

PHỤ LỤC TÍNH TOÁN

*(Kèm theo Báo cáo 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)*

Bảng 1 - Bảng thống kê quy hoạch sử dụng đất

Bảng 2 - Phương án kinh doanh

Bảng 3 - Tổng vốn đầu tư dự án Cụm công nghiệp Mỹ Thạnh

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

Bảng 5 - Phân bổ chi phí khấu hao

Bảng 7 - Bảng tính lợi nhuận hàng năm

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

Bảng 1 - Bảng thống kê quy hoạch sử dụng đất

TT	Loại đất	Diện tích đất (m2)	Tỷ lệ (%)	Thành phẩm theo quy hoạch (m2)
1	Đất công nghiệp	525.000	70,00%	525.000,00
3	Đất công trình điều hành	7.500	1,00%	
3	Đất dịch vụ	7.500	1,00%	
4	Đất giao thông	78.750	10,50%	
5	Đất cây xanh, mặt nước	105.000	14,00%	
6	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	11.250	1,50%	
7	Đất an ninh	15.000	2,00%	
	Tổng cộng	750.000	100,00%	

Bảng 2 - Phương án kinh doanh

STT	Nội dung	Năm		Hệ số lấp đầy (%)			
				Đất kho tàng, nhà máy			
				Tính tiền 1 lần	Tỷ lệ lấp đầy lũy kế		
1	Kế hoạch kinh doanh qua các năm	2026	0	0%			
		2027	1	0%			
		2028	2	10%	10%		
		2029	3	30%	40%		
		2030	4	30%	70%		
		2031	5	20%	90%		
		2032÷2075	6÷49	10%	100%		
STT	Nội dung	Đơn vị tính		Triệu đồng/m2		Hệ số gia tăng chi phí (áp dụng với chi phí thu tiền hàng năm)	
		USD/m2 (tính hàng năm hoặc 1 lần tùy phương thức thu tiền)	Hệ số quy đổi sang VNĐ	Đất kho tàng nhà máy			
				Tính tiền 1 lần (100%)			
I	Nguồn thu từ dự án						
1	Cho thuê đất công nghiệp (kho tàng, nhà máy)						
	Thu tiền 1 lần (USD/m2)	150	26.000	3,90			
2	Thu phí quản lý (USD/m2)	0,7	26.000	Thu phí từ năm 2029		0,02	5,0%
II	Chi phí vận hành						
1	Hoa hồng môi giới (xác định theo tỷ lệ % doanh thu)	%		2%		Theo doanh thu cho thuê đất	
2	Chi phí quản lý vận hành	Chi phí cố định hàng năm (triệu đồng/năm), tính từ năm 2031)			10.000		
3	Chi duy tu, sửa chữa hạ tầng	Chi hàng năm, theo tỷ lệ % (XD+TB), tính từ năm thứ 6			1%		
4	Chi công việc phát sinh ngoài kế hoạch	Chi hàng năm, theo tỷ lệ mục (1+2+3)			20%		
III	Tỷ lệ lãi vay	tỷ lệ %/năm			10%		
IV	Thuế TNDN	tỷ lệ %/năm			20%		
V	Thuế GTGT	tỷ lệ %			10%		

Bảng 3 - Tổng vốn đầu tư 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	$(G_{XD} + G_{TB})_{\text{trước VAT}} \times 1,265\%$			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		$(G_{XD} + G_{TB})_{\text{trước VAT}} \times 0,074\%$			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		$(G_{XD} + G_{TB})_{\text{trước VAT}} \times 0,030\%$			157.702.987	15.770.299	173.473.286	
5.5	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi		$(G_{XD} + G_{TB})_{\text{trước VAT}} \times 0,210\%$			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)		$G_{XD} \text{ trước VAT} \times 1,162\%$			5.781.616.407	578.161.641	6.359.778.048	
5.7	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi		$(G_{XD} + G_{TB})_{\text{trước VAT}} \times 0,037\%$			194.500.350	19.450.035	213.950.385	
5.8	Chi phí thẩm tra thiết kế xây dựng		$G_{XD} \text{ trước VAT} \times 0,059\%$			293.558.837	29.355.884	322.914.720	
5.9	Chi phí thẩm tra dự toán		$G_{XD} \text{ trước VAT} \times 0,056\%$			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_{nn}	Chi tiết theo bảng kế hoạch giải ngân và thu xếp vốn			139.963.275.922		139.963.275.922	
	TỔNG CỘNG		(A+B)			1.332.231.268.722	61.624.329.699	1.398.924.188.328	

Bảng 4. Kế hoạch giải ngân

Stt	Nội dung công việc	Dự kiến chi phí (tr.đồng)	Năm 2026 T12	Năm 2026 T1	Năm 2026 T2	Năm 2027 T3	Năm 2027 T4	Năm 2027 T5	Năm 2027 T6	Năm 2027 T7	Năm 2027 T8	Năm 2027 T9
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
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
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
								95.790	95.790	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
1	Thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị công trình	578.244									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
3	Dự phòng	61.194	34	34	34	67	67	135	135	168	2.481	2.448
B	Lãi vay dự kiến	139.963	0	0	0	0	0	0	0	0	301	919
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
D	Cơ cấu sử dụng vốn	1.398.924	1.278	1.316	1.316	1.837	2.254	2.595	98.090	98.060	75.909	76.156
1	Vốn chủ sở hữu	210.000	1.278	1.316	1.316	1.837	2.254	2.595	98.090	98.060	3.255	
2	Vốn khác	200.484										
3	Vốn vay	988.440	0	0	0	0	0	0	0	0	72.654	76.156

Bảng 4. Kế hoạch giải ngân

Stt	Nội dung công việc	Dự kiến chi phí (tr.đồng)	Năm 2027 T10	Năm 2027 T11	Năm 2027 T12	Năm 2028 T1	Năm 2028 T2	Năm 2028 T3	Năm 2028 T4	Năm 2028 T5	Năm 2028 T6
A	Tiến độ công việc, nhu cầu sử dụng vốn	1.258.961	75.237	75.237	75.237	75.237	75.237	75.237	26.926	26.926	26.926
I	Giai đoạn 1: Chuẩn bị đầu tư và giải phóng mặt bằng	585.823	48.311	48.311	48.311	48.311	48.311	48.311			
1	Khảo sát địa hình	825									
2	Khảo sát địa chất	990									
3	Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500	1.457									
4	Báo cáo đánh giá tác động môi trường	825									
5	Báo cáo nghiên cứu khả thi	1.428									
6	Thẩm duyệt PCCC	7									
7	Đền bù giải phóng mặt bằng (đã bao gồm DP)	579.737	417 47.895	417 47.895	417 47.895	417 47.895	417 47.895	417 47.895			
8	Dự phòng (không bao gồm DP công tác GPMB)	553									
II	Thi công hạ tầng kỹ thuật và các công việc khác	673.138	26.926	26.926	26.926	26.926	26.926	26.926	26.926	26.926	26.926
1	Thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị công trình	578.244	23.130	23.130	23.130	23.130	23.130	23.130	23.130	23.130	23.130
2	Công tác quản lý dự án, tư vấn, công tác khác (các công việc còn lại)	33.699	1.348	1.348	1.348	1.348	1.348	1.348	1.348	1.348	1.348
3	Dự phòng	61.194	2.448	2.448	2.448	2.448	2.448	2.448	2.448	2.448	2.448
B	Lãi vay dự kiến	139.963	1.554	2.193	2.839	3.489	4.145	4.807	5.273	5.541	5.812
C	Tổng vốn đầu tư	1.398.924	76.791	77.430	78.076	78.726	79.382	80.044	32.198	32.467	32.737
D	Cơ cấu sử dụng vốn	1.398.924	76.791	77.430	78.076	78.726	79.382	80.044	32.198	32.467	32.737
1	Vốn chủ sở hữu	210.000									
2	Vốn khác	200.484									
3	Vốn vay	988.440	76.791	77.430	78.076	78.726	79.382	80.044	32.198	32.467	32.737

Bảng 4. Kế hoạch giải ngân

Stt	Nội dung công việc	Dự kiến chi phí (tr.đồng)	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
A	Tiến độ công việc, nhu cầu sử dụng vốn	1.258.961	26.926	26.926	26.555	26.555	26.555	26.555	26.555	26.555	26.184
I	Giai đoạn 1: Chuẩn bị đầu tư và giải phóng mặt bằng	585.823									
1	Khảo sát địa hình	825									
2	Khảo sát địa chất	990									
3	Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500	1.457									
4	Báo cáo đánh giá tác động môi trường	825									
5	Báo cáo nghiên cứu khả thi	1.428									
6	Thẩm duyệt PCCC	7									
7	Đền bù giải phóng mặt bằng (đã bao gồm DP)	579.737									
8	Dự phòng (không bao gồm DP công tác GPMB)	553									
II	Thi công hạ tầng kỹ thuật và các công việc khác	673.138	26.926	26.926	26.555	26.555	26.555	26.555	26.555	26.555	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
2	Công tác quản lý dự án, tư vấn, công tác khác (các công việc còn lại)	33.699	1.348	1.348	1.011	1.011	1.011	1.011	1.011	1.011	674
3	Dự phòng	61.194	2.448	2.448	2.414	2.414	2.414	2.414	2.414	2.414	2.380
B	Lãi vay dự kiến	139.963	6.084	6.359	6.635	6.912	7.191	7.379	7.476	7.574	7.671
C	Tổng vốn đầu tư	1.398.924	33.010	33.285	33.190	33.467	33.746	33.934	34.031	34.129	33.856
D	Cơ cấu sử dụng vốn	1.398.924	33.010	33.285	33.190	33.467	33.746	33.934	34.031	34.129	33.856
1	Vốn chủ sở hữu	210.000									
2	Vốn khác	200.484						22.276	22.276	22.276	22.276
3	Vốn vay	988.440	33.010	33.285	33.190	33.467	33.746	11.658	11.755	11.853	11.580

Bảng 4. Kế hoạch giải ngân

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

Bảng 5 - Phân bổ chi phí khấu hao

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

Bảng 5 - Phân bổ chi phí khấu hao

STT	Tài sản	Thời gian KH (năm)	Giá trị (triệu đồng)	NĂM 18	NĂM 19	NĂM 20	NĂM 21	NĂM 22	NĂM 23	NĂM 24	NĂM 25	NĂM 26	NĂM 27	NĂM 28	NĂM 29	NĂM 30	NĂM 31	NĂM 32	NĂM 33
				2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058
				17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
1	Tổng mức đầu tư		1.078.431	37.879	36.005	36.005	36.005	36.005	36.005	36.005	36.005	36.005	36.005	36.005	6.827	6.827	6.827	6.827	6.827
1	CP thuê đất trong thời gian xây dựng và giải phóng mặt bằng	47	320.869	6.827	6.827	6.827	6.827	6.827	6.827	6.827	6.827	6.827	6.827	6.827	6.827	6.827	6.827	6.827	6.827
2	Chi phí xây dựng	25	497.557	19.902	19.902	19.902	19.902	19.902	19.902	19.902	19.902	19.902	19.902	19.902					
3	Chi phí thiết bị	15	28.119	1.875															
4	Chi phí QLDA, Chi phí tư vấn, Chi phí khác (không bao gồm lãi vay)	25	35.789	1.432	1.432	1.432	1.432	1.432	1.432	1.432	1.432	1.432	1.432	1.432					
5	Lãi vay trong thời gian xây dựng	25	139.963	5.599	5.599	5.599	5.599	5.599	5.599	5.599	5.599	5.599	5.599	5.599					
6	Chi phí dự phòng	25	56.134	2.245	2.245	2.245	2.245	2.245	2.245	2.245	2.245	2.245	2.245	2.245					

Bảng 5 - Phân bổ chi phí khấu hao

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

Bảng 6 - Doanh thu dự án

Thời gian phân tích

50 năm

STT	Nội dung	Diện tích (m2)	Đơn giá (triệu đồng/m2)	Tổng cộng (triệu đồng)	NĂM 1	NĂM 2	NĂM 3	NĂM 4	NĂM 5	NĂM 6	NĂM 7	NĂM 8	NĂM 9
					NĂM 2026	NĂM 2027	NĂM 2028	NĂM 2029	NĂM 2030	NĂM 2031	NĂM 2032	NĂM 2033	NĂM 2034
					0	1	2	3	4	5	6	7	8
	Tiến độ thực hiện												
I	ĐỒNG THU THỰC TẾ			3.740.113	-	-	205.228	618.072	621.273	418.981	215.811	11.614	12.195
1.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy	525.000		2.047.500	-	-	204.750	614.250	614.250	409.500	204.750	-	-
-	Trả tiền một lần	525.000	3,90	2.047.500	-	-	204.750	614.250	614.250	409.500	204.750		
	Hệ số lấp đầy						10%	30%	30%	20%	10%		
1.3	Doanh thu quản lý HTKT			1.692.613			478	3.822	7.023	9.481	11.061	11.614	12.195
-	Thuê đất kho tàng, nhà máy	525.000	0,02	1.692.613			478	3.822	7.023	9.481	11.061	11.614	12.195
	Hệ số lấp đầy						5%	40%	70%	90%	100%	100%	100%
	Đơn giá hàng năm						0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02
II	ĐỒNG THU HẠCH TOÁN			3.740.113			4.743	21.157	37.711	49.269	55.503	56.056	56.636
2.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			2.047.500			4.266	17.335	30.688	39.788	44.441	44.441	44.441
-	Trả tiền 1 lần			2.047.500			4.266	17.335	30.688	39.788	44.441	44.441	44.441
	Doanh thu 2028			204.750			4.266	4.266	4.266	4.266	4.266	4.266	4.266
	Doanh thu 2029			614.250				13.069	13.069	13.069	13.069	13.069	13.069
	Doanh thu 2030			614.250					13.353	13.353	13.353	13.353	13.353
	Doanh thu 2031			409.500						9.100	9.100	9.100	9.100
	Doanh thu 2032			204.750							4.653	4.653	4.653
2.2	Doanh thu quản lý HTKT			1.692.613			478	3.822	7.023	9.481	11.061	11.614	12.195

Bảng 6 - Doanh thu dự án

Thời gian phân tích

50 năm

STT	Nội dung	Diện tích (m2)	Đơn giá (triệu đồng/m2)	Tổng cộng (triệu đồng)	NĂM 10	NĂM 11	NĂM 12	NĂM 13	NĂM 14	NĂM 15	NĂM 16	NĂM 17	NĂM 18
					NĂM 2035	NĂM 2036	NĂM 2037	NĂM 2038	NĂM 2039	NĂM 2040	NĂM 2041	NĂM 2042	NĂM 2043
					9	10	11	12	13	14	15	16	17
	Tiến độ thực hiện												
I	ĐỒNG THU THỰC TẾ			3.740.113	12.805	13.445	14.117	14.823	15.564	16.342	17.159	18.017	18.918
1.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy	525.000		2.047.500	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Trả tiền một lần	525.000	3,90	2.047.500									
	Hệ số lấp đầy												
1.3	Doanh thu quản lý HTKT			1.692.613	12.805	13.445	14.117	14.823	15.564	16.342	17.159	18.017	18.918
-	Thuê đất kho tàng, nhà máy	525.000	0,02	1.692.613	12.805	13.445	14.117	14.823	15.564	16.342	17.159	18.017	18.918
	Hệ số lấp đầy				100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	Đơn giá hàng năm				0,02	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,04
II	ĐỒNG THU HẠCH TOÁN			3.740.113	57.246	57.886	58.559	59.264	60.006	60.784	61.601	62.459	63.360
2.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			2.047.500	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441
-	Trả tiền 1 lần			2.047.500	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441
	Doanh thu 2028			204.750	4.266	4.266	4.266	4.266	4.266	4.266	4.266	4.266	4.266
	Doanh thu 2029			614.250	13.069	13.069	13.069	13.069	13.069	13.069	13.069	13.069	13.069
	Doanh thu 2030			614.250	13.353	13.353	13.353	13.353	13.353	13.353	13.353	13.353	13.353
	Doanh thu 2031			409.500	9.100	9.100	9.100	9.100	9.100	9.100	9.100	9.100	9.100
	Doanh thu 2032			204.750	4.653	4.653	4.653	4.653	4.653	4.653	4.653	4.653	4.653
2.2	Doanh thu quản lý HTKT			1.692.613	12.805	13.445	14.117	14.823	15.564	16.342	17.159	18.017	18.918

Bảng 6 - Doanh thu dự án

Thời gian phân tích

50 năm

STT	Nội dung	Diện tích (m2)	Đơn giá (triệu đồng/m2)	Tổng cộng (triệu đồng)	NĂM 19	NĂM 20	NĂM 21	NĂM 22	NĂM 23	NĂM 24	NĂM 25	NĂM 26
					NĂM 2044	NĂM 2045	NĂM 2046	NĂM 2047	NĂM 2048	NĂM 2049	NĂM 2050	NĂM 2051
					18	19	20	21	22	23	24	25
	Tiến độ thực hiện											
I	ĐỒNG THU THỰC TẾ			3.740.113	19.864	20.857	21.900	22.995	24.145	25.352	26.620	27.951
1.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy	525.000		2.047.500	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Trả tiền một lần	525.000	3,90	2.047.500								
	Hệ số lắp đầy											
1.3	Doanh thu quản lý HTKT			1.692.613	19.864	20.857	21.900	22.995	24.145	25.352	26.620	27.951
-	Thuê đất kho tàng, nhà máy	525.000	0,02	1.692.613	19.864	20.857	21.900	22.995	24.145	25.352	26.620	27.951
	Hệ số lắp đầy				100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	Đơn giá hàng năm				0,04	0,04	0,04	0,04	0,05	0,05	0,05	0,05
II	ĐỒNG THU HẠCH TOÁN			3.740.113	64.306	65.299	66.342	67.437	68.586	69.794	71.061	72.392
2.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			2.047.500	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441
-	Trả tiền 1 lần			2.047.500	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441
	Doanh thu 2028			204.750	4.266	4.266	4.266	4.266	4.266	4.266	4.266	4.266
	Doanh thu 2029			614.250	13.069	13.069	13.069	13.069	13.069	13.069	13.069	13.069
	Doanh thu 2030			614.250	13.353	13.353	13.353	13.353	13.353	13.353	13.353	13.353
	Doanh thu 2031			409.500	9.100	9.100	9.100	9.100	9.100	9.100	9.100	9.100
	Doanh thu 2032			204.750	4.653	4.653	4.653	4.653	4.653	4.653	4.653	4.653
2.2	Doanh thu quản lý HTKT			1.692.613	19.864	20.857	21.900	22.995	24.145	25.352	26.620	27.951

Bảng 6 - Doanh thu dự án

Thời gian phân tích

50 năm

STT	Nội dung	Diện tích (m2)	Đơn giá (triệu đồng/m2)	Tổng cộng (triệu đồng)	NĂM 27	NĂM 28	NĂM 29	NĂM 30	NĂM 31	NĂM 32	NĂM 33	NĂM 34
					NĂM 2052	NĂM 2053	NĂM 2054	NĂM 2055	NĂM 2056	NĂM 2057	NĂM 2058	NĂM 2059
					26	27	28	29	30	31	32	33
	Tiến độ thực hiện											
I	ĐỒNG THU THỰC TẾ			3.740.113	29.348	30.816	32.357	33.974	35.673	37.457	39.330	41.296
1.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy	525.000		2.047.500	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Trả tiền một lần	525.000	3,90	2.047.500								
	Hệ số lấp đầy											
1.3	Doanh thu quản lý HTKT			1.692.613	29.348	30.816	32.357	33.974	35.673	37.457	39.330	41.296
-	Thuê đất kho tàng, nhà máy	525.000	0,02	1.692.613	29.348	30.816	32.357	33.974	35.673	37.457	39.330	41.296
	Hệ số lấp đầy				100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	Đơn giá hàng năm				0,06	0,06	0,06	0,06	0,07	0,07	0,07	0,08
II	ĐỒNG THU HẠCH TOÁN			3.740.113	73.790	75.257	76.798	78.416	80.115	81.898	83.771	85.738
2.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			2.047.500	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441
-	Trả tiền 1 lần			2.047.500	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441
	Doanh thu 2028			204.750	4.266	4.266	4.266	4.266	4.266	4.266	4.266	4.266
	Doanh thu 2029			614.250	13.069	13.069	13.069	13.069	13.069	13.069	13.069	13.069
	Doanh thu 2030			614.250	13.353	13.353	13.353	13.353	13.353	13.353	13.353	13.353
	Doanh thu 2031			409.500	9.100	9.100	9.100	9.100	9.100	9.100	9.100	9.100
	Doanh thu 2032			204.750	4.653	4.653	4.653	4.653	4.653	4.653	4.653	4.653
2.2	Doanh thu quản lý HTKT			1.692.613	29.348	30.816	32.357	33.974	35.673	37.457	39.330	41.296

Bảng 6 - Doanh thu dự án

Thời gian phân tích

50 năm

STT	Nội dung	Diện tích (m ²)	Đơn giá (triệu đồng/m ²)	Tổng cộng (triệu đồng)	NĂM 35	NĂM 36	NĂM 37	NĂM 38	NĂM 39	NĂM 40	NĂM 41	NĂM 42
					NĂM 2060	NĂM 2061	NĂM 2062	NĂM 2063	NĂM 2064	NĂM 2065	NĂM 2066	NĂM 2067
					34	35	36	37	38	39	40	41
	Tiến độ thực hiện											
I	DÒNG THU THỰC TẾ			3.740.113	43.361	45.529	47.805	50.196	52.706	55.341	58.108	61.013
1.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy	525.000		2.047.500	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Trả tiền một lần	525.000	3,90	2.047.500								
	Hệ số lấp đầy											
1.3	Doanh thu quản lý HTKT			1.692.613	43.361	45.529	47.805	50.196	52.706	55.341	58.108	61.013
-	Thuế đất kho tàng, nhà máy	525.000	0,02	1.692.613	43.361	45.529	47.805	50.196	52.706	55.341	58.108	61.013
	Hệ số lấp đầy				100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	Đơn giá hàng năm				0,08	0,09	0,09	0,10	0,10	0,11	0,11	0,12
II	DÒNG THU HẠCH TOÁN			3.740.113	87.802	89.970	92.247	94.637	97.147	99.782	102.549	105.455
2.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			2.047.500	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441
-	Trả tiền 1 lần			2.047.500	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441
	Doanh thu 2028			204.750	4.266	4.266	4.266	4.266	4.266	4.266	4.266	4.266
	Doanh thu 2029			614.250	13.069	13.069	13.069	13.069	13.069	13.069	13.069	13.069
	Doanh thu 2030			614.250	13.353	13.353	13.353	13.353	13.353	13.353	13.353	13.353
	Doanh thu 2031			409.500	9.100	9.100	9.100	9.100	9.100	9.100	9.100	9.100
	Doanh thu 2032			204.750	4.653	4.653	4.653	4.653	4.653	4.653	4.653	4.653
2.2	Doanh thu quản lý HTKT			1.692.613	43.361	45.529	47.805	50.196	52.706	55.341	58.108	61.013

Bảng 6 - Doanh thu dự án

Thời gian phân tích

50 năm

STT	Nội dung	Diện tích (m ²)	Đơn giá (triệu đồng/m ²)	Tổng cộng (triệu đồng)	NĂM 43	NĂM 44	NĂM 45	NĂM 46	NĂM 47	NĂM 48	NĂM 49	NĂM 50
					NĂM 2068	NĂM 2069	NĂM 2070	NĂM 2071	NĂM 2072	NĂM 2073	NĂM 2074	NĂM 2075
					42	43	44	45	46	47	48	49
	Tiến độ thực hiện											
I	ĐỒNG THU THỰC TẾ			3.740.113	64.064	67.267	70.630	74.162	77.870	81.764	85.852	90.144
1.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy	525.000		2.047.500	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Trả tiền một lần	525.000	3,90	2.047.500								
	Hệ số lấp đầy											
1.3	Doanh thu quản lý HTKT			1.692.613	64.064	67.267	70.630	74.162	77.870	81.764	85.852	90.144
-	Thuê đất kho tàng, nhà máy	525.000	0,02	1.692.613	64.064	67.267	70.630	74.162	77.870	81.764	85.852	90.144
	Hệ số lấp đầy				100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	Đơn giá hàng năm				0,12	0,13	0,13	0,14	0,15	0,16	0,16	0,17
II	ĐỒNG THU HẠCH TOÁN			3.740.113	108.505	111.709	115.072	118.603	122.312	126.205	130.293	134.586
2.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			2.047.500	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441
-	Trả tiền 1 lần			2.047.500	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441
	Doanh thu 2028			204.750	4.266	4.266	4.266	4.266	4.266	4.266	4.266	4.266
	Doanh thu 2029			614.250	13.069	13.069	13.069	13.069	13.069	13.069	13.069	13.069
	Doanh thu 2030			614.250	13.353	13.353	13.353	13.353	13.353	13.353	13.353	13.353
	Doanh thu 2031			409.500	9.100	9.100	9.100	9.100	9.100	9.100	9.100	9.100
	Doanh thu 2032			204.750	4.653	4.653	4.653	4.653	4.653	4.653	4.653	4.653
2.2	Doanh thu quản lý HTKT			1.692.613	64.064	67.267	70.630	74.162	77.870	81.764	85.852	90.144

Bảng 7 - Bảng tính lợi nhuận hàng năm

STT	Nội dung	Tổng cộng (đồng)	NĂM 1	NĂM 2	NĂM 3	NĂM 4	NĂM 5	NĂM 6	NĂM 7	NĂM 8	NĂM 9	NĂM 10
			NĂM 2026	NĂM 2027	NĂM 2028	NĂM 2029	NĂM 2030	NĂM 2031	NĂM 2032	NĂM 2033	NĂM 2034	NĂM 2035
			0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
I	DOANH THU	3.740.113			4.743	21.157	37.711	49.269	55.503	56.056	56.636	57.246
1.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy	2.047.500			4.266	17.335	30.688	39.788	44.441	44.441	44.441	44.441
-	Trả tiền 1 lần	2.047.500			4.266	17.335	30.688	39.788	44.441	44.441	44.441	44.441
1.3	Doanh thu quản lý HTKT	1.692.613			478	3.822	7.023	9.481	11.061	11.614	12.195	12.805
II	CHI PHÍ	2.934.583			4.743	156.115	109.411	70.749	71.101	71.346	71.595	71.850
1	Chi phí khấu hao TSCĐ	1.078.431			-	37.879	37.879	37.879	37.879	37.879	37.879	37.879
2	Chi phí kinh doanh	40.950			85	347	614	796	889	889	889	889
3	Chi phí quản lý vận hành	732.927			2.000	5.000	7.000	10.000	10.200	10.404	10.612	10.824
4	Chi phí duy tu, sửa chữa hạ tầng (tính từ năm 6)	260.210						5.782	5.782	5.782	5.782	5.782
5	Chi phí phát sinh khác	422.504			417	8.645	9.099	10.892	10.950	10.991	11.033	11.075
6	Chi phí thuê đất trong thời gian vận hành					5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400
7	Chi trả lãi vay trong giai đoạn vận hành	150.504			2.241	98.844	49.419	-	-	-		
III	Lợi nhuận	800.787			-	(134.958)	(71.700)	(21.480)	(15.598)	(15.290)	(14.959)	(14.604)
IV	Lỗ lũy kế chuyển sang											
V	Thu nhập chịu thuế					-	-	-	-	-	-	-
VI	Thuế thu nhập doanh nghiệp	246.377				-	-	-	-	-	-	-
VII	Lợi nhuận sau thuế	554.410			-	(134.958)	(71.700)	(21.480)	(15.598)	(15.290)	(14.959)	(14.604)

Bảng 7 - Bảng tính lợi nhuận hàng năm

STT	Nội dung	Tổng cộng (đồng)	NĂM 11	NĂM 12	NĂM 13	NĂM 14	NĂM 15	NĂM 16	NĂM 17	NĂM 18	NĂM 19	NĂM 20
			NĂM 2036	NĂM 2037	NĂM 2038	NĂM 2039	NĂM 2040	NĂM 2041	NĂM 2042	NĂM 2043	NĂM 2044	NĂM 2045
			10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
I	DOANH THU	3.740.113	57.886	58.559	59.264	60.006	60.784	61.601	62.459	63.360	64.306	65.299
1.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy	2.047.500	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441
-	Trả tiền 1 lần	2.047.500	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441
1.3	Doanh thu quản lý HTKT	1.692.613	13.445	14.117	14.823	15.564	16.342	17.159	18.017	18.918	19.864	20.857
II	CHI PHÍ	2.934.583	72.110	72.375	72.645	72.921	73.202	73.489	73.781	74.080	72.134	72.445
1	Chi phí khấu hao TSCĐ	1.078.431	37.879	37.879	37.879	37.879	37.879	37.879	37.879	37.879	36.005	36.005
2	Chi phí kinh doanh	40.950	889	889	889	889	889	889	889	889	889	889
3	Chi phí quản lý vận hành	732.927	11.041	11.262	11.487	11.717	11.951	12.190	12.434	12.682	12.936	13.195
4	Chi phí duy tu, sửa chữa hạ tầng (tính từ năm 6)	260.210	5.782	5.782	5.782	5.782	5.782	5.782	5.782	5.782	5.782	5.782
5	Chi phí phát sinh khác	422.504	11.118	11.162	11.207	11.253	11.300	11.348	11.397	11.447	11.122	11.174
6	Chi phí thuê đất trong thời gian vận hành		5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400
7	Chi trả lãi vay trong giai đoạn vận hành	150.504										
III	Lợi nhuận	800.787	(14.223)	(13.816)	(13.381)	(12.915)	(12.418)	(11.888)	(11.322)	(10.720)	(7.829)	(7.146)
IV	Lỗ lũy kế chuyển sang											
V	Thu nhập chịu thuế		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VI	Thuế thu nhập doanh nghiệp	246.377	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VII	Lợi nhuận sau thuế	554.410	(14.223)	(13.816)	(13.381)	(12.915)	(12.418)	(11.888)	(11.322)	(10.720)	(7.829)	(7.146)

Bảng 7 - Bảng tính lợi nhuận hàng năm

STT	Nội dung	Tổng cộng (đồng)	NĂM 21	NĂM 22	NĂM 23	NĂM 24	NĂM 25	NĂM 26	NĂM 27	NĂM 28	NĂM 29	NĂM 30
			NĂM 2046	NĂM 2047	NĂM 2048	NĂM 2049	NĂM 2050	NĂM 2051	NĂM 2052	NĂM 2053	NĂM 2054	NĂM 2055
			20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
I	DOANH THU	3.740.113	66.342	67.437	68.586	69.794	71.061	72.392	73.790	75.257	76.798	78.416
1.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy	2.047.500	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441
-	Trả tiền 1 lần	2.047.500	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441
1.3	Doanh thu quản lý HTKT	1.692.613	21.900	22.995	24.145	25.352	26.620	27.951	29.348	30.816	32.357	33.974
II	CHI PHÍ	2.934.583	72.762	73.085	73.414	73.750	74.093	74.443	74.799	75.163	40.521	40.899
1	Chi phí khấu hao TSCĐ	1.078.431	36.005	36.005	36.005	36.005	36.005	36.005	36.005	36.005	6.827	6.827
2	Chi phí kinh doanh	40.950	889	889	889	889	889	889	889	889	889	889
3	Chi phí quản lý vận hành	732.927	13.459	13.728	14.002	14.282	14.568	14.859	15.157	15.460	15.769	16.084
4	Chi phí duy tu, sửa chữa hạ tầng (tính từ năm 6)	260.210	5.782	5.782	5.782	5.782	5.782	5.782	5.782	5.782	5.782	5.782
5	Chi phí phát sinh khác	422.504	11.227	11.281	11.336	11.392	11.449	11.507	11.567	11.627	5.853	5.917
6	Chi phí thuê đất trong thời gian vận hành		5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400
7	Chi trả lãi vay trong giai đoạn vận hành	150.504										
III	Lợi nhuận	800.787	(6.420)	(5.648)	(4.828)	(3.956)	(3.032)	(2.050)	(1.009)	94	36.277	37.517
IV	Lỗ lũy kế chuyển sang					3.956	6.988	9.038	10.048	9.953	-	-
V	Thu nhập chịu thuế		-	-	-	-	-	-	-	-	36.277	37.517
VI	Thuế thu nhập doanh nghiệp	246.377	-	-	-	-	-	-	-	-	7.255	7.503
VII	Lợi nhuận sau thuế	554.410	(6.420)	(5.648)	(4.828)	(3.956)	(3.032)	(2.050)	(1.009)	94	29.022	30.013

Bảng 7 - Bảng tính lợi nhuận hàng năm

STT	Nội dung	Tổng cộng (đồng)	NĂM 31	NĂM 32	NĂM 33	NĂM 34	NĂM 35	NĂM 36	NĂM 37	NĂM 38	NĂM 39	NĂM 40
			NĂM 2056	NĂM 2057	NĂM 2058	NĂM 2059	NĂM 2060	NĂM 2061	NĂM 2062	NĂM 2063	NĂM 2064	NĂM 2065
			30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
I	DOANH THU	3.740.113	80.115	81.898	83.771	85.738	87.802	89.970	92.247	94.637	97.147	99.782
1.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy	2.047.500	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441
-	Trả tiền 1 lần	2.047.500	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441
1.3	Doanh thu quản lý HTKT	1.692.613	35.673	37.457	39.330	41.296	43.361	45.529	47.805	50.196	52.706	55.341
II	CHI PHÍ	2.934.583	41.285	41.679	42.081	42.490	42.908	43.334	43.769	44.212	44.665	45.126
1	Chi phí khấu hao TSCĐ	1.078.431	6.827	6.827	6.827	6.827	6.827	6.827	6.827	6.827	6.827	6.827
2	Chi phí kinh doanh	40.950	889	889	889	889	889	889	889	889	889	889
3	Chi phí quản lý vận hành	732.927	16.406	16.734	17.069	17.410	17.758	18.114	18.476	18.845	19.222	19.607
4	Chi phí duy tu, sửa chữa hạ tầng (tính từ năm 6)	260.210	5.782	5.782	5.782	5.782	5.782	5.782	5.782	5.782	5.782	5.782
5	Chi phí phát sinh khác	422.504	5.981	6.046	6.113	6.182	6.251	6.322	6.395	6.469	6.544	6.621
6	Chi phí thuê đất trong thời gian vận hành		5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400
7	Chi trả lãi vay trong giai đoạn vận hành	150.504										
III	Lợi nhuận	800.787	38.829	40.219	41.691	43.247	44.894	46.636	48.478	50.425	52.482	54.656
IV	Lỗ lũy kế chuyển sang		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
V	Thu nhập chịu thuế		38.829	40.219	41.691	43.247	44.894	46.636	48.478	50.425	52.482	54.656
VI	Thuế thu nhập doanh nghiệp	246.377	7.766	8.044	8.338	8.649	8.979	9.327	9.696	10.085	10.496	10.931
VII	Lợi nhuận sau thuế	554.410	31.064	32.175	33.352	34.598	35.915	37.309	38.782	40.340	41.986	43.725

Bảng 7 - Bảng tính lợi nhuận hàng năm

STT	Nội dung	Tổng cộng (đồng)	NĂM 41	NĂM 42	NĂM 43	NĂM 44	NĂM 45	NĂM 46	NĂM 47	NĂM 48	NĂM 49	NĂM 50
			NĂM 2066	NĂM 2067	NĂM 2068	NĂM 2069	NĂM 2070	NĂM 2071	NĂM 2072	NĂM 2073	NĂM 2074	NĂM 2075
			40	41	42	43	44	45	46	47	48	49
I	DOANH THU	3.740.113	102.549	105.455	108.505	111.709	115.072	118.603	122.312	126.205	130.293	134.586
1.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy	2.047.500	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441
-	Trả tiền 1 lần	2.047.500	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441
1.3	Doanh thu quản lý HTKT	1.692.613	58.108	61.013	64.064	67.267	70.630	74.162	77.870	81.764	85.852	90.144
II	CHI PHÍ	2.934.583	45.597	46.077	46.566	47.065	47.575	48.094	48.624	49.165	49.716	50.279
1	Chi phí khấu hao TSCĐ	1.078.431	6.827	6.827	6.827	6.827	6.827	6.827	6.827	6.827	6.827	6.827
2	Chi phí kinh doanh	40.950	889	889	889	889	889	889	889	889	889	889
3	Chi phí quản lý vận hành	732.927	19.999	20.399	20.807	21.223	21.647	22.080	22.522	22.972	23.432	23.901
4	Chi phí duy tu, sửa chữa hạ tầng (tính từ năm 6)	260.210	5.782	5.782	5.782	5.782	5.782	5.782	5.782	5.782	5.782	5.782
5	Chi phí phát sinh khác	422.504	6.699	6.779	6.861	6.944	7.029	7.116	7.204	7.294	7.386	7.480
6	Chi phí thuê đất trong thời gian vận hành		5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400
7	Chi trả lãi vay trong giai đoạn vận hành	150.504										
III	Lợi nhuận	800.787	56.953	59.378	61.939	64.643	67.497	70.509	73.687	77.040	80.577	84.307
IV	Lỗ lũy kế chuyển sang		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
V	Thu nhập chịu thuế		56.953	59.378	61.939	64.643	67.497	70.509	73.687	77.040	80.577	84.307
VI	Thuế thu nhập doanh nghiệp	246.377	11.391	11.876	12.388	12.929	13.499	14.102	14.737	15.408	16.115	16.861
VII	Lợi nhuận sau thuế	554.410	45.562	47.502	49.551	51.714	53.998	56.407	58.950	61.632	64.462	67.446

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

Thời gian phân tích hiệu quả của Dự án

50 năm

STT	Nội dung	Tỷ lệ	Đơn giá	Tổng cộng	NĂM 1	NĂM 2	NĂM 3	NĂM 4	NĂM 5	NĂM 6	NĂM 7	NĂM 8	NĂM 9	NĂM 10
					NĂM 2026	NĂM 2027	NĂM 2028	NĂM 2029	NĂM 2030	NĂM 2031	NĂM 2032	NĂM 2033	NĂM 2034	NĂM 2035
					0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	Tiền độ thực hiện													
I	ĐỒNG TIỀN THU			3.740.113			205.228	618.072	621.273	418.981	215.811	11.614	12.195	12.805
	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			2.047.500	-	-	204.750	614.250	614.250	409.500	204.750	-	-	-
	Doanh thu quản lý HTKT			1.692.613	-	-	478	3.822	7.023	9.481	11.061	11.614	12.195	12.805
	VAT đầu ra (không tính vào đồng tiền)			374.011			474	2.116	3.771	4.927	5.550	5.606	5.664	5.725
II	ĐỒNG TIỀN CHI			3.077.069	4.421	792.300	431.620	112.836	66.131	27.470	27.821	28.066	28.316	28.571
1	Giai đoạn đầu tư xây dựng			1.223.597	4.421	792.300	426.876							
2	Giai đoạn vận hành			1.853.471	-	-	4.743	112.836	66.131	27.470	27.821	28.066	28.316	28.571
2.1	Chi phí khấu hao TSCĐ (không tính vào đồng tiền)			-										
2.2	Chi phí kinh doanh	2%	Doanh thu	40.950	-	-	85	347	614	796	889	889	889	889
2.3	Chi phí quản lý vận hành			732.927	-	-	2.000	5.000	7.000	10.000	10.200	10.404	10.612	10.824
2.4	Chi phí duy tu, sửa chữa hạ tầng (tính từ năm 6)	1%	Chi phí XD-TB	260.210	-	-	-	-	-	5.782	5.782	5.782	5.782	5.782
2.5	Chi phí phát sinh khác	20%	2.2+2.3	422.504	-	-	417	8.645	9.099	10.892	10.950	10.991	11.033	11.075
2.6	Chi trả lãi vay trong giai đoạn vận hành			150.504	-	-	2.241	98.844	49.419	-	-	-	-	-
2.7	Chi nộp thuế TNDN	20%		246.377	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	VAT đầu vào (không tính vào đồng tiền)			202.258	205	36.649	19.996	1.399	1.671	2.747	2.782	2.807	2.832	2.857
	Giai đoạn đầu tư xây dựng			56.599	205	36.649	19.746							
	Giai đoạn vận hành			145.659	-	-	250	1.399	1.671	2.747	2.782	2.807	2.832	2.857
	VAT phải nộp (VAT đầu ra - VAT đầu vào)			171.753	(205)	(36.649)	(19.522)	716	2.100	2.180	2.768	2.799	2.832	2.868
IV	Lợi nhuận			554.410	-	-	-	(134.958)	(71.700)	(21.480)	(15.598)	(15.290)	(14.959)	(14.604)
V	HỆ SỐ CHIẾT KHẤU	10%			1,0000	0,9091	0,8264	0,7513	0,6830	0,6209	0,5645	0,5132	0,4665	0,4241
VI	ĐỒNG TIỀN HIỆU SỐ THU CHI													
1	Dòng tiền không có chiết khấu				(4.421)	(792.300)	(226.392)	505.236	555.141	391.511	187.990	(16.452)	(16.121)	(15.766)
2	Cộng dồn dòng tiền không có chiết khấu				(4.421)	(796.721)	(1.023.113)	(517.877)	37.265	428.776	616.766	600.313	584.192	568.427
3	Dòng tiền có chiết khấu				(4.421)	(720.272)	(187.101)	379.591	379.169	243.098	106.115	(8.442)	(7.521)	(6.686)
4	Cộng dồn dòng tiền có chiết khấu				(4.421)	(724.694)	(911.795)	(532.203)	(153.034)	90.064	196.179	187.736	180.216	173.529
VII	CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ													
1	IRR				16,23%	>r=10%								
2	NPV				136.553	>0								
3	Thời gian thu hồi vốn theo dòng tiền dự án có tính đến hệ số chiết khấu				4,63	năm (Tính từ năm 2026)								

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

Thời gian phân tích hiệu quả của Dự án

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

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

Thời gian phân tích hiệu quả của Dự án

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

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

Thời gian phân tích hiệu quả của Dự án

STT	Nội dung	Tỷ lệ	Đơn giá	Tổng cộng	NĂM 33	NĂM 34	NĂM 35	NĂM 36	NĂM 37	NĂM 38	NĂM 39	NĂM 40	NĂM 41	NĂM 42	NĂM 43
					NĂM 2058	NĂM 2059	NĂM 2060	NĂM 2061	NĂM 2062	NĂM 2063	NĂM 2064	NĂM 2065	NĂM 2066	NĂM 2067	NĂM 2068
					32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42
	Tiến độ thực hiện														
I	DÒNG TIỀN THU			3.740.113	39.330	41.296	43.361	45.529	47.805	50.196	52.706	55.341	58.108	61.013	64.064
	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			2.047.500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Doanh thu quản lý HTKT			1.692.613	39.330	41.296	43.361	45.529	47.805	50.196	52.706	55.341	58.108	61.013	64.064
	VAT đầu ra (không tính vào dòng tiền)			374.011	8.377	8.574	8.780	8.997	9.225	9.464	9.715	9.978	10.255	10.545	10.851
II	DÒNG TIỀN CHI			3.077.069	38.192	38.913	39.660	40.435	41.238	42.070	42.934	43.830	44.760	45.725	46.727
1	Giai đoạn đầu tư xây dựng			1.223.597											
2	Giai đoạn vận hành			1.853.471	38.192	38.913	39.660	40.435	41.238	42.070	42.934	43.830	44.760	45.725	46.727
2.1	Chi phí khấu hao TSCĐ (không tính vào dòng tiền)			-											
2.2	Chi phí kinh doanh	2%	Doanh thu	40.950	889	889	889	889	889	889	889	889	889	889	889
2.3	Chi phí quản lý vận hành			732.927	17.069	17.410	17.758	18.114	18.476	18.845	19.222	19.607	19.999	20.399	20.807
2.4	Chi phí duy tu, sửa chữa hạ tầng (tính từ năm 6)	1%	Chi phí XD+TB	260.210	5.782	5.782	5.782	5.782	5.782	5.782	5.782	5.782	5.782	5.782	5.782
2.5	Chi phí phát sinh khác	20%	2.2+2.3	422.504	6.113	6.182	6.251	6.322	6.395	6.469	6.544	6.621	6.699	6.779	6.861
2.6	Chi trả lãi vay trong giai đoạn vận hành			150.504	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.7	Chi nộp thuế TNDN	20%		246.377	8.338	8.649	8.979	9.327	9.696	10.085	10.496	10.931	11.391	11.876	12.388
3	VAT đầu vào (không tính vào dòng tiền)			202.258	2.985	3.026	3.068	3.111	3.154	3.199	3.244	3.290	3.337	3.385	3.434
	Giai đoạn đầu tư xây dựng			56.599											
	Giai đoạn vận hành			145.659	2.985	3.026	3.068	3.111	3.154	3.199	3.244	3.290	3.337	3.385	3.434
	VAT phải nộp (VAT đầu ra - VAT đầu vào)			171.753	5.392	5.547	5.712	5.886	6.070	6.265	6.471	6.688	6.918	7.161	7.417
III	Lợi nhuận			554.410	33.352	34.598	35.915	37.309	38.782	40.340	41.986	43.725	45.562	47.502	49.551
V	HỆ SỐ CHIẾT KHẤU	10%			0,0474	0,0431	0,0391	0,0356	0,0323	0,0294	0,0267	0,0243	0,0221	0,0201	0,0183
VI	DÒNG TIỀN HIỆU SỐ THU CHI														
1	Dòng tiền không có chiết khấu				1.138	2.383	3.701	5.095	6.568	8.125	9.771	11.511	13.348	15.288	17.337
2	Cộng dồn dòng tiền không có chiết khấu				380.810	383.193	386.894	391.989	398.556	406.682	416.453	427.964	441.311	456.599	473.936
3	Dòng tiền có chiết khấu				54	103	145	181	212	239	261	280	295	307	317
4	Cộng dồn dòng tiền có chiết khấu				131.899	132.002	132.147	132.328	132.540	132.779	133.041	133.320	133.615	133.922	134.239
VII	CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ														
1	IRR														
2	NPV														
3	Thời gian thu hồi vốn theo dòng tiền dự án có tính đến hệ số chiết khấu														

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

Thời gian phân tích hiệu quả của Dự án

STT	Nội dung	Tỷ lệ	Đơn giá	Tổng cộng	NĂM 44	NĂM 45	NĂM 46	NĂM 47	NĂM 48	NĂM 49	NĂM 50	GHI CHÚ
					NĂM 2069	NĂM 2070	NĂM 2071	NĂM 2072	NĂM 2073	NĂM 2074	NĂM 2075	
					43	44	45	46	47	48	49	
	Tiến độ thực hiện											
I	DÒNG TIỀN THU			3.740.113	67.267	70.630	74.162	77.870	81.764	85.852	90.144	
	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			2.047.500	-	-	-	-	-	-	-	
	Doanh thu quản lý HTKT			1.692.613	67.267	70.630	74.162	77.870	81.764	85.852	90.144	
	VAT đầu ra (không tính vào dòng tiền)			374.011	11.171	11.507	11.860	12.231	12.621	13.029	13.459	
II	DÒNG TIỀN CHI			3.077.069	47.767	48.847	49.969	51.135	52.346	53.605	54.913	
1	Giai đoạn đầu tư xây dựng			1.223.597								
2	Giai đoạn vận hành			1.853.471	47.767	48.847	49.969	51.135	52.346	53.605	54.913	
2.1	Chi phí khấu hao TSCĐ (không tính vào dòng tiền)			-								
2.2	Chi phí kinh doanh	2%	Doanh thu	40.950	889	889	889	889	889	889	889	
2.3	Chi phí quản lý vận hành			732.927	21.223	21.647	22.080	22.522	22.972	23.432	23.901	
2.4	Chi phí duy tu, sửa chữa hạ tầng (tính từ năm 6)	1%	Chi phí XD+TB	260.210	5.782	5.782	5.782	5.782	5.782	5.782	5.782	
2.5	Chi phí phát sinh khác	20%	2.2+2.3	422.504	6.944	7.029	7.116	7.204	7.294	7.386	7.480	
2.6	Chi trả lãi vay trong giai đoạn vận hành			150.504	-	-	-	-	-	-	-	
2.7	Chi nộp thuế TNDN	20%		246.377	12.929	13.499	14.102	14.737	15.408	16.115	16.861	
3	VAT đầu vào (không tính vào dòng tiền)			202.258	3.484	3.535	3.587	3.640	3.694	3.749	3.805	
	Giai đoạn đầu tư xây dựng			56.599								
	Giai đoạn vận hành			145.659	3.484	3.535	3.587	3.640	3.694	3.749	3.805	
	VAT phải nộp (VAT đầu ra - VAT đầu vào)			171.753	7.687	7.972	8.274	8.591	8.927	9.280	9.653	
III	Lợi nhuận			554.410	51.714	53.998	56.407	58.950	61.632	64.462	67.446	
V	HỆ SỐ CHIẾT KHẤU	10%			0,0166	0,0151	0,0137	0,0125	0,0113	0,0103	0,0094	
VI	DÒNG TIỀN HIỆU SỐ THU CHI											
1	Dòng tiền không có chiết khấu				19.500	21.783	24.193	26.735	29.418	32.247	35.231	
2	Cộng dồn dòng tiền không có chiết khấu				493.436	515.220	539.412	566.148	595.565	627.812	663.044	
3	Dòng tiền có chiết khấu				324	329	332	333	334	332	330	
4	Cộng dồn dòng tiền có chiết khấu				134.563	134.891	135.223	135.557	135.890	136.223	136.553	
VII	CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ											
1	IRR											
2	NPV											
3	Thời gian thu hồi vốn theo dòng tiền dự án có tính đến hệ số chiết khấu											



Số: TTr-VRG

Trần Hưng Đạo, ngày tháng năm 2026

TỜ TRÌNH

V/v: 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, xã Mỹ Quý tỉnh Tây Ninh

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

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

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

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

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

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét việc tiếp tục triển khai đầu giá làm chủ đầu tư Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Quốc tế Trường Hải trên cơ sở phương án đầu tư đã được rà soát, cập nhật, với các nội dung sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

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

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

3. **Diện tích dự kiến:** 162,1916 ha

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

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

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

Trước năm 2025, Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Trường Hải đã được chấp thuận chủ trương đầu tư cho Công ty TNHH KCN Quốc tế Trường Hải làm chủ đầu tư. Sau đó, cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện

rà soát, điều chỉnh chủ trương đầu tư và tổ chức lựa chọn lại nhà đầu tư thực hiện dự án thông qua hình thức đấu giá theo quy định của pháp luật.

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

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

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

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

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

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

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

Như vậy, thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án đã được triển khai theo quy định, hiện đang bước vào giai đoạn tổ chức thực hiện đấu giá. Công ty VRG sẽ tiếp tục theo dõi, phối hợp với các cơ quan có thẩm

quyền và chủ động tham gia quá trình lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật, nhằm tiếp tục thực hiện các thủ tục để được xác định là nhà đầu tư thực hiện Dự án.

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

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

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

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

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

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

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

Đơn vị tính: đồng

STT	Nội dung	Giá trị	Ghi chú
I	Chi phí Chủ đầu tư cần thực hiện	1.630.082.894.792	<i>Chưa bao gồm giá trị chênh lệch giá khởi điểm và giá trúng đấu giá</i>
1	Tổng vốn đầu tư theo Quyết định số 15273/QĐ-UBND ngày 20/8/2026 của UBND tỉnh Tây Ninh	1.507.278.948.800	
1.1	Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất diện tích 152,1187ha	207.278.948.800	
2.2	Tổng mức đầu tư tại QĐ số 1128/QĐ-TTg ngày 27/7/2020	1.300.000.000.000	
2	Chi phí giải phóng mặt bằng diện tích 10,0729ha	117.345.276.792	Tham khảo chi phí GPMB dự án CCN Lộc Giang 2
3	Các chi phí hỗ trợ khác:	5.458.669.200	

STT	Nội dung	Giá trị	Ghi chú
3.1	Chi phí hỗ trợ thành quả lao động trên đất của Văn phòng Tỉnh ủy	4.404.766.000	
2.1	Chi phí chuẩn bị đầu tư dự án được hoàn trả cho Công ty TNHH Khu công nghiệp Quốc tế Trường Hải	1.053.903.200	
II	Vốn chủ sở hữu tối thiểu 15% Tổng vốn đầu tư	226.092.000.000	
III	Tiền đặt trước	41.455.789.760	
IV	Bước giá: Tối thiểu 1% giá khởi điểm được duyệt, tương đương:	2.072.789.488	

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

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

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

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

3. Kết luận

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

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

III. Đề xuất kiến nghị

Trên cơ sở thực hiện theo Quyết định số 15273/QĐ-UBND ngày 20/8/2026 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện

dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Quốc tế Trường Hải xã Mỹ Quý tỉnh Tây Ninh, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, chấp thuận những nội dung sau:

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

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

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

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

3. Thông qua việc ủy quyền cho Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc chủ động tìm kiếm, làm việc, đàm phán, ký kết các hợp đồng tín dụng và các văn bản liên quan với các tổ chức tín dụng trong và ngoài nước nhằm huy động vốn để thực hiện dự án; Đồng thời quyết định việc sử dụng tài sản của Công ty để thế chấp hoặc áp dụng các biện pháp bảo đảm theo yêu cầu của các hợp đồng tín dụng và quy định của pháp luật.

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

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

Trân trọng!

**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

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 Khu Công nghiệp Lương Bình tại xã Thanh Lợi, tỉnh Tây Ninh

Kính gửi: Đại hội đồng Cổ đông bất thường năm 2026

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

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

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

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

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

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

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

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, chấp thuận cho Công ty nghiên cứu và triển khai đầu tư xây dựng Dự án Khu công nghiệp Lương Bình tại xã Thanh Lợi, tỉnh Tây Ninh, cụ thể như sau:

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

1. Sự cần thiết phải đầu tư

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

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

So với các trung tâm công nghiệp lớn như thành phố Hồ Chí Minh, Bình Dương hay Đồng Nai, nơi thị trường đã dần bão hòa và quỹ đất hạn chế, Tây Ninh mang lại cơ hội mở rộng kinh doanh với hiệu quả cao và rủi ro thấp hơn, đồng thời giúp Công ty tiếp cận phân khúc khách hàng mới và đa dạng hóa nguồn thu.

Đặc biệt, khu vực xã Thanh Lợi có nhiều điều kiện thuận lợi để phát triển khu công

ngiệp: Quỹ đất dồi dào, phù hợp phát triển quy mô lớn và có khả năng kết nối với các trục giao thông chính, các khu vực công nghiệp và đô thị trong tỉnh. Khu vực có điều kiện liên kết với hệ thống giao thông liên vùng thông qua các tuyến đường tỉnh và các trục kết nối, tạo điều kiện tiếp cận các tuyến giao thông trọng điểm và kết nối đến các cửa khẩu quốc tế như Mộc Bài và Xa Mát, góp phần hỗ trợ hoạt động giao thương và logistics.

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

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

2. Mục tiêu đầu tư

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

II. THÔNG TIN DỰ ÁN

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

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

3. Tình hình pháp lý dự án

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

4. Đánh giá sự phù hợp

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

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

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

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

Theo Quyết định số 2968/QĐ-UBND ngày 26/02/2026 của UBND tỉnh Tây Ninh

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

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

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

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

4.3.1 Về khả năng thu hút vốn đầu tư:

Khu công nghiệp Lương Bình có vị trí giao thông thuận lợi khi được kết nối các vùng phía Nam, Thành phố Hồ Chí Minh và Campuchia thông qua các tuyến đường như: Quốc Lộ N2, quốc lộ 1A, Cao tốc TP.HCM – Mộc Bài, Cao Tốc Bến Lức – Long Thành, trục vành đai 3, 4; đồng thời có các tuyến đường kết nối nội bộ trong tỉnh như TL784, TL782, TL786 và DT816 (là tuyến đường trực tiếp đi qua xã Thạnh Lợi kết nối với các tuyến đường trong tỉnh và các vùng lân cận). Từ đây hình thành mạng lưới giao thông phục vụ phát triển công nghiệp.

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

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

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

4.3.2 Về khả năng cung cấp nguồn lao động:

Tỉnh Tây Ninh hiện có khoảng 3,2 triệu dân, trong đó có 2,1 triệu dân nằm trong độ

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

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

5. Quy mô dự án:

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

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

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

+ Đất khu điều hành dịch vụ: Có diện tích 13,0 ha, chiếm khoảng 4% tổng diện tích đất KCN. Khu đất này được bố trí tại phía đầu lối vào chính KCN và được dự kiến xây dựng cho các khu chức năng gồm: Cơ sở lưu trú; Khu nhà văn phòng cho thuê, ngân hàng, bưu điện, thương mại dịch vụ; Khu nhà ăn công nghiệp; trạm y tế, đội phòng cháy chữa cháy, công trình văn hóa - thể thao...; Mật độ xây dựng trong khu này tối đa 70%;

+ Đất giao thông, bãi xe: Có tổng diện tích 39,0 ha, chiếm tỷ lệ 12% tổng diện tích đất KCN, trong đó bao gồm: Các tuyến đường phân lô chính và tuyến đường phân lô nhánh liên kết các khu chức năng. Nút giao giữa đường trục chính với tuyến đường giao thông đối ngoại là nút giao đồng mức, giúp KCN dễ dàng kết nối hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo cho một lượng xe lớn lưu thông.

+ Đất cây xanh – hành lang: Có tổng diện tích 38,7 ha, chiếm 11,9% tổng diện tích đất KCN, trong đó bao gồm: cây xanh; dải cây xanh cách ly KCN...

+ Đất công trình hạ tầng kỹ thuật: Có tổng diện tích 6,8 ha, chiếm 2,1% tổng diện tích đất KCN. Trong đó được xây dựng trạm cấp nước, trạm biến áp, khu vực trạm xử lý nước thải...

+ Đất An ninh: Có tổng diện tích 6,5 ha, chiếm 2,0% tổng diện tích đất KCN.

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

Trong đó:

- Chi phí thuê đất (không tính vào TMĐT) là: 1.053.000.000.000 đồng.

- Tổng mức đầu tư: 5.040.345.695.130 đồng.

7. Hiệu quả kinh tế

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

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

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

III. Kiến nghị, đề xuất.

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

sau:

1. Chấp thuận thực hiện các thủ tục để Công ty trở thành chủ đầu tư Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công nghiệp Lương Bình (quy mô 325 ha), xã Thạnh Lợi, tỉnh Tây Ninh;

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

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

4. Thông qua nội dung trong quá trình nghiên cứu, triển khai thực hiện dự án, đối với công việc thuộc thẩm quyền quyết định của Hội đồng cổ đông, Công ty có thể xin ý kiến cổ đông bằng văn bản khi cần thiết.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội 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 Khu công nghiệp Lương Bình.

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 XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH KẾT CẤU HẠ TẦNG
KHU CÔNG NGHIỆP LƯƠNG BÌNH (325 HA)**

ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG: XÃ THANH LỢI, TỈNH TÂY NINH

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

Hải Phòng, năm 2026

I. GIỚI THIỆU CHUNG

1. Nhu cầu về thuê đất công nghiệp Việt Nam

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

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

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

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

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

2. Tình hình phát triển công nghiệp tại địa phương

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

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

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

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

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

Tỉnh Tây Ninh định hướng phát triển Hai hành lang kinh tế gồm: **Hành lang kinh tế phía Đông (Hành lang công nghiệp - đô thị - dịch vụ)**: Chạy dọc theo tuyến đường cao tốc TP.HCM - Mộc Bài và Quốc lộ N2; Tập trung phát triển các khu công nghiệp công nghệ cao, đô thị thông minh và các dịch vụ logistics hiện đại. Đây là cửa ngõ kết nối chính với vùng kinh tế trọng điểm phía Nam và quốc tế qua cửa khẩu Mộc Bài; **Hành lang kinh tế phía Tây (Hành lang sinh thái - nông nghiệp - du lịch)**: Gắn liền với sông Vàm Cỏ Đông và các khu vực phía Tây của tỉnh, Ưu tiên phát triển nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng và bảo tồn đa dạng sinh học. Hành lang này hướng tới việc tạo ra giá trị bền vững và xanh cho toàn tỉnh.

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

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

Cải tạo, nâng cấp và xây mới 140 tuyến đường tỉnh; ưu tiên nâng cấp, xây dựng các tuyến: Cao tốc TP.HCM – Mộc Bài, Cao tốc Gò Dầu – Xa Mát; Vành Đai 4 TP.HCM, Đường tỉnh ĐT.825B (Trục động lực Đức Hoà); Quốc lộ N2; Đường tỉnh ĐT781; Đường tỉnh ĐT816.

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

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

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

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

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

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

II. CÁC QUY HOẠCH ĐỊNH HƯỚNG

Dự án Khu công nghiệp Lương Bình (325 ha) đã được UBND tỉnh Tây Ninh đưa vào quy hoạch điều chỉnh theo Quyết định số 2968/QĐ-UBND ngày 26/02/2026.

Theo quyết định số 2968/QĐ-UBND ngày 26/02/2026, tỉnh đã có định hướng phát triển các KCN trên địa bàn Xã Thạnh Lợi cùng thời kỳ gồm 09 KCN với tổng diện tích là 2.700 ha được quy hoạch mới đang kêu gọi, thu hút nhà đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật bao gồm: KCN Thạnh Lợi 1 (500 ha); KCN Thạnh Lợi 2 (201 ha); KCN Thạnh Lợi 3 giai đoạn 1 (248 ha); KCN Thạnh Lợi 4 giai đoạn 1 (200 ha); KCN Thạnh Lợi 5 (266 ha); KCN Thạnh Lợi 6 (450 ha); KCN Lương Bình (325 ha); KCN Thạnh Lợi 3 giai đoạn 2 (243 ha); KCN Thạnh Lợi 4 giai đoạn 2 (291 ha).

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

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

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

3. Quy mô dự kiến: 325 ha.

4. Mục tiêu dự án

STT	Mục tiêu hoạt động	Mã ngành theo VSIC (Mã ngành cấp 4)	Mã ngành CPC (đối với các ngành nghề có mã CPC, nếu có)
1.	Xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp	4299	

- Khu công nghiệp Lương Bình là Khu công nghiệp tổng hợp, trong đó tập trung ưu tiên các ngành nghề chủ yếu sau:

- + Nhóm ngành chế biến, bảo quản nông, lâm.
- + Nhóm ngành may mặc, da giày.
- + Nhóm ngành công nghệ thông tin, điện-điện tử.
- + Sản xuất, chế tạo, lắp ráp thiết bị, linh kiện điện, điện tử, điện lạnh, các sản phẩm từ công nghệ mới, kỹ thuật cao phục vụ các ngành điện tử, công nghệ thông tin.
- + Sản xuất thiết bị, linh phụ kiện truyền dữ liệu, điện thoại di động, máy vi tính và các thiết bị ngoại vi.
- + Sản xuất các sản phẩm phần mềm, sản phẩm nội dung thông tin số, dịch vụ phần mềm, khắc phục sự cố an toàn thông tin, bảo vệ thông tin.
- + Sản xuất, chế tạo cơ khí chính xác, khuôn mẫu, chế tạo máy móc, thiết bị. Sản xuất, lắp ráp ô tô, xe máy và phụ tùng ô tô, xe máy.
- + Sản xuất chế tạo các sản phẩm từ nhựa, linh kiện nhựa – cao su kỹ thuật, sản xuất các sản phẩm bao bì, in ấn.
- + Sản xuất vật liệu composite, vật liệu dẻo, siêu bền, siêu nhẹ.
- + Sản xuất mỹ phẩm, dược phẩm và thiết bị y tế.
- + Sản xuất, chế biến lương thực, thực phẩm và thức ăn chăn nuôi.
- + Dịch vụ logistic.

+ Sản xuất gia công các sản phẩm công nghệ cao theo quy định của pháp luật về công nghệ cao, sản xuất các sản phẩm công nghệ hỗ trợ theo quy định của Chính phủ.

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

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

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

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

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

Tỉnh Tây Ninh phát triển ngành công nghiệp theo hướng hiện đại, khả năng thích ứng công nghệ cao, xanh, tuần hoàn và thông minh, đột phá về năng suất và giá trị gia tăng, nâng cao vị thế của tỉnh trong mạng lưới sản xuất và chuỗi giá trị của quốc gia, quốc tế. Ưu tiên phát triển công nghiệp chế biến, chế tạo, năng lượng tái tạo, sạch; tập trung phát triển các sản phẩm công nghiệp có tiềm năng, lợi thế. Phát triển tiểu thủ công nghiệp gắn với khai thác giá trị văn hóa, ứng dụng công nghệ hiện đại và xây dựng thương hiệu.

Hình thành mạng lưới sản xuất và chuỗi cung ứng công nghiệp đồng bộ, gắn với các trục giao thông đối ngoại và liên kết vùng. Khu vực Đông Bắc và Đông Nam giữ vai trò động lực, tập trung phát triển công nghiệp chế biến, chế tạo, công nghiệp hỗ trợ hiện đại, công nghiệp công nghệ cao; khu vực phía Tây phát triển công nghiệp chế biến nông sản, công nghiệp phục vụ nông nghiệp, tiểu thủ công nghiệp.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hơn nữa, tỉnh Tây Ninh hiện có khoảng 3,2 triệu dân, trong đó có 2,1 triệu dân nằm trong độ tuổi lao động. Riêng xã Thạnh Lợi có khoảng 30.000 người trong độ tuổi lao động và tỷ lệ lao động đã qua đào tạo chiếm 60%. Bên cạnh đó các địa phương lân cận góp phần cung cấp nguồn Nhân lực cho Khu công nghiệp.

6. Quy mô dự án

6.1. Đánh giá hiện trạng khu vực dự án:

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

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

6.2. Diện tích đất dự kiến sử dụng: 325 ha. Trong đó:

Dự kiến tỷ lệ sử dụng đất trong Khu công nghiệp:

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

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

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

+ Đất khu điều hành dịch vụ: Có diện tích 13,0 ha, chiếm khoảng 4% tổng diện tích đất KCN. Khu đất này được bố trí tại phía đầu lối vào chính KCN và được dự kiến xây dựng cho các khu chức năng gồm: Cơ sở lưu trú; Khu nhà văn phòng cho thuê, ngân hàng, bưu điện, thương mại dịch vụ; Khu nhà ăn công nghiệp; trạm y tế, đội phòng cháy chữa cháy, công trình văn hóa - thể thao...; Mật độ xây dựng trong khu này tối đa 70%;

+ Đất giao thông, bãi xe: Có tổng diện tích 39,0 ha, chiếm tỷ lệ 12% tổng diện tích đất KCN, trong đó bao gồm: Các tuyến đường phân lô chính và tuyến đường phân lô nhánh liên kết các khu chức năng. Nút giao giữa đường trục chính với tuyến đường giao thông đối ngoại là nút giao đồng mức, giúp KCN dễ dàng kết nối hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo cho một lượng xe lớn lưu thông.

+ Đất cây xanh – hành lang: Có tổng diện tích 38,7 ha, chiếm 11,9% tổng diện tích đất KCN, trong đó bao gồm: cây xanh; dải cây xanh cách ly KCN...

+ Đất công trình hạ tầng kỹ thuật: Có tổng diện tích 6,8 ha, chiếm 2,1% tổng diện tích đất KCN. Trong đó được xây dựng trạm cấp nước, trạm biến áp, khu vực trạm xử lý nước thải...

+ Đất An ninh: Có tổng diện tích 6,5 ha, chiếm 2,0% tổng diện tích đất KCN.

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

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

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

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

- Mật độ xây dựng:

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

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

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

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

c. Sản phẩm, dịch vụ cung cấp:

- Cho thuê lại đất để xây dựng nhà máy, nhà xưởng công nghiệp
- Cung cấp dịch vụ tiện ích khu công nghiệp: Cấp, thoát nước, xử lý nước thải, vệ sinh môi trường, dịch vụ hỗ trợ khác

d. Quy mô lao động dự kiến trong khu công nghiệp: Khoảng 26.000 người.

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

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

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

7. Chi phí đầu tư

Căn cứ quy mô của Khu công nghiệp Lương Bình.

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

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

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

Thông tư số 38/2023/TT-BTC ngày 08/6/2023 của Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường do cơ quan trung 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 công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2025;

7.1. Tổng vốn đầu tư:

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

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

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

- + Chi phí xây dựng;
- + Chi phí thiết bị;
- + Chi phí quản lý dự án;
- + Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng;
- + Chi phí khác (bao gồm cả lãi vay trong thời gian xây dựng);
- + Chi phí dự phòng.

Tổng vốn đầu tư dự án dự kiến là: **6.093.345.695.130 đồng** (*Bằng chữ: Sáu nghìn, không trăm chín mươi ba tỷ, ba trăm bốn mươi lăm triệu, sáu trăm chín mươi lăm nghìn, một trăm ba mươi đồng*). – Chi tiết xem tại phụ lục tính toán kèm theo báo cáo này

7.2. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm, kể từ ngày có quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư.

7.3. Tiến độ thực hiện dự án

Tiến độ dự án được thực hiện từ quý I/2027 đến quý IV/2031, cụ thể như sau:

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

- Từ quý III/2027 đến hết Quý IV/2031: Triển khai thi công xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, hoàn thiện, nghiệm thu và bàn giao, đưa dự án vào khai thác sử dụng.

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

8. Hiệu quả kinh tế xã hội

8.1. Về hiệu quả kinh tế

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

Các số liệu tính toán hiệu quả kinh tế là tạm tính tham khảo thị trường và các Khu công nghiệp đang hoạt động. Giá thuê hạ tầng tính theo chu kỳ dự án chưa bao gồm thuế VAT dự kiến 170 USD/m² (chưa bao gồm các chi phí quản lý vận hành trong quá trình hoạt động).

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

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

Dự án có hiệu quả tài chính cao, thể hiện qua NPV lớn, IRR vượt trội và thời gian hoàn vốn tương đối nhanh, cho thấy tính khả thi và khả năng sinh lời tốt.

8.2. Hiệu quả xã hội

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

- Thúc đẩy chuyển dịch cơ cấu kinh tế địa phương: Việc hình thành khu công nghiệp góp phần chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng công nghiệp hóa – hiện đại hóa, giảm dần tỷ trọng nông nghiệp, gia tăng tỷ trọng công nghiệp và dịch vụ.

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

- Nâng cao chất lượng nguồn nhân lực và chuyển giao công nghệ: Quá trình hoạt động của các doanh nghiệp trong khu công nghiệp tạo điều kiện cho người lao động tiếp cận công nghệ hiện đại, được đào tạo kỹ năng, qua đó nâng cao trình độ chuyên môn và tác phong công nghiệp.

- Tăng nguồn thu ngân sách địa phương: Hoạt động sản xuất, kinh doanh của các doanh nghiệp trong khu công nghiệp đóng góp vào ngân sách nhà nước thông qua các loại thuế, phí, góp phần tăng nguồn lực cho địa phương trong việc đầu tư phát triển các lĩnh vực xã hội.

- Kiểm soát và giảm thiểu ô nhiễm môi trường: Việc tập trung các cơ sở sản xuất trong khu công nghiệp giúp kiểm soát tốt hơn vấn đề môi trường thông qua hệ thống xử lý chất thải tập trung, hạn chế ô nhiễm phân tán trong khu dân cư.

- Tăng cường liên kết kinh tế và phát triển dịch vụ hỗ trợ: Khu công nghiệp tạo điều kiện hình thành các chuỗi liên kết sản xuất, cung ứng giữa các doanh nghiệp, đồng thời thúc đẩy phát triển các dịch vụ hỗ trợ như vận tải, logistics, thương mại và nhà ở cho người lao động.

9. Tiến độ pháp lý của Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Lương Bình, tỉnh Tây Ninh

Ngày 26/02/2026, UBND tỉnh Tây Ninh đã phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Tây Ninh thời kỳ 2021–2030, tầm nhìn đến năm 2050; theo đó, Khu công nghiệp

Lương Bình (quy mô 325 ha) đã được cập nhật vào danh mục các khu công nghiệp của tỉnh tại Quyết định số 2968/QĐ-UBND, làm cơ sở pháp lý để triển khai các bước tiếp theo của dự án.

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

Trân trọng!

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

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

Bảng 2 - Phương án kinh doanh

Bảng 3 - Tổng vốn đầu tư

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

Bảng 5 - Phân bổ chi phí khấu hao

Bảng 7 - Bảng tính lợi nhuận hàng năm

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

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

TT	Loại đất	Diện tích đất (m2)	Tỷ lệ(%)	Thành phẩm theo quy hoạch (m2)
1	Đất nhà máy, kho tàng	2.210.000	68,00%	2.210.000,00
2	Đất khu điều hành dịch vụ	130.000	4,00%	
3	Đất giao thông, bãi xe	390.000	12,00%	
4	Đất cây xanh - hành lang	386.750	11,90%	
5	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	68.250	2,10%	
6	An ninh	65.000	2,00%	
	Tổng cộng	3.250.000	100,00%	

Bảng 2 - Phương án kinh doanh

STT	Nội dung	Năm		Hệ số lấp đầy (%)		
				Giai đoạn 1	Tỷ lệ lấp đầy lũy kế cả 2 giai đoạn	
1	Kế hoạch kinh doanh qua các năm	2026	0		0%	
		2027	1		0%	
		2028	2	5%	5%	
		2029	3	15%	20%	
		2030	4	20%	40%	
		2031	5	20%	60%	
		2032	6	15%	75%	
		2033	7	10%	85%	
		2034	8	10%	95%	
		2035	9	5%	100%	
	2036÷2075	10	0%	100%		
STT	Nội dung	Đơn vị tính		Triệu đồng/m2		Hệ số gia tăng doanh thu (áp dụng với chi phí thu tiền hàng năm)
		USD/m2 (tính hàng năm hoặc 1 lần tùy phương thức thu tiền)	Hệ số quy đổi sang VND	Tính tiền 1 lần (100%)	Phí quản lý	
I	Nguồn thu từ dự án					
1	Cho thuê đất công nghiệp (kho tàng, nhà máy)					
	Thu tiền 1 lần	170	26.000	4,42		
2	Thu phí quản lý	0,8	26.000	Thu phí từ năm 2029		0,02
3	Diện tích đất thành phẩm	m2		2.210.000	-	5%
II	Chi phí vận hành					
1	Hoa hồng môi giới (xác định theo tỷ lệ % doanh thu)	%		2%	2%	Theo doanh thu cho thuê đất
2	Chi phí quản lý vận hành	Chi phí cố định hàng năm (triệu đồng/năm)			60.000	10 năm tăng 10% tính từ thời điểm năm 2028, Từ năm 2028 đến năm 2033 dự kiến chi phí theo tỷ lệ lấp đầy.
3	Chi duy tu, sửa chữa hạ tầng	Chi hàng năm, theo tỷ lệ % (XD+TB), tính từ năm thứ 6			1%	
4	Chi công việc phát sinh ngoài kế hoạch	Chi hàng năm, theo tỷ lệ mục (1+2+3)			20%	
III	Tỷ lệ lãi vay	tỷ lệ %/năm			10%	
IV	Thuế TNDN	tỷ lệ %/năm			20%	
V	Thuế GTGT	tỷ lệ %			10%	

Bảng 3 - Tổng vốn đầu tư

Đơn vị: đồng

[illegible]

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

75

STT	Nội dung	Giá trị (tr.đồng)	Tiến độ giải ngân dự kiến													
			KH năm 2027					KH năm 2028					KH năm 2029			
			Quý 1	Quý 2	Quý 3	Quý 4	Tổng cộng	Quý 1	Quý 2	Quý 3	Quý 4	Tổng cộng	Quý 1	Quý 2	Quý 3	Quý 4
I	Chi phí thuê đất	1.053.000	52.650	52.650	131.625	131.625	368.550	131.625	131.625	131.625	131.625	526.500	78.975	78.975		
I	Chi phí GPMB	897.000	44.850	44.850	112.125	112.125	313.950	112.125	112.125	112.125	112.125	448.500	67.275	67.275		
II	Chi phí xây dựng + Thiết bị	2.443.539			122.177	122.177	244.354	146.612	146.612	146.612	146.612	586.449	146.612	146.612	146.612	146.612
II	Chi phí QLDA, Chi phí tư vấn đầu tư XD và chi phí khác	395.486	19.774	19.774	19.774	19.774	79.097	24.718	24.718	24.718	24.718	98.872	24.718	24.718	24.718	24.718
IV	Chi phí dự phòng	373.602	6.462	6.462	25.408	25.408	63.740	28.346	28.346	28.346	28.346	113.382	23.861	23.861	17.133	17.133
	TỔNG VỐN ĐẦU TƯ (Chưa có lãi vay)															
A		5.162.627	123.737	123.737	411.109	411.109	1.069.691	443.426	443.426	443.426	443.426	1.773.703	341.441	341.441	188.463	188.463
B	CƠ CẤU HUY ĐỘNG VỐN	6.093.346	126.057	128.435	423.633	431.654	1.109.778	472.799	481.847	491.122	500.629	1.946.397	403.487	408.451	258.058	257.590
1	Vốn chủ sở hữu	914.100	30.934	30.934	102.777	102.777	267.423	110.856	110.856	110.856	110.856	443.426	85.360	85.360	32.531	
2	Vốn huy động từ thu hút nhà đầu tư	2.187.819	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	119.559	119.559	119.559	119.559
-	Vốn huy động từ thu hút nhà đầu tư	1 737 660					-					-	119 559	119 559	119 559	119 559
-	Vốn cổ khả năng huy động (Trong thời gian xây dựng)	2 348 054					-					-	119 559	119 559	119 559	119 559
3	Vốn vay dự kiến	2.991.427	95.123	97.501	320.856	328.877	842.356	361.942	370.991	380.266	389.772	1.502.971	198.568	203.532	105.968	138.031
-	Kế hoạch giải ngân vốn vay	2.510.867	92.803	92.803	308.332	308.332	802.268	332.569	332.569	332.569	332.569	1.330.277	136.522	136.522	36.373	68.905
-	Số dư đầu kỳ		-	95.123	192.623	513.479	-	842.356	1.204.298	1.575.289	1.955.555	842.356	2.345.327	2.543.895	2.747.427	2.853.396
-	Lãi vay phát sinh trong kỳ	1.039.998	2.320	4.698	12.524	20.545	40.087	29.373	38.422	47.696	57.203	172.694	62.046	67.010	69.595	73.058
-	Trả lãi vay tính vào SXKD	109.279										-				3.931
-	Trả lãi vay bằng nguồn KH ứng trước	450.159					-									
-	Trả lãi vay bằng vốn vay	480.560	2.320	4.698	12.524	20.545	40.087	29.373	38.422	47.696	57.203	172.694	62.046	67.010	69.595	69.127
-	Số dư cuối kỳ	1.156.327	95.123	192.623	513.479	842.356	842.356	1.204.298	1.575.289	1.955.555	2.345.327	2.345.327	2.543.895	2.747.427	2.853.396	2.991.427
	TỔNG VỐN ĐẦU TƯ (Bao gồm lãi vay)															
V		6.093.346	126.057	128.435	423.633	431.654	1.109.778	472.799	481.847	491.122	500.629	1.946.397	403.487	408.451	258.058	257.590

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

STT	Nội dung	Giá trị (tr.đồng)	KH năm 2029											Ghi chú
			Tổng cộng	Quý 1	Quý 2	Quý 3	Quý 4	Tổng cộng	Quý 1	Quý 2	Quý 3	Quý 4	Tổng cộng	
I	Chi phí thuê đất	1.053.000	157.950					-					-	
I	Chi phí GPMB	897.000	134.550					-					-	
II	Chi phí xây dựng + Thiết bị	2.443.539	586.449	146.612	146.612	146.612	146.612	586.449	109.959	109.959	109.959	109.959	439.837	
II	Chi phí QLDA, Chi phí tư vấn đầu tư XD và chi phí khác	395.486	98.872	19.774	19.774	19.774	19.774	79.097	9.887	9.887	9.887	9.887	39.549	
IV	Chi phí dự phòng	373.602	81.987	16.639	16.639	16.639	16.639	66.555	11.985	11.985	11.985	11.985	47.939	
	TỔNG VỐN ĐẦU TƯ (Chưa có lãi vay)	5.162.627	1.059.808	183.025	183.025	183.025	183.025	732.101	131.831	131.831	131.831	131.831	527.324	
B	CƠ CẤU HUY ĐỘNG VỐN	6.093.346	1.327.586	257.811	257.811	257.811	222.659	996.092					-	
1	Vốn chủ sở hữu	914.100	203.252					-					-	
2	Vốn huy động từ thu hút nhà đầu tư	2.187.819	478.235	257.811	257.811	257.811	222.659	996.092	195.922	195.922	189.817	131.831	713.492	
-	Vốn huy động từ thu hút nhà đầu tư	1.737.660	478.235	183.025	183.025	183.025	183.025	732.101	131.831	131.831	131.831	131.831	527.324	
-	Vốn có khả năng huy động (Trong thời gian xây dựng)	2.348.054	478.235	355.970	355.970	355.970	355.970	1.423.880	467.455	467.455	467.455	467.455	1.869.819	
3	Vốn vay dự kiến	2.991.427	646.100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Kế hoạch giải ngân vốn vay	2.510.867	378.322	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Số dư đầu kỳ		2.345.327	2.991.427	2.991.427	2.991.427	2.991.427	2.991.427	2.563.639	2.563.639	2.563.639	2.563.639	2.563.639	
-	Lãi vay phát sinh trong kỳ	1.039.998	271.709	74.786	74.786	74.786	74.786	299.143	64.091	64.091	64.091	64.091	256.364	
-	Trả lãi vay tính vào SXKD	109.279	3.931				35.152	35.152			6.105	64.091	70.196	Không tính vào TMĐT
-	Trả lãi vay bằng nguồn KH ứng trước	450.159	-	74.786	74.786	74.786	39.634	263.991	64.091	64.091	57.986	-	186.168	
-	Trả lãi vay bằng vốn vay	480.560	267.778	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Số dư cuối kỳ	1.156.327	2.991.427	2.991.427	2.991.427	2.991.427	2.991.427	2.563.639	2.563.639	2.563.639	2.563.639	2.563.639	1.156.327	Sử dụng vốn nhân rồi trả dư nợ cuối kỳ
V	TỔNG VỐN ĐẦU TƯ (Bao gồm lãi vay)	6.093.346	1.327.586	257.811	257.811	257.811	222.659	996.092	195.922	195.922	189.817	131.831	713.492	

Bảng 5 - Phân bổ chi phí khấu hao

STT	Tài sản	Thời gian KH (năm)	Giá trị (triệu đồng)	NĂM 1	NĂM 2	NĂM 3	NĂM 4	NĂM 5	NĂM 6	NĂM 7	NĂM 8	NĂM 9	NĂM 10	NĂM 11	NĂM 12	NĂM 13	NĂM 14	NĂM 15	NĂM 16
				2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
				0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
	TOÀN DỰ ÁN																		
1	Tổng mức đầu tư		4.756.443						177.919	177.919	177.919	177.919	177.919	177.919	177.919	177.919	177.919	177.919	177.919
1	Chi phí GPMB	45	897.000						19.933	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933
2	Chi phí xây dựng	25	2.086.104						83.444	83.444	83.444	83.444	83.444	83.444	83.444	83.444	83.444	83.444	83.444
3	Chi phí thiết bị	15	135.295						9.020	9.020	9.020	9.020	9.020	9.020	9.020	9.020	9.020	9.020	9.020
4	Chi phí QLDA + tư vấn + khác	25	359.533						14.381	14.381	14.381	14.381	14.381	14.381	14.381	14.381	14.381	14.381	14.381
7	Lãi vay trong thời gian xây dựng	25	930.719						37.229	37.229	37.229	37.229	37.229	37.229	37.229	37.229	37.229	37.229	37.229
8	Chi phí dự phòng	25	347.793						13.912	13.912	13.912	13.912	13.912	13.912	13.912	13.912	13.912	13.912	13.912

Bảng 5 - Phân bổ chi phí khấu hao

STT	Tài sản	Thời gian KH (năm)	Giá trị (triệu đồng)	NĂM 17	NĂM 18	NĂM 19	NĂM 20	NĂM 21	NĂM 22	NĂM 23	NĂM 24	NĂM 25	NĂM 26	NĂM 27	NĂM 28	NĂM 29	NĂM 30	NĂM 31
				2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
				16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
	TOÀN DỰ ÁN																	
1	Tổng mức đầu tư		4.756.443	177.919	177.919	177.919	177.919	168.899	168.899	168.899	168.899	168.899	168.899	168.899	168.899	168.899	168.899	19.933
1	Chi phí GPMB	45	897.000	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933
2	Chi phí xây dựng	25	2.086.104	83.444	83.444	83.444	83.444	83.444	83.444	83.444	83.444	83.444	83.444	83.444	83.444	83.444	83.444	
3	Chi phí thiết bị	15	135.295	9.020	9.020	9.020	9.020											
4	Chi phí QLDA + tư vấn + khác	25	359.533	14.381	14.381	14.381	14.381	14.381	14.381	14.381	14.381	14.381	14.381	14.381	14.381	14.381	14.381	
7	Lãi vay trong thời gian xây dựng	25	930.719	37.229	37.229	37.229	37.229	37.229	37.229	37.229	37.229	37.229	37.229	37.229	37.229	37.229	37.229	
8	Chi phí dự phòng	25	347.793	13.912	13.912	13.912	13.912	13.912	13.912	13.912	13.912	13.912	13.912	13.912	13.912	13.912	13.912	

Bảng 5 - Phân bổ chi phí khấu hao

STT	Tài sản	Thời gian KH (năm)	Giá trị (triệu đồng)	NĂM 32	NĂM 33	NĂM 34	NĂM 35	NĂM 36	NĂM 37	NĂM 38	NĂM 39	NĂM 40	NĂM 41	NĂM 42	NĂM 43	NĂM 44	NĂM 45	NĂM 46	NĂM 47	NĂM 48	NĂM 49
				2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075
				31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48
	TOÀN DỰ ÁN																				
I	Tổng mức đầu tư		4.756.443	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933
1	Chi phí GPMB	45	897.000	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933	19.933
2	Chi phí xây dựng	25	2.086.104																		
3	Chi phí thiết bị	15	135.295																		
4	Chi phí QLDA + tư vấn + khác	25	359.533																		
7	Lãi vay trong thời gian xây dựng	25	930.719																		
8	Chi phí dự phòng	25	347.793																		

Bảng 5 - Phân bổ chi phí khấu hao

STT	Tài sản	Thời gian KH (năm)	Giá trị (triệu đồng)	NĂM 50
				2076 49
	TOÀN DỰ ÁN			
1	Tổng mức đầu tư		4.756.443	19.933
1	Chi phí GPMB	45	897.000	19.933
2	Chi phí xây dựng	25	2.086.104	
3	Chi phí thiết bị	15	135.295	
4	Chi phí QLDA + tư vấn + khác	25	359.533	
7	Lãi vay trong thời gian xây dựng	25	930.719	
8	Chi phí dự phòng	25	347.793	

Bảng 6 - Doanh thu dự án
Thời gian phân tích

50

STT	Nội dung	Diện tích (m2)	Đơn giá (triệu đồng/m2)	Tổng cộng	NĂM 1	NĂM 2	NĂM 3	NĂM 4	NĂM 5	NĂM 6	NĂM 7	NĂM 8	NĂM 9
					NĂM 2027	NĂM 2028	NĂM 2029	NĂM 2030	NĂM 2031	NĂM 2032	NĂM 2033	NĂM 2034	NĂM 2035
					0	1	2	3	4	5	6	7	8
	Tiến độ thực hiện												
I	ĐỒNG THU THỰC TẾ			16.421.647	-	-	488.410	1.474.424	1.972.027	1.981.221	1.499.706	1.015.893	1.022.673
1.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy	2.210.000		9.768.200	-	-	488.410	1.465.230	1.953.640	1.953.640	1.465.230	976.820	976.820
-	Trả tiền một lần	2.210.000	4,42	9.768.200	-	-	488.410	1.465.230	1.953.640	1.953.640	1.465.230	976.820	976.820
	Hệ số lấp đầy						5%	15%	20%	20%	15%	10%	10%
1.2	Doanh thu quản lý HTKT			6.653.447	-	-	-	9.194	18.387	27.581	34.476	39.073	45.853
-	Thuê đất kho tàng, nhà máy	2.210.000	0,02	6.653.447				9.194	18.387	27.581	34.476	39.073	45.853
	Hệ số lấp đầy							20%	40%	60%	75%	85%	95%
	Đơn giá hàng năm							1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05
II	ĐỒNG THU HẠCH TOÁN			16.421.647			10.175	50.544	102.208	154.816	195.012	222.325	252.363
2.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			9.768.200			10.175	41.350	83.821	127.235	160.536	183.252	206.510
-	Trả tiền 1 lần			9.768.200			10.175	41.350	83.821	127.235	160.536	183.252	206.510
	Doanh thu 2029			488.410			10.175	10.175	10.175	10.175	10.175	10.175	10.175
	Doanh thu 2030			1.465.230				31.175	31.175	31.175	31.175	31.175	31.175
	Doanh thu 2031			1.953.640					42.470	42.470	42.470	42.470	42.470
	Doanh thu 2032			1.953.640						43.414	43.414	43.414	43.414
	Doanh thu 2033			1.465.230							33.301	33.301	33.301
	Doanh thu 2034			976.820								22.717	22.717
	Doanh thu 2035			976.820									23.258
	Doanh thu 2036			488.410									
2.2	Doanh thu quản lý HTKT			6.653.447				9.194	18.387	27.581	34.476	39.073	45.853

Bảng 6 - Doanh thu dự án
Thời gian phân tích

50

STT	Nội dung	Diện tích (m2)	Đơn giá (triệu đồng/m2)	Tổng cộng	NĂM 10	NĂM 11	NĂM 12	NĂM 13	NĂM 14	NĂM 15	NĂM 16	NĂM 17	NĂM 18	NĂM 19
					NĂM 2036	NĂM 2037	NĂM 2038	NĂM 2039	NĂM 2040	NĂM 2041	NĂM 2042	NĂM 2043	NĂM 2044	NĂM 2045
					9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
	Tiến độ thực hiện													
I	ĐỒNG THU THỰC TẾ			16.421.647	539.090	53.214	55.874	58.668	61.602	64.682	67.916	71.311	74.877	78.621
1.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy	2.210.000		9.768.200	488.410	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Trả tiền một lần	2.210.000	4,42	9.768.200	488.410	-	-	-	-					
	Hệ số lấp đầy				5%									
1.2	Doanh thu quản lý HTKT			6.653.447	50.680	53.214	55.874	58.668	61.602	64.682	67.916	71.311	74.877	78.621
-	Thuê đất kho tàng, nhà máy	2.210.000	0,02	6.653.447	50.680	53.214	55.874	58.668	61.602	64.682	67.916	71.311	74.877	78.621
	Hệ số lấp đầy				100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	Đơn giá hàng năm				1,10	1,16	1,22	1,28	1,34	1,41	1,48	1,55	1,63	1,71
II	ĐỒNG THU HẠCH TOÁN			16.421.647	269.102	271.636	274.297	277.091	280.024	283.104	286.338	289.734	293.299	297.043
2.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			9.768.200	218.422	218.422	218.422	218.422	218.422	218.422	218.422	218.422	218.422	218.422
-	Trả tiền 1 lần			9.768.200	218.422	218.422	218.422	218.422	218.422	218.422	218.422	218.422	218.422	218.422
	Doanh thu 2029			488.410	10.175	10.175	10.175	10.175	10.175	10.175	10.175	10.175	10.175	10.175
	Doanh thu 2030			1.465.230	31.175	31.175	31.175	31.175	31.175	31.175	31.175	31.175	31.175	31.175
	Doanh thu 2031			1.953.640	42.470	42.470	42.470	42.470	42.470	42.470	42.470	42.470	42.470	42.470
	Doanh thu 2032			1.953.640	43.414	43.414	43.414	43.414	43.414	43.414	43.414	43.414	43.414	43.414
	Doanh thu 2033			1.465.230	33.301	33.301	33.301	33.301	33.301	33.301	33.301	33.301	33.301	33.301
	Doanh thu 2034			976.820	22.717	22.717	22.717	22.717	22.717	22.717	22.717	22.717	22.717	22.717
	Doanh thu 2035			976.820	23.258	23.258	23.258	23.258	23.258	23.258	23.258	23.258	23.258	23.258
	Doanh thu 2036			488.410	11.912	11.912	11.912	11.912	11.912	11.912	11.912	11.912	11.912	11.912
2.2	Doanh thu quản lý HTKT			6.653.447	50.680	53.214	55.874	58.668	61.602	64.682	67.916	71.311	74.877	78.621

Bảng 6 - Doanh thu dự án
Thời gian phân tích

50

STT	Nội dung	Diện tích (m2)	Đơn giá (triệu đồng/m2)	Tổng cộng	NĂM 20	NĂM 21	NĂM 22	NĂM 23	NĂM 24	NĂM 25	NĂM 26	NĂM 27	NĂM 28	NĂM 29
					NĂM 2046	NĂM 2047	NĂM 2048	NĂM 2049	NĂM 2050	NĂM 2051	NĂM 2052	NĂM 2053	NĂM 2054	NĂM 2055
					19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
	Tiến độ thực hiện													
I	ĐỒNG THU THỰC TẾ			16.421.647	82.552	86.680	91.013	95.564	100.342	105.359	110.627	116.159	121.967	128.065
1.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy	2.210.000		9.768.200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Trả tiền một lần	2.210.000	4,42	9.768.200										
	Hệ số lấp đầy													
1.2	Doanh thu quản lý HTKT			6.653.447	82.552	86.680	91.013	95.564	100.342	105.359	110.627	116.159	121.967	128.065
-	Thuê đất kho tàng, nhà máy	2.210.000	0,02	6.653.447	82.552	86.680	91.013	95.564	100.342	105.359	110.627	116.159	121.967	128.065
	Hệ số lấp đầy				100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	Đơn giá hàng năm				1,80	1,89	1,98	2,08	2,18	2,29	2,41	2,53	2,65	2,79
II	ĐỒNG THU HẠCH TOÁN			16.421.647	300.974	305.102	309.436	313.987	318.765	323.782	329.050	334.581	340.389	346.488
2.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			9.768.200	218.422	218.422	218.422	218.422	218.422	218.422	218.422	218.422	218.422	218.422
-	Trả tiền 1 lần			9.768.200	218.422	218.422	218.422	218.422	218.422	218.422	218.422	218.422	218.422	218.422
	Doanh thu 2029			488.410	10.175	10.175	10.175	10.175	10.175	10.175	10.175	10.175	10.175	10.175
	Doanh thu 2030			1.465.230	31.175	31.175	31.175	31.175	31.175	31.175	31.175	31.175	31.175	31.175
	Doanh thu 2031			1.953.640	42.470	42.470	42.470	42.470	42.470	42.470	42.470	42.470	42.470	42.470
	Doanh thu 2032			1.953.640	43.414	43.414	43.414	43.414	43.414	43.414	43.414	43.414	43.414	43.414
	Doanh thu 2033			1.465.230	33.301	33.301	33.301	33.301	33.301	33.301	33.301	33.301	33.301	33.301
	Doanh thu 2034			976.820	22.717	22.717	22.717	22.717	22.717	22.717	22.717	22.717	22.717	22.717
	Doanh thu 2035			976.820	23.258	23.258	23.258	23.258	23.258	23.258	23.258	23.258	23.258	23.258
	Doanh thu 2036			488.410	11.912	11.912	11.912	11.912	11.912	11.912	11.912	11.912	11.912	11.912
2.2	Doanh thu quản lý HTKT			6.653.447	82.552	86.680	91.013	95.564	100.342	105.359	110.627	116.159	121.967	128.065

Bảng 6 - Doanh thu dự án
Thời gian phân tích

50

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

Bảng 6 - Doanh thu dự án

Thời gian phân tích

50

STT	Nội dung	Diện tích (m2)	Đơn giá (triệu đồng/m2)	Tổng cộng	NĂM 40	NĂM 41	NĂM 42	NĂM 43	NĂM 44	NĂM 45	NĂM 46	NĂM 47	NĂM 48	NĂM 49
					NĂM 2066	NĂM 2067	NĂM 2068	NĂM 2069	NĂM 2070	NĂM 2071	NĂM 2072	NĂM 2073	NĂM 2074	NĂM 2075
					39	40	41	42	43	44	45	46	47	48
	Tiến độ thực hiện													
I	ĐỒNG THU THỰC TẾ			16.421.647	219.035	229.987	241.486	253.560	266.238	279.550	293.528	308.204	323.614	339.795
1.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy	2.210.000		9.768.200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Trả tiền một lần	2.210.000	4,42	9.768.200										
	Hệ số lấp đầy													
1.2	Doanh thu quản lý HTKT			6.653.447	219.035	229.987	241.486	253.560	266.238	279.550	293.528	308.204	323.614	339.795
-	Thuê đất kho tàng, nhà máy	2.210.000	0,02	6.653.447	219.035	229.987	241.486	253.560	266.238	279.550	293.528	308.204	323.614	339.795
	Hệ số lấp đầy				100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	Đơn giá hàng năm				4,76	5,00	5,25	5,52	5,79	6,08	6,39	6,70	7,04	7,39
II	ĐỒNG THU HẠCH TOÁN			16.421.647	437.457	448.409	459.908	471.983	484.661	497.973	511.950	526.626	542.037	558.217
2.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			9.768.200	218.422	218.422	218.422	218.422	218.422	218.422	218.422	218.422	218.422	218.422
-	Trả tiền 1 lần			9.768.200	218.422	218.422	218.422	218.422	218.422	218.422	218.422	218.422	218.422	218.422
	Doanh thu 2029			488.410	10.175	10.175	10.175	10.175	10.175	10.175	10.175	10.175	10.175	10.175
	Doanh thu 2030			1.465.230	31.175	31.175	31.175	31.175	31.175	31.175	31.175	31.175	31.175	31.175
	Doanh thu 2031			1.953.640	42.470	42.470	42.470	42.470	42.470	42.470	42.470	42.470	42.470	42.470
	Doanh thu 2032			1.953.640	43.414	43.414	43.414	43.414	43.414	43.414	43.414	43.414	43.414	43.414
	Doanh thu 2033			1.465.230	33.301	33.301	33.301	33.301	33.301	33.301	33.301	33.301	33.301	33.301
	Doanh thu 2034			976.820	22.717	22.717	22.717	22.717	22.717	22.717	22.717	22.717	22.717	22.717
	Doanh thu 2035			976.820	23.258	23.258	23.258	23.258	23.258	23.258	23.258	23.258	23.258	23.258
	Doanh thu 2036			488.410	11.912	11.912	11.912	11.912	11.912	11.912	11.912	11.912	11.912	11.912
2.2	Doanh thu quản lý HTKT			6.653.447	219.035	229.987	241.486	253.560	266.238	279.550	293.528	308.204	323.614	339.795

Bảng 6 - Doanh thu dự án

Thời gian phân tích

50

STT	Nội dung	Diện tích (m2)	Đơn giá (triệu đồng/m2)	Tổng cộng	NĂM 50
					NĂM 2076 49
	Tiến độ thực hiện				
I	ĐỒNG THU THỰC TẾ			16.421.647	356.785
1.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy	2.210.000		9.768.200	-
-	Trả tiền một lần	2.210.000	4,42	9.768.200	
	Hệ số lấp đầy				
1.2	Doanh thu quản lý HTKT			6.653.447	356.785
-	Thuê đất kho tàng, nhà máy	2.210.000	0,02	6.653.447	356.785
	Hệ số lấp đầy				100%
	Đơn giá hàng năm				7,76
II	ĐỒNG THU HẠCH TOÁN			16.421.647	575.207
2.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			9.768.200	218.422
-	Trả tiền 1 lần			9.768.200	218.422
	Doanh thu 2029			488.410	10.175
	Doanh thu 2030			1.465.230	31.175
	Doanh thu 2031			1.953.640	42.470
	Doanh thu 2032			1.953.640	43.414
	Doanh thu 2033			1.465.230	33.301
	Doanh thu 2034			976.820	22.717
	Doanh thu 2035			976.820	23.258
	Doanh thu 2036			488.410	11.912
2.2	Doanh thu quản lý HTKT			6.653.447	356.785

Bảng 7 - Bảng tính lợi nhuận hàng năm

STT	Nội dung	Tổng cộng	NĂM 1	NĂM 2	NĂM 3	NĂM 4	NĂM 5	NĂM 6	NĂM 7	NĂM 8	NĂM 9
			NĂM 2027	NĂM 2028	NĂM 2029	NĂM 2030	NĂM 2031	NĂM 2032	NĂM 2033	NĂM 2034	NĂM 2035
			0	1	2	3	4	5	6	7	8
I	DOANH THU	16.421.647	-	-	10.175	50.544	102.208	154.816	195.012	222.325	252.363
1.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy	9.768.200	-	-	10.175	41.350	83.821	127.235	160.536	183.252	206.510
1.3	Doanh thu quản lý HTKT	6.653.447	-	-	-	9.194	18.387	27.581	34.476	39.073	45.853
II	CHI PHÍ	12.322.166	-	-	10.175	50.544	102.208	281.956	294.756	301.301	328.516
1	Chi phí khấu hao TSCĐ	4.756.443	-	-	-	-	-	177.919	177.919	177.919	177.919
2	Chi phí kinh doanh	195.364	-	-	204	827	1.676	2.545	3.211	3.665	4.130
3	Chi phí quản lý vận hành hàng năm	3.415.111	-	-	5.000	12.000	25.000	35.000	45.000	50.000	50.000
4	Chi phí duy tu, sửa chữa hạ tầng (tính từ năm 6)	932.987	-	-	-	-	-	-	-	-	22.214
5	Chi phí phát sinh khác	1.859.981	-	-	1.041	2.565	5.335	43.093	45.226	46.317	50.853
6	Chi phí thuê đất hàng năm	1.053.000	-	-	-	-	-	23.400	23.400	23.400	23.400
7	Chi trả lãi vay trong giai đoạn vận hành	109.279	-	-	3.931	35.152	70.196	-	-	-	-
III	Lợi nhuận	4.099.481	-	-	-	-	-	(127.141)	(99.744)	(78.976)	(76.153)
IV	Lỗ lũy kế chuyển sang										
V	Thu nhập chịu thuế					-	-	-	-	-	-
VI	Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.039.784				-	-	-	-	-	-
VII	Lợi nhuận sau thuế	3.059.698				-	-	(127.141)	(99.744)	(78.976)	(76.153)
KẾ HOẠCH TRẢ NỢ VÀ THU HỒI VỐN CHỦ SỞ HỮU											
1	Nguồn trả nợ (Khấu hao + lợi nhuận)			-	-	-	-	50.778			
2	Nguồn tiền nhân rồi					-		1.826.405			
3	Trả nợ gốc ngân hàng										
-	Nợ gốc đầu kỳ	713.492						713.492			
-	Lãi vay trong kỳ							71.349			
-	Trả lãi vay							-			
-	Lãi vay nhập gốc							71.349			
-	Trả gốc							784.841			
-	Dư nợ cuối kỳ							-			
4	Thu hồi vốn chủ sở hữu	914.100				-	-	914.100			

Bảng 7 - Bảng tính lợi nhuận hàng năm

[illegible]

Bảng 7 - Bảng tính lợi nhuận hàng năm

[illegible]

Bảng 7 - Bảng tính lợi nhuận hàng năm

[illegible]

Bảng 7 - Bảng tính lợi nhuận hàng năm

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

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

Thời gian phân tích hiệu quả của Dự án

50 năm

STT	Nội dung	Tỷ lệ	Đơn giá	Tổng cộng	NĂM 1	NĂM 2	NĂM 3	NĂM 4	NĂM 5	NĂM 6	NĂM 7	NĂM 8	NĂM 9	NĂM 10
					NĂM 2027	NĂM 2028	NĂM 2029	NĂM 2030	NĂM 2031	NĂM 2032	NĂM 2033	NĂM 2034	NĂM 2035	NĂM 2036
					0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	Tiến độ thực hiện													
I	DÒNG TIỀN THU			16.421.647			488.410	1.474.424	1.972.027	1.981.221	1.499.706	1.015.893	1.022.673	539.090
	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			9.768.200			488.410	1.465.230	1.953.640	1.953.640	1.465.230	976.820	976.820	488.410
	Doanh thu quản lý HTKT			6.653.447			-	9.194	18.387	27.581	34.476	39.073	45.853	50.680
	VAT đầu ra			1.642.165			48.841	147.442	197.203	198.122	149.971	101.589	102.267	53.909
II	DÒNG TIỀN CHI			13.101.034	1.058.071	1.855.710	1.265.731	965.075	712.260	80.637	93.437	99.982	123.735	125.221
1	Giai đoạn đầu tư xây dựng			5.809.443	1.058.071	1.855.710	1.265.731	949.682	680.249					
2	Giai đoạn vận hành			7.291.591				15.392	32.012	80.637	93.437	99.982	123.735	125.221
2.1	Chi phí khấu hao TSCĐ (không tính vào dòng tiền)			-										
2.2	Chi phí kinh doanh	2%	Doanh thu thuê đất	195.364	-	-	204	827	1.676	2.545	3.211	3.665	4.130	4.368
2.3	Chi phí quản lý vận hành			3.415.111	-	-	5.000	12.000	25.000	35.000	45.000	50.000	50.000	51.000
2.4	Chi phí duy tu, sửa chữa hạ tầng (tính từ năm 6)	1%	Chi phí XD+TB	787.595									18.752	18.752
2.5	Chi phí phát sinh khác	20%	2.2+2.3	1.859.981	-	-	1.041	2.565	5.335	43.093	45.226	46.317	50.853	51.100
2.6	Chi trả lãi vay trong giai đoạn vận hành			-				-	-	-	-	-	-	-
2.7	Chi nộp thuế TNDN	20%		1.039.784	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	VAT đầu vào			909.708	51.707	90.687	62.480	47.949	36.444	8.064	9.344	9.998	12.374	12.522
	Giai đoạn đầu tư xây dựng			283.902	51.707	90.687	61.855	46.410	33.243					
	Giai đoạn vận hành			625.805	-	-	624	1.539	3.201	8.064	9.344	9.998	12.374	12.522
	VAT phải nộp (VAT đầu ra - VAT đầu vào)			732.457	(51.707)	(90.687)	(13.639)	99.493	160.758	190.058	140.627	91.591	89.894	41.387
IV	Lợi nhuận			3.059.698	-	-	-	-	-	(127.141)	(99.744)	(78.976)	(76.153)	(60.899)
V	HỆ SỐ CHIẾT KHẤU	10%			1,0000	0,9091	0,8264	0,7513	0,6830	0,6209	0,5645	0,5132	0,4665	0,4241
VI	DÒNG TIỀN HIỆU SỐ THU CHI													
1	Dòng tiền không có chiết khấu				(1.058.071)	(1.855.710)	(777.321)	509.349	1.259.767	1.900.583	1.406.269	915.911	898.938	413.869
2	Cộng dồn dòng tiền không có chiết khấu				(1.058.071)	(2.913.782)	(3.691.103)	(3.181.753)	(1.921.987)	(21.403)	1.384.866	2.300.777	3.199.715	3.613.584
3	Dòng tiền có chiết khấu				(1.058.071)	(1.687.009)	(642.414)	382.681	860.438	1.180.113	793.802	470.007	419.361	175.521
4	Cộng dồn dòng tiền có chiết khấu				(1.058.071)	(2.745.081)	(3.387.495)	(3.004.813)	(2.144.375)	(964.263)	(170.460)	299.547	718.908	894.429
VII	CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ													
1	IRR				14,96%	>r=10%								
2	NPV				688.943	>0								
3	Thời gian thu hồi vốn theo dòng tiền dự án				6,36	từ năm 2026)								

Thời gian phân tích hiệu quả của Dự án

STT	Nội dung	Tỷ lệ	Đơn giá	Tổng cộng	NĂM 11	NĂM 12	NĂM 13	NĂM 14	NĂM 15	NĂM 16	NĂM 17	NĂM 18	NĂM 19	NĂM 20	NĂM 21
					NĂM 2037	NĂM 2038	NĂM 2039	NĂM 2040	NĂM 2041	NĂM 2042	NĂM 2043	NĂM 2044	NĂM 2045	NĂM 2046	NĂM 2047
					10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Tiến độ thực hiện															
I	ĐỒNG TIỀN THU			16.421.647	53.214	55.874	58.668	61.602	64.682	67.916	71.311	74.877	78.621	82.552	86.680
	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			9.768.200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Doanh thu quản lý HTKT			6.653.447	53.214	55.874	58.668	61.602	64.682	67.916	71.311	74.877	78.621	82.552	86.680
	VAT đầu ra			1.642.165	5.321	5.587	5.867	6.160	6.468	6.792	7.131	7.488	7.862	8.255	8.668
II	ĐỒNG TIỀN CHI			13.101.034	126.445	127.693	128.967	130.266	131.591	132.942	134.321	135.727	137.161	138.623	138.312
1	Giai đoạn đầu tư xây dựng			5.809.443											
2	Giai đoạn vận hành			7.291.591	126.445	127.693	128.967	130.266	131.591	132.942	134.321	135.727	137.161	138.623	138.312
2.1	Chi phí khấu hao TSCĐ (không tính vào đồng tiền)			-											
2.2	Chi phí kinh doanh	2%	Doanh thu thuê đất	195.364	4.368	4.368	4.368	4.368	4.368	4.368	4.368	4.368	4.368	4.368	4.368
2.3	Chi phí quản lý vận hành			3.415.111	52.020	53.060	54.122	55.204	56.308	57.434	58.583	59.755	60.950	62.169	63.412
2.4	Chi phí duy tu, sửa chữa hạ tầng (tính từ năm 6)	1%	Chi phí XD+TB	787.595	18.752	18.752	18.752	18.752	18.752	18.752	18.752	18.752	18.752	18.752	18.752
2.5	Chi phí phát sinh khác	20%	2.2+2.3	1.859.981	51.304	51.512	51.725	51.941	52.162	52.387	52.617	52.851	53.090	53.334	51.779
2.6	Chi trả lãi vay trong giai đoạn vận hành			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.7	Chi nộp thuế TNDN	20%		1.039.784	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	VAT đầu vào			909.708	12.644	12.769	12.897	13.027	13.159	13.294	13.432	13.573	13.716	13.862	13.831
	Giai đoạn đầu tư xây dựng			283.902											
	Giai đoạn vận hành			625.805	12.644	12.769	12.897	13.027	13.159	13.294	13.432	13.573	13.716	13.862	13.831
	VAT phải nộp (VAT đầu ra - VAT đầu vào)			732.457	(7.323)	(7.182)	(7.030)	(6.866)	(6.691)	(6.503)	(6.301)	(6.085)	(5.854)	(5.607)	(5.163)
III	Lợi nhuận			3.059.698	(59.589)	(58.177)	(56.657)	(55.022)	(53.267)	(51.385)	(49.367)	(47.208)	(44.898)	(42.430)	(28.971)
IV	HỆ SỐ CHIẾT KHẤU	10%			0,3855	0,3505	0,3186	0,2897	0,2633	0,2394	0,2176	0,1978	0,1799	0,1635	0,1486
VI	ĐỒNG TIỀN HIỆU SỐ THU CHI														
1	Dòng tiền không có chiết khấu				(73.231)	(71.819)	(70.299)	(68.664)	(66.909)	(65.026)	(63.009)	(60.850)	(58.540)	(56.072)	(51.632)
2	Cộng dồn dòng tiền không có chiết khấu				3.540.353	3.468.534	3.398.235	3.329.570	3.262.661	3.197.635	3.134.626	3.073.776	3.015.236	2.959.165	2.907.533
3	Dòng tiền có chiết khấu				(28.234)	(25.172)	(22.399)	(19.890)	(17.619)	(15.567)	(13.713)	(12.039)	(10.529)	(9.168)	(7.675)
4	Cộng dồn dòng tiền có chiết khấu				866.195	841.023	818.623	798.734	781.115	765.548	751.835	739.796	729.268	720.099	712.425
VII	CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ														
1	IRR														
2	NPV														
3	Thời gian thu hồi vốn theo dòng tiền dự án														

Thời gian phân tích hiệu quả của Dự án

STT	Nội dung	Tỷ lệ	Đơn giá	Tổng cộng	NĂM 22	NĂM 23	NĂM 24	NĂM 25	NĂM 26	NĂM 27	NĂM 28	NĂM 29	NĂM 30	NĂM 31	NĂM 32
					NĂM 2048	NĂM 2049	NĂM 2050	NĂM 2051	NĂM 2052	NĂM 2053	NĂM 2054	NĂM 2055	NĂM 2056	NĂM 2057	NĂM 2058
					21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
	Tiến độ thực hiện														
I	DÒNG TIỀN THU			16.421.647	91.013	95.564	100.342	105.359	110.627	116.159	121.967	128.065	134.468	141.192	148.251
	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			9.768.200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Doanh thu quản lý HTKT			6.653.447	91.013	95.564	100.342	105.359	110.627	116.159	121.967	128.065	134.468	141.192	148.251
	VAT đầu ra			1.642.165	9.101	9.556	10.034	10.536	11.063	11.616	12.197	12.807	13.447	14.119	14.825
II	DÒNG TIỀN CHI			13.101.034	139.833	141.386	142.969	144.584	146.232	147.912	149.626	151.374	153.157	162.710	165.606
1	Giai đoạn đầu tư xây dựng			5.809.443											
2	Giai đoạn vận hành			7.291.591	139.833	141.386	142.969	144.584	146.232	147.912	149.626	151.374	153.157	162.710	165.606
2.1	Chi phí khấu hao TSCĐ (không tính vào dòng tiền)			-											
2.2	Chi phí kinh doanh	2%	Doanh thu thuê đất	195.364	4.368	4.368	4.368	4.368	4.368	4.368	4.368	4.368	4.368	4.368	4.368
2.3	Chi phí quản lý vận hành			3.415.111	64.680	65.974	67.293	68.639	70.012	71.412	72.841	74.297	75.783	77.299	78.845
2.4	Chi phí duy tu, sửa chữa hạ tầng (tính từ năm 6)	1%	Chi phí XD+TB	787.595	18.752	18.752	18.752	18.752	18.752	18.752	18.752	18.752	18.752	18.752	18.752
2.5	Chi phí phát sinh khác	20%	2.2+2.3	1.859.981	52.032	52.291	52.555	52.824	53.099	53.379	53.664	53.956	54.253	54.547	54.841
2.6	Chi trả lãi vay trong giai đoạn vận hành			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.7	Chi nộp thuế TNDN	20%		1.039.784	-	-	-	-	-	-	-	-	-	37.527	38.568
3	VAT đầu vào			909.708	13.983	14.139	14.297	14.458	14.623	14.791	14.963	15.137	15.316	15.490	15.663
	Giai đoạn đầu tư xây dựng			283.902											
	Giai đoạn vận hành			625.805	13.983	14.139	14.297	14.458	14.623	14.791	14.963	15.137	15.316	15.490	15.663
	VAT phải nộp (VAT đầu ra - VAT đầu vào)			732.457	(4.882)	(4.582)	(4.263)	(3.922)	(3.560)	(3.175)	(2.766)	(2.331)	(1.869)	1.601	2.121
III															
IV	Lợi nhuận			3.059.698	(26.159)	(23.160)	(19.965)	(16.563)	(12.943)	(9.092)	(4.997)	(647)	3.973	150.109	154.273
V	HỆ SỐ CHIẾT KHẤU	10%			0,1351	0,1228	0,1117	0,1015	0,0923	0,0839	0,0763	0,0693	0,0630	0,0573	0,0521
VI	DÒNG TIỀN HIỆU SỐ THU CHI														
1	Dòng tiền không có chiết khấu				(48.820)	(45.822)	(42.627)	(39.225)	(35.604)	(31.753)	(27.659)	(23.309)	(18.689)	(21.518)	(17.355)
2	Cộng dồn dòng tiền không có chiết khấu				2.858.713	2.812.891	2.770.265	2.731.040	2.695.436	2.663.683	2.636.024	2.612.715	2.594.026	2.572.508	2.555.154
3	Dòng tiền có chiết khấu				(6.597)	(5.629)	(4.760)	(3.982)	(3.286)	(2.664)	(2.110)	(1.616)	(1.178)	(1.233)	(904)
4	Cộng dồn dòng tiền có chiết khấu				705.828	700.199	695.438	691.456	688.170	685.505	683.396	681.779	680.601	679.368	678.464
VII	CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ														
1	IRR														
2	NPV														
3	Thời gian thu hồi vốn theo dòng tiền dự án														

Thời gian phân tích hiệu quả của Dự án

STT	Nội dung	Tỷ lệ	Đơn giá	Tổng cộng	NĂM 33	NĂM 34	NĂM 35	NĂM 36	NĂM 37	NĂM 38	NĂM 39	NĂM 40	NĂM 41	NĂM 42
					NĂM 2059	NĂM 2060	NĂM 2061	NĂM 2062	NĂM 2063	NĂM 2064	NĂM 2065	NĂM 2066	NĂM 2067	NĂM 2068
					32	33	34	35	36	37	38	39	40	41
	Tiến độ thực hiện													
I	ĐỒNG TIỀN THU			16.421.647	155.664	163.447	171.620	180.200	189.211	198.671	208.605	219.035	229.987	241.486
	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			9.768.200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Doanh thu quản lý HTKT			6.653.447	155.664	163.447	171.620	180.200	189.211	198.671	208.605	219.035	229.987	241.486
	VAT đầu ra			1.642.165	15.566	16.345	17.162	18.020	18.921	19.867	20.860	21.903	22.999	24.149
II	ĐỒNG TIỀN CHI			13.101.034	168.602	171.703	174.913	178.235	181.676	185.239	188.931	192.756	196.720	200.829
1	Giai đoạn đầu tư xây dựng			5.809.443										
2	Giai đoạn vận hành			7.291.591	168.602	171.703	174.913	178.235	181.676	185.239	188.931	192.756	196.720	200.829
2.1	Chi phí khấu hao TSCĐ (không tính vào đồng tiền)			-										
2.2	Chi phí kinh doanh	2%	Doanh thu thuê đất	195.364	4.368	4.368	4.368	4.368	4.368	4.368	4.368	4.368	4.368	4.368
2.3	Chi phí quản lý vận hành			3.415.111	80.422	82.030	83.671	85.344	87.051	88.792	90.568	92.379	94.227	96.112
2.4	Chi phí duy tu, sửa chữa hạ tầng (tính từ năm 6)	1%	Chi phí XD+TB	787.595	18.752	18.752	18.752	18.752	18.752	18.752	18.752	18.752	18.752	18.752
2.5	Chi phí phát sinh khác	20%	2.2+2.3	1.859.981	25.388	25.709	26.037	26.372	26.713	27.062	27.417	27.779	28.149	28.525
2.6	Chi trả lãi vay trong giai đoạn vận hành			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.7	Chi nộp thuế TNDN	20%		1.039.784	39.672	40.843	42.084	43.398	44.791	46.265	47.825	49.477	51.224	53.071
3	VAT đầu vào			909.708	12.893	13.086	13.283	13.484	13.689	13.897	14.111	14.328	14.550	14.776
	Giai đoạn đầu tư xây dựng			283.902										
	Giai đoạn vận hành			625.805	12.893	13.086	13.283	13.484	13.689	13.897	14.111	14.328	14.550	14.776
	VAT phải nộp (VAT đầu ra - VAT đầu vào)			732.457	2.673	3.259	3.879	4.536	5.233	5.970	6.750	7.576	8.449	9.373
III														
IV	Lợi nhuận			3.059.698	158.689	163.371	168.334	173.593	179.162	185.059	191.301	197.906	204.894	212.284
V	HỆ SỐ CHIẾT KHẤU	10%			0,0474	0,0431	0,0391	0,0356	0,0323	0,0294	0,0267	0,0243	0,0221	0,0201
VI	ĐỒNG TIỀN HIỆU SỐ THU CHI													
1	Dòng tiền không có chiết khấu				(12.938)	(8.256)	(3.293)	1.965	7.535	13.432	19.674	26.279	33.267	40.657
2	Cộng dồn dòng tiền không có chiết khấu				2.542.215	2.533.959	2.530.666	2.532.632	2.540.166	2.553.598	2.573.272	2.599.551	2.632.818	2.673.475
3	Dòng tiền có chiết khấu				(613)	(355)	(129)	70	244	395	526	639	735	817
4	Cộng dồn dòng tiền có chiết khấu				677.851	677.496	677.367	677.437	677.680	678.075	678.601	679.240	679.975	680.792
VII	CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ													
1	IRR													
2	NPV													
3	Thời gian thu hồi vốn theo dòng tiền dự án													

Thời gian phân tích hiệu quả của Dự án

[illegible]



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

Số: /TTr-VRG

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

Trần Hưng Đạo, ngày tháng năm 2026

TỜ TRÌNH

V/v: Xin chủ trương xây dựng và triển khai các mô hình tổ chức thực hiện dự án

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

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và các Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Doanh nghiệp (Luật số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022, Luật số 76/2025/QH15 ngày 17/06/2025);

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

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

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

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

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

Hội đồng quản trị trình Đại hội đồng Cổ đông xem xét, chấp thuận chủ trương về việc xây dựng và triển khai các mô hình tổ chức thực hiện dự án thông qua việc thành lập công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên, công ty con, công ty liên kết; tham gia doanh nghiệp theo hình thức liên doanh, liên kết, góp vốn hợp tác đầu tư với các đối tác có năng lực hoặc các hình thức phù hợp khác, cụ thể như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT PHẢI THỰC HIỆN

Trong thời gian tới, Công ty dự kiến triển khai nhiều dự án đầu tư tại các địa phương như Nghệ An, Tây Ninh với nhu cầu vốn lớn, trong khi nguồn vốn chủ sở hữu của Công ty có hạn.

Việc nghiên cứu, xây dựng các mô hình tổ chức thực hiện dự án phù hợp sẽ góp phần nâng cao khả năng huy động nguồn lực, chủ động trong tổ chức quản lý, triển khai và vận hành dự án; đồng thời tạo điều kiện huy động thêm nguồn lực tài chính, kinh nghiệm và năng lực của các đối tác trong quá trình thực hiện dự án.

Do đó, việc xây dựng và lựa chọn mô hình tổ chức thực hiện dự án thông qua công

ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên, công ty con, công ty thành viên; tham gia doanh nghiệp liên danh, liên kết, góp vốn hợp tác đầu tư hoặc các hình thức hợp tác phù hợp khác là cần thiết.

II. NGUYÊN TẮC THỰC HIỆN

Việc lựa chọn mô hình tổ chức thực hiện được xem xét trên cơ sở đặc điểm, quy mô, tính chất, nhu cầu vốn và yêu cầu tổ chức quản lý của từng dự án.

Việc xây dựng và triển khai mô hình tổ chức thực hiện dự án phải tuân thủ quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty, bảo đảm hiệu quả đầu tư, khả năng huy động nguồn lực và kiểm soát rủi ro.

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

III. CÁC MÔ HÌNH DỰ KIẾN

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

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

Công ty dự kiến triển khai thực hiện dự án thông qua hình thức thành lập công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên (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.

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

Đối với các dự án tại tỉnh Tây Ninh, Công ty dự kiến 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 trách nhiệm hữu hạn một thành viên, 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.

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

IV. ĐỀ XUẤT, KIẾN NGHỊ

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

1. Thông qua chủ trương thành lập mô hình tổ chức để thực hiện dự án, bao gồm:
 - Đối với Dự án Trung tâm sản xuất giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ

cao thuộc phân khu I khu lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao vùng Bắc Trung Bộ, xã Phúc Lộc tỉnh Nghệ An: Thành lập Công ty TNHH MTV do Công ty làm chủ sở hữu, hoạt động trong lĩnh vực khoa công nghệ.

- Đối với các dự án tại tỉnh Tây Ninh: nghiên cứu, lựa chọn mô hình tổ chức thực hiện phù hợp với từng dự án, bao gồm thành lập công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên, 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 phù hợp khác.

2. Thông qua việc Ủy quyền cho Hội đồng quản trị và Ban lãnh đạo Công ty tổ chức nghiên cứu, xây dựng và triển khai thành lập các mô hình doanh nghiệp phù hợp với từng dự án; quyết định các nội dung cụ thể trong quá trình triển khai, đồng thời chỉ đạo việc tổ chức, quản lý và vận hành các mô hình doanh nghiệp sau khi được thành lập, bảo đảm tuân thủ quy định của pháp luật và quy định của Công ty.

Trên đây là nội dung về việc xây dựng và triển khai các mô hình tổ chức thực hiện dự án. Hội đồng quản trị trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, chấp thuận./.

Trân trọng!

Nơi nhận:

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

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

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**

Nghị quyết số: /2026/NQ-ĐHĐCĐ
Sửa đổi, bổ sung Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty

Hải Phòng, ngày tháng năm 2026

DỰ THẢO

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2026

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

Căn cứ Biên bản họp số: /2026/BB-ĐHĐCĐ ngày / /2026 của 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.

QUYẾT NGHỊ THÔNG QUA:

Điều 1: Sửa đổi Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam được Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 thông qua ngày 07/5/2026 (đính kèm file tài liệu Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam).

Điều 2: Giao Hội đồng quản trị Công ty sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty Cổ phần phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam; Công bố thông tin theo quy định.

Điều 3: Nghị quyết này được Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2026 biểu quyết thông qua ngày / /2026. Bản Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty sửa đổi thay thế cho Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty (được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 07/5/2026), có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 4: Các Ông/Bà Cổ đông, Thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Tổng giám đốc, Kế toán trưởng, Trưởng các Phòng, Ban của Công ty và các đơn vị thành viên căn cứ Nghị quyết thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- UBCKNN và các cơ quan chức năng (B/c);
- Website Công ty (để công bố thông tin);
- Lưu: VT, VP.HĐQT.

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

Phạm Trung Thái



**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**

Nghị quyết số: /2026/NQ-ĐHĐCĐ
Thông qua việc từ nhiệm chức danh Thành viên
Ban kiểm soát Công ty

Hải Phòng, ngày tháng năm 2026

DỰ THẢO

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2026

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

Căn cứ Biên bản họp số: /2026/BB-ĐHĐCĐ ngày /9/2026 của 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.

QUYẾT NGHỊ THÔNG QUA:

Điều 1: Thông qua việc chấp thuận đơn xin từ nhiệm và miễn nhiệm chức danh Thành viên Ban kiểm soát Công ty, như sau:

STT	Họ và Tên	Chức vụ
1	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.	Thành viên Ban kiểm soát

Điều 2: Nghị quyết này được Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2026 biểu quyết thông qua vào ngày /9/2026 và có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 3: Giao Hội đồng quản trị Công ty công bố thông tin theo quy định.

Điều 4: Ông Đỗ Phú Hồng Quân; Các Ông/Bà Cổ đông, Thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Tổng giám đốc, Kế toán trưởng, Trưởng các Phòng, Ban của Công ty và các đơn vị thành viên căn cứ Nghị quyết thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- UBCKNN và các cơ quan chức năng (B/c);
- Website Công ty (để công bố thông tin);
- Lưu: VT, VP.HĐQT.

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

Phạm Trung Thái



**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**

Nghị quyết số: /2026/NQ-ĐHĐCĐ
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

Hải Phòng, ngày tháng năm 2026

DỰ THẢO

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2026

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 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 số 116/2020/TT-BTC về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng và Điều lệ mẫu công ty đại chúng;

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

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

Căn cứ Biên bản họp số: /2026/BB-ĐHĐCĐ ngày / /2026 của 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.

QUYẾT NGHỊ THÔNG QUA:

Điều 1: Sửa đổi 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 được Đại hội đồng cổ đông thường

niên năm 2021 thông qua ngày 30/6/2021; (đính kèm Tờ trình số /TTr-HĐQT ngày.../9/2026 của Hội đồng quản trị).

Điều 2: Giao Hội đồng quản trị Công ty 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; Công bố thông tin theo quy định.

Điều 3: Nghị quyết này được Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2026 biểu quyết thông qua ngày / /2026. Bản 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 sửa đổi thay thế cho 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 (được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 30/6/2021), có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 4: Các Ông/Bà Cổ đông, Thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Tổng giám đốc, Kế toán trưởng, Trưởng các Phòng, Ban của Công ty và các đơn vị thành viên căn cứ Nghị quyết thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- UBCKNN và các cơ quan chức năng (B/c);
- Website Công ty (để công bố thông tin);
- Lưu: VT, VP.HĐQT.

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

Phạm Trung Thái



**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**

Nghị quyết số: /2026/NQ-ĐHĐCĐ
Báo cáo Xây dựng phương án triển khai các dự án
giai đoạn từ quý IV năm 2026 đến quý II năm 2027

Hải Phòng, ngày tháng năm 2026

DỰ THẢO

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2026

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020 được sửa đổi bổ sung bởi Luật số 03/2020/QH15 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 11/01/2022 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

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

Căn cứ Biên bản họp số: /2026/BB-ĐHĐCĐ ngày / /2026 của 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.

QUYẾT NGHỊ THÔNG QUA:

Điều 1: Thông qua Báo cáo Xây dựng phương án triển khai các dự án giai đoạn từ quý IV năm 2026 đến quý II năm 2027 (Đính kèm theo tờ trình số: /BC-VRG ngày /2026 của Tổng giám đốc Công ty).

Điều 2: Nghị quyết này được Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2026 biểu quyết thông qua ngày / /2026 và có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 3: Giao Hội đồng quản trị Công ty thể chế hóa các công việc; Chỉ đạo Ban Điều hành thực hiện nghiêm túc, hiệu quả các nội dung đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Điều 4: Các Ông/Bà Cổ đông, Thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Tổng giám đốc, Kế toán trưởng, Trưởng các Phòng, Ban của Công ty và các đơn vị thành viên căn cứ Nghị quyết thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- UBCKNN và các cơ quan chức năng (B/c);
- Website Công ty (để công bố thông tin);
- Lưu: VT, VP.HĐQT.

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

Phạm Trung Thái



**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**

Nghị quyết số:/2026/NQ-ĐHĐCĐ
Về các dự án đầu tư tại tỉnh Tây Ninh

Hải Phòng, ngày tháng năm 2026

DỰ THẢO

**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2026
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP
CAO SU VIỆT NAM**

Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020; sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022, Luật số 76/2025/QH15 ngày 17/06/2025 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ 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 Biên bản họp số/2026/BB-ĐHĐCĐ ngày .../9/2026 của 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.

QUYẾT NGHỊ THÔNG QUA:

Điều 1: Các nội dung nêu tại:

1.1. 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, xã Mỹ Quý, tỉnh Tây Ninh (Đính kèm theo tờ trình số:/TTr-HĐQT ngày .../.../2026 của Hội đồng quản trị Công ty).

1.2. Chấp thuận 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 tại xã Mỹ Thạnh, tỉnh Tây Ninh (Đính kèm theo tờ trình số:/TTr-HĐQT ngày .../.../2026 của Hội đồng quản trị Công ty).

1.3. Chấp thuận nghiên cứu và triển khai đầu tư xây dựng 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 (Đính kèm theo tờ trình số:/TTr-HĐQT ngày .../.../2026 của Hội đồng quản trị Công ty).

Điều 2: Nghị quyết này được Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2026 biểu quyết thông qua ngày 29/9/2026 và có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 3: Giao Hội đồng quản trị công bố thông tin theo quy định.

Điều 4: Các Ông/Bà Cổ đông, Thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Tổng giám đốc, Kế toán trưởng, Trưởng các Phòng, Ban của Công ty và các đơn vị thành viên căn cứ Nghị quyết thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- UBCKNN và các cơ quan chức năng (B/c);
- Website Công ty (để công bố thông tin);
- Lưu: VT, VP.HĐQT.

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

Phạm Trung Thái



**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**

Nghị quyết số: /2026/NQ-ĐHĐCĐ
Xây dựng và triển khai các mô hình tổ chức thực hiện dự án

Hải Phòng, ngày tháng năm 2026

DỰ THẢO

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2026

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 03/2020/QH15 ngày 11/01/2022, Luật số 76/2025/QH15 ngày 17/06/2025);

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

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

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

Căn cứ Biên bản họp số: /2026/BB-ĐHĐCĐ ngày / /2026 của 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.

QUYẾT NGHỊ THÔNG QUA:

Điều 1: Thông qua chủ trương xây dựng và triển khai các mô hình tổ chức thực hiện dự án đầu tư của Công ty (thành lập Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên, Công ty con, Công ty liên kết; tham gia doanh nghiệp liên danh, liên kết, góp vốn hợp tác đầu tư với các đối tác) nhằm tối ưu hóa hiệu quả huy động nguồn lực tài chính, kinh nghiệm quản trị và kiểm soát rủi ro, cụ thể:

1. Đối với Dự án Trung tâm sản xuất giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao thuộc phân khu I Khu lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao vùng Bắc Trung Bộ, xã Phúc Lộc tỉnh Nghệ An: Đa dạng hóa mô hình triển khai thông qua hình thức thành lập Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên (TNHH MTV) do Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam nắm giữ 100% vốn điều lệ, hoạt động chuyên sâu trong lĩnh vực khoa học công nghệ.

2. Các dự án đầu tư tại tỉnh Tây Ninh: Linh hoạt nghiên cứu và áp dụng mô hình tổ chức phù hợp với quy mô và đặc điểm từng dự án, bao gồm thành lập công ty TNHH MTV, công ty con, công ty liên kết; hoặc tham gia theo hình thức liên

danh, liên kết, góp vốn hợp tác đầu tư với các đối tác có năng lực hoặc các hình thức phù hợp khác.

(Đính kèm Tờ trình số /TTr-HĐQT ngày.../9/2026 của Hội đồng quản trị).

Điều 2: Giao Hội đồng quản trị Công ty tổ chức nghiên cứu, xây dựng và triển khai thành lập các mô hình doanh nghiệp phù hợp với từng dự án; quyết định các nội dung cụ thể trong quá trình triển khai, đồng thời chỉ đạo việc tổ chức, quản lý và vận hành các mô hình doanh nghiệp sau khi được thành lập, bảo đảm tuân thủ quy định của pháp luật và quy định của Công ty.

Điều 3: Nghị quyết này được Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2026 biểu quyết thông qua ngày / /2026 và có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 4: Các Ông/Bà Cổ đông, Thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Tổng giám đốc, Kế toán trưởng, Trưởng các Phòng, Ban của Công ty và các đơn vị thành viên căn cứ Nghị quyết thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- UBCKNN và các cơ quan chức năng (B/c);
- Website Công ty (để công bố thông tin);
- Lưu: VT, VP.HĐQT.

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

Phạm Trung Thái