàn tỉnh có ít nhất 80% tổng

số trường ở các cấp học đạt chuẩn quốc gia. Hoàn thành phổ cập giáo dục mẫu giáo cho trẻ 3 - 4 tuổi.

Tầm nhìn đến năm 2050, Tỉnh tây Ninh là tỉnh công nghiệp - dịch vụ xanh, hiện đại, là một trong những trung tâm phát triển công nghiệp và logistics hàng đầu của vùng Đông Nam Bộ, trở thành một trong những cực tăng trưởng kinh tế quan trọng của vùng Đông Nam Bộ. Xã hội trật tự, kỷ cương, an ninh, an toàn và văn minh; con người phát triển toàn diện, môi trường sống trong lành và chủ động thích ứng với biến đổi khí hậu.

Tỉnh Tây Ninh hình thành Hai hành lang kinh tế gồm: **Hành lang kinh tế phía Đông (Hành lang công nghiệp - đô thị - dịch vụ)**: Chạy dọc theo tuyến đường cao tốc TP.HCM - Mộc Bài và Quốc lộ 22; Tập trung phát triển các khu công nghiệp công nghệ cao, đô thị thông minh và các dịch vụ logistics hiện đại. Đây là cửa ngõ kết nối chính với vùng kinh tế trọng điểm phía Nam và quốc tế qua cửa khẩu Mộc Bài; **Hành lang kinh tế phía Tây (Hành lang sinh thái - nông nghiệp - du lịch)**: Gắn liền với sông Vàm Cỏ Đông và các khu vực phía Tây của tỉnh, Ưu tiên phát triển nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng và bảo tồn đa dạng sinh học. Hành lang này hướng tới việc tạo ra giá trị bền vững và xanh cho toàn tỉnh.

Ba vùng kinh tế - xã hội: **Vùng 1 (Vùng kinh tế động lực Phía Bắc)** bao gồm các huyện biên giới của Tây Ninh cũ như Tân Châu, Tân Biên và một phần Châu Thành, trọng tâm phát triển kinh tế biên mậu thông qua các cửa khẩu quốc tế (Xamat, Mộc Bài), Nông nghiệp công nghệ cao và bảo tồn đa dạng sinh học (Khu bảo tồn thiên nhiên Lo Gò - Xa Mát); **Vùng 2 (Vùng kinh tế trung tâm)** bao gồm phường Tân Ninh hiện nay, phường Hòa Thành và khu vực phụ cận, định hướng phát triển Trở thành trung tâm chính trị, văn hóa và dịch vụ du lịch trọng điểm của tỉnh, Phát triển mạnh du lịch tâm linh, sinh thái với điểm nhấn là Khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen; **Vùng 3 (Vùng kinh tế động lực Phía Nam)** bao gồm Bao gồm các huyện phía Nam của Tây Ninh cũ (Trảng Bàng, Gò Dầu) và toàn bộ địa giới tỉnh Long An cũ (Bến Lức, Cần Giuộc, Đức Hòa, Tân An), trọng tâm phát Công nghiệp - Đô thị: Đây là vùng lõi công nghiệp lớn nhất tỉnh với các khu công nghiệp trọng điểm như Phước Đông và các khu công nghiệp tại Long An, Logistics: Tận dụng hệ thống cảng biển và hạ tầng giao thông kết nối trực tiếp với TP.HCM và vùng Đồng bằng sông Cửu Long, Trung tâm hành chính: Sau sáp nhập, trung tâm chính trị - hành chính mới của tỉnh Tây Ninh được đặt tại phường Long An (thuộc thành phố Tân An, tỉnh Long An cũ).

Về phương án phát triển mạng lưới giao thông vận tải và logistics: Hướng tới mục tiêu trở thành trung tâm kết nối xuyên biên giới và cửa ngõ logistics quan trọng của vùng kinh tế trọng điểm phía Nam, hình thành các nút giao đầu nối hệ thống kết cấu hạ tầng giao thông cấp quốc gia với hệ thống kết cấu hạ tầng cấp tỉnh, nhằm tăng cường tính kết nối giao thông liên vùng, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội; bố trí thêm lối ra, vào với cao tốc Bắc – Nam, vành đai 3 và vành đai 4 thành phố Hồ Chí Minh.

Tây Ninh rất chú trọng việc Cải tạo, nâng cấp và xây mới 140 tuyến đường tỉnh; ưu tiên nâng cấp, xây dựng các tuyến: Cao tốc TP.HCM – Mộc Bài, Cao tốc Gò Dầu – Xa Mát; Vành Đai 4 TP.HCM, Quốc lộ N2; Đường tỉnh ĐT.825B; Đường tỉnh ĐT826; Đường tỉnh ĐT.827E; ĐT818...

Sau khi sáp nhập và tích hợp quy hoạch, tỉnh Tây Ninh (mới) sở hữu quỹ đất công nghiệp khổng lồ, trở thành một trong những "thủ phủ công nghiệp" lớn nhất cả nước. Hiện nay, tổng diện tích được quy hoạch để phát triển công nghiệp trên địa bàn tỉnh là 22.500ha với 59 Khu công nghiệp (KCN) và 82 Cụm công nghiệp (CCN) được phê duyệt.

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

Với lợi thế về quỹ đất, địa hình bằng phẳng, khả năng mở rộng không gian phát triển cùng vị trí nằm trong vùng kinh tế năng động của phía Nam, xã Mỹ Thạnh có nhiều tiềm năng phát triển công nghiệp, thương mại – dịch vụ và logistics. Trong định hướng phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, công nghiệp được xác định là một trong những động lực tăng trưởng quan trọng, gắn với phát

triển hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, thu hút các ngành công nghiệp sạch, công nghiệp hỗ trợ, kho bãi và dịch vụ logistics. Việc hình thành và phát triển các cụm công nghiệp trên địa bàn sẽ góp phần khai thác hiệu quả lợi thế vị trí địa lý, tạo việc làm, thúc đẩy chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng công nghiệp – dịch vụ, đồng thời tăng cường khả năng thu hút đầu tư, góp phần phát triển kinh tế - xã hội của địa phương và của tỉnh Tây Ninh.

Trong quy hoạch tỉnh được phê duyệt, tỉnh đề ra mục tiêu trở thành trung tâm phát triển kinh tế năng động, hiệu quả và bền vững của khu vực phía Nam, cửa ngõ trên tuyến hành lang kinh tế đô thị - công nghiệp của Vùng Đông nam Bộ. Cụ thể, giai đoạn 2021 - 2030, tốc độ tăng trưởng đạt khoảng 9-9,5%/năm; cơ cấu kinh tế chuyển dịch theo hướng công nghiệp hóa; quy mô nền kinh tế đến năm 2030 gấp 2 - 3,5 lần so với năm 2021.

Tỉnh đang thực hiện nhiều biện pháp xúc tiến đầu tư, thu hút và hỗ trợ cho các dự án đầu tư trọng điểm; ưu tiên thu hút công nghiệp hỗ trợ, công nghệ mới, công nghệ cao thân thiện với môi trường; phát triển nhanh các ngành công nghiệp có giá trị tăng cao. Tỉnh cũng đang tham gia thực hiện các đề án, dự án liên quan đến giảm phát thải khí nhà kính trong công nghiệp, sản xuất sạch hơn trong công nghiệp và phát triển năng lượng sạch, năng lượng tái tạo nhằm giảm nhẹ rủi ro và các tác động của biến đổi khí hậu. Qua đó, góp phần bảo đảm sử dụng hiệu quả tài nguyên và tăng cường khả năng chống chịu của người dân với rủi ro thiên tai và biến đổi khí hậu.

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

II. CÁC QUY HOẠCH ĐỊNH HƯỚNG

Dự án Cụm công nghiệp Mỹ Thạnh (quy mô 75ha) đã được tỉnh Tây Ninh đưa vào quy hoạch điều chỉnh theo Quyết định số 2968/QĐ-UBND ngày 26/02/2026 của UBND tỉnh Tây Ninh;

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

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

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

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

3. Quy mô: 75 ha.

- Ranh giới:

+ Phía Tây Bắc: Tiếp giáp Đường Kênh 4.

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

+ Phía Đông Bắc: Tiếp giáp đất nông nghiệp.

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

4. Mục tiêu dự án

STT	Mục tiêu hoạt động	Mã ngành theo VSIC (Mã ngành cấp 4)	Mã ngành CPC (đối với các ngành nghề có mã CPC, nếu có)
1.	Xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng cụm công nghiệp	6810	

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

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

TT	Tên nhóm ngành nghề thu hút đầu tư	Mã ngành (theo Quyết định số 36/2025/QĐ-TTg ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Thủ tướng Chính phủ)
1	Nhóm ngành sản xuất sản phẩm điện tử, máy vi tính và sản phẩm quang học	C261, C262, C263, C264, C265, C266, C267

TT	Tên nhóm ngành nghề thu hút đầu tư	Mã ngành (theo Quyết định số 36/2025/QĐ-TTg ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Thủ tướng Chính phủ)
	Sản xuất linh kiện điện tử	C261
	Sản xuất máy tính và thiết bị ngoại vi của máy tính	C262
	Sản xuất thiết bị truyền thông	C263
	Sản xuất sản phẩm điện tử dân dụng	C264
	Sản xuất thiết bị đo lường, kiểm tra, định hướng và điều khiển; sản xuất đồng hồ	C265
	Sản xuất thiết bị bức xạ, thiết bị điện tử trong y học, điện liệu pháp	C266
	Sản xuất thiết bị và dụng cụ quang học	C267
2	Nhóm ngành sản xuất thiết bị điện	C271, C272, C273, C274, C275, C279
	Sản xuất mô tơ, máy phát, biến thế điện, thiết bị phân phối và điều khiển điện	C271
	Sản xuất pin và ắc quy	C272
	Sản xuất dây và thiết bị dây dẫn	C273
	Sản xuất thiết bị điện chiếu sáng	C274
	Sản xuất đồ điện dân dụng	C275
	Sản xuất thiết bị điện khác	C279
3	Nhóm ngành sản xuất kim loại	C241, C242, C243
	Sản xuất sắt, thép, gang	C241
	Sản xuất kim loại quý và kim loại màu	C242
	Đúc kim loại	C243
4	Nhóm ngành sản xuất sản phẩm từ kim loại đúc sẵn (trừ máy móc, thiết bị)	C251, C259
	Sản xuất các cấu kiện kim loại, thùng, bể chứa và nồi hơi	C251
	Sản xuất sản phẩm khác bằng kim loại; các dịch vụ xử lý, gia công kim loại	C259
5	Nhóm ngành sản xuất máy móc, thiết bị chưa được phân vào đâu	C281, C282
	Sản xuất máy thông dụng	C281
	Sản xuất máy chuyên dụng	C282
6	Nhóm ngành sản xuất ô tô và xe có động cơ khác	C291, C292, C293
	Sản xuất ô tô và xe có động cơ khác	C291
	Sản xuất thân xe ô tô và xe có động cơ khác, rô moóc và bán rô moóc	C292
	Sản xuất phụ tùng và bộ phận phụ trợ cho xe ô tô và xe có động cơ khác	C293
7	Nhóm ngành công nghiệp chế biến, chế tạo khác	C321, C325, C329
	Sản xuất đồ kim hoàn, đồ giả kim hoàn và các	C321

TT	Tên nhóm ngành nghề thu hút đầu tư	Mã ngành (theo Quyết định số 36/2025/QĐ-TTg ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Thủ tướng Chính phủ)
	chi tiết liên quan	
	Sản xuất thiết bị, dụng cụ y tế, nha khoa, chỉnh hình và phục hồi chức năng	C325
	Sản xuất khác chưa được phân vào đâu	C329
8	Nhóm ngành sửa chữa, bảo dưỡng và lắp đặt máy móc, thiết bị	C331, C332
	Sửa chữa, bảo dưỡng máy móc, thiết bị và sản phẩm kim loại đúc sẵn	C331
	Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp	C332
9	Nhóm ngành sản xuất phương tiện vận tải khác	C301, C302, C309
	Đóng tàu và thuyền	C301
	Sản xuất đầu máy xe lửa, xe điện, toa xe và phương tiện, thiết bị chuyên dùng trên đường ray	C302
	Sản xuất phương tiện và thiết bị vận tải chưa được phân vào đâu	C309
10	Nhóm ngành sản xuất hoá chất và sản phẩm hoá chất	C202, C210, C221, C222, C231
	Sản xuất sản phẩm hóa chất khác	C202
	Sản xuất thuốc, hóa dược và dược liệu	C210
	Sản xuất sản phẩm từ cao su	C221
	Sản xuất sản phẩm từ plastic	C222
	Sản xuất thủy tinh và sản phẩm từ thủy tinh	C231
11	Nhóm ngành cung cấp nước; hoạt động quản lý và xử lý rác thải, nước thải	E360, E370, E381, E390
	Khai thác, xử lý và cung cấp nước	E360
	Thoát nước và xử lý nước thải	E370
	Thu gom rác thải	E381
	Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác	E390
12	Nhóm ngành kho bãi và các hoạt động hỗ trợ cho vận tải	H52
	Kho bãi và lưu giữ hàng hóa	H521
	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ cho vận tải	H522
	Hoạt động dịch vụ trung gian cho vận tải	H523
13	Nhóm ngành xây dựng	F4102
	Xây dựng nhà không để ở	F4102
14	Hoạt động hành chính và dịch vụ hỗ trợ	N811, N821, N829
	Dịch vụ hỗ trợ tổng hợp	N811
	Hoạt động hành chính và hỗ trợ văn phòng	N821
	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác chưa được phân vào đâu	N829

5. Đánh giá về sự phù hợp của dự án với quy hoạch có liên quan

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

Theo quyết định số 2968/QĐ-UBND tỉnh Tây Ninh ngày 26/02/2026 về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Tây Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 thì Cụm công nghiệp Mỹ Thạnh có trong danh mục các dự án được phê duyệt.

5.2. Sự phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2021 và kế hoạch sử dụng đất kỳ 2021-2030.

Cụm công nghiệp Mỹ Thạnh nằm trong kế hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 – 2030 đã được UBND tỉnh Long An phê duyệt.

Về Quy hoạch sử dụng đất theo Quyết định số 12113/QĐ-UBND ngày 22 tháng 12 năm 2022 của UBND tỉnh Long An (nay là tỉnh Tây Ninh) về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 - 2030 của huyện Thủ Thừa thì vị trí Cụm công nghiệp Mỹ Thạnh, thuộc quy hoạch đất cụm công nghiệp (SKN).

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

5.3. Sự phù hợp với quy hoạch xây dựng.

Cụm Công nghiệp Mỹ Thạnh có trong Danh mục các cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh của tỉnh Tây Ninh được phê duyệt tại Quyết định số 2968/QĐ-UBND ngày 26/02/2026 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Tây Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, Có quỹ đất phù hợp với quy hoạch sử dụng đất trên địa bàn xã Mỹ Thạnh.

Quy hoạch Cụm công nghiệp Mỹ Thạnh phù hợp theo đồ án quy hoạch chung tỉnh Tây Ninh; Phù hợp với đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Mỹ Thạnh.

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

Tỉnh Tây Ninh phát huy tối đa các tiềm năng khác biệt, nổi trội, lợi thế để phát triển KT-XH nhanh, bền vững. Không gian phát triển của tỉnh được tổ chức hợp lý, gắn với phát triển hệ thống kết cấu hạ tầng đồng bộ, từng bước hiện đại; tập trung phát triển nhanh một số địa bàn có điều kiện thuận lợi, làm động lực phát triển chung toàn tỉnh, hỗ trợ các địa bàn khó khăn; phát triển hợp lý giữa khu vực đô thị và nông thôn.

Tỉnh Tây Ninh phấn đấu chỉ số sản xuất công nghiệp tăng bình quân khoảng 15%/năm thời kỳ 2021 – 2030; ưu tiên phát triển công nghiệp chế biến, chế tạo và năng lượng tái tạo; tập trung phát triển một số ngành công nghiệp chủ yếu như sản xuất kim loại và sản phẩm từ kim loại đúc sẵn; cơ khí chế tạo; chế biến thực phẩm; các sản phẩm điện tử; hóa chất và sản phẩm hóa chất; sản phẩm từ cao su và plastic; dược phẩm; dệt may; năng lượng.

Theo quy hoạch, đến năm 2030, tỉnh Tây Ninh sẽ phát triển Khu kinh tế cửa khẩu Mộc Bài, Cửa khẩu Xa Mát trở thành động lực tăng trưởng mới theo hướng hệ sinh thái công nghệ cao, đổi mới sáng tạo và trung tâm logistics của tỉnh khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện, tiêu chuẩn theo quy định của pháp luật.

Đồng thời, tỉnh Tây Ninh phấn đấu đến năm 2030, tầm nhìn 2050 toàn tỉnh có 133 Khu công nghiệp với tổng diện tích là 46.495ha; quy hoạch mới 27 Cụm công nghiệp với tổng diện tích là 1.694ha, tổng số các Cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh là 102 cụm với tổng diện tích là 6.224ha./..

Sau khi cụm công nghiệp đi vào hoạt động sẽ tạo ra hiệu quả xã hội sau:

- Phát triển Cụm công nghiệp sẽ tạo ra bước đột phá trong thu hút đầu tư để phát triển công tại địa phương, khai thác tiềm năng và lợi thế của từng vùng, góp phần quan trọng vào việc thực hiện thành công các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của địa phương và của tỉnh;

- Tạo ra giá trị kinh tế lớn từ việc phát triển công nghiệp, góp phần quan trọng trong việc chuyển dịch cơ cấu kinh tế, cơ cấu lao động từ nông nghiệp qua công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp;

- Các dự án sản xuất kinh doanh ngoài việc góp phần vào phát triển kinh tế xã hội còn nộp ngân sách với các khoản thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, tiền thuê đất, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế suất và các nghĩa vụ tài chính khác;

- Giải quyết việc làm cho một bộ phận không nhỏ người dân trong địa bàn xã - Các cơ sở sản xuất, các doanh nghiệp có điều kiện thuận lợi phát triển sản xuất, nâng cao

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

Khả năng thu hút đầu tư: Cụm công nghiệp Mỹ Thạnh nằm tại ấp 3A, xã Mỹ Thạnh, tỉnh Tây Ninh có vị trí thuận lợi kết nối với tuyến N2, đường tỉnh ĐT.818 và hệ thống giao thông khu vực. Từ vị trí dự án, thông qua các tuyến đường liên xã và ĐT.818, dự án kết nối thuận lợi với Quốc lộ 1A, Thành phố Hồ Chí Minh và các trung tâm kinh tế trong khu vực Đồng bằng sông Cửu Long, tạo điều kiện thuận lợi cho lưu thông hàng hóa và phát triển công nghiệp – dịch vụ logistics. Từ khu vực dự án, việc kết nối đến Cảng

quốc tế Long An được thực hiện thông qua tuyến ĐT.818 – ĐT.830 với cự ly khoảng 43 km; kết nối đến cách cảng quốc tế Long An khoảng 43 km, cảng Cái Mép khoảng 73 km, cảng Cần Giuộc khoảng 33 km, cảng Cát Lái khoảng 50 km; đáp ứng nhu cầu vận chuyển nguyên vật liệu, hàng hóa và hoạt động xuất nhập khẩu của dự án; Cụm công nghiệp Mỹ Thạnh nằm trong quy hoạch phát triển các Khu công nghiệp của tỉnh Tây Ninh, là điểm sáng hấp dẫn, thu hút các nhà đầu tư thứ cấp trong và ngoài khu vực đầu tư vào địa bàn Tỉnh. Với vị trí thuận lợi như thế, việc thu hút đầu tư vào Cụm công nghiệp Mỹ Thạnh sẽ rất nhiều thuận lợi, thời gian lấp đầy Cụm công nghiệp sẽ rất nhanh. Qua đó, sớm đem lại nguồn thu ngân sách ổn định và lâu dài cho địa phương.

Khả năng cung cấp và đáp ứng nhu cầu về lao động: Với tiêu chí lao động bình quân khoảng 80 lao động/1ha đất Cụm công nghiệp, dự kiến dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Mỹ Thạnh sẽ thu hút và sử dụng khoảng 6.000 lao động khi hoàn thiện và đi vào vận hành của các nhà máy trong Cụm công nghiệp.

6. Quy mô dự án

6.1. Đánh giá hiện trạng khu vực dự án:

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

Bảng tổng hợp hiện trạng sử dụng đất

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

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



Hình ảnh Hiện trạng khu đất quy hoạch CCN Mỹ Thạnh

Hiện trạng đất khu vực đầu tư Cụm công nghiệp chủ yếu là đất nông nghiệp trồng lúa 01 vụ mang lại hiệu quả kinh tế thấp, khu vực dự kiến quy hoạch Cụm công nghiệp không có nhiều nhà dân sinh sống nên việc chuyển đổi sang phát triển công nghiệp tương đối thuận lợi của Cụm công nghiệp khi đi vào hoạt động, tạo động lực phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

6.2. Diện tích đất dự kiến sử dụng:

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

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

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích	Tỷ lệ (%)	Tỷ lệ mặc
	Tổng cộng		75,00	100,0	

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

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

- Khu điều hành, dịch vụ: Diện tích 1,5 ha, chiếm khoảng 2% tổng diện tích đất CCN. Khu đất này được bố trí tại phía đầu lối vào chính CCN và được dự kiến xây dựng cho các khu chức năng gồm: Khu quản lý điều hành, trưng bày giới thiệu sản phẩm.....

- Đất giao thông: Có tổng diện tích 7,875 ha, chiếm tỷ lệ 10,5% tổng diện tích đất CCN, trong đó bao gồm: Các tuyến đường phân lô chính và tuyến đường phân lô nhánh liên kết các khu chức năng. Nút giao giữa đường trục chính với tuyến đường giao thông đối ngoại là nút giao đồng mức, giúp CCN dễ dàng kết nối hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo cho một lượng xe lớn lưu thông.

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

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

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

b. Quy mô kiến trúc xây dựng (diện tích xây dựng, diện tích sàn, số tầng, chiều cao công trình, ...):

- Tầng cao xây dựng đối với các lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng, bến bãi: Từ 01 đến 03 tầng.

- Tầng cao xây dựng đối với các lô đất xây dựng công trình hành chính, dịch vụ: Từ 01 đến 05 tầng.

- Riêng đối với các ngành công nghiệp có nhu cầu xây cao tầng thì khi lập dự án đầu tư sẽ được xem xét và quyết định của cơ quan có thẩm quyền và phù hợp với Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

- Mật độ xây dựng:

+ Mật độ xây dựng chung cho từng lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng: 70%;

+ Mật độ xây dựng cho đất kỹ thuật: 70%;

+ Mật độ xây dựng tối đa cho từng lô đất xây dựng công trình hành chính, dịch vụ và phụ trợ công nghiệp: 60%.

+ Khoảng lùi xây dựng: Đối với các lô đất có cạnh tiếp xúc với các trục đường giao thông đảm bảo theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

c. Sản phẩm, dịch vụ cung cấp:

- Cho thuê lại đất để xây dựng nhà máy, nhà xưởng công nghiệp.

- Cung cấp dịch vụ tiện ích Cụm công nghiệp: Cấp, thoát nước, xử lý nước thải, vệ sinh môi trường, dịch vụ hỗ trợ khác.

d. Quy mô lao động dự kiến trong Cụm công nghiệp: Khoảng 6.000 người.

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

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

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

7. Chi phí đầu tư

Căn cứ quy mô Cụm công nghiệp Mỹ Thạnh.

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

Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19/6/2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

Thông tư số 28/2023/TT-BTC ngày 12/5/2023 của Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định dự án đầu tư xây dựng, phí thẩm định thiết kế cơ sở;

Thông tư số 38/2023/TT-BTC ngày 08/6/2023 của Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường do cơ quan trung ương thực hiện thẩm định.

Thông tư số 27/2023/TT-BTC ngày 12/5/2023 của Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định thiết kế kỹ thuật, phí thẩm định dự toán xây dựng;

Thông tư 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng Ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;

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

Căn cứ Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30 tháng 3 năm 2026 của Bộ trưởng Bộ xây dựng về việc về việc công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2025;

7.1. Tổng vốn đầu tư dự án

Tổng vốn đầu tư thực hiện dự án bao gồm các chi phí sau:

- Chi phí thuê đất không được tính vào tổng mức đầu tư;
- Tổng mức đầu tư: Gồm chi phí do Chủ đầu tư đầu tư, chi phí do ngành điện và ngành viễn thông đầu tư, cụ thể bao gồm:

- + Chi phí giải phóng mặt bằng (chi phí thuê đất trong thời gian xây dựng, chênh lệch chi phí giải phóng mặt bằng so với chi phí thuê đất sau khi đã khấu trừ chi phí thuê đất khi chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ về đất);

- + Chi phí xây dựng;

- + Chi phí thiết bị;

- + Chi phí quản lý dự án;

- + Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng;

- + Chi phí khác (bao gồm cả lãi vay trong thời gian xây dựng);

- + Chi phí dự phòng.

Tổng vốn đầu tư (Đã bao gồm VAT): **1.371.883.557.434** đồng (*Bằng chữ: Một nghìn, ba trăm bảy mươi một tỷ, tám trăm tám mươi ba triệu, năm trăm năm mươi bảy nghìn, bốn trăm ba mươi bốn đồng*). – Chi tiết xem tại phụ lục tính toán kèm theo báo cáo này.

7.2. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm, kể từ ngày được có quyết

định thành lập Cụm công nghiệp.

7.3. Tiến độ thực hiện dự án

Tiến độ dự án được thực hiện từ quý IV/2026 đến quý I/2029 (30 tháng), cụ thể như sau:

- Từ quý IV/2026 đến quý IV/2027: Thực hiện các công việc chuẩn bị đầu tư, hoàn thiện thủ tục về pháp lý, phê duyệt dự án; Hoàn thành công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, giải phóng mặt bằng, các thủ tục về đất đai.

- Từ quý II/2027 đến hết Quý I/2029: Triển khai thi công xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, hoàn thiện, nghiệm thu và bàn giao, đưa dự án vào khai thác sử dụng.

Lưu ý: Tiến độ triển khai của dự án có thể được điều chỉnh phù hợp với điều kiện thực tế, trên cơ sở diễn biến thị trường, khả năng huy động nguồn vốn và tình hình thu hút đầu tư của dự án trong từng thời kỳ.

8. Hiệu quả kinh tế xã hội

8.1. Hiệu quả kinh tế

Trên cơ sở tính toán hiệu quả đầu tư của Dự án, dự kiến thu hút đầu tư của khu công nghiệp được tiến hành song song với việc đầu tư hạ tầng kỹ thuật.

Các số liệu tính toán hiệu quả kinh tế là tạm tính tham khảo thị trường và các Khu công nghiệp đang hoạt động. Giá thuê hạ tầng tính theo chu kỳ dự án chưa bao gồm thuế VAT dự kiến 150 USD/m² (chưa bao gồm các chi phí quản lý vận hành trong quá trình hoạt động).

Hiệu quả kinh tế của dự án dự kiến sơ bộ như sau:

Stt	Nội dung	Đơn vị	Giá trị
I	Quy mô dự án		
1	Đất dự án	ha	75
2	Quy mô lao động	người	6.000
II	Chi phí đầu tư		
1	Tổng vốn đầu tư Chủ đầu tư	đồng	1.371.883.557.434
2	Nguồn vốn	đồng	
-	Vốn chủ sở hữu (15,14%)	đồng	207.705.000000
-	Vốn huy động từ khách hàng (14,35%)	đồng	200.484.375.000
-	Vốn vay từ các tổ chức tín dụng (70.37%)	đồng	963.694.182.434
III	Thời gian thực hiện dự án		
1	Thời gian đầu tư xây dựng HTKT	tháng	30 tháng
2	Thời gian hoạt động của dự án	năm	50 năm

Stt	Nội dung	Đơn vị	Giá trị
IV	Hiệu quả dự án		
1	Tổng doanh thu (Chưa bao gồm VAT)		3.740.112.561.993
2	Tổng chi phí (Chưa bao gồm VAT)		2.876.175.760.796
3	Lợi nhuận doanh nghiệp		
-	Lợi nhuận trước thuế	đồng	859.193.426.197
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp	đồng	249.443.639.239
-	Lợi nhuận sau thuế	đồng	609.749.786.958
4	Các chỉ tiêu hiệu quả của dự án		
1	Hiện giá thu hồi thuần: NPV	đồng	198.963.254.603
2	Suất thu hồi nội bộ: IRR	%	19,31
3	Thời gian hoàn vốn: T	năm	4,36

Dự án có hiệu quả tốt, khả năng sinh lời cao và thời gian thu hồi vốn tương đối nhanh, phù hợp để xem xét đầu tư.

8.2. Hiệu quả xã hội

- Tạo việc làm và nâng cao thu nhập cho người lao động: Dự án góp phần thu hút các doanh nghiệp sản xuất, kinh doanh vào hoạt động trong cụm công nghiệp, từ đó tạo ra nhiều cơ hội việc làm cho lao động địa phương. Nhờ đó, thu nhập của người dân được cải thiện, góp phần giảm tỷ lệ thất nghiệp và nâng cao chất lượng cuộc sống.

- Thúc đẩy chuyển dịch cơ cấu kinh tế địa phương: Sự hình thành cụm công nghiệp giúp chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng công nghiệp hóa – hiện đại hóa, giảm dần sự phụ thuộc vào nông nghiệp, tăng tỷ trọng công nghiệp và dịch vụ.

- Phát triển hạ tầng và đô thị hóa khu vực: Dự án đầu tư hạ tầng như giao thông, điện, nước, xử lý nước thải... không chỉ phục vụ cụm công nghiệp mà còn góp phần cải thiện điều kiện sống cho khu vực lân cận, thúc đẩy quá trình đô thị hóa và phát triển kinh tế - xã hội địa phương.

- Nâng cao trình độ lao động và chuyển giao công nghệ. Khi các doanh nghiệp hoạt động trong cụm công nghiệp, người lao động có cơ hội tiếp cận công nghệ mới, được đào tạo kỹ năng, từ đó nâng cao trình độ chuyên môn và tác phong công nghiệp.

- Tăng nguồn thu ngân sách địa phương: Hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp trong cụm công nghiệp sẽ đóng góp vào ngân sách thông qua các loại thuế, phí, góp phần tăng nguồn lực cho địa phương để đầu tư vào các lĩnh vực xã hội khác như giáo dục, y tế.

- Giảm thiểu ô nhiễm môi trường phân tán: Việc quy hoạch các cơ sở sản xuất vào cụm công nghiệp giúp kiểm soát tốt hơn vấn đề môi trường thông qua hệ thống xử lý chất thải tập trung, hạn chế tình trạng ô nhiễm do sản xuất nhỏ lẻ gây ra trong khu dân cư.

- Tăng cường liên kết kinh tế và phát triển cộng đồng: Cụm công nghiệp tạo điều kiện hình thành các chuỗi liên kết sản xuất, cung ứng, thúc đẩy sự hợp tác giữa các doanh nghiệp, đồng thời góp phần phát triển các dịch vụ hỗ trợ như vận tải, logistics, ăn uống, nhà ở cho công nhân.

9. Tiến độ thực hiện đề xuất làm Chủ đầu tư Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Cụm Công nghiệp Mỹ Thạnh, tỉnh Tây Ninh với địa phương

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

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

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

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

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

- Ngày 30/6/2026, UBND xã có tờ trình nộp Sở Công thương tỉnh Tây Ninh về việc thành lập Cụm công nghiệp Mỹ Thạnh tại văn bản số 2676/TTr-UBND.

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

Trên đây là nội dung báo cáo chấp thuận chủ trương Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Mỹ Thạnh, xã Mỹ Thạnh, tỉnh Tây Ninh. Kính đề nghị Hội đồng quản trị Công ty cổ phần phát triển đô thị và Khu công nghiệp cao su Việt Nam xem xét, trình cấp có thẩm quyền làm cơ sở thực hiện.

Trân trọng!