

Số: 127/TTr-HĐQT

Hải Phòng, ngày 06 tháng 5 năm 2026

TỜ TRÌNH

V/v: Xin chấp thuận làm Chủ đầu tư Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm Công nghiệp Long Thuận, xã Tân Long, tỉnh Tây Ninh

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

Căn cứ luật đầu tư số 143/2025/QH15 ngày 11/12/2025;

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

Căn cứ Quyết định số 686/QĐ-TTg ngày 13/6/2023 của Thủ tướng chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Long An cũ thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

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

Căn cứ 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 thực hiện thủ tục làm Chủ đầu tư Dự án cụm công nghiệp Long Thuận, cụ thể như sau:

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

1. Sự cần thiết phải đầu tư

Hiện nay, Công ty chỉ đang sở hữu và khai thác KCN Cộng Hòa tại Hải Phòng với tỷ lệ lấp đầy đạt 81,3%, 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 Tân Long, tỉnh Tây Ninh sở hữu những điều kiện thuận lợi cho phát triển cụm công nghiệp: Vị trí địa lý gần trung tâm tỉnh, tiếp cận dễ dàng các tuyến giao thông chính, hạ tầng đang được nâng cấp đồng bộ, quỹ đất dồi dào, nguồn lao động địa phương và các vùng lân cận sẵn sàng cung ứng.

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

2. Mục tiêu đầu tư

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

II. THÔNG TIN DỰ ÁN

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

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

3. Tình hình pháp lý dự án

Ngày 13/6/2023, Thủ tướng Chính phủ đã phê duyệt Quy hoạch tỉnh Long An thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2025 tại Quyết định số 686/QĐ-TTg, trong đó Cụm công nghiệp Long Thuận được đưa vào danh mục Cụm công nghiệp thành lập mới trong Phương án phát triển Cụm công nghiệp tỉnh Long An (nay thuộc tỉnh Tây Ninh mới).

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

Ngày 18/3/2026, UBND xã Tân Long đã có tờ trình gửi UBND tỉnh Tây Ninh về việc đề xuất thành lập Cụm công nghiệp Long Thuận tại văn bản số 712/TTr-UBND, kèm theo tờ trình là bộ hồ đề xuất xin làm chủ đầu tư của Công ty.

Ngày 31/3/2026 Công ty đã lập bộ hồ sơ đề xuất xin làm Chủ đầu tư Cụm công nghiệp Long Thuận, xã Tân Long, tỉnh Tây Ninh nộp UBND xã Tân Long, tỉnh Tây Ninh.

Hiện nay, hồ sơ thành lập cụm công nghiệp đang trong quá trình được cơ quan quản lý nhà nước thẩm định.

4. Đánh giá sự phù hợp

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

Ngày 13/6/2023, Thủ tướng Chính phủ đã phê duyệt Quy hoạch tỉnh Long An thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2025 tại Quyết định số 686/QĐ-TTg, trong đó Cụm công nghiệp Long Thuận được đưa vào danh mục Cụm công nghiệp thành lập mới trong Phương án phát triển Cụm công nghiệp tỉnh Long An (nay thuộc tỉnh Tây Ninh mới).

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

Qua đó, Dự án Cụm công nghiệp Long Thuận, xã Tân Long, tỉnh Tây Ninh được kế thừa và cập nhật liên tục trong quy hoạch các cấp, bảo đảm phù hợp định hướng phát triển và đủ điều kiện triển khai lựa chọn Nhà đầu tư.

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

Theo Quyết định số 686/QĐ-TTg ngày 13/6/2023 của Thủ tướng Chính phủ và Quyết định số 2968/QĐ-UBND ngày 26/02/2026 của UBND tỉnh Tây

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

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

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

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

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:

Cụm công nghiệp Long Thuận có vị trí giao thông thuận lợi, kết nối với các trục giao thông trong khu vực như Quốc lộ N2, ĐT825 và các tuyến quốc lộ huyết mạch như Quốc lộ 1A, đồng thời có khả năng liên kết với hệ thống đường thủy và các tuyến Vành đai 3, Vành đai 4 theo quy hoạch. Dự án cách Sân bay Tân Sơn Nhất khoảng 55 km và Cảng Quốc tế Long An khoảng 50 km, thuận tiện cho nhu cầu vận chuyển hàng hóa và kết nối với các trung tâm kinh tế lớn trong khu vực.

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

4.3.2. Về khả năng cung cấp nguồn lao động:

Theo số liệu thống kê và quy hoạch sau khi điều chỉnh địa giới hành chính, tỉnh Tây Ninh có khoảng 3,2 triệu dân, trong đó khoảng 2,1 triệu người trong độ tuổi lao động, tạo nguồn cung lao động dồi dào cho phát triển công nghiệp. Riêng khu vực xã Tân Long (sau sáp nhập) có khoảng 1.100 lao động trong độ tuổi lao động, với tỷ lệ lao động đã qua đào tạo khoảng 70%.

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

Với tiêu chí sử dụng lao động bình quân khoảng 80 lao động/ha đất công nghiệp, dự kiến Cụm công nghiệp Long Thuận khi hoàn thiện và đi vào vận hành có thể thu hút và sử dụng khoảng 6.000 lao động, góp phần giải quyết việc làm và thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội tại địa phương.

5. Quy mô dự án:

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

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

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH TỐI ĐA (HA)	TỶ LỆ (%)
1	Đất nhà máy, kho tàng (đất công nghiệp)	48,75	65,0
2	Đất nhà điều hành	1,50	2,0
3	Đất dịch vụ	3,00	4,0
4	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	2,25	3,0
5	Đất cây xanh – hành lang	12,00	16,0
6	Đất giao thông	7,50	10,0
	Tổng cộng	75,00	100,00

Cơ cấu sử dụng đất của Cụm công nghiệp Long Thuận như sau:

- Đất nhà máy, kho tàng (đất công nghiệp): Với tổng diện tích là 48,75 ha, chiếm 65% tổng diện tích đất của CCN. Các lô đất xây dựng nhà máy có diện tích từ 1 ha cho đến vài ha tùy theo quy mô tính chất của các nhà máy, kho bãi, doanh nghiệp.

- Khu điều hành, dịch vụ: có diện tích 4,5 ha, chiếm khoảng 6% tổng diện

tích đất CCN. Khu đất này được bố trí tại phía đầu lối vào chính CCN và được dự kiến xây dựng cho các khu chức năng gồm: Khu quản lý điều hành, trung bày giới thiệu sản phẩm.....

- Đất cây xanh – hành lang: tổng diện tích 12 ha, chiếm 16% tổng diện tích đất CCN, trong đó bao gồm: cây xanh; dải cây xanh cách ly CCN...

- Đất công trình hạ tầng kỹ thuật: với diện tích 2,25 ha, chiếm 3% tổng diện tích đất CCN. Trong đó được xây dựng trạm cấp nước, trạm biến áp, khu vực trạm xử lý nước thải,...

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

6. Tổng vốn đầu tư dự án (Đã bao gồm VAT): 1.297.875.501.433 đồng
(Bằng chữ: Một nghìn, hai trăm chín mươi bảy tỷ, tám trăm bảy mươi lăm triệu, năm trăm linh một nghìn, bốn trăm ba mươi ba đồng).

Trong đó:

- Vốn đầu tư hạ tầng và GPMB do Công ty đầu tư xây dựng là: 1.188.424.649.734 đồng, gồm:

+ Tổng mức đầu tư: 938.149.649.734 đồng;

+ Chi phí thuê đất không tính vào tổng mức đầu tư: 250.275.000.000 đồng;

- Vốn đầu tư hệ thống cấp điện (ngành điện thực hiện): 72.937.774.174 đồng;

- Vốn đầu tư hệ thống thông tin liên lạc (ngành bưu chính viễn thông thực hiện): 36.513.077.525 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	75,00
2	Quy mô lao động	người	6.000
II	Chi phí đầu tư		

Stt	Nội dung	Đơn vị	Giá trị
1	Tổng vốn đầu tư (Chủ đầu tư)	đồng	1.188.424.649.734
2	Nguồn vốn	đồng	
-	Vốn chủ sở hữu (15,33%)	đồng	182.000.000.000
-	Vốn huy động từ khách hàng (21,6%)	đồng	256.736.259.200
-	Vốn vay từ các tổ chức tín dụng (63,07%)	đồng	749.688.390.534
III	Thời gian thực hiện dự án		
1	Thời gian đầu tư xây dựng HTKT	tháng, năm	33 tháng
2	Thời gian hoạt động của dự án	tháng, năm	50 năm
IV	Hiệu quả dự án		
1	Tổng doanh thu (Chưa bao gồm VAT)		3.349.452.345.333
2	Tổng chi phí (Chưa bao gồm VAT)		2.153.949.126.640
3	Lợi nhuận doanh nghiệp		
-	Lợi nhuận trước thuế	đồng	1.195.503.218.693
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp	đồng	263.680.076.134
-	Lợi nhuận sau thuế	đồng	931.823.142.559
4	Các chỉ tiêu hiệu quả của dự án		
1	Hiện giá thu hồi thuần: NPV	đồng	255.995.445.511
2	Suất thu hồi nội bộ: IRR	%	24,09
3	Thời gian hoàn vốn: T	năm	3,73

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.

8. Dự kiến chi phí năm 2026

Dự kiến chi phí thực hiện dự án trong năm 2026 là 78.737.614.205 đồng, được bố trí từ nguồn vốn đầu tư phát triển của Công ty, nhằm triển khai các hoạt động bao gồm: Thực hiện thủ tục làm chủ đầu tư cụm công nghiệp, lập quy hoạch chi tiết 1/500, giải phóng mặt bằng 20% diện tích.

IV. Kiến nghị, đề xuất.

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

1. Chấp thuận chủ trương thực hiện các thủ tục để Công ty làm chủ đầu tư Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm Công nghiệp Long Thuận, xã Tân Long, tỉnh Tây Ninh;

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 đồng Cổ đông Công ty xem xét, chấp thuận.

Trân trọng!

Nơi nhận:

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

**TM HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**
Phạm Trung Thái

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

**BÁO CÁO
CHẤP THUẬN LÀM CHỦ ĐẦU TƯ**

DỰ ÁN: ĐẦU TƯ HẠ TẦNG KỸ THUẬT CỤM CÔNG NGHIỆP LONG THUẬN

**ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG: XÃ TÂN LONG, TỈNH TÂY NINH (XÃ LONG THUẬN,
HUYỆN THỦ THỪA, TỈNH LONG AN CŨ)**

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

Hải Phòng, năm 2026

I. GIỚI THIỆU CHUNG

1. Nhu cầu về thuê đất công nghiệp Việt Nam

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

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

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

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

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

2. Tình hình phát triển công nghiệp tại địa phương

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

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

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

giáo cho trẻ 3 - 4 tuổi.

Tầm nhìn đến năm 2050, Tỉnh tây Ninh là tỉnh công nghiệp - dịch vụ xanh, hiện đại, là một trong những trung tâm phát triển công nghiệp, logistics hàng đầu của vùng Đông Nam Bộ; trở thành một trong những cực tăng trưởng kinh tế quan trọng của Khu vực phía Nam. 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.

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

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

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

Tây Ninh rất chú trọng việc Cải tạo, nâng cấp và xây mới 140 tuyến đường tỉnh; ưu tiên nâng cấp, xây dựng các tuyến: Cao tốc TP.HCM - Mộc Bài, Cao tốc Gò Dầu - Xa Mát; Vành Đai 4 TP.HCM, Đường tỉnh ĐT.825B (Trục động lực Đức Hoà); Đường tỉnh ĐT.825B (Đức Hoà - Mỹ An); Quốc lộ 22 (Đường Xuyên Á): Đây là trục đường quan trọng nhất, kết nối trực tiếp Cụm công nghiệp Long Thuận với Cửa khẩu Quốc tế Mộc Bài và TP. Hồ Chí Minh. Đây là tuyến vận chuyển hàng hóa chủ lực giữa Việt Nam và Campuchia, Đường tỉnh 786 (ĐT.786), Đường quốc lộ N2: Tuyến đường này chạy qua địa bàn xã Tân Long, đóng vai trò kết nối cụm công nghiệp với trung tâm huyện Bến Cầu cũ và các khu vực lân cận của tỉnh Long An cũ ...

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 Tân Long (huyện Thủ Thừa cũ) trở thành một "tọa độ vàng" cho các nhà đầu tư công nghiệp nhờ sự hội tụ của các yếu tố chiến lược về địa lý và hạ tầng: **Về vị trí và kết nối vùng**, Tân Long đóng vai trò là "mắt xích" trọng yếu nằm tại giao điểm giữa vùng kinh tế công nghiệp năng động và cửa ngõ miền Tây sông nước. Trong cấu trúc tỉnh mới, xã nằm trên hành lang kinh tế xuyên suốt từ các cửa khẩu quốc tế phía Bắc (Mộc Bài, Xa Mát) xuống đến các cảng biển phía Nam, giúp doanh nghiệp dễ dàng tiếp cận thị trường Campuchia lẫn các tỉnh trọng điểm Đông Nam Bộ; **Về hạ tầng giao thông**, thế mạnh của Tân Long nằm ở mạng lưới đa phương thức bao quanh. Lưu thông theo đường N2 đến DT825 đến thị trấn Đức Hòa cũ khoảng cách 20km, Quốc lộ 62, các tuyến đường thủy và Vành đai 3 tạo lợi thế kết nối rõ rệt. Cách cảng Quốc tế Cần Giuộc khoảng 15km, cách TP.HCM khoảng 50km, cách sông vàm cỏ đông 13km, cách sông vàm cỏ Tây 9km. Trục

đường tỉnh ĐT.818 vừa được nâng cấp đóng vai trò là mạch máu, kết nối trực tiếp xã với Quốc lộ 1A và các khu vực lân cận. Việc tiếp cận nhanh chóng với cao tốc TP.HCM – Trung Lương và tương lai là tuyến Vành đai 4 giúp rút ngắn tối đa thời gian di chuyển về trung tâm TP.HCM, Bình Dương và Đồng Nai, tạo điều kiện thuận lợi cho việc luân chuyển chuyên gia và hàng hóa; **Lợi thế về đường thủy và logistics** là điểm nhấn khác biệt nhất của khu vực này. Tận dụng mạng lưới sông Vàm Cỏ Tây, Tân Long có khả năng phát triển các bến thủy nội địa, giúp vận chuyển hàng hóa tài trọng lớn bằng sà lan với chi phí thấp hơn nhiều so với đường bộ. Từ đây, hàng hóa có thể lưu thông trực tiếp ra Cảng Quốc tế Long An, cảng Cát Lái hay Hiệp Phước, tạo nên một chuỗi cung ứng logistics khép kín và hiệu quả. Với điều kiện đó, trong tương lai, Tân Long sẽ là trọng điểm phát triển công nghiệp, Cảng biển & Logistics của tỉnh Tây Ninh, là địa phương đi đầu trong việc phát triển các Khu công nghiệp thu hút đầu tư từ bên ngoài. Trong quy hoạch phát triển kinh tế, huyện chú trọng đầu tư phát triển toàn diện các lĩnh vực công nghiệp, thương mại – dịch vụ, dân cư – đô thị và nông nghiệp; trong đó, công nghiệp làm nền tảng. Ưu tiên thu hút đầu tư cho ngành Công nghiệp, thương mại – dịch vụ ở các Khu, Cụm công nghiệp đã quy hoạch, chú ý đến các ngành nghề nhiều lao động; đồng thời tạo thuận lợi để phát triển doanh nghiệp vừa và nhỏ không gây ô nhiễm đan xen trong cụm tuyến dân cư.

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

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

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

II. CÁC QUY HOẠCH ĐỊNH HƯỚNG

Dự án Cụm công nghiệp Long Thuận (quy mô 75ha) đã được tỉnh Long An cũ cập nhật vào quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 và được Thủ tướng chính phủ phê duyệt tại Quyết định số: 686/QĐ-TTg ngày 13/6/2023; Dự án này đã được UBND tỉnh Tây Ninh đưa vào quy hoạch điều chỉnh theo Quyết định số 2968/QĐ-UBND ngày 26/02/2026 của UBND tỉnh Tây Ninh và ngày 18/3/2026, UBND xã Tân Long đã có Quyết định số 712/TTr-UBND gửi Sở công thương tỉnh Tây Ninh về việc đề nghị thành lập Cụm công nghiệp Long Thuận, xã Tân Long, tỉnh Nghệ An.

III. ĐỀ XUẤT DỰ ÁN ĐẦU TƯ CỤM CÔNG NGHIỆP LONG THUẬN

- 1. Tên dự án:** Hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Long Thuận.
- 2. Địa điểm thực hiện dự án:** Thuộc xã Tân Long, tỉnh Tây Ninh.
- 3. Quy mô:** 75 ha.

- Ranh giới:

+ Hướng Tây - Bắc: Tiếp giáp với đường bờ kênh thủy lợi (đường đất), kênh thủy lợi chạy dọc theo tuyến đường N2, đường N2 hiện hữu là đường nhựa rộng khoảng 8m, và đã được Quy hoạch mở rộng lên 35m vào tương lai;

+ Hướng Tây - Nam: Tiếp giáp với khu Nhà dân (Khu Nhà vượt lũ), phía trước là tuyến đường liên xã được đầu nối vào đường N2 qua cầu T5, bên cạnh là kênh thủy lợi chạy dọc tuyến tuyến đường liên xã;

+ Hướng Đông - Bắc: Tiếp giáp với kênh thủy lợi phục vụ nông nghiệp;

+ Hướng Đông - Nam: Tiếp giáp ruộng canh tác nông nghiệp trồng lúa nước của các hộ dân;

4. Mục tiêu dự án

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

Cụm công nghiệp Long Thuận thu hút các cơ sở sản xuất công nghiệp – tiểu thủ công nghiệp trên cơ sở khuyến khích hỗ trợ phát triển các ngành chủ lực theo hướng nâng cao quy mô sản xuất, hàm lượng công nghệ, hạn chế phát thải và ít thâm dụng lao động.

- Ngành chế biến nông sản, thực phẩm, đồ uống; dược liệu, dược phẩm, dụng cụ y tế;

- Ngành Nhựa bao gồm chế biến nhựa, sản xuất nhựa gia dụng, nhựa kỹ thuật, bao bì nhựa, sản xuất đồ chơi trẻ em;

- Ngành cơ khí, điện, điện tử: Sản xuất sản phẩm điện tử, điện gia dụng và công nghiệp; cơ khí chế tạo máy móc, nông ngư cơ; sản xuất nhựa gia dụng, nhôm gia dụng và cao cấp (không tái chế);

- Ngành Ngành dệt may, giày da: Sản xuất và gia công các sản phẩm may mặc (không có công đoạn giặt tẩy), sản xuất giày da, giả da, dệt nhuộm;

Và các sản phẩm theo lĩnh vực ngành nghề quy định của UBND tỉnh.

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

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

Theo Quyết định số 686/QĐ-TTg ngày 13/6/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch tỉnh Long An cũ thời kỳ 2021-2030 tầm nhìn đến 2050 Cụm công nghiệp Long Thuận thuộc các Cụm công nghiệp được thành lập mới khi đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật.

Kế hoạch số 2097/KH-UBND ngày 15/7/2024 của UBND tỉnh về việc quản lý, phát triển cụm công nghiệp (CCN) trên địa bàn tỉnh Long An cũ đến năm 2030

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

phê duyệt.

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

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

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

5.3. Sự phù hợp với quy hoạch xây dựng.

Cụm Công nghiệp Long Thuận có trong Danh mục các cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 686/QĐ-TTg ngày 13 tháng 6 năm 2023 phê duyệt Quy hoạch tỉnh Long An cũ thời kỳ 2021- 2030, tầm nhìn đến năm 2050, Có quỹ đất phù hợp với quy hoạch sử dụng đất trên địa bàn xã Tân Long.

Cụm Công nghiệp Long Thuận có trong Danh mục các cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh của tỉnh Tây Ninh được phê duyệt tại Quyết định số 2968/QĐ-UBND ngày 26/02/2026 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Tây Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.

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

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

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

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

plastic; dược phẩm; dệt may; năng lượng.

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

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

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

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

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

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

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

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

Khả năng thu hút đầu tư: Cụm công nghiệp Long Thuận có vị trí giao thông hết sức thuận lợi, lưu thông theo đường quốc lộ N2 đến DT825 đến thị trấn Đức Hòa, kết nối với các tuyến đường huyết mạch như Quốc lộ 1A, Quốc lộ 62, các tuyến đường thủy và Vành đai 3, Vành đai 4 trong tương lai. Cụm công nghiệp Long Thuận nằm trong quy hoạch phát triển các Khu công nghiệp của tỉnh Tây Ninh, là điểm sáng hấp dẫn, thu hút các nhà đầu tư thứ cấp trong và ngoài khu vực đầu tư vào địa bàn Tỉnh. Với vị trí thuận lợi như thế, việc thu hút đầu tư vào Cụm công nghiệp Long Thuận sẽ rất nhiều thuận lợi, thời gian lấp đầy Cụm công nghiệp

sẽ rất nhanh. Qua đó, sớm đem lại nguồn thu ngân sách ổn định và lâu dài cho địa phương.

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

6. Quy mô dự án và chi phí đầu tư

6.1. Đánh giá hiện trạng khu vực dự án:

Cùm công nghiệp Long Thuận thuộc địa phận xã Tân Long, tỉnh Tây Ninh, cụ thể:

Hướng Tây - Bắc: Tiếp giáp với đường bờ kênh thủy lợi (đường đất), kênh thủy lợi chạy dọc theo tuyến đường N2, đường N2 hiện hữu là đường nhựa rộng khoảng 8m, và đã được Quy hoạch mở rộng lên 35m vào tương lai;

Hướng Tây - Nam: Tiếp giáp với khu Nhà dân (Khu Nhà vượt lũ), phía trước là tuyến đường liên xã được đầu nối vào đường N2 qua cầu T5, bên cạnh là kênh thủy lợi chạy dọc tuyến tuyến đường liên xã;

Hướng Đông - Bắc: Tiếp giáp với kênh thủy lợi phục vụ nông nghiệp;

Hướng Đông - Nam: Tiếp giáp ruộng canh tác nông nghiệp trồng lúa nước của các hộ dân;

Vị trí Cùm công nghiệp phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của xã Tân Long, Cách cảng Quốc tế Cần Giuộc khoảng 15km, cách TP.HCM khoảng 50km, cách sông vàm cỏ đông 13km, cách sông vàm cỏ Tây 9km ... đồng thời nằm trong tiểu vùng phát triển công nghiệp – đô thị – dịch vụ của xã Tân Long, kết nối trực tiếp với các trục động lực để tạo thành chuỗi cung ứng quan trọng của tỉnh.

Hiện trạng đất khu vực đầu tư Cùm công nghiệp chủ yếu là đất nông nghiệp trồng lúa nước mang lại hiệu quả kinh tế thấp, khu vực dự kiến quy hoạch Cùm công nghiệp không có nhà dân sinh sống nên việc chuyển đổi sang phát triển công nghiệp tương đối thuận lợi của Cùm 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: 75 ha.

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

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH TỐI ĐA (HA)	TỶ LỆ (%)
1	Đất nhà máy, kho tàng (đất công nghiệp)	48,75	65,0
2	Đất nhà điều hành	1,50	2,0
3	Đất dịch vụ	3,00	4,0
4	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	2,25	3,0
5	Đất cây xanh – hành lang	12,00	16,0
6	Đất giao thông	7,50	10,0
	Tổng cộng	75,00	100,0

a. Cơ cấu sử dụng đất của Cụm công nghiệp Long Thuận như sau:

- Đất nhà máy, kho tàng (đất công nghiệp): Với tổng diện tích là 48,75 ha, chiếm 65% tổng diện tích đất của CCN. Các lô đất xây dựng nhà máy có diện tích từ 1 ha cho đến vài ha tùy theo quy mô tính chất của các nhà máy, kho bãi, doanh nghiệp.

- Khu điều hành, dịch vụ: có diện tích 4,5 ha, chiếm khoảng 6% tổng diện tích đất CCN. Khu đất này được bố trí tại phía đầu lối vào chính CCN và được dự kiến xây dựng cho các khu chức năng gồm: Khu quản lý điều hành, trưng bày giới thiệu sản phẩm...

- Đất cây xanh – hành lang: tổng diện tích 12 ha, chiếm 16% tổng diện tích đất CCN, trong đó bao gồm: cây xanh; dải cây xanh cách ly CCN...

- Đất công trình hạ tầng kỹ thuật: với diện tích 2,25 ha, chiếm 3% tổng diện tích đất CCN. Trong đó được xây dựng trạm cấp nước, trạm biến áp, khu vực trạm xử lý nước thải...

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

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

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

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

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

- Mật độ xây dựng:

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

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

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

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

c. Sản phẩm, dịch vụ cung cấp:

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

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

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

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

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

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

7. Chi phí đầu tư

Căn cứ quy mô Cụm công nghiệp Long Thuận.

Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 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;

Nghị định số 254/2025/NĐ-CP ngày 26/9/2025 của Chính phủ quy định về quản lý, thanh toán, quyết toán dự án sử dụng vốn đầu tư công;

Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư 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.

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

7.1. Tổng vốn đầu tư

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

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

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

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

Thành phần tổng mức đầu tư được xây dựng theo quy định tại nghị định 10/2021/NĐ-CP và Nghị định 175/2025/NĐ-CP của Chính phủ và các thông tư hướng dẫn của Bộ Xây dựng.

Tổng vốn đầu tư dự án là: 1.297.875.501.433 đồng (*Bằng chữ: Một nghìn, hai trăm chín mươi bảy tỷ, tám trăm bảy mươi lăm triệu, năm trăm linh một nghìn, bốn trăm ba mươi ba đồng*). Chi tiết được thể hiện như trong bảng sau:

Stt	Khoản mục chi phí	Thành tiền		
		Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT
A	CHI PHÍ THUÊ ĐẤT	250.275.000.000		250.275.000.000
B	TỔNG MỨC ĐẦU TƯ	974.768.095.303	72.832.406.131	1.047.600.501.433
I	CHI PHÍ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG	124.725.000.000	-	124.725.000.000
II	CHI PHÍ XÂY DỰNG	588.022.322.727	58.802.232.273	646.824.555.000
III	CHI PHÍ THIẾT BỊ	28.119.760.128	2.811.976.013	30.931.736.141
IV	CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN	7.751.067.402	775.106.740	8.526.174.143
V	CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	30.373.535.482	3.037.353.548	33.410.889.031
VI	CHI PHÍ KHÁC	7.846.097.267	784.609.727	8.630.706.994

Stt	Khoản mục chi phí	Thành tiền		
		Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT
VII	CHI PHÍ DỰ PHÒNG	66.211.278.301	6.621.127.830	72.832.406.131
VIII	LÃI VAY DỰ KIẾN	121.719.033.995		121.719.033.995
C	TỔNG CỘNG (A+B)	1.225.043.095.303	72.832.406.131	1.297.875.501.433
D	CƠ CẤU TỔNG MỨC ĐẦU TƯ	1.225.043.095.303	72.832.406.131	1.297.875.501.433
	<u>Trong đó:</u>			
1	Vốn đầu tư của Chủ đầu tư	1.124.698.507.590	63.726.142.144	1.188.424.649.734
-	Chi phí thuê đất không thuộc TMDT	250.275.000.000		250.275.000.000
-	Tổng mức đầu tư	874.423.507.590	63.726.142.144	938.149.649.734
2	Vốn đầu tư của Ngành điện	66.869.382.600	6.068.391.574	72.937.774.174
3	Vốn đầu tư của ngành viễn thông	33.475.205.112	3.037.872.413	36.513.077.525

7.2. Cơ cấu tổng vốn đầu tư

- Vốn đầu tư xây dựng và GPMB do Công ty đầu tư là: 1.188.424.649.734 đồng;
- Vốn đầu tư hệ thống cấp điện (ngành điện thực hiện): 72.937.774.174 đồng;
- Vốn đầu tư hệ thống thông tin liên lạc (ngành bưu chính thực hiện): 36.513.077.525 đồng.

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

7.4. Tiến độ thực hiện dự án

Tiến độ dự án được thực hiện từ quý II/2026 đến quý IV/2028 (33 tháng), cụ thể như sau:

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

- Từ quý I/2027 đến hết Quý IV/2028: Triển khai thi công xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, hoàn thiện, nghiệm thu và bàn giao, đưa dự án vào khai thác sử dụng.

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

8. Hiệu quả kinh tế xã hội

8.1. Hiệu quả kinh tế

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

Các số liệu tính toán hiệu quả kinh tế là tạm tính tham khảo thị trường và các Khu công nghiệp đang hoạt động. Giá thuê hạ tầng tính theo chu kỳ dự án chưa bao gồm thuế VAT dự kiến 140 USD/m² (chưa bao gồm các chi phí quản lý vận hành trong quá trình hoạt động).

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

Stt	Nội dung	Đơn vị	Giá trị
I	Quy mô dự án		
1	Đất dự án	ha	75,00
2	Quy mô lao động	người	6.000
II	Chi phí đầu tư	đồng	
1	Tổng vốn đầu tư Chủ đầu tư		1.188.424.649.734
2	Nguồn vốn	đồng	
-	Vốn tự có (15,33%)	đồng	182.000.000.000
-	Vốn huy động từ cho thuê lại (21,6%)	đồng	256.736.259.200
-	Vốn vay ngân hàng (63,07%)	đồng	749.688.390.534
III	Thời gian hoạt động của dự án		
1	Thời gian hoạt động của Dự án	năm	50 năm
2	Thời gian đầu tư xây dựng HTKT	tháng	33 tháng
IV	Hiệu quả dự án		
1	Tổng doanh thu		3.349.452.345.333
2	Tổng chi phí		2.153.949.126.640
3	Lợi nhuận doanh nghiệp		
-	Lợi nhuận trước thuế	đồng	1.195.503.218.693
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp	đồng	263.680.076.134
-	Lợi nhuận sau thuế	đồng	931.823.142.559
4	Các chỉ tiêu hiệu quả của dự án		
-	Hiện giá thu hồi vốn: NPV	đồng	255.995.445.511
-	Suất thu hồi nội bộ: IRR	%	24,09
-	Thời gian hoàn vốn: T	năm	3,73

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

8.2. Hiệu quả xã hội

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

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

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

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

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

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

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

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

- Ngày 18/3/2026, UBND xã Tân Long có văn bản số 712/TTr-UBND gửi Sở công thương tỉnh Tây Ninh về việc đề nghị thành lập Cụm công nghiệp Long Thuận tại xã Tân Long, tỉnh Tây Ninh.

- Ngày 31/3/2026 Công ty đã lập bộ hồ sơ đề xuất xin làm Chủ đầu tư Cụm công nghiệp Long Thuận, xã Tân Long, tỉnh Tây Ninh nộp cho UBND xã Tân Long, tỉnh Tây Ninh.

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 Cụm công nghiệp Long Thuận, xã Tân Long, 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 3.1 - Tổng vốn đầu tư (bao gồm ngành điện và viễn thông)

Bảng 3.2 - Tổng vốn đầu tư dự án (không bao gồm ngành điện và viễn thông)

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	487.500	65,00%	487.500,00
3	Đất điều hành	15.000	2,00%	15.000,00
3	Đất dịch vụ	30.000	4,00%	
4	Đất giao thông	75.000	10,00%	
5	Đất cây xanh - hành lang	120.000	16,00%	
6	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	22.500	3,00%	
	Tổng cộng	750.000	100,00%	

Bảng 2 - Phương án kinh doanh

STT	Nội dung	Năm		Hệ số lấp đầy (%)		
		Đơn vị tính	Hệ số quy đổi sang VND	Tính tiền 1 lần	Đất kho tàng, nhà máy	
I	Kế hoạch kinh doanh qua các năm	2026	0	0%	Tỷ lệ lấp đầy lũy kế	
		2027	1	0%		
		2028	2	30%		
		2029	3	30%		
		2030	4	20%		
		2031	5	20%		
	2032+2075	6+49	0%	100%		
			Triệu đồng/m ²			
STT	Nội dung	Đơn vị tính	Hệ số quy đổi sang VND	Đất kho tàng nhà máy	Phí quản lý	Hệ số gia tăng chi phí (áp dụng với chi phí thu tiền hàng năm)
I	Nguồn thu từ dự án					
1	Cho thuê đất công nghiệp (kho tàng, nhà máy)					
	Thu tiền 1 lần	140	26.000	3,64		Giá đã bao gồm chi phí thuê đất 5%
3	Thu phí quản lý	0,7	26.000	Thu phí từ năm 2028		
4	Diện tích đất thành phẩm	m ²		487.500	0,02	
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					
3	Chi duy tu, sửa chữa hạ tầng					
4	Chi công việc phát sinh ngoài kế hoạch					
III	Tỷ lệ lãi vay			Chi phí cố định trong chu kỳ 10 năm, mỗi 10 năm tăng 10%, tính từ năm 2031		
IV	Thuế TNDN				10.000	
V	Thuế GTGT				1%	
				Chi hàng năm, theo tỷ lệ mục (1+2+3)		
				tỷ lệ %/năm		
				tỷ lệ %/năm		
				tỷ lệ %		

Bảng 3.1 - Tổng vốn đầu tư (bao gồm ngành điện và viễn thông)

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 THUẾ ĐẤT		53,25	5.000.000,000	0,94	250.275.000,000	250.275.000,000	250.275.000,000	Không thuộc TMDT
B	TỔNG MỨC ĐẦU TƯ					974.768.095,303	72.832.406,131	1.047.600.501,433	
I	CHI PHÍ GIAI PHONG MẶT BẰNG	Ggmb	53,25	5.000.000,000	0,06	124.725.000,000	-	124.725.000,000	
1	Chi phí thuê đất trong thời gian xây dựng			(2)×(2.1)×(2.2)		15.975.000,000	-	15.975.000,000	
2	Chi phí giải phóng mặt bằng (phần chênh lệch sau khi khấu trừ chi phí thuê đất)					108.750.000,000	-	108.750.000,000	Khấu trừ chi phí GPMB
2.1	Chi phí giải phóng mặt bằng		75	5.000.000,000		375.000.000,000		375.000.000,000	
2.2	Chi phí thuê đất 50 năm tra trên 1 lần		53,25	5.000.000,000		266.250.000,000		266.250.000,000	
II	CHI PHÍ XÂY DỰNG	Gxd				588.022.322,277	58.802.232,273	646.824.555,000	
2.1	Công trình hạ tầng kỹ thuật		75	5.615.454,545	1	452.324.863,636	45.232.486,364	497.557.350,000	QĐ số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của BXD.
-	Chi phí xây dựng nhà điều hành + Công	Tan tinh			1,5%	6.784.872,955	678.487,295	7.463.360,250	
-	Trạm xử lý nước thải	Tan tinh			0,5%	2.261.624,318	226.162,432	2.487.786,750	
-	Cấp điện đồng lực	Tan tinh			8,5%	38.447.613,409	3.844.761,341	42.292.374,750	Ngành điện đầu tư
-	Sàn nền	Tan tinh			12%	54.278.983,636	5.427.898,364	59.706.882,000	
-	Giao thông	Tan tinh			20%	90.464.972,727	9.046.497,273	99.511.470,000	
-	Cây xanh	Tan tinh			5%	22.616.243,182	2.261.624,318	24.877.867,500	
-	Hệ thống cấp nước	Tan tinh			11%	49.755.735,000	4.975.573,500	54.731.308,500	
-	Hệ thống thoát nước mưa	Tan tinh			13%	58.802.232,273	5.880.232,273	64.682.455,500	
-	Hệ thống thoát nước thải	Tan tinh			12%	54.278.983,636	5.427.898,364	59.706.882,000	
-	Cấp điện chiếu sáng	Tan tinh			11%	49.755.735,000	4.975.573,500	54.731.308,500	
-	Thông tin liên lạc	Tan tinh			5,5%	24.877.867,500	2.487.786,750	27.365.654,250	Ngành viễn thông đầu tư
2.2	Chi phí san nền ngoài suốt vốn			452.324.863,636	1,000	135.697.459,091	13.569.745,909	149.267.205,000	Bổ sung hệ số 30% chi phí do Dự án có địa hình phức tạp, chiều dày san lấp mặt bằng lớn.
III	CHI PHÍ THIẾT BỊ	Gtb				28.119.760,128	2.811.976,013	30.931.736,141	QĐ số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của BXD
2.1	Công trình hạ tầng kỹ thuật	Gxd	75	349.090,909	1,074	28.119.760,128	2.811.976,013	30.931.736,141	
-	Trạm xử lý nước thải				60%	16.871.856,077	1.687.185,608	18.559.041,684	
-	Trạm biến áp 22/0,4KV				40%	11.247.904,051	1.124.790,405	12.372.694,456	
IV	CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN	Gqlđ				7.751.067,402	775.106,740	8.526.174,143	Ngành điện đầu tư
V	CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	Gtv				30.373.535,482	3.037.353,548	33.410.889,031	
5.1	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi					449.783,720	44.978,372	494.762,093	
5.1	Chi phí khảo sát địa hình		75	10000000		750.000,000	75.000,000	825.000,000	
5.2	Chi phí khảo sát địa chất, thủy văn		75	12000000		900.000,000	90.000,000	990.000,000	
5.3	Lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1:500					1.324.565,000	132.456,500	1.457.021,500	
5.4	Lập hồ sơ thành lập cụm công nghiệp					184.842,625	18.484,262	203.326,887	
5.5	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi					1.287.736,953	128.773,695	1.416.510,648	
5.6	Chi phí thiết kế bản vẽ thi công (HTKT cấp II- TK 2 bước)					6.779.897,381	677.989,738	7.457.887,119	
5.7	Chi phí tham tra báo cáo nghiên cứu khả thi					227.972,571	22.797,257	250.769,828	
5.8	Chi phí tham tra thiết kế xây dựng					341.052,947	34.105,295	375.158,242	

STT	Khoản mục chi phí	Ký hiệu	Cách tính		Hệ số	Thành tiền		Ghi chú
			Khối lượng	Đơn giá		Trước VAT	Thuế VAT	
5.9	Chi phí thẩm tra dự toán		$G_{XD}^{sau\ VAT} \times$	0,055%	x	100%	323.412.278	355.753.505
5.10	Chi phí lập hồ sơ môn thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu xây dựng + thiết bị		$(G_{XD} + G_{TB}^{sau\ VAT}) \times$	0,300%	x	100%	1.848.426.249	2.033.268.873
5.11	Chi phí lập hồ sơ môn thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu xây dựng + thiết bị		$(G_{XD} + G_{TB}^{sau\ VAT}) \times$	0,300%	x	100%	1.848.426.249	2.033.268.873
5.12	Chi phí giám sát thi công xây dựng		$G_{XD}^{sau\ VAT} \times$	0,896%	x	100%	4.052.830.778	4.458.113.856
5.13	Chi phí giám sát lập đất thiết bị		$G_{TB}^{sau\ VAT} \times$	0,725%	x	100%	4.263.161.840	4.689.478.024
5.14	Chi phí giám sát công tác khảo sát xây dựng		$G_{KS}^{sau\ VAT} \times$	3,986%	x	100%	65.769.000	72.345.900
5.15	Chi phí quy đổi vốn đầu tư xây dựng		$TMDT^{sau\ VAT} \times$	0,037%			450.360.426	495.396.468
5.16	Chi phí tư vấn, thi nghiệm đối chứng (phục vụ kiểm tra công tác nghiệm thu - tạm tính)		$G_{XD}^{sau\ VAT} \times$	0,300%	x	100%	1.764.066.968	1.940.473.665
5.17	Chi phí tư vấn lập báo cáo đánh giá tác động môi trường (tạm tính)		75	10.000.000			750.000.000	825.000.000
5.18	Các chi phí tư vấn khác			10,000%			2.761.230.498	3.037.353.548
VI CHI PHÍ KHÁC							7.846.097.267	8.630.706.994
6.1	Chi phí ra phá bom mìn, vật nổ		$(G_{XD} + G_{TB}^{sau\ VAT}) \times$	15000000		(tạm tính)	112.500.000	1.237.500.000
6.3	Chi phí bảo hiểm công trình		$TMDT \times$	0,300%			1.848.426.249	2.033.268.873
6.4	Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán (ND 99/2021/ND-CP)		$TMDT \times$	0,080%		50%	498.743.581	548.617.940
6.5	Chi phí thẩm định thiết kế (TT27/2023/TT-BTC)		$G_{XD}^{sau\ VAT} \times$	0,031%			182.286.920	200.515.612
6.6	Chi phí thẩm định dự án (TT27/2023/TT-BTC)		$G_{XD}^{sau\ VAT} \times$	0,030%			176.406.697	194.047.367
6.7	Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu xây dựng		$G_{XD}^{sau\ VAT} \times$	0,050%			294.011.161	323.412.278
6.8	Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu thiết bị		$G_{TB}^{sau\ VAT} \times$	0,100%			588.022.323	646.824.555
6.9	Chi phí kiểm toán (ND 99/2021/ND-CP)		$TMDT \times$	0,128%			1.558.003.635	1.713.803.999
6.10	Chi phí thẩm định dự án đầu tư xây dựng (Thông tư 28/2023/TT-BTC)		$TMDT \times$	0,004%			48.687.614	53.556.375
6.11	Chi phí thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường (TT38/2023/TT-BTC)						67.000.000	73.700.000
6.12	Phí kiểm tra công tác nghiệm thu		$G_{XD}^{sau\ VAT} \times$	0,100%			588.022.323	646.824.555
6.13	Chi phí đầu nối hạ tầng		Tạm tính				150.000.000	165.000.000
6.14	Lệ phí thẩm duyệt PCCC (Thông tư 70/2025/TT-BTC)		$TMDT \times$	0,001%			8.205.195	9.025.714
6.15	Các chi phí khác			10,000%			713.281.570	784.609.727
VII CHI PHÍ DỰ PHÒNG			$G_{DT} + G_{DT}$				66.211.278.301	72.832.406.131
7.1	Dự phòng cho yếu tố khối lượng phát sinh		$(G_{XD} + G_{TB} + G_{DT} + G_{DT}) \times$	5%			3.310.563.915	36.416.203.065
7.2	Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá		$(G_{XD} + G_{TB} + G_{DT} + G_{DT}) \times$	5%			3.310.563.915	36.416.203.065
VIII LẠI VAY DỰ KIẾN							121.719.033.995	121.719.033.995
TỔNG CỘNG							1.225.043.095.303	1.297.875.501.433
LÀM TRÒN								1.297.876.000.000

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	
C	CƠ CẤU TỔNG MỨC ĐẦU TƯ							
I	Vốn đầu tư của Chủ đầu tư				1.225.043.095,303	72.832.406,131	1.297.875.501,433	
-	Chi phí thuê đất không thuộc TMDT				1.124.698.507,590	63.726.142,144	1.188.424.649,734	
-	Tổng mức đầu tư				250.275.000,000	0	250.275.000,000	
II	Vốn đầu tư của Ngành điện				874.423.507,590	63.726.142,144	938.149.649,734	
III	Vốn đầu tư của ngành viễn thông				66.869,382,600	6.068,391,574	72.937,774,174	
					33.475,205,112	3.037,872,413	36.513,077,525	

Bảng 3.2 - Tổng vốn đầu tư dự án (không bao gồm ngành điện và viễn thông)

Đơn vị: đồng

Stt	Khoản mục chi phí	Ký hiệu	Cách tính			Thành tiền			Chú chú
			Khối lượng	Đơn giá	Hệ số	Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT	
A	CHI PHÍ THUẾ ĐẤT		53,25	5.000.000.000	0,94	250.275.000.000	63.726.142.144	250.275.000.000	Không thuộc TMDĐT
B	TỔNG MỨC ĐẦU TƯ					874.423.507.590		938.149.649.734	
I	CHI PHÍ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG	Ggmb	53,25	5.000.000.000	0,06	124.725.000.000	-	124.725.000.000	
1	Chi phí thuê đất trong thời gian xây dựng		(2)-(2.1)-(2.2)			15.975.000.000	-	15.975.000.000	
2	Chi phí giải phóng mặt bằng (phần chênh lệch sau khi khấu trừ chi phí thuê đất)					108.750.000.000	-	108.750.000.000	Khấu trừ chi phí GPMB
2.1	Chi phí giải phóng mặt bằng		75	5.000.000.000		375.000.000.000		375.000.000.000	
2.2	Chi phí thuê đất 50 năm trả tiền 1 lần		53,25	5.000.000.000		266.250.000.000		266.250.000.000	
II	CHI PHÍ XÂY DỰNG	Gxd				524.696.841.818	52.469.684.182	577.166.526.000	
2.1	Công trình hạ tầng kỹ thuật		75	5.615.454.545	1,074	452.324.863.636	45.232.486.364	497.557.350.000	QĐ số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của BXD
2.2	Chi phí đầu tư ngoài suất vốn (chiều cao san nền dự kiến 2,6m)			452.324.863.636	0,300	135.697.459.091	13.569.745.909	149.267.205.000	Dự kiến tăng 30% chi phí tính theo suất vốn đầu tư phần xây dựng do địa hình trũng, chi phí san nền làm tăng chi phí
2.3	Giảm trừ chi phí đầu tư của nhà đầu tư ngành điện, ngành viễn thông					63.325.480.909	6.332.548.091	69.658.029.000	
-	Ngành điện					38.447.613.409	3.844.761.341	42.292.374.750	
-	Ngành viễn thông					24.877.867.500	2.487.786.750	27.365.654.250	
III	CHI PHÍ THIẾT BỊ	Gtb				16.871.856.077	1.687.185.608	18.559.041.684	
3.1	Công trình hạ tầng kỹ thuật	Gxd	75	349.090.909	1,074	28.119.760.128	2.811.976.013	30.931.736.141	QĐ số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của BXD
3.1	Giảm trừ chi phí đầu tư của ngành điện					11.247.904.051	1.124.790.405	12.372.694.456	
IV	CHI PHÍ QUAN LÝ DỰ ÁN	Gqlđ				6.812.934.220	681.293.422	7.494.227.641	
V	CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	Gtv				25.536.298.544	2.553.629.854	28.089.928.398	
5.1	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi					395.345.149	39.534.515	434.879.664	
5.1	Chi phí khảo sát địa hình		75	10.000.000		750.000.000	75.000.000	825.000.000	
5.2	Chi phí khảo sát địa chất, thủy văn		75	12.000.000		900.000.000	90.000.000	990.000.000	
5.3	Lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500					1.324.565.000	132.456.500	1.457.021.500	
5.4	Lập hồ sơ thành lập cụm công nghiệp					162.470.609	16.247.061	178.717.670	
5.5	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi					1.131.878.579	113.187.858	1.245.066.436	
5.6	Chi phí thiết kế bản vẽ thi công (HTKT cấp II- TK 2 bước)					6.878.775.596	687.877.560	7.566.653.156	
5.7	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi					200.380.418	20.038.042	220.418.460	
5.8	Chi phí thẩm tra thiết kế xây dựng					304.324.168	30.432.417	334.756.585	
5.9	Chi phí thẩm tra dự toán					285.583.263	28.858.326	314.441.589	
5.10	Chi phí lập hồ sơ môi trường, đánh giá hồ sơ dự thầu xây dựng + thiết bị					1.624.706.094	162.470.609	1.787.176.703	
5.11	Chi phí lập hồ sơ môi trường, đánh giá hồ sơ dự thầu xây dựng + thiết bị					1.624.706.094	162.470.609	1.787.176.703	

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	
5.12	Chi phí giám sát thi công xây dựng	Giv13	$G_{XD}^{mss.VAT} \times 0,8965\%$		x	4.701.128.370	470.128.370	5.171.412.073	
5.13	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị	Giv14	$G_{TB}^{mss.VAT} \times 0,725\%$		x	122.320.957	12.232.096	134.553.052	
5.14	Chi phí giám sát công tác khảo sát xây dựng	Giv15	$G_{KS}^{mss.VAT} \times 3,9865\%$		x	65.769.000	6.576.900	72.345.900	
5.15	Chi phí quy đổi vốn đầu tư xây dựng	Giv16	$TMDJ^{mss.VAT} \times 0,037\%$			415.617.703	41.561.770	457.179.473	
5.16	Chi phí tư vấn, thi nghiệm đất chứng (phục vụ kiểm tra công tác nghiệm thu - tạm tính)	Giv15	$G_{XD}^{mss.VAT} \times 0,300\%$		x	1.574.090.525	157.409.053	1.731.499.578	
5.17	Chi phí tư vấn lập báo cáo đánh giá tác động môi trường	Giv16	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%		2.321.481.686	232.148.169	2.553.629.854	
VI CHI PHÍ KHÁC		OK							
6.1	Chi phí tư vấn giám sát, vật nỏ		75	15000000		1.125.000.000	112.500.000	1.237.500.000	
6.3	Chi phí bảo hiểm công trình		$(G_{XD} + G_{TB}^{mss.VAT}) \times 0,300\%$			1.624.706.094	162.470.609	1.787.176.703	
6.4	Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán (ND 99/2021/ND-CP)		TMDT x	0,089%		499.864.535	49.986.453	549.850.988	
6.5	Chi phí thẩm định thiết kế (TT27/2023/TT-BTC)		$G_{XD}^{mss.VAT} \times 0,031\%$			162.656.021	-	162.656.021	
6.6	Chi phí thẩm định dự toán (TT27/2023/TT-BTC)		$G_{XD}^{mss.VAT} \times 0,030\%$			157.409.053	-	157.409.053	
6.7	Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu xây dựng		$G_{XD}^{mss.VAT} \times 0,050\%$			262.348.421	-	262.348.421	
6.8	Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu thiết bị		$G_{TB}^{mss.VAT} \times 0,100\%$			16.871.856	-	16.871.856	
6.9	Chi phí kiểm toán (ND 254/2025/ND-CP)		TMDT x	0,128%		1.437.812.594	143.781.259	1.581.593.853	
6.10	Chi phí thẩm định dự án đầu tư xây dựng (Thông tư 28/2023/TT-BTC)		TMDT x	0,004%		44.931.644	-	44.931.644	
6.11	Chi phí thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường (TT38/2023/TT-BTC)		$G_{XD}^{mss.VAT} \times 0,100\%$			67.000.000	-	67.000.000	
6.12	Phi kiểm tra công tác nghiệm thu		Tạm tính			524.696.842		524.696.842	
6.13	Chi phí đầu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật		TMDT x			7.572.211		7.572.211	
6.14	Lệ phí thẩm duyệt PCCC (Thông tư 70/2025/TT-BTC)		Tạm tính			608.086.927		608.086.927	
6.15	Các chi phí khác		Tạm tính	10,000%		58.048.020.631	5.804.802.063	63.852.822.694	
VII CHI PHÍ DỰ PHÒNG		Gur	$G_{Gur} + G_{Gur}$						
7.1	Dự phòng cho yếu tố khối lượng phát sinh	Gur1	$(G_{XD} + G_{TB} + G_{Gur.NS} + G_{TV} + G_K) \times 5\%$			29.024.010.315	2.902.401.032	31.926.411.347	
7.2	Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá	Gur2	$(G_{XD} + G_{TB} + G_{Gur.NS} + G_{TV} + G_K) \times 5\%$			29.024.010.315	2.902.401.032	31.926.411.347	
VIII LÃI VAY DỰ KIẾN		Lan	Theo bảng kế hoạch dự kiến giải ngân và thu xếp vốn của dự án			111.043.600.105		111.043.600.105	
TỔNG CỘNG			(A+B)			1.124.698.507.590	63.726.142.144	1.188.424.649.734	
LÀM TRÓN								1.188.425.000.000	

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

STT	Nội dung	Giá trị (tr.đồng)	Tiến độ giải ngân dự kiến												Ghi chú			
			KH năm 2026				KH năm 2027				KH năm 2028							
			Quý 1	Quý 2	Quý 3	Quý 4	Tổng cộng	Quý 1	Quý 2	Quý 3	Quý 4	Tổng cộng	Quý 1	Quý 2		Quý 3	Quý 4	Tổng cộng
Tiền dự kiến																		
I	Chi phí thuê đất	250.275			50.055	50.055	75.083	75.083	50.055			200.220						
II	Chi phí GPMB	124.725			24.945	24.945	37.418	37.418	24.945			99.780						
III	Chi phí xây dựng + Thiết bị	595.726			-	-	89.359	89.359	89.359	89.359	89.359	357.435	59.573	59.573	59.573	59.573	238.200	
IV	Chi phí QLDA	7.494		75	187	375	937	937	937	937	937	3.747	937	937	937	749	3.372	
V	Chi phí tư vấn đầu tư XD và chi phí khác	35.308	353	530	883	1.765	5.296	5.296	5.296	5.296	5.296	21.185	3.531	3.531	3.531	1.765	12.358	
VI	Chi phí dự phòng	63.853	43	64	107	214	9.559	9.559	9.559	9.559	9.559	38.237	6.404	6.404	6.404	6.209	25.402	
A	TỔNG VỐN ĐẦU TƯ (Chưa có lãi vay)	1.077.381	-	471	706	76.177	217.651	217.651	180.151	180.151	105.151	720.604	70.444	70.444	70.444	68.296	279.423	
B	CƠ CẤU HUY ĐỘNG VỐN	1.188.425	-	479	727	77.531	222.848	226.787	193.314	121.272	64.221	764.221	88.729	89.186	88.980	78.570	345.466	
1	Vốn chủ sở hữu	182.000	141	212	22.853	23.206	65.295	65.295	28.203	-	158.794	-	-	-	-	-	-	
2	Vốn huy động từ thu hút nhà đầu tư	256.736	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	89.186	88.980	88.980	78.570	256.736	
	Vốn huy động từ thu hút nhà đầu tư	208.978	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	70.444	70.238	70.238	68.296	208.978	
	Vốn có khả năng huy động (Trong thời gian xây dựng)	521.250	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	521.250	521.250	
3	Vốn vay dự kiến	749.688	-	338	515	54.678	157.553	161.492	165.111	121.272	605.428	88.729	-	-	-	-	88.729	
-	Kế hoạch gửi ngân hàng vay	686.403	-	330	494	53.324	152.356	152.356	151.948	105.151	561.811	70.444	-	-	-	-	70.444	
-	Số dư đầu kỳ	-	-	338	853	54.148	55.531	213.084	374.576	539.687	55.531	660.959	749.688	749.688	749.688	749.688	660.959	
-	Lãi vay phát sinh trong kỳ	119.512	-	8	21	1.354	1.383	5.197	13.163	16.121	43.617	18.285	18.285	18.285	18.285	18.742	74.512	
	Trả lãi vay tính vào SSKD	8.469	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.469	8.469	
	Trả lãi vay bằng nguồn KH đang trước	47.758	-	8	21	1.354	1.383	5.197	9.136	13.163	43.617	18.285	18.285	18.285	18.285	10.273	47.758	
	Trả lãi vay bằng vốn vay	63.286	-	338	853	55.531	213.084	374.576	539.687	660.959	660.959	749.688	749.688	749.688	749.688	588.468	588.468	
	Số dư cuối kỳ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
V	TỔNG VỐN ĐẦU TƯ (Bao gồm lãi vay)	1.188.425	-	479	727	77.531	222.848	226.787	193.314	121.272	764.221	88.729	89.186	88.980	88.980	78.570	345.466	

Không
tính vào
TMDT

Bảng 5 - Phân bổ chi phí khấu hao

STT	Tài sản	Thời gian KH (năm)	Giá trị (trệu 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	NĂM 34
				2043 17	2044 18	2045 19	2046 20	2047 21	2048 22	2049 23	2050 24	2051 25	2052 26	2053 27	2054 28	2055 29	2056 30	2057 31	2058 32	2059 33
I	Tổng mức đầu tư		874.424	33.092	31.967	31.967	31.967	31.967	31.967	31.967	31.967	31.967	31.967	31.967	2.654	2.654	2.654	2.654	2.654	2.654
1	Chi phí GPMB	47	124.725	2.654	2.654	2.654	2.654	2.654	2.654	2.654	2.654	2.654	2.654	2.654	2.654	2.654	2.654	2.654	2.654	2.654
2	Chi phí xây dựng	25	524.697	20.988	20.988	20.988	20.988	20.988	20.988	20.988	20.988	20.988	20.988	20.988						
3	Chi phí thiết bị	15	16.872	1.125																
4	Chi phí QLDA	25	6.813	273	273	273	273	273	273	273	273	273	273	273						
5	Chi phí tư vấn	25	25.536	1.021	1.021	1.021	1.021	1.021	1.021	1.021	1.021	1.021	1.021	1.021						
6	Chi phí khác	25	6.689	268	268	268	268	268	268	268	268	268	268	268						
7	Lãi vay trong thời gian xây dựng	25	111.044	4.442	4.442	4.442	4.442	4.442	4.442	4.442	4.442	4.442	4.442	4.442						
8	Chi phí dự phòng	25	58.048	2.322	2.322	2.322	2.322	2.322	2.322	2.322	2.322	2.322	2.322	2.322						

Bảng 6 - Doanh thu dự án
Thời gian phân tích

50

STT	Nội dung	Diện tích (m ²)	Đơn giá (trệu đồng/m ²)	Tổng cộng	NĂM									
					0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	Tiền độ thực hiện			3.349.452	-	-	532.350	537.674	362.353	364.682	10.271	10.785	11.324	11.890
I	DÒNG THU THỰC TẾ			1.774.500	-	532.350	532.350	532.350	354.900	354.900	-	-	-	-
1.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy	487.500		1.774.500	-	532.350	532.350	532.350	354.900	354.900	-	-	-	-
-	Trả tiền một lần		3,64		-	-	30%	30%	20%	20%	-	-	-	-
	Hệ số lập dự			1.574.952	-	-	5.324	5.324	7.453	9.782	10.271	10.785	11.324	11.890
1.3	Doanh thu quản lý HTKT			1.574.952	-	-	60%	60%	80%	100%	100%	100%	100%	100%
-	Thuê đất kho tàng, nhà máy	487.500	0,02		-	-	11.091	27.741	37.585	47.801	48.290	48.804	49.343	49.909
	Hệ số lập dự			3.349.452	-	-	11.091	22.417	30.132	38.019	38.019	38.019	38.019	38.019
II	DÒNG THU HẠCH TOÁN			1.774.500	-	11.091	22.417	22.417	30.132	38.019	38.019	38.019	38.019	38.019
2.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			1.774.500	-	11.091	22.417	22.417	30.132	38.019	38.019	38.019	38.019	38.019
-	Trả tiền 1 lần			1.774.500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Doanh thu 2027			-	-	11.091	11.091	11.091	11.091	11.091	11.091	11.091	11.091	11.091
	Doanh thu 2028			532.350	-	11.091	11.091	11.091	11.091	11.091	11.091	11.091	11.091	11.091
	Doanh thu 2029			532.350	-	11.327	11.327	11.327	11.327	11.327	11.327	11.327	11.327	11.327
	Doanh thu 2030			354.900	-	7.715	7.715	7.715	7.715	7.715	7.715	7.715	7.715	7.715
	Doanh thu 2031			354.900	-	7.887	7.887	7.887	7.887	7.887	7.887	7.887	7.887	7.887
-	Trả tiền hàng năm				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	Doanh thu hành chính dịch vụ			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	Doanh thu quản lý HTKT			1.574.952	-	-	5.324	5.324	7.453	9.782	10.271	10.785	11.324	11.890

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 36		NĂM 37		NĂM 38		NĂM 39		NĂM 40		NĂM 41		NĂM 42		NĂM 43		
					NĂM 2061 35		NĂM 2062 36		NĂM 2063 37		NĂM 2064 38		NĂM 2065 39		NĂM 2066 40		NĂM 2067 41		NĂM 2068 42		
Tiến độ thực hiện																					
I	DỒNG THU THU/C.TẾ			3.349.452		44.391		48.941		46.610		48.941		51.388		53.957		56.655		59.488	
1.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy	487.500		1.774.500		-		-		-		-		-		-		-		-	-
-	Trả tiền một lần	487.500	3,64	1.774.500																	
Hệ số lập dự																					
1.3	Doanh thu quản lý HTKT			1.574.952		44.391		48.941		46.610		48.941		51.388		53.957		56.655		59.488	
-	Thuê đất kho tàng, nhà máy	487.500	0,02	1.574.952		44.391		48.941		46.610		48.941		51.388		53.957		56.655		59.488	
Hệ số lập dự																					
II	DỒNG THU HẠCH TOÁN			3.349.452		82.410		86.960		84.629		86.960		89.407		91.976		94.674		97.507	
2.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy	1.774.500		1.774.500		38.019		38.019		38.019		38.019		38.019		38.019		38.019		38.019	
-	Trả tiền 1 lần	1.774.500		1.774.500		38.019		38.019		38.019		38.019		38.019		38.019		38.019		38.019	
Doanh thu 2027																					
				532.350		11.091		11.091		11.091		11.091		11.091		11.091		11.091		11.091	
Doanh thu 2028																					
				532.350		11.327		11.327		11.327		11.327		11.327		11.327		11.327		11.327	
Doanh thu 2029																					
				354.900		7.715		7.715		7.715		7.715		7.715		7.715		7.715		7.715	
Doanh thu 2030																					
				354.900		7.887		7.887		7.887		7.887		7.887		7.887		7.887		7.887	
Doanh thu 2031																					
				-		-		-		-		-		-		-		-		-	
-	Trả tiền hàng năm			-		-		-		-		-		-		-		-		-	
Doanh thu hành chính dịch vụ																					
2.2				-		-		-		-		-		-		-		-		-	
Doanh thu quản lý HTKT																					
2.3				1.574.952		44.391		48.941		46.610		48.941		51.388		53.957		56.655		59.488	

Bảng 7 - Bảng tính lợi nhuận hàng năm

STT	Nội dung	Tổng cộng	NĂM									
			NĂM 2026 0	NĂM 2027 1	NĂM 2028 2	NĂM 2029 3	NĂM 2030 4	NĂM 2031 5	NĂM 2032 6	NĂM 2033 7	NĂM 2034 8	NĂM 2035 9
I	DOANH THU	3.349.452	-	-	11.091	27.741	48.290	47.801	48.290	48.804	49.343	49.909
1.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy	1.774.500	-	-	11.091	22.417	38.019	38.019	38.019	38.019	38.019	38.019
-	Trả tiền 1 lần	1.774.500	-	-	11.091	22.417	38.019	38.019	38.019	38.019	38.019	38.019
1.2	Doanh thu hành chính dịch vụ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	Doanh thu quản lý HTKT	1.574.952	-	-	5.324	7.453	9.782	10.271	10.271	10.785	11.324	11.890
II	CHI PHÍ	2.153.949	-	-	11.091	47.265	58.326	58.326	58.326	58.326	58.326	58.326
1	Chi phí khấu hao TSCĐ	874.424	-	-	-	33.092	33.092	33.092	33.092	33.092	33.092	33.092
2	Chi phí kinh doanh	35.490	-	-	222	448	760	760	760	760	760	760
3	Chi phí quản lý vận hành	553.000	-	-	2.000	7.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
4	Chi phí duy tu, sửa chữa hạ tầng (tính từ năm 6)	268.077	-	-	-	-	5.957	5.957	5.957	5.957	5.957	5.957
5	Chi phí phát sinh khác	164.215	-	-	400	1.400	3.191	3.191	3.191	3.191	3.191	3.191
6	Chi phí thuế đất hàng năm	250.275	-	-	-	5.325	5.325	5.325	5.325	5.325	5.325	5.325
7	Chi trả lãi vay trong giai đoạn vận hành	8.469	-	-	8.469	-	-	-	-	-	-	-
III	Lợi nhuận	1.195.503	-	-	(19.524)	(13.434)	(10.525)	(10.036)	(9.522)	(8.983)	(8.417)	
IV	Lỗ lũy kế chuyển sang	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
V	Thu nhập chịu thuế	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
VI	Thuế thu nhập doanh nghiệp	263.680	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
VII	Lợi nhuận sau thuế	931.823	-	-	(19.524)	(13.434)	(10.525)	(10.036)	(9.522)	(8.983)	(8.417)	
VIII	VỐN CHỦ SỞ HỮU	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1	Nguồn trả nợ (Khấu hao + lợi nhuận)	-	-	-	13.567	19.658	-	-	-	-	-	
2	Nguồn tiền nhân rồi	-	-	161.221	509.933	324.768	-	-	-	-	-	
3	Trả nợ gốc ngắn hạn	-	-	-	-	64.968	-	-	-	-	-	
-	Nợ gốc đầu kỳ	588.468	-	-	588.468	64.968	-	-	-	-	-	
-	Lãi vay trong kỳ	-	-	-	58.847	6.497	-	-	-	-	-	
-	Trả lãi trong kỳ	-	-	-	58.847	6.497	-	-	-	-	-	
-	Trả gốc	-	-	-	523.500	64.968	-	-	-	-	-	
-	Dư nợ cuối kỳ	-	-	-	64.968	-	-	-	-	-	-	
4	Thu hồi vốn chủ sở hữu	182.000	-	-	-	182.000	-	-	-	-	-	

Số: 128/TTr-HĐQT

Hải Phòng, ngày 06 tháng 05 năm 2026

TỜ TRÌNH

**V/v: Xin chấp thuận làm Chủ đầu tư Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật
Cụm Công nghiệp Phước Tuy, xã Cấn Đước, tỉnh Tây Ninh**

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

Căn cứ luật đầu tư số 143/2025/QH15 ngày 11/12/2025;

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

Căn cứ Quyết định số 686/QĐ-TTg ngày 13/6/2023 của Thủ tướng chính phủ
phê duyệt Quy hoạch tỉnh Long An cũ thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

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

Căn cứ 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, chấp thuận cho
Công ty thực hiện thủ tục làm Chủ đầu tư Dự án cụm công nghiệp Phước Tuy, cụ thể
như sau:

I. Sự cần thiết, tính khả thi và sự phù hợp với Quy hoạch của Dự án:

Hiện nay, Công ty chỉ đang sở hữu và khai thác KCN Cộng Hòa tại Hải
Phòng với tỷ lệ lấp đầy đạt 81,3%, 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 Cần Đức, tỉnh Tây Ninh sở hữu những điều kiện thuận lợi cho phát triển cụm công nghiệp: Vị trí địa lý gần trung tâm tỉnh, tiếp cận dễ dàng các tuyến giao thông chính, hạ tầng đang được nâng cấp đồng bộ, quỹ đất dồi dào, nguồn lao động địa phương và các vùng lân cận sẵn sàng cung ứng.

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

2. Mục tiêu đầu tư

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

II. THÔNG TIN DỰ ÁN

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

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

3. Tình hình pháp lý dự án

Ngày 13/6/2023, Thủ tướng Chính phủ đã phê duyệt Quy hoạch tỉnh Long An thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2025 tại Quyết định số 686/QĐ-TTg, trong đó Cụm công nghiệp Phước Tuy được đưa vào danh mục Cụm công nghiệp thành lập mới trong Phương án phát triển Cụm công nghiệp tỉnh Long An (nay thuộc tỉnh Tây Ninh mới).

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

Ngày 26/9/2025, UBND xã Cần Đước đã có Văn bản đề xuất chủ trương dự án đầu tư.

Ngày 14/10/2025, Công ty đã có văn bản số 279/VRG-HĐQT gửi UBND xã Cần Đước về việc đề nghị làm Chủ đầu tư dự án.

Ngày 10/12/2025, Sở Tài chính đã có thông báo hợp tại văn bản số 8555/TB-STC về việc rà soát, xem xét đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Cụm công nghiệp Phước Tuy. Tại thông báo hợp, Sở Tài chính có kết luận hồ sơ chưa đủ điều kiện xem xét chấp thuận chủ trương đầu tư do Vị trí triển khai thực hiện dự án trùng lấp khoảng 50ha với khu vực quy hoạch địa hình ưu tiên cho nhiệm vụ quốc phòng theo Quyết định 2256/QĐ-BQP ngày 30/5/2023. Do đó Sở tài chính tham mưu UBND tỉnh giao Bộ CHQS tỉnh đề xuất Bộ Tư lệnh Quân khu 7 xem xét điều chỉnh khu vực địa hình ưu tiên cho nhiệm vụ quốc phòng tại khu vực thực hiện dự án.

4. Đánh giá sự phù hợp

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

Ngày 13/6/2023, Thủ tướng Chính phủ đã phê duyệt Quy hoạch tỉnh Long An thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2025 tại Quyết định số 686/QĐ-TTg, trong đó Cụm công nghiệp Phước Tuy được đưa vào danh mục Cụm công nghiệp thành lập mới trong Phương án phát triển Cụm công nghiệp tỉnh Long An (nay thuộc tỉnh Tây Ninh mới).

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

Qua đó, Dự án Cụm công nghiệp Phước Tuy, xã Cần Đước, tỉnh Tây Ninh được kế thừa và cập nhật liên tục trong quy hoạch các cấp. Trường hợp Bộ tư lệnh Quân khu 7 có ý kiến xem xét điều chỉnh khu vực địa hình ưu tiên cho nhiệm vụ quốc phòng tại khu vực thực hiện dự án, khi đó bảo đảm phù hợp định hướng phát triển và đủ điều kiện pháp lý để triển khai lựa chọn nhà đầu tư đầu tư.

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

Theo định hướng phát triển kinh tế - xã hội và quy hoạch tổng thể quốc gia được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, trong đó có Quyết định số 686/QĐ-

TTg ngày 13/6/2023 về Quy hoạch tỉnh Long An thời kỳ 2021–2030, tầm nhìn đến năm 2050, cùng với Quyết định số 2968/QĐ-UBND ngày 26/02/2026 của UBND tỉnh Tây Ninh về điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Tây Ninh cùng thời kỳ, khu vực Tây Ninh – Long An được xác định là không gian phát triển liên kết quan trọng của vùng Đông Nam Bộ và khu vực phía Nam.

Theo đó, tỉnh Tây Ninh định hướng phát triển theo hướng nhanh, bền vững, gắn với kinh tế xanh, kinh tế tuần hoàn; phát huy vai trò là cửa ngõ kết nối vùng Đông Nam Bộ với khu vực biên giới và các nước trong khu vực, đồng thời tăng cường liên kết với các địa phương lân cận, trong đó có tỉnh Long An, nhằm hình thành các hành lang kinh tế và không gian phát triển công nghiệp – đô thị liên vùng.

Trong đó, phát triển công nghiệp được xác định là một trong những động lực quan trọng, với định hướng tổ chức không gian các khu, cụm công nghiệp theo các hành lang kinh tế và trục động lực, gắn với hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng giao thông và phát triển đô thị, góp phần nâng cao hiệu quả sử dụng đất, thu hút đầu tư và thúc đẩy tăng trưởng kinh tế.

Trên cơ sở đó, việc đầu tư Dự án Cụm công nghiệp Phước Tuy là phù hợp với định hướng phát triển công nghiệp, quy hoạch không gian và mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh Tây Ninh, đồng thời góp phần tăng cường liên kết phát triển vùng giữa Tây Ninh và các địa phương lân cận.

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:

Cụm công nghiệp Phước Tuy có vị trí giao thông thuận lợi, tiếp giáp đường tỉnh 826 (ĐT286) – trục kết nối quan trọng giữa khu vực với TP.HCM; đồng thời nằm gần tuyến ĐT827E và cầu qua sông Vàm Cỏ Đông đang được đầu tư, tạo lợi thế lớn về liên kết vùng. Dự án cách sân bay Tân Sơn Nhất khoảng 41 km và Cảng quốc tế Long An khoảng 21 km, thuận tiện cho vận chuyển hàng hóa thông qua hệ thống các tuyến kết nối trực tiếp.

Bên cạnh đó, dự án nằm trong định hướng quy hoạch phát triển công nghiệp của tỉnh Tây Ninh, có tiềm năng thu hút các nhà đầu tư thứ cấp trong và ngoài khu vực. Với vị trí thuận lợi và dư địa tăng trưởng còn lớn, Cụm công nghiệp Phước Tuy có khả năng thu hút đầu tư tốt, thời gian lắp đầy nhanh, góp phần tạo nguồn thu ngân sách ổn định, lâu dài cho địa phương.

4.2 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 Cần Đức có khoảng 30.000 người trong độ tuổi lao động và tỷ lệ lao động đã qua đào tạo chiếm 75%. Bên cạnh đó các địa phương lân cận như: Tiền Giang, Đồng Tháp Mười, thành phố Hồ Chí Minh, Đồng Nai là các địa phương góp phần cung cấp nguồn Nhân lực cho cụm 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 Cụm công nghiệp Phước Tuy sẽ thu hút và sử dụng khoảng 6.000 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 Cụm công nghiệp Phước Tuy được quy hoạch với tổng diện tích khoảng 75 ha, định hướng phát triển đồng bộ hạ tầng kỹ thuật nhằm đáp ứng nhu cầu sản xuất công nghiệp và các dịch vụ hỗ trợ đi kèm.

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

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH TỐI ĐA (HA)	TỶ LỆ (%)
1	Đất nhà máy, kho tàng (đất công nghiệp)	51,00	68,0
2	Đất nhà điều hành	1,50	2,0
3	Đất dịch vụ	1,50	2,0
4	Đất giao thông	11,25	15,0
5	Đất cây xanh – hành lang	7,5	10,0
6	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	2,25	3,0
	Tổng cộng	75,00	100,00

Cơ cấu sử dụng đất của Cụm công nghiệp Phước Tuy như sau:

- Đất nhà máy, kho tàng (đất công nghiệp): Với tổng diện tích là 51 ha, chiếm 68% tổng diện tích đất của CCN. Các lô đất xây dựng nhà máy có diện tích từ 1 ha cho đến vài ha tùy theo quy mô tính chất của các nhà máy, kho bãi, doanh nghiệp.

- Khu điều hành, dịch vụ: có diện tích 3 ha, chiếm khoảng 4% tổng diện tích đất CCN. Khu đất này được bố trí tại phía đầu lối vào chính CCN và được dự kiến xây dựng cho các khu chức năng gồm: Khu quản lý điều hành, trưng bày giới thiệu sản phẩm.....

- Đất cây xanh – hành lang: tổng diện tích 7,5 ha, chiếm 10% tổng diện tích đất CCN, trong đó bao gồm: cây xanh; dải cây xanh cách ly CCN...

- Đất công trình hạ tầng kỹ thuật: với diện tích 2,25 ha, chiếm 3% tổng diện tích đất CCN. Trong đó được xây dựng trạm cấp nước, trạm biến áp, khu vực trạm xử lý nước thải,...

- Đất giao thông: có tổng diện tích 11,25 ha, chiếm tỷ lệ 15% tổng diện tích đất CCN, trong đó bao gồm: Các tuyến đường phân lô chính và tuyến đường phân lô nhánh liên kết các khu chức năng. Nút giao giữa đường trục chính với tuyến đường giao thông đối ngoại là nút giao đồng mức, giúp CCN dễ dàng kết nối hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo cho một lượng xe lớn lưu thông.

6. Tổng vốn đầu tư dự án (Đã bao gồm VAT): 1.851.229.295.921 đồng
(Bằng chữ: Một nghìn, tám trăm năm mươi một tỷ, hai trăm hai mươi chín triệu, hai trăm chín mươi lăm nghìn, hai trăm chín mươi một đồng).

Trong đó:

- Vốn đầu tư hạ tầng và GPMB do Công ty đầu tư xây dựng là: 1.736.544.084.286 đồng, gồm:

+ Tổng mức đầu tư: 1.482.744.084.286 đồng;

+ Chi phí thuê đất không tính vào tổng mức đầu tư: 253.800.000.000 đồng;

- Vốn đầu tư hệ thống cấp điện (ngành điện thực hiện): 76.425.938.561 đồng;

- Vốn đầu tư hệ thống thông tin liên lạc (ngành bưu chính viễn thông thực hiện): 38.259.273.074 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	75,00
2	Quy mô lao động	người	6.000
II	Chi phí đầu tư		
1	Tổng vốn đầu tư Chủ đầu tư	đồng	1.736.544.084.286
2	Nguồn vốn	đồng	
-	Vốn chủ sở hữu (15,32%)	đồng	266.000.000.000

Stt	Nội dung	Đơn vị	Giá trị
-	Vốn huy động từ khách hàng (23,15%)	đồng	401.936.929.906
-	Vốn vay từ các tổ chức tín dụng (61,54%)	đồng	1.068.607.154.380
III	Thời gian thực hiện dự án		
1	Thời gian đầu tư xây dựng HTKT	tháng, năm	27 tháng
2	Thời gian hoạt động của dự án	tháng, năm	50 năm
IV	Hiệu quả dự án		
1	Tổng doanh thu (Chưa bao gồm VAT)		4.035.417.063.579
2	Tổng chi phí (Chưa bao gồm VAT)		2.640.567.411.632
3	Lợi nhuận doanh nghiệp		
-	Lợi nhuận trước thuế	đồng	1.394.849.651.947
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp	đồng	289.556.362.844
-	Lợi nhuận sau thuế	đồng	1.105.293.289.103
4	Các chỉ tiêu hiệu quả của dự án		
1	Hiện giá thu hồi thuần: NPV	đồng	238.865.741.396
2	Suất thu hồi nội bộ: IRR	%	18,96
3	Thời gian hoàn vốn: T	năm	3,79

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.

8. Dự kiến chi phí năm 2026

Dự kiến chi phí thực hiện dự án trong năm 2026 là 861.768.371 đồng, được bố trí từ nguồn vốn đầu tư phát triển của Công ty, nhằm triển khai các hoạt động bao gồm: Thực hiện thủ tục làm chủ đầu tư cụm công nghiệp, lập quy hoạch chi tiết 1/500.

IV. Kiến nghị, đề xuất.

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

1. Chấp thuận chủ trương thực hiện các thủ tục để Công ty làm Chủ đầu tư Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm Công nghiệp Phước Tuy, xã Cồn Đức, 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 Kính trình Đại hội đồng Cổ đông xem xét, chấp thuận.

Trân trọng!

Nơi nhận:

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

**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 LÀM CHỦ ĐẦU TƯ**

DỰ ÁN: ĐẦU TƯ HẠ TẦNG KỸ THUẬT CỤM CÔNG NGHIỆP PHƯỚC TUY

**ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG: XÃ CÀN ĐƯỚC, TỈNH TÂY NINH (XÃ PHƯỚC TUY,
HUYỆN CÀN ĐƯỚC, TỈNH LONG AN CŨ)**

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

Hải Phòng, năm 2026

I. GIỚI THIỆU CHUNG

1. Nhu cầu về thuê đất công nghiệp Việt Nam

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

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

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

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

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

2. Tình hình phát triển công nghiệp tại địa phương

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

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

Tỷ lệ lao động qua đào tạo đạt trên 80%, trong đó tỷ lệ lao động qua đào tạo có bằng cấp, chứng chỉ đạt 40%. Tỷ lệ trường đạt chuẩn quốc gia ở cấp học mầm non đạt 80%, cấp tiểu học đạt 100%, cấp trung học cơ sở đạt 70%, cấp trung học phổ thông đạt 45%, Mục tiêu chung Đến năm 2030 toàn tỉnh có ít nhất 80% tổng số trường ở các cấp học đạt chuẩn quốc gia. Hoàn thành phổ cập giáo dục mẫu giáo cho trẻ 3 - 4 tuổi.

Tầm nhìn đến năm 2050, Tỉnh tây Ninh là tỉnh công nghiệp - dịch vụ xanh, hiện đại, là một trong những trung tâm phát triển công nghiệp và logistics hàng đầu

của vùng Đông Nam Bộ, trở thành một trong những cực tăng trưởng kinh tế quan trọng của vùng Đông Nam Bộ. Xã hội trật tự, kỷ cương, an ninh, an toàn và văn minh; con người phát triển toàn diện, môi trường sống trong lành và chủ động thích ứng với biến đổi khí hậu.

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

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

Về phương án phát triển mạng lưới giao thông vận tải và logistics: Hướng tới mục tiêu trở thành trung tâm kết nối xuyên biên giới và cửa ngõ logistics quan trọng của vùng kinh tế trọng điểm phía Nam, hình thành các nút giao đầu nối hệ thống kết cấu hạ tầng giao thông cấp quốc gia với hệ thống kết cấu hạ tầng cấp tỉnh, nhằm tăng cường tính kết nối giao thông liên vùng, thúc đẩy phát triển kinh tế

- xã hội; bố trí thêm lối ra, vào với cao tốc Bắc – Nam, vành đai 3 và vành đai 4 thành phố Hồ Chí Minh.

Tây Ninh rất chú trọng việc Cải tạo, nâng cấp và xây mới 140 tuyến đường tỉnh; ưu tiên nâng cấp, xây dựng các tuyến: Cao tốc TP.HCM – Mộc Bài, Cao tốc Gò Dầu – Xa Mát; Vành Đai 4 TP.HCM, Đường tỉnh ĐT.825B (Trục động lực Đức Hoà); Đường tỉnh ĐT.826; Đường tỉnh ĐT.827E (Đây là tuyến đường chiến lược, đoạn đi qua xã Cần Đước có một đầu bắc qua sông Vàm Cỏ Đông, giúp kết nối trực tiếp khu vực này với hệ thống hạ tầng phía Tây của tỉnh) ...

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 Cần Đước có vị trí thuận lợi nằm ở vị trí Nằm ngay sát các huyện Bình Chánh, Nhà Bè của TP.HCM, giúp Cần Đước đón đầu làn sóng dịch chuyển công nghiệp và đô thị hóa từ trung tâm. Với điều kiện đó, trong tương lai, Cần Đước sẽ là trọng điểm phát triển công nghiệp, Cảng biển & Logistics của tỉnh Tây Ninh, là địa phương đi đầu trong việc phát triển các Khu công nghiệp thu hút đầu tư từ bên ngoài. Trong quy hoạch phát triển kinh tế, huyện chú trọng đầu tư phát triển toàn diện các lĩnh vực công nghiệp, thương mại – dịch vụ, dân cư – đô thị và nông nghiệp; trong đó, công nghiệp làm nền tảng. Ưu tiên thu hút đầu tư cho ngành Công nghiệp, thương mại – dịch vụ ở các Khu, Cụm công nghiệp đã quy hoạch, chú ý đến các ngành nghề nhiều lao động; đồng thời tạo thuận lợi để phát triển doanh nghiệp vừa và nhỏ không gây ô nhiễm đan xen trong cụm tuyến dân cư.

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

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

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

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

II. CÁC QUY HOẠCH ĐỊNH HƯỚNG

Dự án Cụm công nghiệp Phước Tuy (quy mô 75ha) đã được tỉnh Tây Ninh cập nhật vào quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 và được Thủ tướng chính phủ phê duyệt tại Quyết định số: 686/QĐ-TTg ngày 13/6/2023. Dự án này đã được UBND tỉnh Tây Ninh đưa vào quy hoạch điều chỉnh theo Quyết định số 2968/QĐ-UBND ngày 26/02/2026 của UBND tỉnh Tây Ninh.

III. ĐỀ XUẤT DỰ ÁN ĐẦU TƯ CỤM CÔNG NGHIỆP PHƯỚC TUY

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

2. Địa điểm thực hiện dự án: Thuộc địa giới hành chính tại Ấp 20, 21 địa phận xã Cần Đức, tỉnh Tây Ninh.

3. Quy mô: 75 ha.

- Ranh giới:

+ Phía bắc tiếp giáp với đường tỉnh DT827E;

+ Phía tây tiếp giáp với cánh đồng canh tác nông nghiệp, gần kề sông và mỏ đồng;

+ Phía nam tiếp giáp với cánh đồng canh tác nông nghiệp;

+ Phía đông tiếp giáp với cánh đồng canh tác nông nghiệp, gần kề khu tái định cư của xã Cần Đức.

4. Mục tiêu dự án

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

Cụm công nghiệp Phước Tuy thu hút các cơ sở sản xuất công nghiệp – tiểu thủ công nghiệp trên cơ sở khuyến khích hỗ trợ phát triển các ngành chủ lực theo hướng nâng cao quy mô sản xuất, hàm lượng công nghệ, hạn chế phát thải và ít thâm dụng lao động.

- Ngành chế biến nông sản, thực phẩm, đồ uống; Sản xuất, gia công chế biến gỗ, vật dụng trang trí nội thất (không ngâm tẩm);

- Ngành công nghệ thông tin và kỹ thuật cao; Sản phẩm điện tử, điện gia dụng và công nghiệp; Sản xuất đồ chơi trẻ em;

- Ngành công nghệ sinh học;

- Ngành dược liệu, dược phẩm, dụng cụ y tế;

- Ngành cơ khí chế tạo máy móc, nông ngư cơ

- Sản xuất các sản phẩm nhựa, hạt nhựa (không bao gồm công đoạn tái chế);

- Kho bãi.

Và các sản phẩm theo lĩnh vực ngành nghề quy định của UBND tỉnh.

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

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

Theo Quyết định số 686/QĐ-TTg ngày 13/6/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch tỉnh Long An cũ thời kỳ 2021-2030 tầm nhìn đến 2050 Cụm công nghiệp Phước Tuy thuộc các Cụm công nghiệp được thành lập mới khi đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật.

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

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

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

Về Quy hoạch sử dụng đất theo Quyết định số 12103/QĐ-UBND ngày 22/12/2022 của UBND tỉnh Long An về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 – 2030 của huyện Cần Đước cũ thì vị trí Cụm công nghiệp Phước Tuy, thuộc quy hoạch đất cụm công nghiệp (SKN).

Về kế hoạch sử dụng đất: Quyết định số 13951/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh Long An cũ về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 - 2030 của huyện Cần Đước.

5.3. Sự phù hợp với quy hoạch xây dựng.

Cụm công nghiệp Phước Tuy nằm trong quy hoạch phát triển các Khu công nghiệp Việt Nam đã được Thủ tướng phê duyệt theo công văn số 686/QĐ-TTg ngày 13/6/2023 do đó, vị trí thực hiện dự án Cụm công nghiệp Phước Tuy là phù hợp với quy hoạch xây dựng.

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

Quy hoạch Cụm công nghiệp Phước Tuy phù hợp theo đồ án quy hoạch chung tỉnh Tây Ninh; Phù hợp với đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Cần Đước.

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

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

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

Theo quy hoạch, đến năm 2030, tỉnh Tây Ninh sẽ phát triển Khu kinh tế cửa khẩu Mộc Bài, Cửa khẩu Xa Mát; xây dựng Khu kinh tế tại huyện Cần Giuộc và huyện Cần Đước ... trở thành động lực tăng trưởng mới theo hướng hệ sinh thái

công nghệ cao, đổi mới sáng tạo và trung tâm logistics của tỉnh khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện, tiêu chuẩn theo quy định của pháp luật.

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

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

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

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

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

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

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

Khả năng thu hút đầu tư: Cụm công nghiệp Phước Tuy có vị trí giao thông hết sức thuận lợi, nằm gần với đường tỉnh 826 (ĐT286) - Đây là trục giao thông huyết mạch đi ngang qua địa bàn xã Cần Đức với xã Cần Giuộc và hướng về TP.HCM. Dự án nằm gần hoặc có các tuyến đường nhánh kết nối trực tiếp ra trục đường này để phục vụ vận chuyển hàng hóa; Cụm công nghiệp Phước Tuy nằm trong quy hoạch phát triển các Khu công nghiệp của tỉnh Tây Ninh, là điểm sáng hấp dẫn, thu hút các nhà đầu tư thứ cấp trong và ngoài khu vực đầu tư vào địa bàn Tỉnh. Với vị trí thuận lợi như thế, việc thu hút đầu tư vào Cụm công nghiệp Phước Tuy sẽ rất nhiều thuận lợi, thời gian lấp đầy Cụm công nghiệp sẽ rất nhanh. Qua đó, sớm đem lại nguồn thu ngân sách ổn định và lâu dài cho địa phương.

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

6. Quy mô dự án

6.1. Đánh giá hiện trạng khu vực dự án:

Cụm công nghiệp Phước Tuy thuộc địa phận xã Cần Đức, tỉnh Tây Ninh, cụ thể:

- Phía Đông: Giáp với xã Tân Lân mới (xã Tân Lân cũ sáp nhập thêm xã Phước Đông);

- Phía Tây: Tiếp Giáp xã Tân Trụ (ngăn cách bởi sông Vàm Cỏ Đông);

- Phía Nam: Tiếp giáp các ấp thuộc cùng đơn vị hành chính mới là xã Cần Đức (khu vực xã Tân Ân và Tân Chánh cũ);

- Phía Bắc: Tiếp Giáp với xã Mỹ Lệ mới (được thành lập trên cơ sở sáp nhập các xã Mỹ Lệ cũ, Tân Trạch và Long Sơn).

Vị trí Cụm công nghiệp phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của xã Cần Đức, cách cảng Quốc tế Phước Đông (4-6) km, cách cảng Quốc tế Long An (19-21) km cảng Quốc tế Tân Tập khoảng (20-25) km, cách trung tâm TP.HCM khoảng 31km đồng thời nằm trong tiểu vùng phát triển công nghiệp – đô thị – dịch vụ của xã Cần Đức (mới), kết nối trực tiếp với các trục động lực như để tạo thành chuỗi cung ứng logistics quan trọng của tỉnh.

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

6.2. Diện tích đất dự kiến sử dụng:

Quy mô dự án Cụm công nghiệp Phước Tuy dự kiến là 75 ha. Trong đó:

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

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	Diện tích (Ha)	Tỷ lệ (%)
	Ranh giới quy hoạch			
1	Đất nhà máy, kho tàng (đất công nghiệp)	CN	51,00	68,0
2	Đất nhà điều hành	ĐH	1,50	2,0
3	Đất dịch vụ	DV	1,50	2,0
4	Đất giao thông	GT	11,25	15,0
5	Đất cây xanh – hành lang	CX	7,5	10,0
6	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	HTKT	2,25	3,0
	Tổng cộng		75,00	100,00

a. Cơ cấu sử dụng đất của Cụm công nghiệp Phước Tuy như sau:

- Đất nhà máy, kho tàng (đất công nghiệp): Với tổng diện tích là 51 ha, chiếm 68% tổng diện tích đất của CCN. Các lô đất xây dựng nhà máy có diện tích từ 1 ha cho đến vài ha tùy theo quy mô tính chất của các nhà máy, kho bãi, doanh nghiệp.

- Khu điều hành, dịch vụ: có diện tích 3 ha, chiếm khoảng 4% tổng diện tích đất CCN. Khu đất này được bố trí tại phía đầu lối vào chính CCN và được dự kiến xây dựng cho các khu chức năng gồm: Khu quản lý điều hành, trưng bày giới thiệu sản phẩm.....

- Đất cây xanh – hành lang: tổng diện tích 7,5 ha, chiếm 10% tổng diện tích đất CCN, trong đó bao gồm: cây xanh; dải cây xanh cách ly CCN...

- Đất công trình hạ tầng kỹ thuật: với diện tích 2,25 ha, chiếm 3% tổng diện tích đất CCN. Trong đó được xây dựng trạm cấp nước, trạm biến áp, khu vực trạm xử lý nước thải,...

- Đất giao thông: có tổng diện tích 11,25 ha, chiếm tỷ lệ 15% tổng diện tích đất CCN, trong đó bao gồm: Các tuyến đường phân lô chính và tuyến đường phân lô nhánh liên kết các khu chức năng. Nút giao giữa đường trục chính với tuyến đường giao thông đối ngoại là nút giao đồng mức, giúp CCN dễ dàng kết nối hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo cho một lượng xe lớn lưu thông.

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

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

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

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

- Mật độ xây dựng:

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

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

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

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

c. Sản phẩm, dịch vụ cung cấp:

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

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

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

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

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

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

7. Chi phí đầu tư

Căn cứ quy mô Cụm công nghiệp Phước Tuy.

Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 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;

Nghị định số 254/2025/NĐ-CP ngày 26/9/2025 của Chính phủ quy định về quản lý, thanh toán, quyết toán dự án sử dụng vốn đầu tư công;

Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư 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.

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

Căn cứ các văn bản khác có liên quan.

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.

Thành phần tổng mức đầu tư được xây dựng theo quy định tại nghị định 10/2021/NĐ-CP và Nghị định 175/2025/NĐ-CP của Chính phủ và các thông tư hướng dẫn của Bộ Xây dựng.

Tổng vốn đầu tư dự án (Đã bao gồm VAT): 1.851.229.295.921 đồng
(Bằng chữ: Một nghìn, tám trăm năm mươi một tỷ, hai trăm hai mươi chín triệu, hai trăm chín mươi lăm nghìn, hai trăm chín mươi một đồng). Chi tiết được thể hiện như trong bảng sau:

Stt	Khoản mục chi phí	Thành tiền		
		Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT
A	CHI PHÍ THUÊ ĐẤT	253.800.000.000		253.800.000.000
B	TỔNG MỨC ĐẦU TƯ	1.536.891.600.868	60.537.695.053	1.597.429.295.921
I	CHI PHÍ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG	775.810.000.000	-	775.810.000.000
II	CHI PHÍ XÂY DỰNG	481.472.677.849	48.147.267.785	529.619.945.634
III	CHI PHÍ THIẾT BỊ	28.119.760.128	2.811.976.013	30.931.736.141
IV	CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN	6.823.442.745	682.344.274	7.505.787.019
V	CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	27.822.433.582	2.782.243.358	30.604.676.940
VI	CHI PHÍ KHÁC	7.900.924.539	594.251.605	8.495.176.144
VII	CHI PHÍ DỰ PHÒNG	55.196.120.171	5.519.612.017	60.715.732.188

Stt	Khoản mục chi phí	Thành tiền		
		Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT
VIII	LÃI VAY DỰ KIẾN	153.746.241.855		153.746.241.855
C	TỔNG CỘNG (A+B)	1.790.691.600.868	60.537.695.053	1.851.229.295.921
D	CƠ CẤU TỔNG MỨC ĐẦU TƯ	1.790.691.600.868	60.537.695.053	1.851.229.295.921
	Trong đó:			
1	Vốn đầu tư của Chủ đầu tư	1.685.155.370.931	51.388.713.354	1.736.544.084.286
-	Chi phí thuê đất không thuộc TMĐT	253.800.000.000		253.800.000.000
-	Tổng mức đầu tư	1.431.355.370.931	51.388.713.354	1.482.744.084.286
2	Vốn đầu tư của Ngành điện	70.329.080.010	6.096.858.550	76.425.938.561
3	Vốn đầu tư của ngành viễn thông	35.207.149.926	3.052.123.148	38.259.273.074

7.2. Cơ cấu tổng vốn đầu tư:

- Vốn đầu tư hạ tầng và GPMB do Công ty đầu tư xây dựng là: 1.736.544.084.286 đồng, gồm:

+ Tổng mức đầu tư: 1.482.744.084.286 đồng;

+ Chi phí thuê đất không tính vào tổng mức đầu tư: 253.800.000.000 đồng;

- Vốn đầu tư hệ thống cấp điện (ngành điện thực hiện): 76.425.938.561 đồng;

- Vốn đầu tư hệ thống thông tin liên lạc (ngành bưu chính viễn thông thực hiện): 38.259.273.074 đồng.

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

7.4. Tiến độ thực hiện dự án:

Tiến độ dự án được thực hiện từ quý IV/2026 đến quý IV/2028 (27 tháng), cụ thể như sau:

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

- Từ quý II/2027 đến hết Quý IV/2028: 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. Về hiệu quả kinh tế xã hội

8.1. Hiệu quả kinh tế

Trên cơ sở tính toán hiệu quả đầu tư của Dự án, dự kiến thu hút đầu tư của Cụm 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 trên tham khảo thị trường và các Cụm công nghiệp đang hoạt động. Giá thuê hạ tầng tính theo chu kỳ dự án chưa bao gồm thuế VAT, không bao gồm các chi phí quản lý vận hành trong quá trình hoạt động.

Hiệu quả kinh tế dự kiến như sau:

Stt	Nội dung	Đơn vị	Giá trị
I	Quy mô dự án		
1	Đất dự án	ha	75,00
2	Quy mô lao động	người	6.000
II	Chi phí đầu tư		
1	Tổng vốn đầu tư Chủ đầu tư	đồng	1.736.544.084.286
2	Nguồn vốn	đồng	
-	Vốn chủ sở hữu (15,32%)	đồng	266.000.000.000
-	Vốn huy động từ khách hàng (23,15%)	đồng	401.936.929.906
-	Vốn vay từ các tổ chức tín dụng (61,54%)	đồng	1.068.607.154.380
III	Thời gian thực hiện dự án		
1	Thời gian đầu tư xây dựng HTKT	tháng, năm	27 tháng
2	Thời gian hoạt động của dự án	tháng, năm	50 năm
IV	Hiệu quả dự án		
1	Tổng doanh thu (Chưa bao gồm VAT)		4.035.417.063.579
2	Tổng chi phí (Chưa bao gồm VAT)		2.640.567.411.632
3	Lợi nhuận doanh nghiệp		
-	Lợi nhuận trước thuế	đồng	1.394.849.651.947
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp	đồng	289.556.362.844
-	Lợi nhuận sau thuế	đồng	1.105.293.289.103
4	Các chỉ tiêu hiệu quả của dự án		
1	Hiện giá thu hồi thuần: NPV	đồng	238.865.741.396
2	Suất thu hồi nội bộ: IRR	%	18,96
3	Thời gian hoàn vốn: T	năm	3,79

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.

8.2. Hiệu quả xã hội

- Tạo việc làm và nâng cao thu nhập cho người lao động: Dự án góp phần

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

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

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

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

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

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

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

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

- Ngày 26/9/2025, UBND xã Cần Đước gửi Đề xuất dự án đầu tư tới Sở tài chính thẩm định và trình UBND tỉnh Tây Ninh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Cụm công nghiệp Phước Tuy;

- Ngày 08/10/2025, Sở tài chính có văn bản số 4760/STC-HTĐT gửi các Sở, ngành Về việc lấy ý kiến thẩm định Hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Cụm công nghiệp Phước Tuy, xã Cần Đước, tỉnh Tây Ninh;

- Ngày 14/10/2025, Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao Su Việt Nam đã gửi Văn bản số 279/VRG-HĐQT tới UBND xã Cần Đước, tỉnh Tây Ninh Về việc Đề nghị Làm Chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Phước Tuy, xã Cần Đước, tỉnh Tây Ninh;

- Ngày 10/12/2025, Sở Tài chính đã có thông báo hợp tại văn bản số 8555/TB-STC về việc rà soát, xem xét đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Cụm công nghiệp Phước Tuy. Tại thông báo hợp, Sở Tài chính có kết luận hồ sơ chưa đủ điều kiện xem xét chấp thuận chủ trương đầu tư do Vị trí triển khai thực hiện dự án trùng lấp khoảng 50ha với khu vực quy hoạch địa hình ưu tiên cho nhiệm vụ quốc phòng theo Quyết định 2256/QĐ-BQP ngày 30/5/2023. Do đó Sở tài chính tham mưu UBND tỉnh giao Bộ CHQS tỉnh đề xuất Bộ Tư lệnh Quân khu 7 xem xét điều chỉnh khu vực địa hình ưu tiên cho nhiệm vụ quốc phòng tại khu vực thực hiện dự án.

Trên đây là nội dung báo cáo chấp thuận chủ trương Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Phước Tuy, xã Cần Đước, 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!

Bảng 7 - Bảng tính lợi nhuận hàng năm

STT	Nội dung	Tổng cộng	NĂM 1	NĂM 2	NĂM 3	NĂM 4	NĂM 5	NĂM 6	NĂM 7	NĂM 8	NĂM 9	NĂM 10
			NĂM 2026 0	NĂM 2027 1	NĂM 2028 2	NĂM 2029 3	NĂM 2030 4	NĂM 2031 5	NĂM 2032 6	NĂM 2033 7	NĂM 2034 8	NĂM 2035 9
I	DOANH THU	13.299.377	-	-	-	34.743	68.724	99.855	132.131	165.620	211.456	213.556
1.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy	7.524.608	-	-	-	28.818	56.626	81.708	107.360	133.609	169.440	169.440
1.3	Doanh thu quản lý HTKT	5.774.769	-	-	-	5.926	12.098	18.147	24.771	32.012	42.015	44.116
II	CHI PHÍ	8.002.136	-	-	-	34.743	68.724	185.060	193.973	202.898	230.432	230.432
1	Chi phí khấu hao TSCĐ	2.942.876	-	-	-	-	-	129.740	129.740	129.740	129.740	129.740
2	Chi phí kinh doanh	150.492	-	-	-	576	1.133	1.634	2.147	2.672	3.389	3.389
3	Chi phí quản lý vận hành	2.690.000	-	-	-	15.000	22.000	29.000	36.000	43.000	50.000	50.000
4	Chi phí duy tu, sửa chữa hạ tầng (tính từ năm 6)	644.616	-	-	-	-	-	-	-	-	15.348	15.348
5	Chi phí phát sinh khác	666.923	-	-	-	3.000	4.400	5.800	7.200	8.600	13.070	13.070
6	Chi phí thuê đất hàng năm	849.870	-	-	-	-	-	18.886	18.886	18.886	18.886	18.886
7	Chi trả lãi vay trong giai đoạn vận hành	57.359	-	-	-	16.167	41.192	-	-	-	-	-
III	Lợi nhuận	5.297.240	-	-	-	-	-	(85.205)	(61.842)	(37.278)	(18.977)	(16.876)
IV	Lãi lũy kế chuyển sang											
V	Thu nhập chịu thuế											
VI	Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.115.930										
VII	Lợi nhuận sau thuế	4.181.311						(85.205)	(61.842)	(37.278)	(18.977)	(16.876)
VIII	KẾ HOẠCH TRẢ NỢ VÀ THU HỒI VỐN CHỦ SỞ HỮU											
1	Nguồn trả nợ (Khấu hao + lợi nhuận)							44.535	67.898	92.462	110.763	112.864
2	Nguồn tiền nhận rời							1.046.983	1.021.331	995.082	1.335.481	-
3	Trả nợ gốc ngắn hạn											
-	Nợ gốc đầu kỳ	823.708						823.708				
-	Lãi vay trong kỳ							82.371				
-	Trả gốc							823.708				
-	Dir nợ cuối kỳ											
4	Thu hồi vốn chủ sở hữu	600.000						185.440	414.560			

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 41		NĂM 42		NĂM 43		NĂM 44		NĂM 45		NĂM 46		NĂM 47		NĂM 48		NĂM 49		NĂM 50	
					NĂM 2066	NĂM 2067	NĂM 2067	NĂM 2067	NĂM 2068	NĂM 2068	NĂM 2069	NĂM 2070	NĂM 2071	NĂM 2072	NĂM 2073	NĂM 2074	NĂM 2075	NĂM 2076	NĂM 2077	NĂM 2078	NĂM 2079	NĂM 2080	NĂM 2081	NĂM 2082
	Tiền độ thực hiện																							
I	DÔNG THU THỰC TẾ																							
1.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy	1.808.800		13.299,377	200.201	210.211	210.211	210.211	220.721	220.721	231.758	231.758	243.345	243.345	255.513	255.513	268.288	268.288	281.703	281.703	295.788	295.788	310.577	310.577
-	Trả tiền một lần	1.808.800	4,16	7.524,608																				
	Hệ số lập dự																							
1.2	Doanh thu quản lý HTKT			5.774,769	200.201	210.211	210.211	210.211	220.721	220.721	231.758	231.758	243.345	243.345	255.513	255.513	268.288	268.288	281.703	281.703	295.788	295.788	310.577	310.577
-	Thuê đất kho tàng, nhà máy	1.808.800	0,02	5.774,769	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	Hệ số lập dự				0,11	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,13	0,13	0,13	0,13	0,14	0,14	0,15	0,15	0,16	0,16	0,16	0,16	0,17	0,17
	Đơn giá hàng năm																							
II	DÔNG THU HẠCH TOÁN																							
2.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			13.299,377	369.641	379.651	379.651	390.162	390.162	401.198	401.198	412.786	412.786	424.953	424.953	437.729	437.729	451.143	451.143	465.228	465.228	480.017	480.017	480.017
-	Trả tiền 1 lần			7.524,608	169.440	169.440	169.440	169.440	169.440	169.440	169.440	169.440	169.440	169.440	169.440	169.440	169.440	169.440	169.440	169.440	169.440	169.440	169.440	169.440
	Doanh thu 2029			1.354,429	28.818	28.818	28.818	28.818	28.818	28.818	28.818	28.818	28.818	28.818	28.818	28.818	28.818	28.818	28.818	28.818	28.818	28.818	28.818	28.818
	Doanh thu 2030			1.279,183	27.808	27.808	27.808	27.808	27.808	27.808	27.808	27.808	27.808	27.808	27.808	27.808	27.808	27.808	27.808	27.808	27.808	27.808	27.808	27.808
	Doanh thu 2031			1.128,691	25.082	25.082	25.082	25.082	25.082	25.082	25.082	25.082	25.082	25.082	25.082	25.082	25.082	25.082	25.082	25.082	25.082	25.082	25.082	25.082
	Doanh thu 2032			1.128,691	25.652	25.652	25.652	25.652	25.652	25.652	25.652	25.652	25.652	25.652	25.652	25.652	25.652	25.652	25.652	25.652	25.652	25.652	25.652	25.652
	Doanh thu 2033			1.128,691	26.249	26.249	26.249	26.249	26.249	26.249	26.249	26.249	26.249	26.249	26.249	26.249	26.249	26.249	26.249	26.249	26.249	26.249	26.249	26.249
	Doanh thu 2034			1.504,922	35.831	35.831	35.831	35.831	35.831	35.831	35.831	35.831	35.831	35.831	35.831	35.831	35.831	35.831	35.831	35.831	35.831	35.831	35.831	35.831
2.2	Doanh thu quản lý HTKT			5.774,769	200.201	210.211	210.211	220.721	220.721	231.758	231.758	243.345	243.345	255.513	255.513	268.288	268.288	281.703	281.703	295.788	295.788	310.577	310.577	310.577

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 31	NĂM 32	NĂM 33	NĂM 34	NĂM 35	NĂM 36	NĂM 37	NĂM 38	NĂM 39	NĂM 40
					NĂM 2056 30	NĂM 2057 31	NĂM 2058 32	NĂM 2059 33	NĂM 2060 34	NĂM 2061 35	NĂM 2062 36	NĂM 2063 37	NĂM 2064 38	NĂM 2065 39
I														
Tiền độ thực hiện														
1.1	DÒNG THU THỰC TẾ	1.808.800		13.299.377	122.906	129.051	135.504	142.279	149.393	156.863	164.706	172.941	181.588	190.668
-	Cho thuê đất kho tàng nhà máy	1.808.800		7.524.608	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Trả tiền một lần	1.808.800	4,16	7.524.608										
-	Hệ số lập dây													
1.2	Doanh thu quản lý HTKT			5.774.769	122.906	129.051	135.504	142.279	149.393	156.863	164.706	172.941	181.588	190.668
-	Thuê đất kho tàng, nhà máy	1.808.800	0,02	5.774.769	122.906	129.051	135.504	142.279	149.393	156.863	164.706	172.941	181.588	190.668
-	Hệ số lập dây				100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	Đơn giá hàng năm				0,07	0,07	0,07	0,08	0,08	0,09	0,09	0,10	0,10	0,11
II														
DÒNG THU HẠCH TOÁN														
2.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			13.299.377	292.346	298.491	304.944	311.719	318.833	326.303	334.146	342.381	351.028	360.108
-	Trả tiền 1 lần			7.524.608	169.440	169.440	169.440	169.440	169.440	169.440	169.440	169.440	169.440	169.440
	Doanh thu 2029			1.354.429	28.818	28.818	28.818	28.818	28.818	28.818	28.818	28.818	28.818	28.818
	Doanh thu 2030			1.279.183	27.808	27.808	27.808	27.808	27.808	27.808	27.808	27.808	27.808	27.808
	Doanh thu 2031			1.128.691	25.082	25.082	25.082	25.082	25.082	25.082	25.082	25.082	25.082	25.082
	Doanh thu 2032			1.128.691	25.652	25.652	25.652	25.652	25.652	25.652	25.652	25.652	25.652	25.652
	Doanh thu 2033			1.128.691	26.249	26.249	26.249	26.249	26.249	26.249	26.249	26.249	26.249	26.249
	Doanh thu 2034			1.504.922	35.831	35.831	35.831	35.831	35.831	35.831	35.831	35.831	35.831	35.831
2.2	Doanh thu quản lý HTKT			5.774.769	122.906	129.051	135.504	142.279	149.393	156.863	164.706	172.941	181.588	190.668

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

STT	Nội dung	Giá trị (tr.đồng)	KH năm 2019				KH năm 2020				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	849.870	424.935	106.234	106.234	212.468											
I	Chi phí GPMB	746.130	373.065	93.266	93.266	186.533											
II	Chi phí xây dựng + Thiết bị	1.688.281	675.312	168.828	168.828	168.828	168.828	168.828	168.828	168.828	168.828	168.828	168.828	168.828	168.828	168.828	168.828
II	Chi phí QLĐA	16.528	6.611	1.653	1.653	1.653	1.653	1.653	1.653	1.653	1.653	1.653	1.653	1.653	1.653	1.653	1.653
III	Chi phí tư vấn đầu tư XD và chi phí khác	88.942	22.236	5.337	5.337	5.337	5.337	5.337	5.337	5.337	5.337	5.337	5.337	5.337	5.337	5.337	5.337
IV	Chi phí dự phòng	179.375	70.416	17.582	17.582	17.582	17.582	17.582	17.582	17.582	17.582	17.582	17.582	17.582	17.582	17.582	17.582
A	TỔNG VỐN ĐẦU TƯ (Chưa có lãi vay)	3.569.126	1.572.575	392.899	392.899	392.899	392.899	392.899	392.899	392.899	392.899	392.899	392.899	392.899	392.899	392.899	392.899
B	CƠ CẤU HUY ĐỘNG VỐN	3.971.877	1.688.750	435.809	435.809	435.809	435.809	435.809	435.809	435.809	435.809	435.809	435.809	435.809	435.809	435.809	435.809
1	Vốn chủ sở hữu	600.000	322.383	78.580	78.580	78.580	78.580	78.580	78.580	78.580	78.580	78.580	78.580	78.580	78.580	78.580	78.580
2	Vốn vay động từ thu hút nhà đầu tư	1.568.596		314.319	314.319	314.319	314.319	314.319	314.319	314.319	314.319	314.319	314.319	314.319	314.319	314.319	314.319
-	Vốn có khả năng huy động (Trong thời gian xây dựng)	2.548.169		331.403	331.403	331.403	331.403	331.403	331.403	331.403	331.403	331.403	331.403	331.403	331.403	331.403	331.403
3	Vốn vay dự kiến	1.803.280	1.366.368	42.910	42.910	42.910	42.910	42.910	42.910	42.910	42.910	42.910	42.910	42.910	42.910	42.910	42.910
-	Kế hoạch giải ngân vốn vay	1.586.956	1.250.192														
-	Số dư đầu kỳ	350.021	1.716.388	1.759.298	1.803.280	1.803.280	1.803.280	1.803.280	1.803.280	1.803.280	1.803.280	1.803.280	1.803.280	1.803.280	1.803.280	1.803.280	1.803.280
-	Lãi vay phát sinh trong kỳ	460.109	116.175	42.910	42.910	42.910	42.910	42.910	42.910	42.910	42.910	42.910	42.910	42.910	42.910	42.910	42.910
-	Trả lãi vay tính vào SXKD	57.359															
-	Trả lãi vay bằng nguồn KH ứng trước	186.426															
-	Trả lãi vay bằng vốn vay	216.324	116.175	42.910	42.910	42.910	42.910	42.910	42.910	42.910	42.910	42.910	42.910	42.910	42.910	42.910	42.910
-	Số dư cuối kỳ		1.716.388	1.759.298	1.803.280	1.803.280	1.803.280	1.803.280	1.803.280	1.803.280	1.803.280	1.803.280	1.803.280	1.803.280	1.803.280	1.803.280	1.803.280
V	TỔNG VỐN ĐẦU TƯ (Bao gồm lãi vay)	3.971.877	1.688.750	435.809	435.809	435.809	435.809	435.809	435.809	435.809	435.809	435.809	435.809	435.809	435.809	435.809	435.809

Không tính vào TNHDT

Sử dụng vốn nhàn rỗi tra dư nợ cuối kỳ

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	
7.1	Dự phòng cho yếu tố khối lượng phát sinh	G_{DP}	$(G_{XD} + G_{TB} + G_{QD.A} + G_{TV} + G_A) \times$	5%	81.534.151.325	8.153.415.132	89.687.566.457		
7.2	Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá	G_{DZ}	$(G_{XD} + G_{TB} + G_{QD.A} + G_{TV} + G_A) \times$	5%	81.534.151.325	8.153.415.132	89.687.566.457		
VIII	LÃI VAY DỰ KIẾN	Lnn	Chi tiết theo bảng tính lãi vay			402.750.270.497		402.750.270.497	
	TỔNG CỘNG		(I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII)			3.792.746.253.693	179.130.478.864	3.971.876.732.557	
	LÀM TRÒN							3.971.877.000.000	

Stt	Khoản mục chi phí	Ký hiệu	Cách tính			Thành tiền			Ghi chú
			Khối lượng	Đơn giá	Hệ số	Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT	
5.12	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu xây dựng + thiết bị		$(G_{XD} + G_{TB})_{\text{trước VAT}} \times 0,300\%$	0,300%	x	4.604.401.673	460.440.167	5.064.841.841	
5.13	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu xây dựng + thiết bị		$(G_{XD} + G_{TB})_{\text{trước VAT}} \times 0,300\%$	0,300%	x	4.604.401.673	460.440.167	5.064.841.841	
5.14	Chi phí giám sát thi công xây dựng	Grv13	$G_{XD}^{\text{trước VAT}} \times 0,549\%$	0,549%	x	8.061.299.303	806.129.930	8.867.429.233	
5.15	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị	Grv14	$G_{TB}^{\text{trước VAT}} \times 0,512\%$	0,512%	x	340.172.949	34.017.295	374.190.244	
5.16	Chi phí giám sát công tác khảo sát xây dựng	Grv15	$G_{KS}^{\text{trước VAT}} \times 3,462\%$	3,462%	x	202.596.240	20.259.624	222.855.864	
5.17	Chi phí quy đổi vốn đầu tư xây dựng	Grv16	$TMDT^{\text{trước VAT}} \times 0,029\%$	0,029%		1.099.811.954	109.981.195	1.209.793.150	
5.18	Chi phí tư vấn, thí nghiệm đối chứng (phục vụ kiểm tra công tác nghiệm thu - tạm tính)	Grv15	$G_{XD}^{\text{trước VAT}} \times 0,300\%$	0,300%	x	4.405.081.586	440.508.159	4.845.589.745	
5.19	Chi phí tư vấn lập báo cáo đánh giá tác động môi trường	Grv16	266	10.000.000		2.660.000.000	266.000.000	2.926.000.000	
5.20	Các chi phí tư vấn khác		Tạm tính	10,000%		5.681.117.650	568.111.765	6.249.229.415	
VI	CHI PHÍ KHÁC	GK				18.609.131.115	1.591.793.656	20.200.924.771	
6.1	Chi phí rà phá bom mìn, vật nổ		266	15000000		3.990.000.000	399.000.000	4.389.000.000	
6.3	Chi phí bảo hiểm công trình		$(G_{XD} + G_{TB})_{\text{trước VAT}} \times 0,300\%$	0,300%		4.604.401.673	460.440.167	5.064.841.841	
6.4	Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán (ND 99/2021/ND-CP)		TMDT x	0,077%	50%	1.460.095.181	146.009.518	1.606.104.699	
6.5	Chi phí thẩm định thiết kế (TT27/2023/TT-BTC)		$G_{XD}^{\text{trước VAT}} \times 0,027\%$	0,027%		396.457.343	-	396.457.343	
6.6	Chi phí thẩm định dự toán (TT27/2023/TT-BTC)		$G_{ND}^{\text{trước VAT}} \times 0,026\%$	0,026%		381.773.737	-	381.773.737	
6.7	Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu xây dựng		$G_{XD}^{\text{trước VAT}} \times 0,050\%$	0,050%		50.000.000	-	50.000.000	
6.8	Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu thiết bị		$G_{TB}^{\text{trước VAT}} \times 0,100\%$	0,100%		66.440.029	-	66.440.029	
6.9	Chi phí kiểm toán (ND 99/2021/ND-CP)		TMDT x	0,110%		4.171.700.517	417.170.052	4.588.870.569	
6.10	Chi phí thẩm định dự án đầu tư xây dựng (Thông tư 28/2023/TT-BTC)		TMDT x	0,002%		83.434.010	-	83.434.010	
6.11	Chi phí thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường (TT38/2023/TT-BTC)		TMDT x	0,002%		74.000.000	-	74.000.000	
6.12	Phí kiểm tra công tác nghiệm thu		$G_{XD}^{\text{trước VAT}} \times 0,100\%$	0,100%		1.468.360.529	-	1.468.360.529	
6.13	Chi phí đầu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật		Tạm tính			150.000.000	-	150.000.000	
6.14	Lệ phí thẩm duyệt PCCC (Thông tư 70/2025/TT-BTC)		TMDT x	0,00055%		20.728.903	-	20.728.903	
6.15	Các chi phí khác		Tạm tính	10,000%		1.691.739.192	169.173.919	1.860.913.112	
VII	CHI PHÍ DỰ PHÒNG	G_{DP}		$G_{DP1} + G_{DP2}$		163.068.302.650	16.306.830.265	179.375.132.915	

Bảng 3.2 - Tổng vốn đầu tư dự án (không bao gồm ngành điện và viễn thông)

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 THUẾ ĐẤT		188,86	5.000.000,000	0,9	849.870.000,000		849.870.000,000	
B	TỔNG MỨC ĐẦU TƯ			(1)+(2)		2.942.876.253,693	179.130.478,864	3.122.006.732,557	
I	CHI PHÍ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG	Ggmb	188,86	5.000.000,000	0,10	746.130.000,000	-	746.130.000,000	
1	Chi phí thuê đất trong thời gian xây dựng			(2)-(2.1)-(2.2)		94.430.000,000	-	94.430.000,000	
2	Chi phí giải phóng mặt bằng (phần chênh lệch sau khi khấu trừ chi phí thuê đất)			266		651.700.000,000	-	651.700.000,000	
2.1	Chi phí giải phóng mặt bằng			266		1.596.000.000,000		1.596.000.000,000	
2.2	Chi phí thuê đất 50 năm trả tiền 1 lần			188,86		944.300.000,000		944.300.000,000	
II	CHI PHÍ XÂY DỰNG	Gxcd				1.468.360.528,727	146.836.052,873	1.615.196.581,600	
2.1	Công trình hạ tầng kỹ thuật		266	6.055.454,545	1,060	1.707.395.963,636	170.739.596,364	1.878.135.560,000	QD số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của BXD
2.2	Giảm trừ chi phí đầu tư của nhà đầu tư ngành điện, ngành viễn thông					239.035.434,909	23.903.543,491	262.938.978,400	
-	Ngành điện					145.128.656,909	14.512.865,691	159.641.522,600	
-	Ngành viễn thông					93.906.778,000	9.390.677,800	103.297.455,800	
III	CHI PHÍ THIẾT BỊ	Gtbb				66.440.029,091	6.644.002,909	73.084.032,000	
3.1	Công trình hạ tầng kỹ thuật	Gxcd	266	392.727,273	1,060	110.733.381,818	11.073.338,182	121.806.720,000	QD số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của BXD
3.1	Giảm trừ chi phí đầu tư của ngành điện					44.293.352,727	4.429.335,273	48.722.688,000	
IV	CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN	Gqlđa		0,9799%		15.025.697,461	1.502.569,746	16.528.267,207	
V	CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	Gtrv				62.492.294,152	6.249.229,415	68.741.523,567	
5.1	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi			0,0600%		920.880,335	92.088,033	1.012.968,368	
5.2	Chi phí khảo sát địa hình		266	10.000,000		2.660.000,000	266.000,000	2.926.000,000	
5.3	Chi phí khảo sát địa chất, thủy văn		266	12.000,000		3.192.000,000	319.200,000	3.511.200,000	
5.4	Tài trợ lập quy hoạch phân khu 1/2000					1.661.160,000	166.116,000	1.827.276,000	
5.5	Lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500					2.470.400,000	247.040,000	2.717.440,000	
5.6	Lập hồ sơ đề xuất dự án				x	368.352,134	36.835,213	405.187,347	
5.7	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi			0,024%	x	2.624.508,954	262.450,895	2.886.959,849	
5.8	Chi phí thiết kế bản vẽ thi công (HTKT cấp II- TK.2 bước)			0,171%	x	1.522.689,683	152.268,968	1.674.958,651	
5.9	Chi phí tham tra báo cáo nghiên cứu khả thi			1,037%	x	475.788,173	47.578,817	523.366,990	
5.10	Chi phí tham tra thiết kế xây dựng			0,031%	x	631.395,027	63.139,503	694.534,530	
5.11	Chi phí tham tra dự toán			0,043%	x	602.027,817	60.202,782	662.230,598	
				0,041%	x				

Đơn vị: đồng

Stt	Ký hiệu	Cách tính			Thành tiền			Ghi chú
		Khối lượng	Đơn giá	Hệ số	Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT	
I	Vốn đầu tư của Chủ đầu tư				3.792.746.253,693	179.130.478,864	3.971.876.732,557	
-	Chi phí thuế đất không thuộc TMDT				849.870.000,000	0	849.870.000,000	
-	Tổng mức đầu tư				2.942.876.253,693	179.130.478,864	3.122.006.732,557	
II	Vốn đầu tư của Ngành điện				224.904.948,082	21.507.303,098	246.412.251,180	
III	Vốn đầu tư của ngành viễn thông				111.497.597,725	10.662.338,243	122.159.935,968	

Đơn vị: đồng

Stt	Ký hiệu	Cách tính				Thành tiền			Ghi chú
		Khối lượng	Đơn giá	Hệ số	Tiền thuế VAT	Thuế VAT	Sau VAT		
5.10	Chi phí thẩm tra thiết kế xây dựng	$G_{XD}^{mss\ VAT} \times X$	0,043%	X	734.180.264	73.418.026	807.598.291		
5.11	Chi phí thẩm tra dự toán	$G_{XD}^{mss\ VAT} \times X$	0,041%	X	700.032.345	70.003.235	770.035.580		
5.12	Chi phí lập hồ sơ môi trường, đánh giá hồ sơ dự đầu xây dựng - thiết bị	$(G_{XD} + G_{mb,boon\ VAT}) \times X$	0,300%	X	5.454.388.036	545.438.804	5.999.826.840		
5.13	Chi phí lập hồ sơ môi trường, đánh giá hồ sơ dự đầu xây dựng - thiết bị	$(G_{XD} + G_{mb,boon\ VAT}) \times X$	0,300%	X	5.454.388.036	545.438.804	5.999.826.840		
5.14	Chi phí giám sát thi công xây dựng	$G_{XD}^{mss\ VAT} \times X$	0,549%	X	9.373.603.840	937.360.384	10.310.964.224		
5.15	Chi phí giám sát lập dự thiết bị	$G_{TB}^{mss\ VAT} \times X$	0,512%	X	566.954.915	56.695.491	623.650.406		
5.16	Chi phí giám sát công tác khảo sát xây dựng	$G_{KS}^{mss\ VAT} \times X$	3,462%	X	202.596.240	20.259.624	222.855.864		
5.17	Chi phí quy đổi vốn đầu tư xây dựng	$TMDT^{mss\ VAT} \times X$	0,029%	X	1.203.470.122	120.347.012	1.323.817.135		
5.18	Chi phí tư vấn, thí nghiệm đối chứng (phục vụ kiểm tra công tác nghiệm thu - tạm tính)	$G_{XD}^{mss\ VAT} \times X$	0,300%	X	5.122.187.891	512.218.789	5.634.406.680		
5.19	Chi phí tư vấn lập báo cáo đánh giá tác động môi trường (tạm tính)	266	10.000.000		2.660.000.000	266.000.000	2.926.000.000		
5.20	Các chi phí tư vấn khác								
VI	CHI PHÍ KHÁC								
6.1	Chi phí rà soát beam min, vật nỏ	266	15.000.000	(tạm tính)	6.239.740.240	623.974.024	6.863.714.264		
6.3	Chi phí bảo hiểm công trình	$(G_{XD} + G_{mb,boon\ VAT}) \times X$	0,300%		3.990.000.000	399.000.000	4.389.000.000		
6.4	Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán (ND 99/2021/ND-CP)	$TMDT \times X$	0,077%	50%	5.454.388.036	460.440.167	5.914.828.204		
6.5	Chi phí thẩm định thiết kế (TT27/2023/TT-BTC)	$G_{XD}^{mss\ VAT} \times X$	0,027%		460.996.910	46.099.518	507.096.428		
6.6	Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu xây dựng	$G_{XD}^{mss\ VAT} \times X$	0,026%		443.922.951	44.392.291	488.315.242		
6.7	Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu thiết bị	$G_{XD}^{mss\ VAT} \times X$	0,050%		853.697.982	85.369.798	939.067.780		
6.8	Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu thiết bị	$G_{TB}^{mss\ VAT} \times X$	0,100%		110.733.382	11.073.338	121.806.720		
6.9	Chi phí kiểm toán (ND 99/2021/ND-CP)	$TMDT \times X$	0,110%		4.564.886.671	417.170.052	5.082.056.723		
6.10	Chi phí thẩm định dự án đầu tư xây dựng (Thông tư 28/2023/TT-BTC)	$TMDT \times X$	0,002%		91.297.733	9.129.773	100.427.506		
6.11	Chi phí thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường (TT38/2023/TT-BTC)								
6.12	Phụ kiện tra công tác nghiệm thu	$G_{XD}^{mss\ VAT} \times X$	0,100%		74.000.000	7.400.000	81.400.000		
6.13	Chi phí đầu nỏ hạ tầng	Tạm tính							
6.14	L4 phí thẩm duyệt PCCC (Thông tư 70/2025/TT-BTC)	$TMDT \times X$	0,0005%		22.682.619	2.268.262	24.950.881		
6.15	Các chi phí khác								
VII	CHI PHÍ DỰ PHÒNG		$G_{TSP} + G_{TSP}$						
7.1	Dự phòng cho yếu tố khối lượng phát sinh	$(G_{XD} + G_{TB} + G_{KS,OX} + G_{TV} + G_{L}) \times X$	5%		192.517.291.101	19.251.729.110	211.769.020.211		
7.2	Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá	$(G_{XD} + G_{TB} + G_{KS,OX} + G_{TV} + G_{L}) \times X$	5%		96.258.645.550	9.625.864.555	105.884.510.105		
VIII	LÀM VAY DỰ KIẾN								
	TỔNG CỘNG		Chi tiết theo bảng tính chi vay (A+B)						
	LÀM TRƠN								
B	CƠ CẤU TỔNG MỨC ĐẦU TƯ								
					4.129.148.799.500	211.300.120.205	4.340.448.919.705		

Bảng 3.1 - Tổng vốn đầu tư (bao gồm ngành điện và viễn thông)

Đơn vị: đồng

Stt	Ký hiệu	Cách tính			Thành tiền			Ghi chú
		Khối lượng	Đơn giá	Hệ số	Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT	
A	CHI PHÍ THUẾ ĐẤT	188,86	5.000.000,000	0,9	849.870.000,000	211.300.120,205	849.870.000,000	Không thuộc TMDT
B	TỔNG MỨC ĐẦU TƯ				3.279.278.799,500	-	3.490.578.919,705	
I	CHI PHÍ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG				746.130.000,000	-	746.130.000,000	
1	Chi phí thuê đất trong thời gian xây dựng	188,86	5.000.000,000	0,10	94.430.000,000	-	94.430.000,000	
2	Chi phí giải phóng mặt bằng (phần chênh lệch sau khi khấu trừ chi phí thuê đất)	(2)=(2.1)-(2.2)			651.700.000,000	-	651.700.000,000	
2.1	Chi phí giải phóng mặt bằng	266,00	6.000.000,000		1.596.000.000,000		1.596.000.000,000	
2.2	Chi phí thuê đất 50 năm trả tiền 1 lần	188,86	5.000.000,000		944.300.000,000		944.300.000,000	
II	CHI PHÍ XÂY DỰNG				1.707.395.963,636	170.739.596,364	1.878.135.560,000	QĐ số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của BXD
2.1	Công trình hạ tầng kỹ thuật	266	6.055.454,545	1,060	1.707.395.963,636	170.739.596,364	1.878.135.560,000	
-	Chi phí xây dựng nhà điều hành + Công	Tạm tính		1,5%	25.610.939,455	2.561.093,945	28.172.033,400	
-	Trạm xử lý nước thải	Tạm tính		0,5%	8.536.979,818	853.697,982	9.390.677,800	
-	Cấp điện đồng lực	Tạm tính		8,5%	145.128.656,909	14.512.865,691	159.641.522,600	Ngành điện đầu tư
-	Sàn nền	Tạm tính		12%	204.887.515,636	20.488.751,564	225.376.267,200	
-	Giao thông	Tạm tính		20%	341.479.192,727	34.147.919,273	375.627.112,000	
-	Chạy xe	Tạm tính		5%	85.369.798,182	8.536.979,818	93.906.778,000	
-	Hệ thống cấp nước	Tạm tính		11%	187.813.556,000	18.781.355,600	206.594.911,600	
-	Hệ thống thoát nước mưa	Tạm tính		13%	221.961.475,273	22.196.147,527	244.157.622,800	
-	Hệ thống thoát nước thải	Tạm tính		12%	204.887.515,636	20.488.751,564	225.376.267,200	
-	Cấp điện chiếu sáng	Tạm tính		11%	187.813.556,000	18.781.355,600	206.594.911,600	
-	Thông tin liên lạc	Tạm tính		5,5%	93.906.778,000	9.390.677,800	103.297.455,800	Ngành viễn thông đầu tư
III	CHI PHÍ THIẾT BỊ				110.733.381,818	11.073.338,182	121.806.720,000	
3.1	Công trình hạ tầng kỹ thuật	266	392.727,273	1,060	110.733.381,818	11.073.338,182	121.806.720,000	QĐ số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của BXD
-	Trạm xử lý nước thải			60%	66.440.029,091	6.644.002,909	73.084.032,000	
-	Trạm biến áp 22/0,4KV			40%	44.293.352,727	4.429.335,273	48.722.688,000	Ngành điện đầu tư
IV	CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN	(G _{XD} + G _{TH}) ^{100% VAT} x	0,979%		17.799.486,292	1.779.948,629	19.579.434,921	
V	CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	(G _{XD} + G _{TH}) ^{100% VAT} x	0,060%		68.637.142,644	6.863.714,264	75.500.856,908	
5.1	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi				1.090.877,607	109.087,761	1.199.965,368	
5.2	Chi phí khảo sát địa hình	266	10.000,000		2.660.000,000	266.000,000	2.926.000,000	
5.3	Chi phí khảo sát địa chất, thủy văn	266	12.000,000		3.192.000,000	319.200,000	3.511.200,000	
5.4	Tài trợ lập quy hoạch phân khu 1/2000				1.661.160,000	166.116,000	1.827.276,000	
5.5	Lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500				2.470.400,000	247.040,000	2.717.440,000	
5.6	Lập hồ sơ đề xuất dự án			100%	436.351,043	43.635,104	479.986,147	
5.7	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi	(G _{XD} + G _{TH}) ^{100% VAT} x	0,171%		3.109.001,181	310.900,118	3.419.901,299	
5.8	Chi phí thiết kế bản vẽ thi công (HTKT cấp II-TK 2 bước)	G _{XD} ^{100% VAT} x	0,922%		15.742.190,785	1.574.219,078	17.316.409,863	
5.9	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi	(G _{XD} + G _{TH}) ^{100% VAT} x	0,031%		563.620,097	56.362,010	619.982,107	

Bảng 2 - Phương án kinh doanh

STT	Nội dung	Năm		Hệ số lấp đầy (%)		
		2026	2027	Giới đoạn 1	Tỷ lệ lấp đầy lũy kế cả 2 giai đoạn	
I	Kế hoạch kinh doanh qua các năm	2026	0		0%	
		2027	1		0%	
		2028	2		0%	
		2029	3	18%	18%	
		2030	4	17%	35%	
		2031	5	15%	50%	
	2032		15%	65%		
	2033		15%	80%		
	2034		20%	100%		
	2035		0%	100%		
	2036+2075		0%	100%		
		Đơn vị tính: Triệu đồng/m ²				
STT	Nội dung	USD/m ² (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	Hệ số gia tăng chi phí (áp dụng với chi phí thu tiền hàng năm)
I	Nguồn thu từ dự án					
1	Cho thuê đất công nghiệp (kho tăng, nhà máy)					
	Thu tiền 1 lần	160	26.000	4,16		
2	Thu phí quản lý	0,7	26.000	Thu phí từ năm 2029	0,02	5%
3	Diện tích đất thành phẩm			1.808.800		
II	Chi phí vận hành					
1	Hoa hồng môi giới (xác định theo tỷ lệ % doanh thu)		%	2%		Theo doanh thu cho thuê đất
						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.
2	Chi phí quản lý vận hành			Chi phí cố định hàng năm (triệu đồng/năm)	50.000	
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 1 - Bảng thống kê quy hoạch sử dụng đất và diện tích xây dựng của dự án

TT	Loại đất	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ(%)	Thành phẩm theo quy hoạch (m ²)
1	Đất nhà máy, kho tàng	1.808.800,00	68,00%	1.808.800,00
2	Đất khu điều hành dịch vụ	79.800,00	3,00%	
3	Đất giao thông, bãi xe	345.800,00	13,00%	
4	Đất cây xanh - hành lang	289.940,00	10,90%	
5	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	29.260,00	1,10%	
6	Mặt nước	106.400,00	4,00%	
	Tổng cộng	2.660.000	100,00%	

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 3.1 - Tổng vốn đầu tư (bao gồm ngành điện và viễn thông)

Bảng 3.2 - Tổng vốn đầu tư dự án (không bao gồm ngành điện và viễn thông)

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)

9. Tiến độ pháp lý của Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Thạnh Lợi 5, 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 Thạnh Lợi 5 (quy mô 266 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 Thạnh Lợi 5, 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!

Stt	Nội dung	Đơn vị	Giá trị
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp	đồng	1.115.929.869.112
-	Lợi nhuận sau thuế	đồng	4.181.310.627.379
4	Các chỉ tiêu hiệu quả của dự án		
1	Hiện giá thu hồi thuần: NPV	đồng	1.304.654.779.214
2	Suất thu hồi nội bộ: IRR	%	26,64
3	Thời gian hoàn vốn: T	năm	5,77

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 và 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.

Tiến độ dự án được thực hiện từ quý I/2027 đến quý IV/2030, 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 I/2028 đến hết Quý IV/2030: Triển khai thi công xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, hoàn thiện, nghiệm thu và bàn giao, đưa dự án vào khai thác sử dụng.

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

8. Hiệu quả kinh tế xã hội

8.1. Về hiệu quả kinh tế

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

Các số liệu tính toán hiệu quả kinh tế là tạm tính tham khảo thị trường và các Khu công nghiệp đang hoạt động. Giá thuê hạ tầng tính theo chu kỳ dự án chưa bao gồm thuế VAT dự kiến 160 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	266
2	Quy mô lao động	người	21.000
II	Chi phí đầu tư		
1	Tổng vốn đầu tư Chủ đầu tư	đồng	3.971.876.732.557
2	Nguồn vốn	đồng	
-	Vốn chủ sở hữu (15,11%)	đồng	600.000.000.000
-	Vốn huy động từ khách hàng (39,49%)	đồng	1.568.596.329.957
-	Vốn vay từ các tổ chức tín dụng (45,4%)	đồng	1.803.280.402.600
III	Thời gian thực hiện dự án		
1	Thời gian đầu tư xây dựng HTKT	năm	4 năm
2	Thời gian hoạt động của dự án	tháng, năm	50 năm
IV	Hiệu quả dự án		
1	Tổng doanh thu (Chưa bao gồm VAT)		13.299.376.935.572
2	Tổng chi phí (Chưa bao gồm VAT)		8.002.136.439.080
3	Lợi nhuận doanh nghiệp		
-	Lợi nhuận trước thuế	đồng	5.297.240.496.491

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

+ Chi phí dự phòng.

Thành phần tổng mức đầu tư được xây dựng theo quy định tại nghị định 10/2021/NĐ-CP và Nghị định 175/2025/NĐ-CP của Chính phủ và các thông tư hướng dẫn của Bộ Xây dựng.

Tổng vốn đầu tư dự án dự kiến là: **4.340.448.919.705 đồng** (Bằng chữ: Bốn nghìn, ba trăm bốn mươi tỷ, bốn trăm bốn mươi tám triệu, chín trăm mười chín nghìn, bảy trăm lẻ năm đồng). Chi tiết được thể hiện như trong bảng sau:

Stt	Khoản mục chi phí	Thành tiền		
		Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT
A	CHI PHÍ THUÊ ĐẤT (không thuộc TMDT)	849.870.000.000		849.870.000.000
B	TỔNG MỨC ĐẦU TƯ	3.279.278.799.500	211.300.120.205	3.490.578.919.705
I	CHI PHÍ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG	746.130.000.000	-	746.130.000.000
II	CHI PHÍ XÂY DỰNG	1.707.395.963.636	170.739.596.364	1.878.135.560.000
III	CHI PHÍ THIẾT BỊ	110.733.381.818	11.073.338.182	121.806.720.000
IV	CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN	17.799.486.292	1.779.948.629	19.579.434.921
V	CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	68.637.142.644	6.863.714.264	75.500.856.908
VI	CHI PHÍ KHÁC	21.075.836.621	1.591.793.656	22.667.630.278
VII	CHI PHÍ DỰ PHÒNG	192.517.291.101	19.251.729.110	211.769.020.211
VIII	LÃI VAY DỰ KIẾN	414.989.697.387		414.989.697.387
C	TỔNG VỐN ĐẦU TƯ	4.129.148.799.500	211.300.120.205	4.340.448.919.705
D	CƠ CẤU TỔNG VỐN ĐẦU TƯ	4.129.148.799.500	211.300.120.205	4.340.448.919.705
	Trong đó:			
1	Vốn đầu tư của Chủ đầu tư	3.792.746.253.693	179.130.478.864	3.971.876.732.557
-	Chi phí thuê đất không thuộc TMDT	849.870.000.000		849.870.000.000
-	Tổng mức đầu tư	2.942.876.253.693	179.130.478.864	3.122.006.732.557
2	Vốn đầu tư của Ngành điện	224.904.948.082	21.507.303.098	246.412.251.180
3	Vốn đầu tư của ngành viễn thông	111.497.597.725	10.662.338.243	122.159.935.968

7.2. Cơ cấu tổng vốn đầu tư

- Vốn đầu tư hạ tầng và GPMB do Công ty đầu tư xây dựng là: 4.340.448.919.705 đồng, gồm:

+ Tổng mức đầu tư: 3.122.006.732.557 đồng;

+ Chi phí thuê đất không tính vào tổng mức đầu tư: 849.870.000.000 đồng;

- Vốn đầu tư hệ thống cấp điện (ngành điện thực hiện): 246.412.251.180 đồng;

- Vốn đầu tư hệ thống thông tin liên lạc (ngành bưu chính viễn thông thực hiện): 122.159.935.968 đồng.

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

7.4. Tiến độ thực hiện dự án

Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 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;

Nghị định số 254/2025/NĐ-CP ngày 26/9/2025 của Chính phủ quy định về quản lý, thanh toán, quyết toán dự án sử dụng vốn đầu tư công;

Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

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

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

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

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

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

7.1. Tổng vốn đầu tư:

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

- Chi phí thuê đất không được tính vào tổng mức đầu tư;
- Tổng mức đầu tư: Gồm chi phí do Chủ đầu tư đầu tư, chi phí do ngành điện và ngành viễn thông đầu tư, cụ thể bao gồm:
 - + Chi phí giải phóng mặt bằng (chi phí thuê đất trong thời gian xây dựng, chênh lệch chi phí giải phóng mặt bằng so với chi phí thuê đất sau khi đã khấu trừ chi phí thuê đất khi chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ về đất);
 - + Chi phí xây dựng;
 - + Chi phí thiết bị;
 - + Chi phí quản lý dự án;
 - + Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng;

+ Đất cây xanh – hành lang: Có tổng diện tích 29,0 ha, chiếm 10,9% 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 3,0 ha, chiếm 1,1% tổng diện tích đất KCN. Trong đó được xây dựng trạm cấp nước, trạm biến áp, khu vực trạm xử lý nước thải...

+ Đất mặt nước: Có tổng diện tích 11,0 ha, chiếm 4,0% 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 21.000 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 Thạnh Lợi 5.

6. Quy mô dự án

6.1. Đánh giá hiện trạng khu vực dự án:

Khu công nghiệp Thạnh Lợi 5 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: 266 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		266,0	100,0
1	Đất nhà máy, kho tàng	NM,KT	181,0	68,0
2	Đất khu điều hành dịch vụ	DHDV	8,0	3,0
3	Đất giao thông, bãi xe	GTBX	35,0	13,0
4	Đất cây xanh - hành lang	CX	29,0	10,9
5	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	HTKT	3,0	1,1
6	Mặt nước	MN	11,0	4,0

a. Cơ cấu sử dụng đất của Khu công nghiệp Thạnh Lợi 5 như sau:

+ Đất nhà máy, kho tàng: Với tổng diện tích là 181,0 ha, chiếm 68% tổng diện tích đất của KCN. Các lô đất xây dựng nhà máy có diện tích từ 1 ha cho đến chục ha tùy theo quy mô tính chất của các nhà máy, kho bãi, doanh nghiệp. Mật độ xây dựng trong khu này tối đa 70%.

+ Đất khu điều hành dịch vụ: Có diện tích 8,0 ha, chiếm khoảng 3% 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 35,0 ha, chiếm tỷ lệ 13% 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.

- 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 Thạnh Lợi 5 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 22, 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 50km; cách cửa khẩu Quốc tế Xa Mát khoảng 90km và chỉ cách cảng Cát Lái khoảng 60km. 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 Thạnh Lợi 5 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 Thạnh Lợi 5 sẽ thu hút và sử dụng khoảng 21.000 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.

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 Thạnh Lợi 5 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 tiêu thụ 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, tiêu thụ 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, tiêu thụ công nghiệp;

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 Thạnh Lợi 5 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: 1736/QĐ-TTg ngày 29/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch tỉnh Tây Ninh thời kỳ 2021-2030 tầm nhìn đến 2050 thuộc các khu công nghiệp được thành lập mới khi đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật.

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 Thạnh Lợi 5 (266 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 THẠNH LỢI 5 – 266ha

- 1. Tên dự án:** Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Thạnh Lợi 5.
- 2. Địa điểm thực hiện dự án:** xã Thạnh Lợi, tỉnh Tây Ninh.
- 3. Quy mô dự kiến:** 266 ha.
- 4. Mục tiêu dự án**

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 22; Đường tỉnh ĐT781; Đường tỉnh ĐT816 (Đây là các tuyến đường chiến lược, giúp kết nối trực tiếp khu vực xã Thạnh Lợi với hệ thống hạ tầng các Khu vực trong Tỉnh và kết nối ra quốc lộ 22, quốc lộ 1A).

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 22, 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 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

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

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.

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

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

BÁO CÁO

**CHỦ TRƯỞNG NGHIÊN CỨU DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ KINH
DOANH KẾT CẤU HẠ TẦNG KHU CÔNG NGHIỆP THẠNH LỢI 5**

ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG:

XÃ THẠNH LỢI, TỈNH TÂY NINH

CHỦ ĐẦU TƯ:

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



Hải Phòng, năm 2026

Stt	Nội dung	Đơn vị	Giá trị
IV	Hiệu quả dự án		
1	Tổng doanh thu (Chưa bao gồm VAT)		13.299.376.935.572
2	Tổng chi phí (Chưa bao gồm VAT)		8.002.136.439.080
3	Lợi nhuận doanh nghiệp		
-	Lợi nhuận trước thuế	đồng	5.297.240.496.491
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp	đồng	1.115.929.869.112
-	Lợi nhuận sau thuế	đồng	4.181.310.627.379
4	Các chỉ tiêu hiệu quả của dự án		
1	Hiện giá thu hồi thuần: NPV	đồng	1.304.654.779.214
2	Suất thu hồi nội bộ: IRR	%	26,64
3	Thời gian hoàn vốn: T	năm	5,77

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.

IV. Kiến nghị, đề xuất.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, chấp thuận chủ trương nghiên cứu Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công nghiệp Thạnh Lợi 5 (quy mô 266 ha), xã Thạnh Lợi, tỉnh Tây Ninh.

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

Trân trọng!

Nơi nhận:

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


FM.HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH
Phạm Trung Thái

+ Đất công trình hạ tầng kỹ thuật: Có tổng diện tích 3,0 ha, chiếm 1,1% tổng diện tích đất KCN. Trong đó được xây dựng trạm cấp nước, trạm biến áp, khu vực trạm xử lý nước thải...

+ Đất mặt nước: Có tổng diện tích 11,0 ha, chiếm 4,0% tổng diện tích đất KCN.

6. Tổng vốn đầu tư dự án dự kiến là: 4.340.448.919.705 đồng (Bằng chữ: Bốn nghìn, ba trăm bốn mươi tỷ, bốn trăm bốn mươi tám triệu, chín trăm mười chín nghìn, bảy trăm lẻ năm đồng).

Trong đó:

- Vốn đầu tư hạ tầng và GPMB do Công ty đầu tư xây dựng là: 3.971.876.732.557 đồng, gồm:

+ Tổng mức đầu tư: 3.122.006.732.557 đồng;

+ Chi phí thuê đất không tính vào tổng mức đầu tư: 849.870.000.000 đồng;

- Vốn đầu tư hệ thống cấp điện (ngành điện thực hiện): 246.412.251.180 đồng;

- Vốn đầu tư hệ thống thông tin liên lạc (ngành bưu chính viễn thông thực hiện): 122.159.935.968 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	266
2	Quy mô lao động	người	21.000
II	Chi phí đầu tư		
1	Tổng vốn đầu tư Chủ đầu tư	đồng	3.971.876.732.557
2	Nguồn vốn	đồng	
-	Vốn chủ sở hữu (15,11%)	đồng	600.000.000.000
-	Vốn huy động từ khách hàng (39,49%)	đồng	1.568.596.329.957
-	Vốn vay từ các tổ chức tín dụng (45,31%)	đồng	1.803.280.402.600
III	Thời gian thực hiện dự án		
1	Thời gian đầu tư xây dựng HTKT	năm	4 năm
2	Thời gian hoạt động của dự án	tháng, năm	50 năm

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 Thạnh Lợi 5 sẽ thu hút và sử dụng khoảng 21.000 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 Thạnh Lợi 5 quy mô 266 ha, trong đó cơ cấu sử dụng đất như sau:

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH	TỶ LỆ
			Ha	%
	Ranh giới quy hoạch		266,0	100,0
1	Đất nhà máy, kho tàng	NM,KT	181,0	68,0
2	Đất khu điều hành dịch vụ	ĐHDV	8,0	3,0
3	Đất giao thông, bãi xe	GTBX	35,0	13,0
4	Đất cây xanh - hành lang	CX	29,0	10,9
5	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	HTKT	3,0	1,1
6	Mặt nước	MN	11,0	4,0

+ Đất nhà máy, kho tàng: Với tổng diện tích là 181,0 ha, chiếm 68% tổng diện tích đất của KCN. Các lô đất xây dựng nhà máy có diện tích từ 1 ha cho đến chục ha tùy theo quy mô tính chất của các nhà máy, kho bãi, doanh nghiệp. Mật độ xây dựng trong khu này tối đa 70%.

+ Đất khu điều hành dịch vụ: Có diện tích 8,0 ha, chiếm khoảng 3% 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 35,0 ha, chiếm tỷ lệ 13% 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 29,0 ha, chiếm 10,9% tổng diện tích đất KCN, trong đó bao gồm: cây xanh; dải cây xanh cách ly KCN...

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 Thạnh Lợi 5 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 Thạnh Lợi 5 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 22, quốc lộ 1A, Cao tốc TP.HCM – Mộc Bài, Cao Tốc Bến Lức – Long Thành, trục vành đai 3, 4; đồng thời có các tuyến đường kết nối nội bộ trong tỉnh như TL784, TL782, TL786 và ĐT816 (là tuyến đường trực tiếp đi qua xã Thạnh Lợi kết nối với các tuyến đường trong tỉnh và các vùng lân cận). Từ đây hình thành mạng lưới giao thông phục vụ phát triển công nghiệp.

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

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

Với những lợi thế về vị trí và khả năng kết nối, việc đầu tư Khu công nghiệp Thạnh Lợi 5 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.

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 Thạnh Lợi 5 (266 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 Thạnh Lợi 5 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 Thạnh Lợi 5 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 1736/QĐ-TTg ngày 29/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ và 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

triển thị trường còn lớn.

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

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

Khu vực dự án hiện đang 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 Thạnh Lợi 5 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 Thạnh Lợi 5.

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

Số: 129/TTr-HDQT

Hải Phòng, ngày 06 tháng 05 năm 2026

TỜ TRÌNH

**V/v: Xin chấp thuận chủ trương nghiên cứu Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh
kết cấu hạ tầng Khu Công nghiệp Thạnh Lợi 5 tại xã Thạnh Lợi, tỉnh Tây Ninh**

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

Căn cứ luật đầu tư số 143/2025/QH15 ngày 11/12/2025;

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

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

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

Căn cứ 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 Dự án Khu công nghiệp Thạnh Lợi 5, cụ thể như sau:

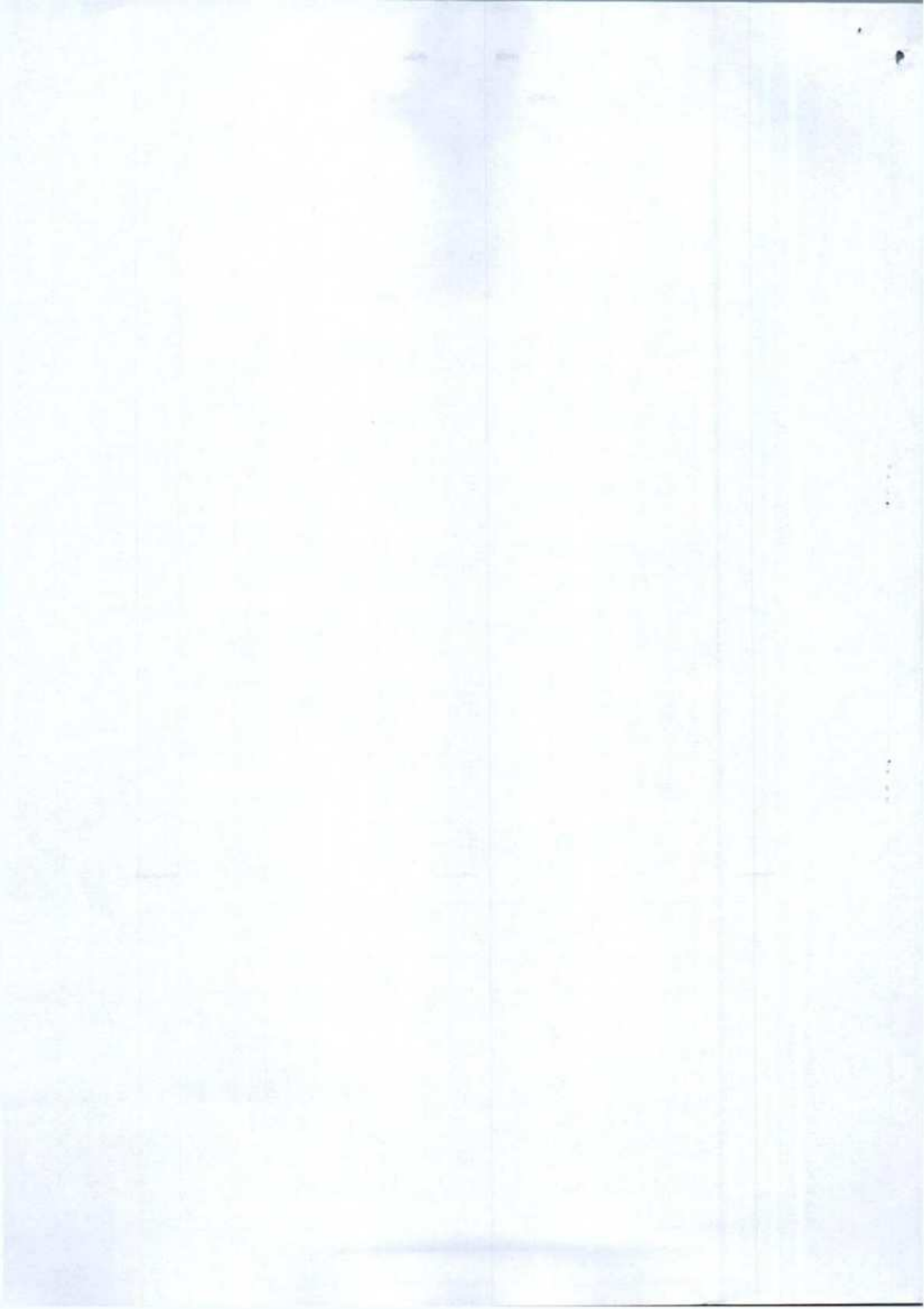
I. SỰ CẦN THIẾT PHẢI ĐẦU TƯ VÀ MỤC TIÊU ĐẦU TƯ

1. Sự cần thiết phải đầu tư

Hiện nay, Công ty chỉ đang sở hữu và khai thác KCN Cộng Hòa tại Hải Phòng với tỷ lệ lấp đầy đạt 81,3%, 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





Bảng 7 - Bảng tính lợi nhuận hàng năm

STT	Nội dung	Tổng cộng	NĂM 1	NĂM 2	NĂM 3	NĂM 4	NĂM 5	NĂM 6	NĂM 7	NĂM 8	NĂM 9	NĂM 10
			NĂM 2026 0	NĂM 2027 1	NĂM 2028 2	NĂM 2029 3	NĂM 2030 4	NĂM 2031 5	NĂM 2032 6	NĂM 2033 7	NĂM 2034 8	NĂM 2035 9
I	DOANH THU	4.035.417	-	-	14.918	35.722	54.490	61.256	61.768	62.305	62.869	63.461
1.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy	2.386.800	-	-	14.918	30.152	45.718	51.022	51.022	51.022	51.022	51.022
-	Trả tiền 1 lần	2.386.800	-	-	14.918	30.152	45.718	51.022	51.022	51.022	51.022	51.022
1.2	Doanh thu bán hàng chính dịch vụ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
I.3	Doanh thu quản lý HTKT	1.648.617	-	-	-	5.569	8.771	10.233	10.745	11.282	11.846	12.439
II	CHI PHÍ	2.640.567	-	-	14.918	57.581	61.493	61.599	61.599	67.315	67.315	67.315
1	Chi phí khấu hao TSCĐ	1.431.355	-	-	14.918	43.178	43.178	43.178	43.178	43.178	43.178	43.178
2	Chi phí kinh doanh	47.736	-	298	603	914	1.020	1.020	1.020	1.020	1.020	1.020
3	Chi phí quản lý vận hành	540.400	-	1.000	7.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
	Chi phí duy tu, sửa chữa hạ tầng (tính từ năm 6)	204.814	-	-	-	-	-	-	-	4.763	4.763	4.763
5	Chi phí phát sinh khác	149.043	-	200	1.400	2.000	2.000	2.000	2.000	2.953	2.953	2.953
6	Chi phí thuê đất hàng năm	253.800	-	-	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	13.419	-	13.419	-	-	-	-	-	-	-	-
III	Lợi nhuận	1.394.850	-	-	-	(21.860)	(7.003)	(343)	169	(5.010)	(4.446)	(3.853)
IV	Lãi lý kế chuyển sang											
V	Thu nhập chịu thuế											
VI	Thuế thu nhập doanh nghiệp	289.556										
VII	Lợi nhuận sau thuế	1.105.293				(21.860)	(7.003)	(343)	135	(5.010)	(4.446)	(3.853)
VIII	KẾ HOẠCH TRẢ NỢ VÀ THU HỒI VỐN CHỦ SỞ HỮU											
1	Nguồn trả nợ (Khấu hao + lợi nhuận)			-	21.319	36.176						
2	Nguồn tiền nhàn rỗi				685.888	670.322						
3	Trả nợ gốc ngân hàng				769.422	139.158						
-	Nợ gốc đầu kỳ				76.942	13.916						
-	Lãi vay trong kỳ				76.942	13.916						
-	Trả lãi vay trong kỳ				630.264	139.158						
-	Trả gốc				139.158							
-	Dư nợ cuối kỳ											
4	Thu hồi vốn chủ sở hữu	266.000				266.000						

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	NĂM 34
1	Tổng mức đầu tư		1.431.355	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
1	Chi phí GPMB	47	775.810	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33
2	Chi phí xây dựng	25	416.139	16.507	16.507	16.507	16.507	16.507	16.507	16.507	16.507	16.507	16.507	16.507	16.507	16.507	16.507	16.507	16.507	16.507
3	Chi phí thiết bị	15	16.872	1.125																
4	Chi phí QLDA	25	5.798	232	232	232	232	232	232	232	232	232	232	232						
5	Chi phí tư vấn	25	22.430	897	897	897	897	897	897	897	897	897	897	897						
6	Chi phí khác	25	6.862	274	274	274	274	274	274	274	274	274	274	274						
7	Lãi vay trong thời gian xây dựng	25	140.644	5.626	5.626	5.626	5.626	5.626	5.626	5.626	5.626	5.626	5.626	5.626						
8	Chi phí dự phòng	25	46.801	1.872	1.872	1.872	1.872	1.872	1.872	1.872	1.872	1.872	1.872	1.872						

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 43	NĂM 44	NĂM 45	NĂM 46	NĂM 47	NĂM 48	NĂM 49	NĂM 50
					NĂM 2068 42	NĂM 2069 43	NĂM 2070 44	NĂM 2071 45	NĂM 2072 46	NĂM 2073 47	NĂM 2074 48	NĂM 2075 49
	Tiền độ thực hiện											
I	DÒNG THU THU/C TẾ			4.035.417	62.234	65.345	68.612	72.043	75.645	79.427	83.399	87.569
1.1	Cho thuê đất kho tầng nhà máy	510.000		2.386.800	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Trả tiền một lần	510.000	4,68	2.386.800								
	Hệ số lập dự											
1.3	Doanh thu quản lý HTKT			1.648.617	62.234	65.345	68.612	72.043	75.645	79.427	83.399	87.569
-	Thuê đất kho tầng, nhà máy	510.000	0,02	1.648.617	62.234	65.345	68.612	72.043	75.645	79.427	83.399	87.569
	Hệ số lập dự				100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
II	DÒNG THU HẠCH TOÁN			4.035.417	113.256	116.368	119.635	123.066	126.668	130.450	134.421	138.591
2.1	Cho thuê đất kho tầng nhà máy			2.386.800	51.022	51.022	51.022	51.022	51.022	51.022	51.022	51.022
-	Trả tiền 1 lần			2.386.800	51.022	51.022	51.022	51.022	51.022	51.022	51.022	51.022
	Doanh thu 2027			-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Doanh thu 2028			716.040	14.918	14.918	14.918	14.918	14.918	14.918	14.918	14.918
	Doanh thu 2029			716.040	15.235	15.235	15.235	15.235	15.235	15.235	15.235	15.235
	Doanh thu 2030			716.040	15.566	15.566	15.566	15.566	15.566	15.566	15.566	15.566
	Doanh thu 2031				5.304	5.304	5.304	5.304	5.304	5.304	5.304	5.304
-	Trả tiền hàng năm			-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	Doanh thu hình thành dịch vụ			-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	Doanh thu quản lý HTKT			1.648.617	62.234	65.345	68.612	72.043	75.645	79.427	83.399	87.569

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											
					NĂM 2035 9	NĂM 2036 10	NĂM 2037 11	NĂM 2038 12	NĂM 2039 13	NĂM 2040 14	NĂM 2041 15	NĂM 2042 16	NĂM 2043 17	NĂM 2044 18		
Tiền độ thực hiện																
I	DỒNG THU THU/C TẾ			4.035.417	12.439	13.061	13.714	14.399	15.119	15.875	16.669	17.503	18.378			
1.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy	510.000		2.386.800	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
-	Trả tiền một lần	510.000	4,68	2.386.800												
	Hệ số lập dự															
1.3	Doanh thu quản lý HTKT			1.648.617	12.439	13.061	13.714	14.399	15.119	15.875	16.669	17.503	18.378			
-	Thuê đất kho tàng, nhà máy	510.000	0,02	1.648.617												
	Hệ số lập dự															
II	DỒNG THU HẠCH TOÁN			4.035.417	63.461	64.083	64.736	65.422	66.142	66.898	67.692	68.525	69.400			
2.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			2.386.800	51.022	51.022	51.022	51.022	51.022	51.022	51.022	51.022	51.022			
-	Trả tiền 1 lần			1.648.617	51.022	51.022	51.022	51.022	51.022	51.022	51.022	51.022	51.022			
	Doanh thu 2027				-	-	-	-	-	-	-	-	-			
	Doanh thu 2028				14.918	14.918	14.918	14.918	14.918	14.918	14.918	14.918	14.918			
	Doanh thu 2029				15.235	15.235	15.235	15.235	15.235	15.235	15.235	15.235	15.235			
	Doanh thu 2030				15.566	15.566	15.566	15.566	15.566	15.566	15.566	15.566	15.566			
	Doanh thu 2031				5.304	5.304	5.304	5.304	5.304	5.304	5.304	5.304	5.304			
-	Trả tiền hàng năm				-	-	-	-	-	-	-	-	-			
2.2	Doanh thu hành chính dịch vụ				-	-	-	-	-	-	-	-	-			
2.3	Doanh thu quản lý HTKT				12.439	13.061	13.714	14.399	15.119	15.875	16.669	17.503	18.378			

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									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	
	Tiền độ thực hiện													
I	DỒNG THU THỰC TẾ				4.035.417					248.913	10.745	11.282	11.846	
1.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy	510.000		2.386.800			716.040	716.040	716.040	238.680	-	-	-	
-	Trả tiền một lần	510.000	4,68	2.386.800			716.040	716.040	716.040	238.680				
	Hệ số lập đầy						30%	30%	30%	10%				
1.3	Doanh thu quản lý HTKT			1.648.617										
-	Thuê đất kho tàng, nhà máy	510.000	0,02	1.648.617				5.569	8.771	10.233	10.745	11.282	11.846	
	Hệ số lập đầy							60%	90%	100%	100%	100%	100%	
II	DỒNG THU HẠCH TOÁN			4.035.417										
2.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			2.386.800			14.918	35.722	54.490	61.256	61.768	62.305	62.869	
-	Trả tiền 1 lần			2.386.800			14.918	30.152	45.718	51.022	51.022	51.022	51.022	
	Doanh thu 2027													
	Doanh thu 2028						14.918	14.918	14.918	14.918	14.918	14.918	14.918	
	Doanh thu 2029						15.235	15.235	15.235	15.235	15.235	15.235	15.235	
	Doanh thu 2030								15.566	15.566	15.566	15.566	15.566	
	Doanh thu 2031									5.304	5.304	5.304	5.304	
-	Trả tiền hàng năm													
2.2	Doanh thu hành chính dịch vụ													
2.3	Doanh thu quản lý HTKT			1.648.617				5.569	8.771	10.233	10.745	11.282	11.846	

Bảng 4 - Dự kiến tiến độ giải ngân và thu xếp vốn của Dự án
54.693

STT	Nội dung	Giá trị (tr.đồng)	Tiến độ giải ngân dự kiến												Ghi chú			
			KH năm 2026				KH năm 2027				KH năm 2028							
			Quý 1	Quý 2	Quý 3	Quý 4	Tổng cộng	Quý 1	Quý 2	Quý 3	Quý 4	Tổng cộng	Quý 1	Quý 2		Quý 3	Quý 4	Tổng cộng
Tiền độ giải ngân																		
I	Chi phí thuê đất	253.800						76.140	76.140	101.520	253.800							
II	Chi phí GPMB	775.810						232.743	232.743	310.324	775.810							
III	Chi phí xây dựng + Thiết bị	476.312						71.447	71.447	71.447	214.340							
IV	Chi phí QLĐA	6.378						797	797	797	3.189							
V	Chi phí tư vấn đầu tư XD và chi phí khác	32.120						4.015	4.015	4.015	16.060							
VI	Chi phí dự phòng	51.481						481	481	7.626	23.359							
A	TỔNG VỐN ĐẦU TƯ (Chưa có lãi vay)	1.595.900						5.293	5.293	392.768	1.286.558							
B	CƠ CẤU HUY ĐỘNG VỐN	1.736.544						862	862	521.792	1.333.745							
1	Vốn chủ sở hữu	266.000						254	254	117.830	265.746							
2	Vốn huy động từ thu hút nhà đầu tư	401.937																
	Vốn huy động từ thu hút nhà đầu tư	308.495																
	Vốn có khả năng huy động (Trong thời gian xây dựng)	701.123																
3	VỐN VAY DỰ KIẾN	1.068.607						3.813	3.813	288.970	1.067.999							
-	Kế hoạch giải ngân vốn vay	1.021.405						3.705	3.705	274.938	1.020.812							
-	Số dư đầu kỳ							593	593	286.342	608							
-	Lãi vay phát sinh trong kỳ	154.063						108	108	14.032	47.187							
	Trả lãi vay tính vào SXKD	13.419																
	Trả lãi vay bằng nguồn KH ứng trước	93.442						108	108	6.984	47.187							
-	Số dư cuối kỳ	47.202						608	608	575.312	1.068.607							
V	TỔNG VỐN ĐẦU TƯ (Bao gồm lãi vay)	1.736.544						5.401	5.401	399.752	1.333.745							
								862	862	406.800	1.068.607							
								26.715	26.715	26.715	106.861							
								13.419	13.419	13.296	93.442							
								1.068.607	1.068.607	1.068.607	1.068.607							
								110.705	110.705	110.352	401.937							
								83.990	83.990	83.637	308.495							
								701.123	701.123	701.123	701.123							
								26.715	26.715	26.715	106.861							
								13.419	13.419	13.296	93.442							
								1.068.607	1.068.607	1.068.607	1.068.607							
								110.705	110.705	110.352	401.937							
								83.990	83.990	83.637	308.495							
								701.123	701.123	701.123	701.123							
								26.715	26.715	26.715	106.861							
								13.419	13.419	13.296	93.442							
								1.068.607	1.068.607	1.068.607	1.068.607							
								110.705	110.705	110.352	401.937							
								83.990	83.990	83.637	308.495							
								701.123	701.123	701.123	701.123							
								26.715	26.715	26.715	106.861							
								13.419	13.419	13.296	93.442							
								1.068.607	1.068.607	1.068.607	1.068.607							
								110.705	110.705	110.352	401.937							
								83.990	83.990	83.637	308.495							
								701.123	701.123	701.123	701.123							
								26.715	26.715	26.715	106.861							
								13.419	13.419	13.296	93.442							
								1.068.607	1.068.607	1.068.607	1.068.607							
								110.705	110.705	110.352	401.937							
								83.990	83.990	83.637	308.495							
								701.123	701.123	701.123	701.123							
								26.715	26.715	26.715	106.861							
								13.419	13.419	13.296	93.442							
								1.068.607	1.068.607	1.068.607	1.068.607							
								110.705	110.705	110.352	401.937							
								83.990	83.990	83.637	308.495							
								701.123	701.123	701.123	701.123							
								26.715	26.715	26.715	106.861							
								13.419	13.419	13.296	93.442							
								1.068.607	1.068.607	1.068.607	1.068.607							
								110.705	110.705	110.352	401.937							
								83.990	83.990	83.637	308.495							
								701.123	701.123	701.123	701.123							
								26.715	26.715	26.715	106.861							
								13.419	13.419	13.296	93.442							
								1.068.607	1.068.607	1.068.607	1.068.607							
								110.705	110.705	110.352	401.937							
								83.990	83.990	83.637	308.495							
								701.123	701.123	701.123	701.123							
								26.715	26.715	26.715	106.861							
								13.419	13.419	13.296	93.442							
								1.068.607	1.068.607	1.068.607	1.068.607							
								110.705	110.705	110.352	401.937							
								83.990	83.990	83.637	308.495							
								701.123	701.123	701.123	701.123							
								26.715	26.715	26.715	106.861							
								13.419	13.419	13.296	93.442							
								1.068.607	1.068.607	1.068.607	1.068.607							
								110.705	110.705	110.352	401.937							
								83.990	83.990	83.637	308.495							
								701.123	701.123	701.123	701.123							
								26.715	26.715	26.715	106.861							
								13.419	13.419	13.296	93.442							
								1.068.607	1.068.607	1.068.607	1.068.607							
								110.705	110.705	110.352	401.937							
								83.990	83.990	83.637	308.495							
								701.123	701.123	701.123	701.123							
								26.715	26.715	26.715	106.861							
								13.419	13.419	13.296	93.442							

Stt	Khoản mục chi phí	Ký hiệu	Cách tính			Thành tiền			Ghi chú
			Khối lượng $(G_{GD} + G_{TM} - G_{GD\Delta} + G_{IV} + G_K) \times$	Đơn giá	Hệ số	Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT	
7.2	Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá	G_{P2}			5%	23.400.426.617	2.340.042.662	25.740.469.279	
VIII	LÃI VAY DỰ KIẾN	Lnn	Chi tiết theo bảng tính lãi vay			140.643.760.152		140.643.760.152	
	TỔNG CỘNG		$(I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII)$			1.685.155.370.931	51.388.713.354	1.736.544.084.286	
	LÀM TRÒN							1.736.544.000.000	

Stt	Khoản mục chi phí	Ký hiệu	Cách tính		Thành tiền			Ghi chú
			Khối lượng	Đơn giá	Hệ số	Trước VAT	Thuế VAT	
9	Chi phí thẩm tra thiết kế xây dựng		$G_{XD}^{mức VAT} \times 0,064\%$	x	100%	266.328.880	26.632.888	292.961.768
10	Chi phí thẩm tra dự toán		$G_{XD}^{mức VAT} \times 0,060\%$	x	100%	249.683.325	24.968.332	274.651.657
11	Chi phí lập hồ sơ môi trường, đánh giá hồ sơ dự thầu xây dựng + thiết bị		$(G_{XD} + G_{TĐ})^{mức VAT} \times 0,300\%$	x	100%	1.299.032.192	129.903.219	1.428.935.411
12	Chi phí lập hồ sơ môi trường, đánh giá hồ sơ dự thầu xây dựng + thiết bị		$(G_{XD} + G_{TĐ})^{mức VAT} \times 0,300\%$	x	100%	1.299.032.192	129.903.219	1.428.935.411
13	Chi phí giám sát thi công xây dựng	Gtv13	$G_{XD}^{mức VAT} \times 0,976\%$	x	100%	4.061.515.416	406.151.542	4.467.666.957
14	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị	Gtv14	$G_{TĐ}^{mức VAT} \times 0,725\%$	x	100%	122.320.957	12.232.096	134.553.052
15	Chi phí giám sát công tác khảo sát xây dựng	Gtv15	$G_{KS}^{mức VAT} \times 3,986\%$	x	100%	65.769.000	6.576.900	72.345.900
16	Chi phí quy đổi vốn đầu tư xây dựng	Gtv16	$TMDT^{mức VAT} \times 0,035\%$			581.561.356	58.156.136	639.717.492
17	Chi phí tư vấn, thí nghiệm đối chứng (phục vụ kiểm tra công tác nghiệm thu - tạm tính)	Gtv15	$G_{XD}^{mức VAT} \times 0,300\%$	x	100%	1.248.416.624	124.841.662	1.373.258.286
18	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
19	Các chi phí tư vấn khác		Tạm tính	10,000%		2.039.079.099	203.907.910	2.242.987.009
VI CHI PHÍ KHÁC						6.862.143.150	584.766.592	7.446.909.742
6.1	Chi phí ra pha bơm min, vật nỏ		75	1.500.000		1.125.000.000	112.500.000	1.237.500.000
6.3	Chi phí bảo hiểm công trình		$(G_{XD} + G_{TĐ})^{mức VAT} \times 0,300\%$			1.299.032.192	129.903.219	1.428.935.411
6.4	Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán (ND 99/2021/ND-CP)		TMDT x	0,087%	50%	722.797.685	72.279.769	795.077.454
6.5	Chi phí thẩm định thiết kế (TT27/2023/TT-BTC)		$G_{XD}^{mức VAT} \times 0,031\%$			129.003.051	-	129.003.051
6.6	Chi phí thẩm định dự toán (TT27/2023/TT-BTC)		$G_{XD}^{mức VAT} \times 0,030\%$			124.841.662	-	124.841.662
6.7	Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu xây dựng		$G_{XD}^{mức VAT} \times 0,050\%$			50.000.000	-	50.000.000
6.8	Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu thiết bị		$G_{TĐ}^{mức VAT} \times 0,100\%$			16.871.856	-	16.871.856
6.9	Chi phí kiểm toán (ND 99/2021/ND-CP)		TMDT x	0,125%		2.077.004.843	207.700.484	2.284.705.328
6.10	Chi phí thẩm định dự án đầu tư xây dựng (Thông tư 28/2023/TT-BTC)		TMDT x	0,003%		49.848.116	-	49.848.116
6.11	Chi phí thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường (TT38/2023/TT-BTC)		$G_{XD}^{mức VAT} \times 0,100\%$			67.000.000	-	67.000.000
6.12	Phí kiểm tra công tác nghiệm thu		Tạm tính	0,100%		416.138.875		416.138.875
6.13	Chi phí đầu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật		TMDT x	0,001%		10.773.674		10.773.674
6.14	Lệ phí thẩm duyệt PCCC (Thông tư 70/2025/TT-BTC)		Tạm tính	10,000%		623.831.195	62.383.120	686.214.315
6.14	Các chi phí khác		$G_{GDT} + G_{GDT}$			46.800.853.234	4.680.085.323	51.480.938.558
VII CHI PHÍ DỰ PHÒNG								
7.1	Dự phòng cho yếu tố khối lượng phát sinh		$(G_{XD} + G_{TĐ} + G_{GDT} + G_{TĐ} + G_{GDT}) \times 5\%$		5%	23.400.426.617	2.340.042.662	25.740.469.279

Bảng 3.2 - Tổng vốn đầu tư dự án (không bao gồm ngành điện và viễn thông)

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	
A	CHI PHÍ THUẾ ĐẤT		54	5.000.000.000	0,94	51.388.713.354	1.482.744.084.286	không thuộc TMDT
B	TỔNG MỨC ĐẦU TƯ					775.810.000.000	1.482.744.084.286	
I	CHI PHÍ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG	Ggpmh					775.810.000.000	
1	Chi phí thuê đất trong thời gian xây dựng		54	5.000.000.000	0,06	-	16.200.000.000	
2	Chi phí giải phóng mặt bằng (phần chênh lệch sau khi khấu trừ chi phí thuê đất)		(2)-(2.1)-(2.2)				759.610.000.000	Khấu trừ chi phí GPMB
2.1	Chi phí giải phóng mặt bằng						1.029.610.000.000	
2.2	Chi phí thuê đất 50 năm trả tiền 1 lần		54,00	5.000.000.000			270.000.000.000	
II	CHI PHÍ XÂY DỰNG	Gxd		(1)+(2)+(3)		41.613.887.455	457.752.762.000	QĐ số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của BXD
1	Công trình hạ tầng kỹ thuật		75	5.615.454.545	1,074	45.232.486.364	497.557.350.000	
2	Chi phí đầu tư ngoài suất vốn (chiều cao san nền dự kiến 1,5m)			452.324.863.636	6%	27.139.491.818	29.853.441.000	Dự kiến tăng 6% chi phí tính theo suất vốn đầu tư phân xây dựng do địa hình không, chi phí san nền làm tăng chi phí
3	Giảm trị chi phí đầu tư của nhà đầu tư ngành điện, ngành viễn thông					6.332.548.091	69.658.029.000	
-	Ngành điện					3.844.761.341	42.292.374.750	
-	Ngành viễn thông					2.487.786.750	27.365.654.250	
III	CHI PHÍ THIẾT BỊ	Gtb				16.871.856.077	18.559.041.684	
3.1	Công trình hạ tầng kỹ thuật		75	349.090.909	1,074	28.119.760.128	30.931.736.141	QĐ số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của BXD
3.1	Giảm trị chi phí đầu tư của ngành điện					11.247.904.051	12.372.694.456	
IV	CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN	Gqlđa		(G _{XD} + G _{TB}) ^{0,005} x 1,339%		5.798.013.683	6.377.815.051	
V	CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	Gtv		(G _{XD} + G _{TB}) ^{0,005} x 0,082%		22.429.870.089	24.672.857.098	
1	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi		75	10.000.000		355.068.799	390.575.679	
2	Chi phí khảo sát địa hình		75	12.000.000		750.000.000	825.000.000	
3	Chi phí khảo sát địa chất, thủy văn					900.000.000	990.000.000	
4	Lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500					1.324.565.000	1.457.021.500	
5	Lập hồ sơ thành lập cụm công nghiệp			(G _{XD} + G _{TB}) ^{0,005} x 0,037%	x	160.213.970	176.235.367	
6	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi			(G _{XD} + G _{TB}) ^{0,005} x 0,226%	x	978.604.251	1.076.464.676	
7	Chi phí thiết kế bản vẽ thi công (HTKTK cấp II-TX.2 bậc)			G _{XD} ^{0,005} x 1,393%	x	5.796.814.522	6.376.495.975	
8	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi			(G _{XD} + G _{TB}) ^{0,005} x 0,042%	x	181.864.507	200.050.958	

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	
7	Chi phí thiết kế bản vẽ thi công (HTKT cấp II- TK, 2 bước)		$G_{XD}^{mss\ VAT} \times$	1,224%	X	5,893.225.577	589.322.558	6.482.548.135	
8	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi		$(G_{XD} + G_{TB})^{mss\ VAT} \times$	0,042%	X	214.028.824	21.402.882	235.431.706	
9	Chi phí thẩm tra thiết kế xây dựng		$G_{XD}^{mss\ VAT} \times$	0,064%	X	308.142.514	30.814.251	338.956.765	
10	Chi phí thẩm tra dự toán		$G_{XD}^{mss\ VAT} \times$	0,060%	X	288.883.607	28.888.361	317.771.967	
11	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu xây dựng + thiết bị		$(G_{XD} + G_{TB})^{mss\ VAT} \times$	0,300%	X	1.528.777.314	152.877.731	1.681.655.045	
12	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu xây dựng + thiết bị		$(G_{XD} + G_{TB})^{mss\ VAT} \times$	0,300%	X	1.528.777.314	152.877.731	1.681.655.045	
13	Chi phí giám sát thi công xây dựng		$G_{XD}^{mss\ VAT} \times$	0,976%	X	4.414.690.669	441.469.067	4.856.159.736	
14	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị		$G_{TB}^{mss\ VAT} \times$	0,725%	X	3.490.676.914	349.067.691	3.839.744.606	
15	Chi phí giám sát công tác khảo sát xây dựng		$G_{KS}^{mss\ VAT} \times$	3,986%	X	65.769.000	6.576.900	72.345.900	
16	Chi phí quy đổi vốn đầu tư xây dựng		TMĐT ^{mss\ VAT} x	0,035%		633.072.761	63.307.276	696.380.037	
17	Chi phí tư vấn, thí nghiệm đất chứng (phục vụ kiểm tra công tác nghiệm thu - tạm tính)		$G_{XD}^{mss\ VAT} \times$	0,300%	X	1.444.418.034	144.441.803	1.588.859.837	
18	Chi phí tư vấn lập báo cáo đánh giá tác động môi trường (tạm tính)			10,000%	Tạm tính	750.000.000	75.000.000	825.000.000	
19	Các chi phí tư vấn khác			10,000%		2.529.312.144	252.931.214	2.782.243.358	
VI	CHI PHÍ KHÁC	Gk				7.900.924.539	594.251.605	8.495.176.144	
6.1	Chi phí rà phá bom mìn, vật nổ		$(G_{XD} + G_{TB})^{mss\ VAT} \times$	15,000%	Tạm tính	1.125.000.000	112.500.000	1.237.500.000	
6.3	Chi phí bảo hiểm công trình			0,300%		1.528.777.314	152.877.731	1.681.655.045	
6.4	Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán (ND 99/2021/ND-CP)		TMĐT x	0,087%	50%	487.535.861	48.753.586	536.289.447	
6.5	Chi phí thẩm định thiết kế (TT27/2023/TT-BTC)		$G_{XD}^{mss\ VAT} \times$	0,031%		149.256.530	-	149.256.530	
6.6	Chi phí thẩm định dự toán (TT27/2023/TT-BTC)		$G_{XD}^{mss\ VAT} \times$	0,030%		144.441.803	-	144.441.803	
6.7	Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu xây dựng		$G_{XD}^{mss\ VAT} \times$	0,050%		240.736.339	-	240.736.339	
6.8	Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu thiết bị		$G_{TB}^{mss\ VAT} \times$	0,100%		481.472.678	-	481.472.678	
6.9	Chi phí kiểm toán (ND 99/2021/ND-CP)		TMĐT x	0,125%		2.260.974.145	226.097.414	2.487.071.559	
6.10	Chi phí thẩm định dự án đầu tư xây dựng (Thông tư 28/2023/TT-BTC)		TMĐT x	0,003%		54.263.379	-	54.263.379	
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		$G_{XD}^{mss\ VAT} \times$	0,100%		481.472.678	-	481.472.678	
6.13	Chi phí đầu nối hạ tầng		Tạm tính			150.000.000	-	150.000.000	
6.14	Lệ phí thẩm duyệt PCCC (Thông tư 70/2025/TT-BTC)		TMĐT x	0,001%		11.727.945	-	11.727.945	
6.14	Các chi phí khác			10,000%		718.265.867	54.022.873	772.288.740	

Bảng 3.1 - Tổng vốn đầu tư (bao gồm ngành điện và viễn thông)

Đơn vị: đồng

Stt	Khoản mục chi phí	Ký hiệu	Cách tính		Hệ số	Thành tiền		Ghi chú
			Khoản lượng	Đơn giá		Trước VAT	Thuế VAT	
A	CHI PHÍ THUẾ ĐẤT		54	5.000.000.000	0,94	253.800.000.000	253.800.000.000	Không thuộc TMDT
B	TỔNG MỨC ĐẦU TƯ					1.536.891.600.868	1.597.429.295.921	
I	CHI PHÍ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG	Ggmb				775.810.000.000	775.810.000.000	
1	Chi phí thuê đất trong thời gian xây dựng		54	5.000.000.000	0,06	16.200.000.000	16.200.000.000	
2	Chi phí giải phóng mặt bằng (phần chênh lệch sau khi khấu trừ chi phí thuê đất)		(2)=(2.1)-(2.2)			759.610.000.000	759.610.000.000	Khấu trừ chi phí GPMB
2.1	Chi phí giải phóng mặt bằng	Xác định theo PA bởi thương, hỗ trợ và tài chính cơ tại Đề xuất dự án ngày 26/9/2025 của UBND xã Cần Đức				1.029.610.000.000	1.029.610.000.000	
2.2	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				481.472.677.849	48.147.267.785	529.619.945.634
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
1.1	Chi phí xây dựng nhà điều hành + Công				1,5%	6.784.872.955	678.487.295	7.463.360.250
1.2	Trạm xử lý nước thải				0,5%	2.261.624.318	226.162.432	2.487.786.750
1.3	Cấp điện đồng lực				8,5%	38.447.613.409	3.844.761.341	42.292.374.750
1.4	Sàn nền				12%	54.278.983.636	5.427.898.364	59.706.882.000
1.5	Giao thông				20%	90.464.497.727	9.046.497.273	99.511.470.000
1.6	Cây xanh				5%	22.616.243.182	2.261.624.318	24.877.867.500
1.7	Hệ thống cấp nước				11%	49.755.735.000	4.975.573.500	54.731.308.500
1.8	Hệ thống thoát nước mưa				13%	58.802.232.273	5.880.223.227	64.682.455.500
1.9	Hệ thống thoát nước thải				12%	54.278.983.636	5.427.898.364	59.706.882.000
1.10	Cấp điện chiếu sáng				11%	49.755.735.000	4.975.573.500	54.731.308.500
1.11	Thông tin liên lạc				5,5%	24.877.867.500	2.487.786.750	27.365.654.250
2	Chi phí san nền ngoài suất vốn			452.324.863.636	1,074	29.147.814.213	2.914.781.421	32.062.595.634
III	CHI PHÍ THIẾT BỊ	Gtb				28.119.760.128	2.811.976.013	30.931.736.141
1	Công trình hạ tầng kỹ thuật		75	349.090.909	1,074	28.119.760.128	2.811.976.013	30.931.736.141
-	Trạm xử lý nước thải				60%	16.871.856.077	1.687.185.608	18.559.041.684
-	Trạm biến áp 22/0,4KV				40%	11.247.904.051	1.124.790.405	12.372.694.456
IV	CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN	Gqlđa				6.823.442.745	682.344.274	7.505.787.019
V	CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	Gtv				27.822.433.582	2.782.243.358	30.604.676.940
1	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi			0,082%		417.865.799	41.786.580	459.652.379
2	Chi phí khảo sát địa hình		75	10.000.000	Tam tinh	750.000.000	75.000.000	825.000.000
3	Chi phí khảo sát địa chất, thủy văn		75	12.000.000	Tam tinh	900.000.000	90.000.000	990.000.000
4	Lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500					1.324.565.000	132.456.500	1.457.021.500
5	Lập hồ sơ thành lập cum công nghiệp			0,037%	x	188.549.202	18.854.920	207.404.122
6	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi			0,226%	x	1.151.678.910	115.167.891	1.266.846.801

QĐ số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của BXD

Ngành điện đầu tư

Ngành viễn thông đầu tư

Ngành điện đầu tư

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(%)
1	Đất nhà máy, kho tàng	510.000,00	68,00%
2	Đất khu điều hành	15.000,00	2,00%
3	Đất khu dịch vụ	15.000,00	2,00%
4	Đất giao thông	112.500,00	15,00%
5	Đất cây xanh	75.000,00	10,00%
6	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	22.500,00	3,00%
	Tổng cộng	750.000	100,00%

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 3.1 - Tổng vốn đầu tư (bao gồm ngành điện và viễn thông)
- Bảng 3.2 - Tổng vốn đầu tư dự án (không bao gồm ngành điện và viễn thông)
- 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)

Số: 131/TTr-HĐQT

Hải Phòng, ngày 06 tháng 05 năm 2026

TỜ TRÌNH

V/v: Xin chấp thuận chủ trương nghiên cứu Dự án Trung tâm Logistics Cần Đước

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

Căn cứ Nghị định số 293/2025/NĐ-CP ngày 03/9/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và thi hành một số Điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ theo Quyết định số 979/QĐ-TTg, về việc phê duyệt quy hoạch hệ thống cảng cạn thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến 2050;

Quyết định số: 2968/QĐ-UBND Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Tây Ninh thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

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

Căn cứ Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số: 149/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27 tháng 6 năm 2025 của Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam;

Căn cứ Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 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 nghiên cứu Dự án Trung tâm Logistics Cần Đước, cụ thể như sau:

I. Giới thiệu chung

Địa điểm xây dựng Dự án Trung tâm Logistics Cần Đước tại xã Cần Đước, tỉnh Tây Ninh, với quy mô 50ha. Dự án được Hội đồng nhân dân tỉnh Tây Ninh ban hành Nghị quyết số 07/NQ-HĐND ngày 12/02/2026 thông qua điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Tây Ninh thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050; Trên cơ sở Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh, ngày 26/02/2026 Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh đã ban hành Quyết định số 2968/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Tây Ninh thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050. Trong đó, Trung tâm Logistics Cần Đước đã được đưa vào quy hoạch phát triển hạ tầng thương mại tỉnh Tây Ninh giai đoạn 2021 - 2030.

Với trọng tâm là nơi thương mại biên giới, dòng hàng xuất nhập khẩu qua Tây Ninh tăng đều. Năm 2025 xuất khẩu chính của tỉnh là dệt may, giày dép, cơ khí (chiếm gần 45% XK). Hàng nhập khẩu chủ yếu linh kiện điện tử, máy móc



công nghiệp. Hơn 59% XNK của tỉnh thực hiện qua các KCN/Cụm công nghiệp (khoảng 12,1 tỷ USD trong 20,5 tỷ USD). Kế hoạch hạ tầng quy hoạch nhấn mạnh phát triển hành lang kết nối với Campuchia (cao tốc HCM - Mộc Bài, đường vành đai liên vùng) và với cảng biển (như cao tốc Vành đai 3, cao tốc Gò Dầu - Xa Mát). Tất cả cho thấy Cần Đước sẽ là nút trung chuyển tự nhiên trên các hành lang này, giúp giảm thiểu chi phí vận tải xuyên biên giới.

2. Quy mô dự án, khái toán chi phí đầu tư

a. Quy mô dự án

- Dự án Trung tâm Logistics Cần Đước quy mô dự kiến 50ha, cơ cấu sử dụng đất dự kiến như sau:

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích	Tỷ lệ
			Ha	%
	Ranh giới quy hoạch		50	100
1	Kho Logistics tổng hợp	KTH	8	16
2	Bãi container và trung chuyển	B	30,5	61
3	Khu điều hành, dịch vụ và văn phòng	DH&DV	1,5	3
4	Cây xanh	CX	2,5	5
5	Hạ tầng giao thông và kỹ thuật	HTKT	7,5	15

- Kho Logistics tổng hợp là khu vực dành cho các kho chứa hàng, là nơi lưu trữ và vận chuyển hàng hóa. Khu vực này chiếm tỷ lệ 16% trong tổng diện tích quy hoạch, cho thấy đây là phần khá quan trọng trong việc hỗ trợ logistics tổng hợp trong khu vực.

- Bãi container và khu vực trung chuyển là khu vực dành riêng cho việc chứa và trung chuyển các container hàng hóa. Với diện tích 30,5 ha, chiếm tỷ lệ cao nhất (61%) trong tổng diện tích quy hoạch, bãi container và trung chuyển là khu vực chiếm ưu thế lớn, phù hợp với nhu cầu vận chuyển và giao nhận hàng hóa trong khu vực này.

- Khu vực điều hành, dịch vụ và văn phòng dành cho các hoạt động quản lý, điều hành, và các dịch vụ hỗ trợ khác. Tỷ lệ diện tích 3% cho thấy đây là phần diện tích khá nhỏ so với các khu vực khác, nhưng vẫn cần thiết cho việc quản lý và điều hành các hoạt động logistics.

- Khu vực cây xanh có diện tích 2,5 ha, chiếm 5% tổng diện tích quy hoạch. Đây là khu vực dành cho cây xanh, công viên hoặc khu vực sinh thái, nhằm tạo không gian xanh, cải thiện chất lượng môi trường và cảnh quan trong khu vực quy hoạch.

- Hạ tầng giao thông và kỹ thuật là khu vực dành cho việc xây dựng các hạ tầng giao thông và kỹ thuật, như đường xá, cầu cống, hệ thống cấp thoát nước, điện, viễn thông, và các cơ sở hạ tầng hỗ trợ khác. Diện tích 7,5 ha chiếm 15%, rất quan trọng trong việc đảm bảo khả năng kết nối và hoạt động hiệu quả của các khu vực khác trong khu quy hoạch.

b. Các văn bản pháp lý dự án

- Quyết định số 12455/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của UBND tỉnh Long An về việc phê duyệt quy hoạch xây dựng vùng huyện Cần Đước đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 15632/QĐ-UBND ngày 03/12/2024 của UBND huyện Cần Đước về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch xây dựng xã Phước Tuy, huyện Cần Đước, tỉnh Long An;

- Kế hoạch số 3739/KH-UBND ngày 16/12/2024 của UBND tỉnh Long An về Phát triển trung tâm logistics trên địa bàn tỉnh Long An đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 13951/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh Long An về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 của huyện Cần Đước, theo đó quy hoạch cảng logistics tại xã Phước Tuy là 50ha, đã có bố trí trong bản đồ quy hoạch sử dụng đất (đính kèm trích lục vị trí);

- Văn bản số 282/VRG-HĐQT ngày 15/10/2025 của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam đề nghị làm Chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cảng Logistics tại xã Cần Đước, tỉnh Tây Ninh;

- Văn bản số 3780/UBND-KT ngày 24/10/2025 của UBND xã Cần Đước gửi Sở Tài chính, Sở Công thương về việc lấy ý kiến hướng dẫn tiếp nhận Nhà đầu tư hạ tầng kỹ thuật Cảng Logistics;

- Văn bản số 6605/STC-HTTĐ ngày 07/11/2025 của UBND tỉnh Tây Ninh gửi SXD, SCT, SNNMT, Bộ CHQS, CA, UBND xã Cần Đước về việc lấy ý kiến đề nghị chấp thuận chủ trương dự án Cảng Logistics, diện tích khoảng 50ha tại xã Cần Đước tỉnh Tây Ninh của Công ty VRG;

- Văn bản số 11727/SNNMT-QLĐĐ ngày 15/12/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường gửi Sở Tài chính về việc góp ý đề nghị chấp thuận chủ trương dự án Cảng Logistics của Công ty VRG.

Ngày 26/02/2026 Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh đã ban hành Quyết định số 2968/QĐ-UBND phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Tây Ninh thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050. Trong đó, Trung tâm Logistics Cần Đước đã được đưa vào quy hoạch phát triển hạ tầng thương mại tỉnh Tây Ninh giai đoạn 2021-2030.

Hiện nay dự án đang thực hiện bước chấp thuận chủ trương đầu tư, do điều chỉnh quy hoạch tại Quyết định số 2968/QĐ-UBND ngày 26/02/2026.

c. Khái toán chi phí đầu tư: 2.731.355.000.000 đồng.

Đơn vị tính: Tỷ đồng

Stt	Khoản mục chi phí	Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT
I	Chi phí GPMB & Tiền đất	535.000.000.000	-	535.000.000.000
II	Chi phí xây dựng	1.659.250.000.000	132.740.000.000	1.791.990.000.000
2.1	Kho logistics tổng hợp (8 ha)	400.000.000.000	32.000.000.000	432.000.000.000
2.2	Bãi container & trung chuyển (30,5 ha)	1.067.500.000.000	85.400.000.000	1.152.900.000.000
2.3	Khu điều hành, dịch vụ, văn phòng (1,5 ha)	120.000.000.000	9.600.000.000	129.600.000.000
2.4	Hạ tầng giao thông, kỹ thuật (7,5 ha)	66.750.000.000	5.340.000.000	72.090.000.000
2.5	Cây xanh (2,5ha)	5.000.000.000	400.000.000	5.400.000.000
III	Chi phí thiết bị	100.000.000.000	8.000.000.000	108.000.000.000
3.1	Hệ thống	60.000.000.000	4.800.000.000	64.800.000.000

	lạnh & kệ chứa hàng thông minh			
3.2	Thiết bị nâng hạ, xe nâng, quản lý kho (WMS)	40.000.000.000	3.200.000.000	43.200.000.000
IV	Chi phí quản lý dự án	15.500.000.000	1.240.000.000	16.740.000.000
V	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	20.000.000.000	1.600.000.000	21.600.000.000
VI	Chi phí khác	9.000.000.000	720.000.000	9.720.000.000
VII	Chi phí dự phòng (10%)			248.305.000.000
Tổng cộng:				2.731.355.000.000

- Xác định khái toán chi phí đầu tư:

+ Căn cứ Quyết định 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng Công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024;

+ Tham khảo đề xuất dự án đầu tư Cụm công nghiệp Phước Tuy 75ha của UBND xã Cần Đức, ký ngày 26/09/2025, theo đó chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng: (giá tham khảo khoảng 10,7 tỷ đồng/ha).

III. Kiến nghị, đề xuất.

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

- Chấp thuận chủ trương nghiên cứu Dự án Trung tâm Logistics Cần Đức tại xã Cần Đức, tỉnh Tây Ninh.

Công ty kính đề nghị Hội đồng quản trị trình Đại hội cổ đông xem xét chấp thuận. (Tài liệu kèm theo: Báo cáo nghiên cứu Dự án)/.

Trân trọng!

Nơi nhận:

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



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

**BÁO CÁO
CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG NGHIÊN CỨU**

DỰ ÁN

TRUNG TÂM LOGISTICS CẦN ĐƯỚC

ĐỊA ĐIỂM

XÃ CẦN ĐƯỚC, TỈNH TÂY NINH

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



Mô hình đầu tư Cảng Logistics Center

- Căn cứ Quyết định số 12455/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của UBND tỉnh Long An về việc phê duyệt quy hoạch xây dựng vùng huyện Cần Đước đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Căn cứ Quyết định số 15632/QĐ-UBND ngày 03/12/2024 của UBND huyện Cần Đước về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch xây dựng xã Phước Tuy, huyện Cần Đước, tỉnh Long An;

- Căn cứ Kế hoạch số 3739/KH-UBND ngày 16/12/2024 của UBND tỉnh Long An về Phát triển trung tâm logistics trên địa bàn tỉnh Long An đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Căn cứ Quyết định số 13951/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh Long An về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 của huyện Cần Đước, theo đó quy hoạch cảng logistics tại xã Phước Tuy là 50ha, đã có bố trí trong bản đồ quy hoạch sử dụng đất (đính kèm trích lục vị trí);

- Căn cứ Văn bản số 282/VRG-HĐQT ngày 15/10/2025 của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam đề nghị làm Chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cảng Logistics tại xã Cần Đước, tỉnh Tây Ninh;

- Căn cứ Văn bản số 3780/UBND-KT ngày 24/10/2025 của UBND xã Cần Đước gửi Sở Tài chính, Sở Công thương về việc lấy ý kiến hướng dẫn tiếp nhận Nhà đầu tư hạ tầng kỹ thuật Cảng Logistics;

- Căn cứ Văn bản số 6605/STC-HTTĐ ngày 07/11/2025 của UBND tỉnh Tây Ninh gửi SXD, SCT, SNNMT, Bộ CHQS, CA, UBND xã Cần Đước về việc lấy ý kiến đề nghị chấp thuận chủ trương dự án Cảng Logistics, diện tích khoảng 50ha tại xã Cần Đước tỉnh Tây Ninh của Công ty VRG;

- Căn cứ Văn bản số 11727/SNNMT-QLĐĐ ngày 15/12/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường gửi Sở Tài chính về việc góp ý đề nghị chấp thuận chủ trương dự án Cảng Logistics của Công ty VRG.

Ngày 26/02/2026 Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh đã ban hành Quyết định số 2968/QĐ-UBND phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Tây Ninh thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050. Trong đó, Trung tâm Logistics Cần Đước đã được đưa vào quy hoạch phát triển hạ tầng thương mại tỉnh Tây Ninh giai đoạn 2021-2030.

I. SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ

1. Giới thiệu dự án

Địa điểm xây dựng dự án Trung tâm Logistics Cần Đước tại xã Cần Đước, tỉnh Tây Ninh, Quy mô dự kiến 50ha, thời hạn dự án 50 năm.

Trung tâm Logistics Cần Đước là dự án kho vận đa chức năng tại xã Cần Đước tỉnh Tây Ninh. Dự án đã được đưa vào quy hoạch phát triển hạ tầng thương mại tỉnh Tây Ninh giai đoạn 2021 - 2030, tầm nhìn 2050. Mục tiêu đến 2030, Tây Ninh trở thành “cửa ngõ phía Tây” của vùng Đông Nam Bộ và đồng bằng sông

Cửu Long, đóng vai trò trung tâm giao thương với Campuchia. Tinh ưu tiên phát triển dịch vụ logistics thành ngành mũi nhọn, với 15 trung tâm logistics được quy hoạch theo hướng hiện đại, xanh và số hóa. Các chỉ tiêu kinh tế cho thấy Tây Ninh hiện có tốc độ tăng trưởng GRDP ~ 9 - 10%/năm, xuất khẩu, nhập khẩu gia tăng (8 tháng 2025 xuất khẩu 11,64 tỷ USD, nhập khẩu 8,92 tỷ USD) và 2.603 dự án đầu tư (1.466 FDI, vốn 18 tỷ USD) đã tạo việc làm cho 382.000 lao động. Tuy nhiên, hạ tầng kho bãi hiện còn hạn chế, tỷ lệ lấp đầy đất công nghiệp đạt ~ 69%. Trung tâm Logistics Cần Đước sẽ đáp ứng nhu cầu lưu kho và trung chuyển hàng hoá cho các khu công nghiệp và thương mại biên giới, đồng thời tận dụng xu hướng chuyển dịch chuỗi cung ứng (đặc biệt các ngành dệt may, da giày, điện tử) và nhu cầu tiêu dùng nội địa tăng cao.

• 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	Kho bãi và lưu giữ hàng hóa	5210	
2	Bốc dỡ hàng hóa tại cảng	5224	
3	Hoạt động hải quan, dịch vụ vận tải đại lý đường sông, đường biển, và các hoạt động khác	5229	

- Trung tâm Logistics Cần Đước tập chung các ngành nghề chính sau:

+ Quản lý kho bãi.

+ Lưu giữ hàng hóa tạm thời trước khi vận chuyển hoặc phân phối.

+ Dịch vụ quản lý và bảo quản hàng hóa.

+ Dỡ và xếp hàng hóa tại cảng.

+ Sử dụng các thiết bị chuyên dụng để bốc xếp hàng hóa.

+ Cung cấp các dịch vụ hỗ trợ trong việc vận chuyển hàng hóa từ cảng đến các điểm phân phối.

+ Cung cấp dịch vụ đại lý vận tải đường sông và đường biển.

+ Thực hiện các thủ tục hải quan cho hàng hóa xuất nhập khẩu.

+ Cung cấp các dịch vụ hỗ trợ cho các công ty vận tải và xuất nhập khẩu.

• Vị trí và kết nối giao thông:

Trung tâm Logistisc Cần Đước thuộc địa phận xã Cần Đước tỉnh Tây Ninh,

cụ thể:

- Phía Đông: Tiếp giáp với đường liên Ấp và cánh đồng canh tác nông nghiệp, gần khu tái định cư của xã Cần Đức;

- Phía Tây: Tiếp giáp với Sông Vàm Cỏ Đông;

- Phía Nam: Tiếp giáp với Đường ĐT827E, lân cận Trung tâm logistics Phước Tuy.

- Phía Bắc: Tiếp giáp cánh đồng canh tác Nông nghiệp.

Khu đất về mặt hành chính thuộc Tây Ninh nhưng sát ngay biên giới với tỉnh Đồng Tháp. Đây là cửa ngõ giao thương giữa TP.HCM - Tây Ninh - Campuchia, có mạng lưới giao thông thuận lợi: Quốc lộ 22 (TP.HCM - Mộc Bài), Quốc lộ 50 xuyên qua xã Cần Đức kết nối các tỉnh Đông Nam Bộ, kênh rạch Vàm Cỏ Đông - Vàm Cỏ Tây chạy qua vùng (hệ thống thủy lợi quan trọng). Các tuyến cao tốc trọng điểm Tây Nam chuẩn bị được đầu tư như TP.HCM - Mộc Bài, Gò Dầu - Xa Mát đi qua gần khu vực. Về đường thủy, dự kiến có khả năng kết nối hàng hóa qua sông Vàm Cỏ ra sông Đồng Tháp.

Trung tâm logistics Cần Đức dự kiến 50ha được quy hoạch trên khu đất nông nghiệp, chủ yếu canh tác lúa nước 01 đến 02 vụ, khu vực nhiễm phèn nên hiệu quả kinh tế thấp. Việc chuyển đổi sang phát triển công nghiệp sẽ góp phần thúc đẩy đô thị hoá, nâng cao thu nhập và đời sống nhân dân trong khu vực, góp phần tăng thu ngân sách cho Nhà Nước và địa phương;

Khu đất dự kiến quy hoạch Trung tâm Logistics Cần Đức hiện có một số hộ dân sinh sống, Chính quyền địa phương đã có phương án quy hoạch khu tái định cư 10ha tại xã Cần Đức để phục vụ ổn định đời sống cho các hộ dân nằm trong vùng GPMB..

2. Quy mô đầu tư 50ha

Trung tâm được thiết kế theo tiêu chuẩn kho - trung chuyển hiện đại: nền bê tông chịu lực, rộng rãi để tối đa hoá thể tích lưu kho và luân chuyển xe. Các loại kho gồm: kho chung (kho khô hàng công nghiệp), kho lạnh động lạnh để bảo quản nông sản, thực phẩm xuất khẩu. Hệ thống bốc xếp tự động (pallet shuttle, băng chuyền) được tính toán cho công suất khoảng 100.000 tấn/năm. Hệ thống giá kệ kho sẽ tùy theo ngành hàng: kệ thông minh với robot AGV cho hàng tiêu dùng, kệ tĩnh chịu tải cao cho hàng nông nghiệp nặng.

Trung tâm có thể tích khai thác đa phương thức: sân bãi lớn cho container, kết hợp bến phà nhỏ qua sông Vàm Cỏ nếu cần, bãi đỗ xe tải, đầu kéo. Mức tự động hoá và CNTT cao: hệ thống WMS (Warehouse Management System), an ninh giám sát 24/7, IoT cảm biến nhiệt độ, độ ẩm trong kho lạnh, trạm sạc xe điện (hướng tới logistics xanh). Nguồn điện dự phòng (máy phát, UPS) được bố trí

đảm bảo hoạt động liên tục. Các hạng mục phụ trợ: nhà điều hành, trung tâm đào tạo Logistics, nhà ăn, khu an toàn lao động, cây xanh cách ly. Thiết kế ưu tiên tiết kiệm năng lượng và thân thiện môi trường (tấm năng lượng mặt trời mái kho, thu hồi nước mưa, ánh sáng LED)... Thiết kế tuân thủ tiêu chí “xanh - thông minh”.

3. Cơ cấu sử dụng đất dự kiến:

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích	Tỷ lệ
			ha	%
	Ranh giới quy hoạch		50	100
1	Kho Logistics tổng hợp	KTH	8	16
2	Bãi container và trung chuyển	B	30,5	61
3	Khu điều hành, dịch vụ và văn phòng	DH&DV	1,5	3
4	Cây xanh	CX	2,5	5
5	Hạ tầng giao thông và kỹ thuật	HTKT	7,5	15

- Kho Logistics tổng hợp là khu vực dành cho các kho chứa hàng, là nơi lưu trữ và vận chuyển hàng hóa. Khu vực này chiếm tỷ lệ 16% trong tổng diện tích quy hoạch, cho thấy đây là phần khá quan trọng trong việc hỗ trợ logistics tổng hợp trong khu vực.

- Bãi container và khu vực trung chuyển là khu vực dành riêng cho việc chứa và trung chuyển các container hàng hóa. Với diện tích 30,5 ha, chiếm tỷ lệ cao nhất (61%) trong tổng diện tích quy hoạch, bãi container và trung chuyển là khu vực chiếm ưu thế lớn, phù hợp với nhu cầu vận chuyển và giao nhận hàng hóa trong khu vực này.

- Khu vực điều hành, dịch vụ và văn phòng dành cho các hoạt động quản lý, điều hành, và các dịch vụ hỗ trợ khác. Tỷ lệ diện tích 3% cho thấy đây là phần diện tích khá nhỏ so với các khu vực khác, nhưng vẫn cần thiết cho việc quản lý và điều hành các hoạt động logistics.

- Khu vực cây xanh có diện tích 2,5 ha, chiếm 5% tổng diện tích quy hoạch. Đây là khu vực dành cho cây xanh, công viên hoặc khu vực sinh thái, nhằm tạo không gian xanh, cải thiện chất lượng môi trường và cảnh quan trong khu vực quy hoạch.

- Hạ tầng giao thông và kỹ thuật là khu vực dành cho việc xây dựng các hạ tầng giao thông và kỹ thuật, như đường xá, cầu cống, hệ thống cấp thoát nước, điện, viễn thông, và các cơ sở hạ tầng hỗ trợ khác. Diện tích 7,5 ha chiếm 15%,

rất quan trọng trong việc đảm bảo khả năng kết nối và hoạt động hiệu quả của các khu vực khác trong khu quy hoạch.

II. KHÁI TOÁN TỔNG MỨC ĐẦU TƯ, HIỆU QUẢ KT-XH:

1. Cơ sở lập khái toán tổng mức đầu tư

- Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 30/12/2024 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;

- Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 03/03/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

- Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư 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 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;

- Quyết định 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng Công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024;

- Căn cứ theo Đề xuất dự án đầu tư Cụm công nghiệp Phước Tuy 75ha của UBND xã Cần Đức, ký ngày 26/09/2025, theo đó chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng: (giá tham khảo khoảng 10,7 tỷ đồng/ha).

2. Tổng mức đầu tư dự kiến: 2.731.355.000.000 đồng

(Bằng chữ: Hai nghìn bảy trăm ba một tỷ, ba trăm năm mươi lăm triệu đồng./.)

Stt	Khoản mục chi phí	Trước thuế VAT	Thuế VAT	Sau thuế VAT
I	Chi phí giải phóng mặt bằng	535.000.000.000	-	535.000.000.000
II	Chi phí xây dựng	1.659.250.000.000	132.740.000.000	1.791.990.000.000

2.1	Kho logistics tổng hợp (8 ha)	400.000.000.000	32.000.000.000	432.000.000.000
2.2	Bãi container & trung chuyển (30,5 ha)	1.067.500.000.000	85.400.000.000	1.152.900.000.000
2.3	Khu điều hành, dịch vụ, văn phòng (1,5 ha)	120.000.000.000	9.600.000.000	129.600.000.000
2.4	Hạ tầng giao thông, kỹ thuật (7,5 ha)	66.750.000.000	5.340.000.000	72.090.000.000
2.5	Cây xanh (2,5ha)	5.000.000.000	400.000.000	5.400.000.000
III	Chi phí thiết bị	100.000.000.000	8.000.000.000	108.000.000.000
3.1	Hệ thống lạnh & kệ chứa hàng thông minh	60.000.000.000	4.800.000.000	64.800.000.000
3.2	Thiết bị nâng hạ, xe nâng, quản lý kho (WMS)	40.000.000.000	3.200.000.000	43.200.000.000
IV	Chi phí quản lý dự án	15.500.000.000	1.240.000.000	16.740.000.000
V	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	20.000.000.000	1.600.000.000	21.600.000.000
VI	Chi phí khác	9.000.000.000	720.000.000	9.720.000.000

VII	Chi phí dự phòng (10%)			248.305.000.000
	Tổng cộng:			2.731.355.000.000

- Các xác định khái toán tổng mức đầu tư:

+ Căn cứ xuất vốn đầu tư theo Quyết định 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng;

+ Tham khảo xuất vốn đầu tư theo đề xuất dự án đầu tư Cụm công nghiệp Phước Tuy 75ha của UBND xã Cần Đức, ký ngày 26/09/2025, theo đó chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng: (giá tham khảo khoảng 10,7 tỷ đồng/ha”.

3. Đánh giá hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án:

- Sau khi Trung tâm Logistics Cần Đức được đầu tư đi vào hoạt động, sẽ là đầu mối vận chuyển hàng hoá trong khu vực và các vùng lân cận, tạo điều kiện thuận lợi và giảm chi phí trong vấn đề vận chuyển tại địa phương và trong khu vực.

- Tính đa dạng hóa ngành vận chuyển với nền kinh tế:

+ Trung tâm Logistics Cần Đức hoàn thiện sẽ là thành phần kết nối vận chuyển, giao thương, tạo điều kiện cho phát triển công nghiệp trên địa bàn, góp phần thay đổi cơ cấu ngành nghề địa phương.

+ Tạo điều kiện để phát huy những lợi thế của địa phương trong việc phát triển ngành vận tải đường thủy nội địa.

- Tạo công ăn việc làm, thu nhập cho người lao động tại địa phương: Trung tâm Logistics Cần Đức đi vào hoạt động sẽ tạo ra nhiều việc làm cho lao động địa phương và các vùng lân cận với mức lương cao hơn mức thu nhập bình quân đầu người tại địa phương.

- Góp phần phát triển kinh tế xã hội:

+ Với việc hình thành Trung tâm Logistics Cần Đức được đầu tư sẽ kéo theo sự phát triển về cung cấp các dịch vụ đi kèm.

+ Đáp ứng nhu cầu kho bãi và vận chuyển hàng hoá cho các KCN, CCN, trong địa bàn tỉnh Tây Ninh và vùng lân cận.

+ Phát triển hệ thống cơ sở hạ tầng đồng bộ cho địa phương.

+ Sự phát triển của hoạt động vận chuyển, dịch vụ sẽ đóng góp một phần không nhỏ các khoản thuế cho nhà nước, tạo ra công ăn việc cho hàng chăm lao động địa phương.

+ Đem lại nguồn thu lớn cho chủ đầu tư hạ tầng dự án.

- Đóng góp cho ngân sách nhà nước: Dự án dự kiến sẽ tăng thêm cho ngân sách nhà nước, của tỉnh, địa phương gồm các khoản sau:

- + Thuế VAT;
- + Thuế thu nhập doanh nghiệp;
- + Thuế thu nhập cá nhân;
- + Tiền thuê đất sản xuất kinh doanh.

III. KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ

1. Kết luận

Trên đây là nội dung báo cáo chủ trương nghiên cứu dự án Trung tâm Logistics Cần Đức. Việc đầu tư Dự án Trung tâm Logistics Cần Đức là cần thiết, nhằm tạo động lực thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh Tây Ninh theo định hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa. Mang lại hiệu quả kinh tế xã hội, nguồn thu cho Công ty.

2. Kiến nghị

Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam kính đề nghị Hội đồng quản trị trình đại hội cổ đông xem xét chấp thuận chủ trương nghiên cứu Dự án Trung tâm Logistics Cần Đức./.

Trân trọng!

Số: 126/TTr-HĐQT

Hải Phòng, ngày 06 tháng 5 năm 2026

TỜ TRÌNH

V/v: Xin chấp thuận làm Chủ đầu tư Dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ - DKC xã Phúc Lộc, tỉnh Nghệ An

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

Căn cứ luật đầu tư số 143/2025/QH15 ngày 11/12/2025;

Căn cứ luật đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;

Căn cứ luật lâm nghiệp số 16/2017/QH14 ngày 15/11/2017;

Căn cứ nghị định số 156/2018/NĐ-CP ngày 16/11/2018 quy định chi tiết thi hành một số điều của luật lâm nghiệp; Nghị định số 227/2025/NĐ-CP ngày 16/8/2025, sửa đổi bổ sung một số điều của nghị định 156/2018/NĐ-CP ngày 16/11/2018;

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 Công ty xem xét, chấp thuận cho phép Công ty thực hiện nhận chuyển nhượng tài sản đã được đầu tư, đồng thời thực các thủ tục làm Chủ đầu tư Dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ - DKC và phương án lắp đặt dây chuyền sản xuất tinh dầu xuất khẩu có diện tích 48,57 ha tại xã Nghi Lâm, huyện Nghi Lộc (nay là xã Phúc Lộc), tỉnh Nghệ An, cụ thể như sau:

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

1. Sự cần thiết phải đầu tư

Trong những năm gần đây, nhu cầu về giống cây lâm nghiệp chất lượng cao tại khu vực Bắc Trung Bộ có xu hướng gia tăng, gắn với định hướng phát triển rừng sản xuất, rừng gỗ lớn và nâng cao giá trị gia tăng của ngành lâm nghiệp. Tuy nhiên, nguồn cung giống có chất lượng, ứng dụng công nghệ cao vẫn còn hạn chế, chưa đáp ứng đầy đủ yêu cầu thực tiễn.

Đồng thời, lĩnh vực lâm nghiệp và ứng dụng công nghệ cao thuộc danh mục ngành, nghề đặc biệt ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật, tạo điều kiện thuận lợi để doanh nghiệp tiếp cận các chính sách ưu đãi về đất đai, thuế và hỗ trợ đầu tư. Bên cạnh đó, dự án có khả năng tiếp cận các nguồn hỗ trợ từ các

chương trình phát triển khoa học và công nghệ, nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao cũng như các nguồn vốn tín dụng ưu đãi, góp phần nâng cao tính khả thi và hiệu quả đầu tư.

Dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ -DKC thuộc phân khu I của Khu lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao vùng Bắc Trung Bộ, được Thủ tướng Chính phủ quyết định thành lập tại Quyết định số 509/QĐ-TTg ngày 31/3/2021 và phê duyệt quy hoạch chung tại Quyết định số 746/QĐ-TTg ngày 10/4/2025 với quy mô khoảng 618 ha. Đây là cơ sở pháp lý quan trọng, thể hiện định hướng phát triển ở cấp quốc gia và bảo đảm tính ổn định trong quá trình triển khai dự án.

Đối với Công ty, Hiện nay Công ty hoạt động sản xuất kinh doanh chủ yếu tập trung vào lĩnh vực đầu tư, kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hòa tại Hải Phòng với tỷ lệ lấp đầy đạt 81,3%, 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. Việc nghiên cứu đầu tư dự án Dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ -DKC sẽ tạo cơ hội để Công ty từng bước mở rộng sang lĩnh vực lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao, góp phần đa dạng hóa ngành nghề và tạo thêm động lực tăng trưởng trong trung và dài hạn.

Bên cạnh đó, dự án hiện đã được triển khai trong khuôn khổ quy hoạch được phê duyệt, tạo điều kiện thuận lợi để Công ty xem xét tham gia đầu tư, rút ngắn thời gian chuẩn bị và sớm đưa dự án vào khai thác.

Việc triển khai dự án trong giai đoạn hiện nay tạo điều kiện để Công ty tham gia vào khu vực đã được quy hoạch và định hướng phát triển ở cấp quốc gia, đồng thời tận dụng các chính sách ưu đãi và nguồn lực hỗ trợ sẵn có, phù hợp với định hướng phát triển dài hạn của Công ty.

2. Mục tiêu đầu tư

Dự án được triển khai nhằm xây dựng Trung tâm sản xuất giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao tại khu vực Bắc Trung Bộ, hướng tới cung ứng nguồn giống chất lượng cao, đáp ứng nhu cầu trồng rừng trên địa bàn tỉnh Nghệ An và các khu vực lân cận.

Trên cơ sở ứng dụng các tiến bộ khoa học công nghệ, dự án từng bước hoàn thiện quy trình sản xuất giống theo hướng hiện đại, bảo đảm chất lượng, nguồn gốc và hiệu quả kinh tế trong sản xuất lâm nghiệp. Đồng thời, Trung tâm sẽ thực hiện chuyển giao công nghệ, thiết bị và kỹ thuật sản xuất giống cho các

tổ chức, doanh nghiệp có nhu cầu, góp phần lan tỏa ứng dụng công nghệ cao trong ngành.

Bên cạnh hoạt động sản xuất, dự án còn tổ chức đào tạo, hướng dẫn kỹ thuật, kết hợp cung cấp các dịch vụ tham quan, học tập, tạo điều kiện tiếp cận thực tiễn và thúc đẩy ứng dụng khoa học công nghệ trong lĩnh vực lâm nghiệp.

Thông qua đó, dự án góp phần phát triển ngành lâm nghiệp theo hướng bền vững, nâng cao năng suất, chất lượng và giá trị gia tăng, đồng thời mở rộng lĩnh vực hoạt động, hình thành nguồn thu mới và tạo động lực tăng trưởng trong trung và dài hạn cho Công ty.

II. Sự phù hợp của dự án

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

Dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ - DKC được triển khai tại xã Phúc Lộc, tỉnh Nghệ An, có vị trí phù hợp với quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng và quy hoạch của tỉnh.

Cụ thể, dự án thuộc phân khu I trong tổng thể Khu lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao vùng Bắc Trung Bộ quy mô 618 ha đã được Thủ tướng Chính phủ quyết định thành lập tại Quyết định số 509/QĐ-TTg ngày 31/3/2021 và phê duyệt quy hoạch chung tại Quyết định số 746/QĐ-TTg ngày 10/4/2025.

Trên cơ sở đó, UBND tỉnh Nghệ An đã ban hành kế hoạch triển khai thực hiện quy hoạch tại Quyết định số 2161/QĐ-UBND ngày 08/8/2025, làm căn cứ tổ chức thực hiện và thu hút đầu tư vào khu lâm nghiệp công nghệ cao.

Đồng thời, dự án đã được UBND tỉnh Nghệ An chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 104/QĐ-UBND ngày 10/01/2020; được phê duyệt quy hoạch tổng thể mặt bằng sử dụng đất tỷ lệ 1/2000 và quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo Quyết định số 4925/QĐ-UBND ngày 17/12/2021.

Như vậy, dự án có đầy đủ cơ sở pháp lý và phù hợp với các quy hoạch được phê duyệt, đồng thời đã có kế hoạch triển khai cụ thể ở cấp địa phương, bảo đảm tính khả thi và khả năng thực hiện trong thực tế.

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

Dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ (DKC) phù hợp với định hướng phát triển ngành lâm nghiệp và công nghiệp chế biến gỗ, lâm sản ngoài gỗ từ Trung ương đến địa phương.

Việc triển khai dự án sẽ góp phần nâng cao giá trị sản xuất, kinh doanh rừng theo hướng bền vững về kinh tế, xã hội và môi trường. Thông qua việc cung ứng nguồn giống có năng suất, chất lượng cao và có nguồn gốc rõ ràng, dự

án trực tiếp nâng cao năng suất rừng trồng, rút ngắn chu kỳ khai thác, gia tăng sản lượng gỗ nguyên liệu, từ đó nâng cao giá trị gia tăng trong toàn chuỗi sản xuất – chế biến – tiêu thụ lâm sản.

Đồng thời, dự án tạo nền tảng thúc đẩy phát triển chuỗi giá trị lâm nghiệp từ sản xuất giống, trồng rừng đến chế biến và tiêu thụ sản phẩm, góp phần phát triển ngành công nghiệp chế biến gỗ và lâm sản phục vụ xuất khẩu tại khu vực Bắc Trung Bộ.

Theo Quyết định số 746/QĐ-TTg ngày 10/4/2025 của Thủ tướng Chính phủ, khu vực Bắc Trung Bộ được định hướng phát triển lâm nghiệp theo hướng hiện đại, ứng dụng công nghệ cao, tổ chức sản xuất theo chuỗi giá trị và thu hút đầu tư vào khu lâm nghiệp công nghệ cao. Dự án với chức năng sản xuất giống, chuyển giao công nghệ và hỗ trợ phát triển chuỗi giá trị lâm nghiệp là phù hợp trực tiếp với định hướng nêu trên.

Bên cạnh đó, dự án góp phần phát triển kinh tế xanh, thích ứng với biến đổi khí hậu, tạo sinh kế bền vững cho khu vực miền núi, qua đó đóng góp vào mục tiêu tăng trưởng kinh tế gắn với bảo vệ môi trường và giảm nghèo bền vững của tỉnh Nghệ An.

Như vậy, dự án được đánh giá phù hợp với định hướng phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh Nghệ An và vùng Bắc Trung Bộ.

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

3.1 Về khả năng thu hút vốn đầu tư:

Ngành lâm nghiệp, đặc biệt là lĩnh vực chế biến gỗ và lâm sản ngoài gỗ, được xác định là một trong những ngành kinh tế quan trọng, có tiềm năng tăng trưởng và xuất khẩu lớn của Việt Nam. Theo Chỉ thị số 08/CT-TTg ngày 28/3/2019 của Thủ tướng Chính phủ, ngành lâm nghiệp được định hướng phát triển theo hướng nâng cao giá trị gia tăng, đẩy mạnh chế biến sâu và mở rộng thị trường xuất khẩu, từng bước khẳng định vị thế của Việt Nam trên thị trường quốc tế.

Bên cạnh đó, theo Quyết định số 38/2016/QĐ-TTg ngày 14/6/2016, Nhà nước định hướng đầu tư xây dựng các khu lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao tại các vùng trọng điểm nhằm tạo động lực phát triển ngành lâm nghiệp và thu hút các nguồn lực đầu tư. Khu lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao vùng Bắc Trung Bộ tại Nghệ An là một trong ba khu cấp quốc gia được hình thành theo định hướng này.

Đồng thời, dự án thuộc lĩnh vực lâm nghiệp và ứng dụng công nghệ cao – là ngành, nghề đặc biệt ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật, được hưởng

các chính sách ưu đãi về thuế, đất đai và hỗ trợ đầu tư. Đây là yếu tố quan trọng góp phần nâng cao hiệu quả tài chính và khả năng thu hút vốn đầu tư của dự án.

Với vai trò là phân khu sản xuất giống, chuyển giao công nghệ và hỗ trợ phát triển chuỗi giá trị lâm nghiệp trong khu lâm nghiệp công nghệ cao, dự án có khả năng tạo liên kết giữa các khâu sản xuất – chế biến – tiêu thụ, qua đó gia tăng sức hấp dẫn đối với các nhà đầu tư và đối tác tham gia.

Như vậy, dự án có cơ sở pháp lý và điều kiện thuận lợi để thu hút vốn đầu tư, phù hợp với định hướng phát triển ngành và chính sách khuyến khích của Nhà nước.

3.2 Về khả năng cung cấp nguồn lao động:

Tỉnh Nghệ An là địa phương có quy mô dân số lớn, khoảng 3,4 triệu người, trong đó lực lượng lao động chiếm tỷ trọng cao, tạo nguồn cung nhân lực ổn định cho các dự án đầu tư.

Riêng khu vực xã Phúc Lộc có khoảng 12.000–13.000 lao động trong độ tuổi; đồng thời, các địa bàn lân cận trong bán kính 5–10 km cũng là nguồn bổ sung lao động thuận lợi cho dự án. Với quy mô và tính chất của dự án, nguồn nhân lực tại chỗ cơ bản có thể đáp ứng nhu cầu tuyển dụng trong các giai đoạn triển khai và vận hành.

Bên cạnh đó, tỷ lệ lao động đã qua đào tạo tại địa phương đạt khoảng 70%, là điều kiện thuận lợi để tiếp nhận và triển khai các quy trình sản xuất theo hướng ứng dụng công nghệ cao. Đồng thời, với chức năng đào tạo và chuyển giao kỹ thuật của dự án, nguồn nhân lực có thể tiếp tục được nâng cao tay nghề, đáp ứng yêu cầu vận hành trong thực tế.

Do đó, nguồn lao động tại khu vực được đánh giá là phù hợp với quy mô và tính chất của dự án, bảo đảm khả năng triển khai và vận hành ổn định.

II. NỘI DUNG DỰ ÁN VÀ PHƯƠNG ÁN TIẾP NHẬN ĐẦU TƯ

1. Tên dự án: Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ - DKC

2. Địa điểm: Xã Phúc Lộc, tỉnh Nghệ An.

3. Quy mô dự án

- Diện tích đất sử dụng của Dự án là: 48,57 ha.

- Sản phẩm, dịch vụ cung cấp:

+ Sản xuất và cung ứng cây giống đầu dòng;

+ Sản xuất và cung ứng giống cây lâm nghiệp chất lượng cao;

+ Phối hợp với các cơ quan nghiên cứu trong và ngoài nước về lĩnh vực giống nông nghiệp trong việc khảo nghiệm và trình diễn giống mới, tư vấn, chuyển giao những tiến bộ kỹ thuật và công nghệ trong sản xuất giống;

+ Dịch vụ tham quan học tập, kết hợp du lịch gắn với giáo dục nhằm nâng cao nhận thức về giống lâm nghiệp, công nghệ chế tạo giống và năng suất trồng.

- **Quy mô kiến trúc xây dựng:** Khu nhà văn phòng quản lý điều hành và nghiên cứu phát triển giống; Khu vườn ươm công nghệ cao; Khu khảo nghiệm các giống và kết hợp trình diễn giống chất lượng cao; Khu giống đầu dòng lưu giữ các nguồn gen; Khu giống lâm đặc sản Bắc Trung Bộ ..., cụ thể:

TT	Cơ cấu sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ
1	Khu A: Khu nhà văn phòng quản lý điều hành và nghiên cứu phát triển giống	5,74	11,8%
2	Khu B: Khu vườn ươm công nghệ cao	3,57	7,4%
3	Khu C1, C2: Khu khảo nghiệm các giống và kết hợp trình diễn giống chất lượng cao	9,49	19,5%
4	Khu D1, D2: Khu giống đầu dòng lưu giữ các nguồn gen	10,05	20,7%
5	Khu E: Khu giống lâm đặc sản Bắc Trung Bộ	19,72	40,6%
Tổng cộng diện tích đất		48,57	100%

4. Tình hình thực hiện và phương án tiếp nhận dự án

4.1. Tình hình thực hiện dự án

Ngày 10/01/2020, UBND tỉnh Nghệ An đã có quyết định phê duyệt chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ - DKC, đồng thời phê duyệt Công ty Cổ phần Tập đoàn Thiên Minh Đức (Sau đây gọi tắt là Công ty Thiên Minh Đức) là Chủ đầu tư dự án tại văn bản số 104/QĐ-UBND.

Ngày 02/8/2023, Thủ tướng Chính phủ Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chung xây dựng Khu lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao vùng Bắc Trung Bộ, trong đó dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ - DKC là phân khu 1 của Khu lâm nghiệp tại Quyết định số 909/QĐ-TTg.

Ngày 10/4/2025, Thủ tướng Chính phủ Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chung xây dựng Khu lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao vùng Bắc Trung Bộ đến năm 2045, trong đó dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ - DKC là phân khu 1 của Khu lâm nghiệp tại Quyết định số 746/QĐ-TTg.

Ngày 28/8/2025, UBND tỉnh Nghệ An về việc phê duyệt Kế hoạch thực hiện Quy hoạch chung xây dựng Khu lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao vùng

Bắc Trung Bộ đến năm 2025, trong đó trong đó dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ - DKC là phân khu 1 của Khu lâm nghiệp được nhà nước hỗ trợ kinh phí giải phóng mặt bằng.

Qua quá trình thực hiện, dự án đã triển khai được các công việc như sau:

+ Về công tác quy hoạch: Ngày 1/6/2020, UBND tỉnh đã phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất 1/2000; Quy hoạch mặt bằng tổng thể tỷ lệ 1/500 Khu Văn phòng điều hành, nghiên cứu phát triển nguồn giống và vườn ươm công nghệ cao đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1877/QĐ-UBND; Ngày 17/12/2021, UBND tỉnh đã phê duyệt điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất tỷ lệ 1/2000 và quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu Văn phòng quản lý điều hành, nghiên cứu phát triển nguồn giống và vườn ươm công nghệ cao của Dự án tại Quyết định số 4925/QĐ-UBND tỉnh Nghệ An.

+ Về công tác giải phóng mặt bằng: Đến thời điểm hiện tại, công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng đã được thực hiện trên diện tích 41 ha, tương ứng phần lớn phạm vi dự án, trong đó bao gồm 36,66 ha đất của các cá nhân, hộ gia đình và 4,33 ha đất công do UBND xã Nghi Lâm quản lý.

+ Công tác triển khai đầu tư xây dựng: Dự án đang trong giai đoạn thi công xây dựng kết hợp trồng một số loại cây keo và hương liệu. Các hạng mục đang thực hiện thi công bao gồm: Khu văn phòng quản lý điều hành và nghiên cứu phát triển giống (Nhà điều hành; Trung tâm nuôi cấy mô tế bào, San gạt khu vực thi công nhà nghỉ cán bộ công nhân viên; Hệ thống hàng rào bảo vệ); Khu vườn ươm công nghệ cao (Nhà xưởng đóng bầu siêu nhẹ, Vườn ươm công nghệ cao); San gạt mặt bằng khu khảo nghiệm giống và kết hợp trình diễn giống chất lượng cao.

Trong quá trình triển khai dự án, Công ty Thiên Minh Đức đã hoàn thành một số nội dung quan trọng về quy hoạch, giải phóng mặt bằng và đầu tư xây dựng các hạng mục chính. Đồng thời, dự án vẫn được đánh giá là có tiềm năng phát triển lớn. Tuy nhiên, nhằm phục vụ nhu cầu điều chỉnh cơ cấu và chiến lược đầu tư của công ty, Công ty Thiên Minh Đức có chủ trương thực hiện chuyển quyền thực hiện dự án. Do đó, ngày 11/02/2026, Công ty Thiên Minh Đức đã nộp thông báo và hồ sơ có liên quan đến việc dừng hoạt động dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ - DKC đến Sở Tài chính tỉnh Nghệ An. Ngày 13/02/2026, Sở Tài chính tỉnh Nghệ An có thông báo về việc chấm dứt hoạt động của dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ - DKC tại văn bản số 134/TB-STC.

4.2. Phương án tiếp nhận đầu tư

Nhận thấy Dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ - DKC là dự án có tiềm năng phát triển lớn, Công ty đã nhiều

lần cử đoàn công tác vào Nghệ An để nghiên cứu, khảo sát, đánh giá dự án và tiến hành các công việc nhằm chuẩn bị cơ sở thực hiện thủ tục chuyển quyền thực hiện dự án.

Đặc biệt, Công ty VRG lưu ý Quyết định số 2761/QĐ-UBND ngày 28/08/2025 của UBND tỉnh Nghệ An, phê duyệt Kế hoạch thực hiện Quy hoạch chung xây dựng Khu lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao vùng Bắc Trung Bộ đến năm 2045, trong đó chi phí giải phóng mặt bằng của dự án được thực hiện từ ngân sách nhà nước. Đây là một ưu thế quan trọng, thể hiện sự quan tâm của Nhà nước và giúp nâng cao tính khả thi cũng như tiềm năng phát triển bền vững của dự án.

Để được chuyển quyền thực hiện dự án, Công ty có kế hoạch tiếp nhận dự án đã được triển khai, cụ thể như sau:

- Trên cơ sở định hướng hợp tác giữa các bên, Công ty dự kiến thực hiện tiếp nhận dự án theo hình thức nhận chuyển quyền thực hiện dự án, gắn với việc thực hiện thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư và/hoặc chấp thuận điều chỉnh nhà đầu tư theo quy định.

- Trong giai đoạn chuẩn bị, Công ty dự kiến phối hợp với đối tác để trao đổi, rà soát sơ bộ hồ sơ pháp lý, hồ sơ kỹ thuật của dự án, hiện trạng mặt bằng, tài sản trên đất và các vấn đề liên quan đến đất đai; đồng thời chuẩn bị các điều kiện cần thiết nhằm phục vụ việc tiếp nhận dự án.

- Sau khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư và/hoặc chấp thuận Công ty là nhà đầu tư thực hiện dự án, Công ty sẽ thực hiện ký kết thỏa thuận/hợp đồng chuyển quyền thực hiện dự án; phối hợp với đối tác để tiếp nhận hồ sơ, tài liệu, mặt bằng, tài sản trên đất và các hồ sơ liên quan đến quyền sử dụng đất (nếu có), đồng thời thực hiện các nghĩa vụ tài chính theo thỏa thuận giữa các bên.

- Trong quá trình tiếp nhận và triển khai dự án, Công ty sẽ tổ chức quản lý, theo dõi, kiểm soát hiện trạng khu đất và các nội dung liên quan; đồng thời tiếp tục phối hợp với các cơ quan chức năng để hoàn thiện các thủ tục pháp lý có liên quan theo quy định.

Với việc tiếp nhận dự án này, Công ty VRG có thể kế thừa toàn bộ kết quả triển khai trước đây, đồng thời tận dụng ưu thế hỗ trợ từ ngân sách nhà nước về giải phóng mặt bằng, tạo nền tảng thuận lợi để triển khai dự án một cách hiệu quả và bền vững trong giai đoạn tiếp theo.

5. Tổng mức đầu tư, nguồn vốn và hiệu quả dự kiến

5.2. Tổng mức đầu tư

Tổng mức đầu tư dự án được xác định trên cơ sở vận dụng suất vốn đầu tư xây dựng công trình theo quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026, đồng thời kế thừa chi phí các hạng mục không bao gồm trong suất vốn đầu tư xây dựng công trình đã được Công ty Thiên Minh Đức lập tại văn bản đề nghị điều chỉnh dự án đầu tư đã có ý kiến thẩm định của Sở Xây dựng tỉnh Nghệ An tại văn bản số 3995/SXD-QHKT ngày 28/10/2022. Trên cơ sở đó, tổng mức đầu tư dự án đã được điều chỉnh cập nhật theo các quy định hiện hành. Giá trị tổng mức đầu tư được tính toán sơ bộ theo bảng sau:

Stt	Các khoản mục chi phí	Đơn vị	Giá trị	Ghi chú
1	Chi phí giải phóng mặt bằng	đồng	13.655.000.000	
2	Chi phí hạng mục xây dựng cơ bản	đồng	150.626.662.564	
3	Chi phí hạng mục lâm sinh	đồng	95.855.000.000	
4	Chi phí hạng mục phụ trợ	đồng	77.820.600.000	
5	Chi phí dự phòng	đồng	16.196.913.128	
6	Lãi vay dự kiến	đồng	14.724.466.480	
	TỔNG CỘNG	đồng	368.514.642.172	

Trên cơ sở tổng mức đầu tư được xác định nêu trên, sau khi xem xét giá trị các hạng mục đã được Công ty Thiên Minh Đức thực hiện, phần chi phí giải phóng mặt bằng được hoàn trả từ ngân sách nhà nước và chi phí chuyển quyền thực hiện dự án, tổng mức đầu tư Công ty VRG cần thực hiện được xác định lại như sau:

Stt	Khoản mục chi phí	Đơn vị	Giá trị (Đã bao gồm VAT)	Ghi chú
1	Tổng mức đầu tư dự kiến	đồng	368.514.642.172	
2	Chi phí Công ty Thiên Minh Đức đã thực hiện và thanh toán cho nhà thầu (bao gồm CP giải phóng mặt bằng)	đồng	69.361.762.914	
2.1	Giải phóng mặt bằng	đồng	12.176.189.682	
2.2	Hạng mục xây dựng cơ bản	đồng	54.997.952.232	
2.3	Hạng mục lâm sinh	đồng	2.187.621.000	
3	Chi phí giải phóng mặt bằng được hoàn trả bằng nguồn vốn NSNN	đồng	13.655.000.000	Theo quyết định số 2761/QĐ-UBND ngày 28/8/2025

Stt	Khoản mục chi phí	Đơn vị	Giá trị (Đã bao gồm VAT)	Ghi chú
4	Chi phí chuyển quyền thực hiện dự án (bao gồm chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản đã được đầu tư trên đất)	đồng	25.000.000.000	Giá trị dự kiến chuyển nhượng từ Thiên Minh Đức
5	Tổng mức đầu tư dự kiến Công ty VRG cần thực hiện	đồng	310.497.879.258	(5)=(1)-(2)-(3)+(4)

Như vậy, tổng mức đầu tư dự án cần thực hiện (đã bao gồm VAT): **310.497.879.258 đồng** (*Bằng chữ: Ba trăm mười tỷ, bốn trăm chín mươi bảy triệu, tám trăm bảy mươi chín nghìn, hai trăm năm mươi tám đồng*).

5.2. Nguồn vốn

Tổng mức đầu tư dự án dự kiến 310.497.879.258 đồng (đã bao gồm VAT) được huy động từ các nguồn vốn hợp pháp của Công ty, bao gồm:

- Vốn chủ sở hữu của Công ty;
- Vốn vay từ các tổ chức tín dụng;
- Các nguồn vốn hợp pháp khác (nếu có);

Nguyên tắc huy động và sử dụng vốn: Nguồn vốn sẽ được bố trí linh hoạt theo tiến độ thực hiện dự án, trong đó ưu tiên sử dụng vốn chủ sở hữu cho các giai đoạn đầu; vốn vay được huy động phù hợp với nhu cầu giải ngân thực tế; đồng thời tận dụng dòng tiền từ hoạt động sản xuất để tái đầu tư trong các giai đoạn tiếp theo, bảo đảm cân đối dòng tiền và tối ưu hiệu quả tài chính của dự án.

5.3. Hiệu quả dự án

Dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ - DKC sau khi được tiếp nhận và triển khai hoàn thiện sẽ hình thành hệ thống sản xuất giống cây lâm nghiệp quy mô tập trung, bao gồm khu nuôi cấy mô, vườn ươm công nghệ cao và các khu khảo nghiệm, trình diễn giống trên diện tích lớn, tạo năng lực cung ứng giống cây ổn định và lâu dài cho khu vực Bắc Trung Bộ và các vùng lân cận.

Với hệ thống hạ tầng và công nghệ được đầu tư đồng bộ, dự án có khả năng từng bước nâng cao chất lượng giống, cải thiện năng suất trồng rừng và gia tăng giá trị kinh tế trong chuỗi sản xuất lâm nghiệp. Đồng thời, việc kết hợp giữa sản xuất và nghiên cứu, lưu trữ nguồn gen sẽ tạo nền tảng phát triển bền vững cho lĩnh vực giống cây lâm nghiệp trong dài hạn.

Về hiệu quả đầu tư, dự án có lợi thế rõ rệt khi Công ty VRG tiếp nhận phần giá trị đã đầu tư trước đó với chi phí thấp hơn đáng kể so với giá trị thực hiện, qua đó làm giảm chi phí đầu tư ban đầu. Bên cạnh đó, việc chi phí giải

phóng mặt bằng được Nhà nước hỗ trợ theo quy hoạch được phê duyệt giúp giảm áp lực vốn, nâng cao hiệu quả tài chính và tính khả thi của dự án.

Ngoài ra, dự án còn góp phần tạo việc làm cho lao động địa phương, thúc đẩy phát triển kinh tế khu vực, đồng thời hỗ trợ phát triển lâm nghiệp bền vững và bảo vệ môi trường sinh thái.

Trên cơ sở đó, dự án được đánh giá có hiệu quả tổng thể tích cực, tính khả thi cao và phù hợp với định hướng phát triển của Công ty.

6. Dự kiến chi phí thực hiện năm 2026:

Bố trí nguồn kinh phí dự kiến là 1.700.000.000 đồng (Bằng chữ: *Một tỷ, bảy trăm triệu đồng*), được trích từ nguồn đầu tư phát triển dự án của Công ty để phục vụ công tác “Hoàn thiện hồ sơ, thủ tục xin làm Chủ đầu tư dự án; thực hiện điều chỉnh Quy hoạch Dự án; Lập báo cáo nghiên cứu khả thi của Dự án”, bảo đảm tuân thủ đúng các quy định của pháp luật hiện hành.

III. KIẾN NGHỊ, ĐỀ XUẤT

Kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông xem xét, chấp thuận những nội dung sau:

1. Chấp thuận cho Công ty nhận chuyển nhượng toàn bộ tài sản do Công ty Thiên Minh Đức đã đầu tư, thực hiện tại dự án; đồng thời phê duyệt để Công ty tiếp tục thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết nhằm trở thành chủ đầu tư Dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ - DKC theo thẩm quyền quy định tại Điều lệ Công ty;

2. Thông qua nội dung 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;

3. Thông qua nội dung cho phép Công ty thực hiện xin ý kiến cổ đông bằng văn bản đối với các nội dung phát sinh thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông trong quá trình triển khai dự án.

4. Thông qua nội dung ủy quyền cho Hội đồng quản trị và Ban lãnh đạo Công ty chủ động thực hiện việc bổ sung các ngành, nghề kinh doanh theo quy định của pháp luật nhằm bảo đảm hoạt động kinh doanh của Công ty hiệu quả và phù hợp với định hướng phát triển;

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

Trân trọng!

Nơi nhận:

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

**TM.HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CÔNG TY CỔ PHẦN
PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ
VÀ KHU CÔNG NGHIỆP
CAO SỞ VIỆT NAM
VRG**
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 LÀM CHỦ ĐẦU TƯ**

**DỰ ÁN: TRUNG TÂM GIÓNG CÂY LÂM NGHIỆP ỨNG DỤNG CÔNG
NGHỆ CAO BÁC TRUNG BỘ - DKC**

ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG: XÃ PHÚC LỘC, TỈNH NGHỆ AN

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

Hải Phòng, tháng 3/2026

I. GIỚI THIỆU DỰ ÁN

Dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ - DKC được triển khai tại xã Phúc Lộc (trước đây thuộc xã Nghi Lâm, huyện Nghi Lộc), tỉnh Nghệ An, với mục tiêu xây dựng một cơ sở nghiên cứu, sản xuất và cung ứng giống cây lâm nghiệp chất lượng cao cho khu vực Bắc Trung Bộ. Dự án tập trung ứng dụng các tiến bộ khoa học công nghệ hiện đại như nuôi cấy mô, chọn tạo giống và tự động hóa trong sản xuất cây giống nhằm nâng cao năng suất, chất lượng và khả năng thích ứng với biến đổi khí hậu. Trung tâm đóng vai trò quan trọng trong việc cung cấp nguồn giống ổn định, góp phần phát triển kinh tế lâm nghiệp bền vững và nâng cao giá trị rừng trồng. Đồng thời, dự án hướng tới việc liên kết với các tổ chức nghiên cứu, doanh nghiệp và người dân để hình thành chuỗi giá trị lâm nghiệp hiệu quả. Việc đầu tư xây dựng trung tâm cũng góp phần tạo việc làm, tăng thu nhập cho lao động địa phương và thúc đẩy chuyển dịch cơ cấu kinh tế nông thôn. Với vị trí địa lý thuận lợi và tiềm năng phát triển lâm nghiệp lớn của tỉnh Nghệ An, dự án được kỳ vọng trở thành mô hình tiêu biểu về ứng dụng công nghệ cao trong lĩnh vực giống cây lâm nghiệp tại khu vực Bắc Trung Bộ. Bên cạnh đó, trung tâm còn có vai trò đào tạo, chuyển giao kỹ thuật và nâng cao năng lực cho đội ngũ cán bộ và người dân trong lĩnh vực lâm nghiệp. Dự án phù hợp với định hướng phát triển kinh tế xanh, kinh tế tuần hoàn và chiến lược phát triển lâm nghiệp quốc gia trong giai đoạn mới. Qua đó, góp phần bảo vệ môi trường sinh thái, nâng cao độ che phủ rừng và phát triển bền vững tài nguyên rừng.

II. QUY HOẠCH ĐỊNH HƯỚNG

Dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ (DKC) phù hợp với định hướng phát triển ngành lâm nghiệp theo hướng ứng dụng công nghệ cao, gắn với nâng cao giá trị gia tăng trong toàn bộ chuỗi sản xuất – chế biến – tiêu thụ lâm sản. Việc hình thành trung tâm sản xuất giống quy mô tập trung không chỉ đáp ứng nhu cầu giống chất lượng cao cho khu vực mà còn đóng vai trò nền tảng trong việc chuyển đổi phương thức phát triển lâm nghiệp từ phân tán sang tập trung, có kiểm soát về chất lượng và nguồn gốc giống.

Theo Quyết định số 746/QĐ-TTg ngày 10/4/2025 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Đề án quy hoạch chung xây dựng Khu lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao vùng Bắc Trung Bộ đến năm 2045, tỉnh Nghệ An được xác định là một trong những khu vực trọng điểm phát triển lâm nghiệp công nghệ cao, với định hướng hình thành các trung tâm nghiên cứu, sản xuất giống và phát triển rừng trồng chất lượng cao, gắn với chuỗi giá trị lâm nghiệp bền vững.

Trên cơ sở đó, việc triển khai Dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ - DKC là phù hợp với định hướng tổ chức không gian và

chức năng của khu lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao trong khu vực, góp phần cụ thể hóa các mục tiêu quy hoạch đã được phê duyệt.

Bên cạnh đó, tại Quyết định số 2761/QĐ-UBND ngày 28/8/2025 của UBND tỉnh Nghệ An về phê duyệt Kế hoạch thực hiện quy hoạch nêu trên, các nội dung triển khai quy hoạch đã được cụ thể hóa theo lộ trình, làm cơ sở để tổ chức thực hiện các dự án thành phần trong khu vực. Điều này tạo điều kiện thuận lợi để dự án được xem xét triển khai trong tổng thể quy hoạch chung, bảo đảm tính đồng bộ và khả năng kết nối với các hợp phần phát triển lâm nghiệp khác trên địa bàn.

Như vậy, dự án không chỉ phù hợp về mặt định hướng quy hoạch mà còn có cơ sở để triển khai trong thực tiễn, gắn với lộ trình thực hiện và tổ chức không gian phát triển lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao của tỉnh Nghệ An và khu vực Bắc Trung Bộ.

III. ĐỀ XUẤT ĐẦU TƯ DỰ ÁN TRUNG TÂM GIỐNG CÂY LÂM NGHIỆP ỨNG DỤNG CÔNG NGHỆ CAO BẮC TRUNG BỘ - DKC.

1. Tên dự án: Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ - DKC.

2. Địa điểm thực hiện dự án: xã Phúc Lộc, tỉnh Nghệ An (trước đây thuộc xã Nghi Lâm, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An)

3. Mục tiêu dự án

- Xây dựng Trung tâm sản xuất giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao để cung cấp cây giống phục vụ nhu cầu trồng rừng trên địa bàn tỉnh Nghệ An và các tỉnh lân cận, cung ứng nguồn giống gốc cho các vườn ươm vệ tinh trong khu vực.

- Cung cấp dịch vụ chuyên giao thiết bị và công nghệ tiên tiến trong sản xuất giống cây lâm nghiệp, đào tạo và chuyên giao kỹ thuật sản xuất giống cây lâm nghiệp cho các đơn vị kinh doanh; cung cấp dịch vụ tham quan, học tập, ứng dụng khoa học công nghệ mới.

Cụ thể mục tiêu hoạt động theo Mã ngành Kinh tế Việt Nam:

STT	Mục tiêu hoạt động	Mã ngành theo VSIC (Mã ngành cấp 4)	Mã ngành CPC (*) (đối với ngành nghề có mã CPC, nếu có)
1	Trồng rừng, chăm sóc rừng và ươm giống cây lâm nghiệp	0210	
2	Trồng cây hàng năm khác (Bao gồm: Trồng cây gia vị hàng năm; Trồng cây Dược liệu hàng năm)	0119	

3	Sản xuất sản phẩm hóa chất khác chưa được phân vào đâu Chi tiết: sản xuất tinh dầu	2029	
4	Nhân và chăm sóc cây giống nông nghiệp	0130	
5	Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học nông nghiệp Chi tiết: Cung cấp dịch vụ chuyên giao thiết bị và công nghệ tiên tiến trong sản xuất giống cây trồng	7214	
6	Giáo dục khác chưa được phân vào đâu Chi tiết: Đào tạo và chuyển giao kỹ thuật sản xuất giống cây trồng	8559	
7	Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại Chi tiết: Cung cấp dịch vụ tham quan, học tập, ứng dụng khoa học công nghệ về giống cây trồng	8230	
8	Hoạt động dịch vụ sau thu hoạch	0163	
9	Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa (Không bao gồm hoạt động đấu giá) Chi tiết: Hoạt động “cầu nối tiêu thụ”, kết nối nông dân - doanh nghiệp	4610	
10	Quảng cáo Chi tiết: Xây dựng thương hiệu	7310	
11	Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận	7320	
12	Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu.	4679	

4. Quy mô đầu tư và cơ cấu sử dụng đất dự kiến

4.1. Quy mô đầu tư

- Diện tích dự kiến: 48,57 ha.

- Công suất thiết kế

+ Liên kết với các cơ quan nghiên cứu để sản xuất và cung ứng 1.000.000 cây giống đầu dòng cho mỗi chu kỳ khai thác hom tối đa 3 năm (đủ cung cấp để sản xuất trên 200 triệu cây giống chất lượng cao mỗi năm cho nhu cầu 5 tỉnh khu vực Bắc Trung Bộ);

+ Sản xuất 20.000.000 cây giống chất lượng cao/năm bằng phương pháp nuôi cấy mô (Phục vụ cho gần 50% nhu cầu cây giống trồng rừng gỗ lớn của vùng Bắc Trung Bộ);

+ Sản xuất 100.000.000 cây giống chất lượng cao bằng phương pháp giảm hom và các phương pháp tiên tiến khác phục vụ nhu cầu trồng rừng gỗ nhỏ và cây dược liệu dưới tán rừng và một số loại cây trồng lâu năm khác đem lại giá trị sản phẩm cao.

- Sản phẩm, dịch vụ cung cấp:

+ Sản xuất và cung ứng giống cây đầu dòng;

+ Sản xuất và cung ứng giống cây lâm nghiệp chất lượng cao;

+ Phối hợp với các cơ quan nghiên cứu trong và ngoài nước về lĩnh vực giống nông nghiệp trong việc khảo nghiệm và trình diễn giống mới, tư vấn, chuyển giao những tiến bộ kỹ thuật và công nghệ trong sản xuất giống;

+ Dịch vụ tham quan học tập, kết hợp du lịch gắn với giáo dục nhằm nâng cao nhận thức về giống lâm nghiệp, công nghệ chế tạo giống và năng suất trồng.

- Quy mô kiến trúc xây dựng: Xây dựng khu nhà điều hành; khu trung tâm nuôi cấy mô tế bào; khu vườn ươm công nghệ cao; khu nhà xưởng, nhà kho; các công trình phụ trợ khác; hệ thống vườn ươm, khảo nghiệm giống ..., cụ thể:

TT	Tên hạng mục xây dựng	DT đất xây dựng (m ²)	Số tầng
I	Khu văn phòng quản lý điều hành, nghiên cứu phát triển giống		
1	Nhà điều hành	524	03
2	Trung tâm nuôi cấy mô tế bào	2.575	03
3	Nhà nghỉ ca công nhân	860	03
4	Nhà ăn ca	594	01
5	Nhà xưởng đóng bầu siêu nhẹ	2.052	01
6	Nhà kho nguyên liệu sản xuất	2.000	01
7	Nhà bảo vệ	64	01
8	Nhà để xe cán bộ	530	01
9	Trạm biến áp	25	01
10	Trạm xử lý nước thải	1.160	
11	Hồ điều hoà	1.430	

TT	Tên hạng mục xây dựng	DT đất xây dựng (m ²)	Số tầng
II	Khu vườn ươm công nghệ cao		
12	Nhà ươm giống mái vòm tự động	10.000	01
III	Nhà xưởng chế biến tinh dầu	1.000	1
Tổng cộng		21.384	01-:-03

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

- Dự án không thuộc phạm vi bảo vệ của di tích được cấp có thẩm quyền công nhận là di tích quốc gia, di tích quốc gia đặc biệt.

- Dự án không 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.

4.2. Cơ cấu sử dụng đất

Trên cơ sở quy mô dự án và định hướng phát triển các chức năng nghiên cứu, sản xuất và khảo nghiệm giống cây lâm nghiệp, quỹ đất được phân bổ thành các khu chức năng riêng biệt, bảo đảm hiệu quả sử dụng đất và thuận lợi trong tổ chức vận hành. Cơ cấu sử dụng đất cụ thể như sau:

Stt	Hạng mục	Diện tích đất (ha)	Cơ cấu (%)
1	Khu A: Khu nhà văn phòng quản lý điều hành và nghiên cứu phát triển giống, diện tích 5,74 ha, được giới hạn bởi đường nối các điểm A1, A2, A3, A4, ..., A24, A1	5,74	11,82
2	Khu B: Khu vườn ươm công nghệ cao, diện tích 3,57 ha, được giới hạn bởi đường nối các điểm B1, B2, ..., B17, B1.	3,57	7,35
3	Khu C1, C2: Khu khảo nghiệm các giống và kết hợp trình diễn giống chất lượng cao, tổng diện tích 9,49 ha, được giới hạn bởi đường nối các điểm C1, C2, ..., C21, C1 và C22, C23, ..., C35, C22.	9,49	19,54
4	Khu D1, D2: Khu giống đầu dòng lưu giữ các nguồn gen, diện tích 10,05 ha, được giới hạn bởi đường nối các điểm D1, D2, ..., D8, D1 và D9, D10, ..., D52, D9.	10,05	20,69
5	Khu E1, E2: Khu giống lâm đặc sản Bắc Trung bộ, diện tích 19,72 ha, được giới hạn bởi đường nối các điểm E1, E2, ..., E49, E1 và E50, E51, ..., E77, E50.	19,72	40,60
Tổng:		48,57	100

5. Vị trí và hạ tầng:

5.1. Vị trí và kết nối giao thông:

Dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ - DKC thuộc địa phận Phúc Lộc tỉnh Nghệ An (trước đây thuộc xã Nghi Lâm, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An), cụ thể:

- Phía Bắc: Tiếp giáp Đất rừng phòng hộ thuộc Tiểu khu 965.
- Phía Nam: Tiếp giáp với Hồ Khe Gỗ.
- Phía Đông: Tiếp giáp với Đất Hồ Khe Gỗ và đất rừng phòng hộ thuộc Tiểu khu 965;
- Phía Tây: Tiếp giáp với Đất Hồ Khe Gỗ và đất rừng phòng hộ thuộc Tiểu khu 965.

Khu đất dự án nằm ở trung tâm của Vùng Bắc Trung Bộ - Khu vực có nguồn nguyên liệu rừng rất dồi dào và đa dạng. Cách thành phố Vinh khoảng 15-20km nên thuận lợi cho việc tiếp cận các dịch vụ và lao động. Nằm sát đường Quốc lộ 1A, đường Cao tốc Bắc Nam, đường sắt và cách Cảng cửa Lò khoảng 20-25km giúp cho quá trình vận chuyển, phân phối và xuất khẩu sản phẩm được tiện lợi và giảm chi phí.

Dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ - DKC được quy hoạch tại khu vực người dân ở đây chủ yếu là sản xuất nông nghiệp với hiệu quả kinh tế thấp. Việc chuyển đổi sang phát triển Dự án trồng cây Lâm nghiệp công nghệ cao sẽ góp phần thúc đẩy đô thị hoá, nâng cao thu nhập và đời sống nhân dân trong khu vực, góp phần tăng thu ngân sách cho Nhà Nước và địa phương;

5.2. Đánh giá sự phù hợp của địa điểm thực hiện dự án đầu tư với Chiến lược bảo vệ môi trường quốc gia, Quy hoạch bảo vệ môi trường quốc gia và các quy hoạch có liên quan

Mối tương quan với các đối tượng xung quanh:

- Giao thông: Trong khu vực dự án có tuyến đường nhựa liên xã đi qua; tiếp giáp phía Tây và phía Nam là tuyến đường quy hoạch rộng 18 m (kết nối từ đường N5 đến Quốc lộ 1A), thuận lợi cho việc tiếp cận, vận chuyển vật tư và tiêu thụ sản phẩm của dự án.

- Hệ thống sông suối, ao hồ: Tiếp giáp phía Đông và phía Nam khu đất là hồ Khe Gỗ – công trình thủy lợi phục vụ tưới tiêu cho khu vực xã Nghi Lâm. Hồ có lưu vực khoảng 8,5 km², dung tích chứa hiệu dụng khoảng 5,18 triệu m³, cao trình đỉnh đập 24,7 m và cao trình ngưỡng tràn 22,2 m. Tổng diện tích khu đất dự án là 48,57 ha, trong đó:

+ Khoảng 20,56 ha nằm trong phạm vi cao trình đỉnh đập hồ (H = 24,7 m), thuộc hành lang an toàn hồ Khe Gỗ;

+ Khoảng 28,01 ha nằm ngoài phạm vi ảnh hưởng của hành lang hồ. Do đó, trong quá trình triển khai dự án có thể phát sinh tác động đến khu vực hồ; chủ đầu tư cần thực hiện đầy đủ các thủ tục xin phép và tuân thủ quy định về quản lý, bảo vệ công trình thủy lợi trước khi triển khai.

- Đất rừng: Khu vực xung quanh dự án chủ yếu là đất rừng phòng hộ thuộc Tiểu khu 965 do Ban quản lý rừng phòng hộ huyện Nghi Lộc quản lý; ranh giới tiếp giáp được xác định theo các tuyến đường mòn khai thác rừng hiện trạng.

- Dân cư: Tiếp giáp phía Tây khu đất có một số hộ dân sinh sống; cần có biện pháp tổ chức thi công và vận hành phù hợp nhằm hạn chế ảnh hưởng đến đời sống dân cư.

Đánh giá chung: Địa điểm thực hiện dự án cơ bản phù hợp với các quy hoạch phát triển và định hướng bảo vệ môi trường của địa phương; đồng thời có thể triển khai khi thực hiện đầy đủ các thủ tục pháp lý và các biện pháp bảo vệ môi trường theo quy định.

5.3. Nhận dạng, dự báo các tác động môi trường chính của dự án đầu tư đối với môi trường trên cơ sở quy mô đầu tư và địa điểm thực hiện dự án:

*** Giai đoạn san lấp mặt bằng và xây dựng**

Trong quá trình triển khai xây dựng dự án sẽ gây ra các tác động nhất định đến môi trường. Các nguồn gây ô nhiễm môi trường trong giai đoạn này bao gồm:

*** Bụi, khí thải:**

Các hoạt động phát sinh bụi, khí thải:

- Hoạt động khai hoang thu dọn mặt bằng;
- San nền và vận chuyển vật liệu san nền;
- Hoạt động đào đắp hố móng, vận chuyển và bốc dỡ vật liệu xây dựng;
- Hoạt động của các máy móc thi công trên công trường.

*** Nước thải:**

- Nước thải xây dựng và nước rửa thiết bị: Nước thải từ quá trình xây dựng tuy không lớn nhưng chứa nhiều cặn lơ lửng, vôi vữa, xi măng, đây là nguyên nhân khiến cho nguồn nước tiếp nhận loại nước thải này có độ pH cao, có thể gây ô nhiễm nguồn nước và có thể ảnh hưởng đến đời sống của thủy sinh vật sống trong nguồn nước tiếp nhận.

- Nước mưa chảy tràn: Nước mưa chảy tràn trong giai đoạn thi công xây dựng sinh ra do lượng nước mưa rơi trên mặt bằng khu vực dự án. Khi nước mưa chảy tràn qua khu vực công trường có chứa các chất gây ô nhiễm dầu mỡ, cát, sạn, xi măng, gỗ vụn, cành cây, lá cây,... hay khu vực có chứa chất thải sinh hoạt không được che chắn kỹ sẽ cuốn theo các chất ô nhiễm và trở thành nguồn nước gây ô nhiễm đến nước mặt, môi trường đất và ngấm xuống đất gây ô nhiễm nguồn nước ngầm trong khu vực.

- Nước thải sinh hoạt của công nhân thi công: Nguồn nước thải sinh hoạt và chất thải của cán bộ công nhân làm việc trên công trường là một trong những nguyên nhân ảnh hưởng đến chất lượng nước mặt, nước dưới đất và môi trường đất khu vực thực

hiện dự án nếu không có biện pháp thu gom, xử lý.

** Chất thải rắn thông thường*

Chất thải rắn phát sinh trong giai đoạn này gồm: Chất thải rắn sinh hoạt của công nhân thi công, chất thải rắn trong hoạt động xây dựng.

** Chất thải nguy hại*

Trong giai đoạn xây dựng, chất thải nguy hại phát sinh bao gồm: bóng đèn neon hỏng, dầu mỡ thải, giẻ lau dính dầu từ quá trình sửa chữa các phương tiện vận chuyển và thi công trong khu vực dự án, vỏ thùng sơn, chổi quét sơn từ hoạt động lắp đặt thiết bị, hoàn thiện công trình. Quá trình bảo dưỡng xe định kỳ được thực hiện tại các gara sửa chữa chuyên dụng và không thực hiện trên công trường nên khối lượng chất thải nguy hại tính toán theo bảng dưới đây không bao gồm khối lượng dầu thải từ quá trình bảo dưỡng định kỳ.

** Tiếng ồn, độ rung*

Tiếng ồn, độ rung phát sinh từ hoạt động của các máy móc, thiết bị vận chuyển và thi công. Theo đánh giá sơ bộ, ảnh hưởng của tiếng ồn, độ rung chủ yếu tác động đến công nhân thi công trên công trường và ít có khả năng gây ảnh hưởng đến khu vực dân cư xung quanh.

** Các tác động khác*

Tác động do tiếng ồn: Ô nhiễm tiếng ồn là một thành phần ô nhiễm môi trường chủ yếu trong các dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật. Trong quá trình san lấp mặt bằng, thi công xây dựng, tiếng ồn phát sinh do phương tiện vận chuyển, hoạt động của máy móc thiết bị. Tại một số công trường đang thi công, tiếng ồn khi các thiết bị làm việc có thể lên đến 80-90 dBA.

** Giai đoạn vận hành*

Các nguồn tác động môi trường trong giai đoạn dự án đi vào hoạt động bao gồm:

- *Bụi và khí thải:*

- + Từ hoạt động phương tiện giao thông;
- + Hoạt động của máy phát điện;
- + Hoạt động đun nấu tại khu vực bếp;
- + Mùi từ phòng thí nghiệm và hoạt động ủ mùn hữu cơ.

- *Chất thải rắn*

- + Hoạt động sinh hoạt cán bộ nhân viên;
- + Hoạt động nuôi cấy mô trong phòng thí nghiệm;
- + Hoạt động giâm hom cây giống;
- + Hoạt động trồng và chăm sóc rừng.

- *Nước thải*

- + Nước thải sinh hoạt của cán bộ nhân viên;
- + Nước thải từ phòng thí nghiệm nuôi cấy mô;
- + Nước thải từ hoạt động ủ mùn hữu cơ;
- + Nước mưa chảy tràn.

- *Chất thải nguy hại*: Hoạt động thay thế các vật dụng hư hỏng như Pin, Acquy, bình dầu nhớt, ...

4.5. Biện pháp bảo vệ môi trường trong giai đoạn thi công xây dựng và vận hành Dự án:

Các hoạt động của dự án	Các tác động môi trường	Các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường
1	2	3
Giai đoạn thi công xây dựng		
- Bụi, khí thải phát sinh từ hoạt động thi công và vận chuyển	- Môi trường không khí; - Sức khỏe của cán bộ công nhân.	- Công trình xử lý: sử dụng vòi phun nước chống bụi. - Biện pháp giảm thiểu: + Tưới ẩm xung quanh khu vực thi công những ngày thời tiết khô, nắng để hạn chế bụi; + Trang bị bảo hộ lao động cho công nhân thi công. + Biện pháp giảm thiểu: Phủ bạt chống bụi cho các phương tiện vận chuyển
- Nước mưa chảy tràn khu vực dự án. - NTSH của cán bộ, công nhân trên công trường. - Nước thải từ hoạt động xây dựng.	- Nguy cơ ô nhiễm nguồn nước tiếp nhận; - Nguy cơ ô nhiễm nguồn nước dưới đất.	- Công trình xử lý: + Sử dụng nhà vệ sinh di động (01 nhà); + 01 Bê lãng cát - Biện pháp giảm thiểu: + Khởi thông cống rãnh thoát nước mưa hiện trạng. + Ưu tiên tuyển dụng lao động địa phương.
- Chất thải do hoạt động xây dựng; - Rác thải sinh hoạt của công nhân trên công trường; - Chất thải nguy hại.	- Tác động đến môi trường đất; - Tác động đến mạng thoát nước. - Tác động đến môi trường nước dưới đất.	Công trình xử lý: + 02 thùng chứa chất thải rắn sinh hoạt; + 02 thùng Composit có nắp đậy chứa CTNH. - Biện pháp xử lý: + CTR xây dựng được thu gom, vận chuyển ra khỏi khu vực thị xã và đổ thải đúng nơi quy định.

Các hoạt động của dự án	Các tác động môi trường	Các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường
1	2	3
		+ CTR sinh hoạt sẽ được thu gom và phân loại. Hợp đồng với đơn vị có chức năng vận chuyển, xử lý. + CTNH: thu gom vào các thùng Composit có nắp đậy. Định kỳ liên hệ với các đơn vị có chức năng để xử lý.
Giai đoạn hoạt động		
- Hoạt động đi lại, giao thông. - Hoạt động sinh hoạt của cán bộ nhân viên.	- Tác động đến chất lượng môi trường không khí	- Phun ẩm các tuyến đường tiếp giáp vào các ngày nắng nóng.
	- Tác động đến môi trường nước	- Xây các mương thu gom, thoát nước mưa; - Xây dựng bể tự hoại; - Lắp đặt bể tách dầu bằng inox tại khu vực nhà bếp. - Xây dựng hệ thống xử lý nước thải tập trung. - Xây dựng hồ Sinh học để lưu trữ và xử lý nước thải.
	Chất thải rắn sinh hoạt và chất thải nguy hại.	- 06 thùng chứa CTR. - Kho chứa chất thải thông thường. - Kho chứa chất thải nguy hại. - Hợp đồng với đơn vị thu gom rác tại địa phương.

5. Chi phí đầu tư, tiến độ, nguồn vốn dự kiến:

5.1. Tổng mức đầu tư

Tổng mức đầu tư dự án được xác định trên cơ sở vận dụng suất vốn đầu tư xây dựng công trình theo quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026, đồng thời kế thừa chi phí các hạng mục không bao gồm trong suất vốn đầu tư xây dựng công trình đã được Công ty Thiên Minh Đức lập tại văn bản đề nghị điều chỉnh dự án đầu tư đã có ý kiến thẩm định của Sở Xây dựng tỉnh Nghệ An tại văn bản số 3995/SXD-QHKT ngày 28/10/2022. Trên cơ sở đó, tổng mức đầu tư dự án đã được điều chỉnh cập nhật theo các quy định hiện hành.

Giá trị tổng mức đầu tư dự kiến (làm tròn – đã bao gồm VAT) là: 368.517.642.000 đồng (Ba trăm sáu mươi tám tỷ, năm trăm mười bảy triệu, sáu trăm bốn mươi hai nghìn đồng), Giá trị tổng mức đầu được tính toán sơ bộ theo bảng sau:

Đơn vị tính: nghìn đồng

Stt	Khoản mục chi phí	Đơn vị tính	Cách tính			Thành tiền		
			Khối lượng	Đơn giá	Hệ số	Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT
A	NGUỒN VỐN NGÂN SÁCH							
I	CHI PHÍ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG					13.655.000		13.655.000
B	NGUỒN VỐN CHỦ ĐẦU TƯ							
I	CHI PHÍ HẠNG MỤC XÂY DỰNG CƠ BẢN					136.602.421	13.660.242	150.262.663
1	Nhà điều hành	m2	1.572	9.211	1,016	14.711.222	1.471.122	16.182.344
2	Nhà ăn	m2	594	5.865	1,032	3.595.571	359.557	3.955.128
3	Nhà nghỉ ca công nhân viên	m2	2.580	7.609	1,032	20.259.661	2.025.966	22.285.627
4	Nhà nuôi cấy mô tế bào + phòng thí nghiệm về giống	m2	7.725	8.405	1,016	65.971.051	6.597.105	72.568.156
5	Nhà ươm giống công nghệ cao mái vòm tự động (2 nhà)	m2	10.000	1.825	1,020	18.619.636	1.861.964	20.481.600
6	Nhà xưởng đóng bầu siêu nhẹ (2 nhà)	m2	2.052	2.660	1,020	5.567.486	556.749	6.124.235
7	Nhà kho nguyên vật liệu sản xuất (2 nhà)	m2	2.000	2.660	1,020	5.426.400	542.640	5.969.040
8	Nhà để xe	m2	530	1.825	1,020	986.841	98.684	1.085.525
9	Nhà bảo vệ	m2	64	5.865	1,032	387.402	38.740	426.142
10	Nhà để trạm biến áp	m2	25	5.865	1,032	151.329	15.133	166.462
11	Khu vườn lâm sinh (vườn giống)	m2	428.300	-				
12	Hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng giao thông (Sân đường nội bộ, cây xanh) và các công trình phụ trợ (Trạm xử lý nước thải...)	m2	1.160	807	0,989	925.823	92.582	1.018.405
II	CHI PHÍ HẠNG MỤC LÂM SINH					87.140.909	8.714.091	95.855.000
1	Vườn giống lâm đặc sản Bắc Trung Bộ	m2	197.200	159		31.372.727	3.137.273	34.510.000
2	Vườn giống đầu dòng lưu trữ các nguồn gen	m2	100.500	227		22.840.909	2.284.091	25.125.000
3	Khu khảo nghiệm các giống và kết hợp trình diễn giống chất lượng cao	m2	94.900	227		21.568.182	2.156.818	23.725.000
4	Khu vườn ươm công nghệ cao (mái vòm tự động)	m2	35.700	318		11.359.091	1.135.909	12.495.000
III	CHI PHÍ HẠNG MỤC PHỤ TRỢ					70.746.000	7.074.600	77.820.600

Stt	Khoản mục chi phí	Đơn vị tính	Cách tính			Thành tiền		
			Khối lượng	Đơn giá	Hệ số	Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT
1	Thiết bị công nghệ cao cho phòng thí nghiệm bản quyền	m2				45.454.545	4.545.455	50.000.000
2	Giống gốc, tế bào gốc	m2				9.090.909	909.091	10.000.000
3	Hồ điều hòa	m2	1.430	2.273		3.250.000	325.000	3.575.000
4	Hạng mục phụ trợ khác	m2	35.614	364		12.950.545	1.295.055	14.245.600
IV	CHI PHÍ DỰ PHÒNG		5%	(I)+(II)+(III)		14.724.466	1.472.447	16.196.913
V	LÃI VAY DỰ KIẾN		5%	(I)+(II)+(III)		14.724.466		14.724.466
	TỔNG CỘNG			(A)+(B)		337.593.263	30.921.380	368.514.642

5.3. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm, kể từ ngày được cấp Quyết định chủ trương đầu tư.

5.4. Tiến độ thực hiện dự án:

- Đến hết Quý II/2027: Hoàn thành các thủ tục pháp lý Dự án, giao đất cho thuê đất, phê duyệt thiết kế.

- Từ Quý II/2027 đến quý hết Quý II/2028: Hoàn thành thi công các hạng mục công trình.

- Đến hết Quý III/2028: Hoàn thành đầu tư và đưa Dự án vào hoạt động.

VI. TÌNH HÌNH THỰC HIỆN DỰ ÁN

1. Pháp lý dự án

- Quyết định số 104/QĐ-UBND ngày 10/01/2020 của UBND tỉnh Nghệ An về việc Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ - DKC;

- Quyết định số 1877/QĐ-UBND ngày 11/6/2020 của UBND tỉnh Nghệ An về việc Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất tỷ lệ 1/2000 và Quy hoạch mặt bằng tổng thể 1/500 Khu văn phòng điều hành, nghiên cứu phát triển nguồn giống và Vườn ươm công nghệ cao của Dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ - DKC tại xã Nghi Lâm, huyện Nghi Lộc;

- Giấy xác nhận số 41/UBND-GXN ngày 08/9/2020 của UBND huyện Nghi Lộc về nội dung Xác nhận đăng ký kế hoạch bảo vệ môi trường của Công ty Cổ phần Tập đoàn Thiên Minh Đức;

- Quyết định số 4159/QĐ-UBND ngày 20/11/2020 của UBND tỉnh Nghệ An về việc Chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác để thực hiện dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ - DKC;

- Quyết định số 509/QĐ-TTg ngày 31/3/2021 của Thủ tướng Chính phủ về việc Thành lập Khu lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao vùng Bắc Trung Bộ, trong đó dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ - DKC là phân khu 1 của Khu lâm nghiệp.

- Quyết định số 4925/QĐ-UBND ngày 17/12/2021 của UBND tỉnh Nghệ An về việc Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất tỷ lệ 1/2000 và Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu Văn phòng quản lý điều hành, nghiên cứu phát triển nguồn giống và Vườn ươm công nghệ cao của Dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ - DKC, tại xã Nghi Lâm, huyện Nghi Lộc.

- Quyết định số 909/QĐ-TTg ngày 02/8/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chung xây dựng Khu lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao vùng Bắc Trung Bộ, trong đó dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ - DKC là phân khu 1 của Khu lâm nghiệp.

- Quyết định số 1509/QĐ-TTg ngày 04/9/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc Phê duyệt Quy hoạch tỉnh Nghệ An thời kỳ 2021-2023 tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 746/QĐ-TTg ngày 10/4/2025 của Thủ tướng Chính phủ về việc Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chung xây dựng Khu lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao vùng Bắc Trung Bộ đến năm 2045, trong đó dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ - DKC là phân khu 1 của Khu lâm nghiệp.

- Quyết định số 2761/QĐ-UBND ngày 28/8/2025 của UBND tỉnh Nghệ An về việc phê duyệt Kế hoạch thực hiện Quy hoạch chung xây dựng Khu lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao vùng Bắc Trung Bộ đến năm 2025, trong đó trong đó dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ - DKC là phân khu 1 của Khu lâm nghiệp.

2. Tình hình thực hiện giao thầu

Công ty Cổ phần Tập đoàn Thiên Minh Đức đã ký 22 hợp đồng thực hiện triển khai dự án, cụ thể như sau:

- Hạng mục giải phóng mặt bằng:

+ Hợp đồng số 2007/2021/HĐXD ngày 15/11/2021 về việc Di dời và xây dựng miếu giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Thiên Minh Đức và Công ty xây dựng Đại Việt.

+ Hạng mục chi trả bồi thường, hỗ trợ, tái định cư: Chủ đầu tư tự thực hiện.

- Hạng mục tư vấn thiết kế:

+ Hợp đồng số 1006/2019/HĐTV/TMD-TVĐ ngày 10/6/2019 về việc Tư vấn khảo sát địa chất, địa hình, lập thiết kế QH1/500, thiết kế HTKT giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Thiên Minh Đức và Công ty tư vấn xây dựng TVĐ.

+ Hợp đồng số 125-2021/HĐTVTT/TMD-STT ngày 02/03/2021 về việc Tư vấn thẩm tra Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Thiên Minh Đức và Công ty Cổ phần xây dựng SMT Việt Nam.

+ Hợp đồng số 1806/2020/HĐTV/TMD-TVĐ ngày 18/06/2020 về việc Tư vấn lập dự án đầu tư TK bản vẽ thi công và lập dự toán chi tiết giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Thiên Minh Đức và Công ty TNHH TV TK và XD - TVĐ.

- Hạng mục thi công xây dựng:

+ Hợp đồng số 1204/2021/HĐXD-TMD ngày 12/04/2021 về việc San lấp mặt bằng giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Thiên Minh Đức và Công ty cơ khí xây dựng Miền Trung.

+ Hợp đồng số 2211/2021/HĐXD/TMD ngày 22/11/2021 về việc thi công Nhà Điều hành giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Thiên Minh Đức và Công ty xây dựng Đại Việt.

+ Hợp đồng số 1802/2022/HĐXD/TMD-TVĐ ngày 18/02/2022 về việc thi công Trung tâm nuôi cấy mô tế bào giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Thiên Minh Đức và Công ty tư vấn xây dựng TVĐ.

+ Hợp đồng số 07/2021/HĐXD-TMD-228 ngày 05/07/2021 về việc thi công Vườn ươm (phần móng cột -Zone 2,3,4) giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Thiên Minh Đức và Công ty CP xây dựng và thương mại 228.

+ Hợp đồng số 2107/2021/HĐKT/TMD-TH ngày 21/07/2021 về việc thi công Vườn ươm (phần kết cấu thép - Zone 2,3,4) giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Thiên Minh Đức và Công ty cơ khí Tân Hải.

+ Hợp đồng số 1012/HĐKT/CVH ngày 10/12/2021 về việc Di dời và xây dựng hàng rào mới khu hành chính giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Thiên Minh Đức và Công ty XLD VT Việt Hùng.

+ Hợp đồng số 2505/HĐKT/CVH ngày 25/05/2021 về việc Thi công hàng rào D2 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Thiên Minh Đức và Công ty XLD VT Việt Hùng.

+ Hợp đồng số 0212/2021/HĐXD ngày 15/11/2021 về việc thi công Hệ Thống thoát nước dưới nền bê tông nền và tường Zone giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Thiên Minh Đức và Công ty xây dựng Đại Việt.

+ Hợp đồng số 2211/2020/HĐXD ngày 22/11/2021 về việc Lắp đặt phần điện nước giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Thiên Minh Đức và Công ty TNHH và thương mại Tân Hào An.

+ Hợp đồng số 2502/2021/HĐXD ngày 25/02/2021 về việc Lắp đặt phần điện nước giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Thiên Minh Đức và Công ty TNHH và thương mại Tân Hào An.

+ Hợp đồng số 1806/2021/HĐXD ngày 18/6/2021 về việc Lắp đặt phần điện nước giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Thiên Minh Đức và Công ty TNHH và thương mại Tân Hào An.

+ Hợp đồng số 1511/2021/HĐXD ngày 15/11/2021 về việc Lu lèn rải Base, cát nền nhà năng lượng mặt trời Zone 3 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Thiên Minh Đức và Công ty CP XD Đại Việt.

+ Hợp đồng số 16/2020/HĐKT_TM ngày 10/11/2020 về việc Thuê máy thi công mặt bằng giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Thiên Minh Đức và Công ty TNHH xây dựng Trà Quý.

+ Hợp đồng số 1411/2020/HĐKT-PV ngày 14/11/2020 về việc Mua bán đất và thuê máy thi công san lấp giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Thiên Minh Đức và Công ty XD và TM Phi Vũ.

+ Hợp đồng số 12/2020/HĐKT-TM-228 ngày 10/11/2020 về việc Thuê máy thi công mặt bằng giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Thiên Minh Đức và Công ty xây dựng và TM 228.

+ Hợp đồng số 12/2020/HĐKT-TM ngày 10/11/2020 về việc Thuê máy thi công mặt bằng giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Thiên Minh Đức và Công ty TNHH đầu tư Hoàng Liên.

+ Hợp đồng số 0401/HĐKT-2021 ngày 04/01/2021 về việc Lắp đặt biển quảng cáo giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Thiên Minh Đức và Cty TNHH Nội thất& quảng cáo Sắc Màu.

+ Hợp đồng số 2101/2022 ngày 21/01/2022 về việc San lấp mặt bằng nhà cây mô giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Thiên Minh Đức và Công ty xây dựng Đại Việt.

+ Hợp đồng số 2211/2021/HĐXD ngày 22/11/2021 về việc San lấp mặt bằng và các hạng mục xây lắp khác giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Thiên Minh Đức và Công ty TNHH và thương mại Tân hào An.

+ Hợp đồng số 1211/2020 ngày 12/11/2020 về việc San lấp mặt bằng và các hạng mục xây lắp khác giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Thiên Minh Đức và Cty TNHH Xây dựng Huy Bình.

- Hạng mục tư vấn giám sát: Chủ đầu tư tự thực hiện.

3. Tình hình giải phóng mặt bằng

Căn cứ hồ sơ do chủ đầu tư hiện hữu cung cấp, đến thời điểm hiện tại, công tác giải phóng mặt bằng của dự án đã được triển khai với các nội dung cụ thể như sau:

- Về mặt kinh phí giải phóng mặt bằng:

+ Hạng mục di dời và xây dựng miếu đã được ký kết hợp đồng với Công ty xây dựng Đại Việt theo hợp đồng số 2007/2021/HĐXD ngày 15/11/2021 với giá trị 50.584.000 đồng, hiện đã được tổ chức thực hiện.

+ Đối với công tác đền bù, giải phóng mặt bằng, chủ đầu tư trực tiếp thực hiện với tổng kinh phí 9.496.160.000 đồng và đã tiến hành chi trả theo kế hoạch. Song song đó, công tác đền bù tài sản trên đất cũng đã được chủ đầu tư thực hiện với tổng giá trị 2.454.445.682 đồng, đảm bảo việc chi trả theo phương án đã lập.

+ Ngoài ra, chủ đầu tư đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất rừng sang đất phi nông nghiệp với số tiền 175.000.000 đồng theo quy định.

Tổng chi phí thực hiện công tác giải phóng mặt bằng đến nay là 12.176.189.682 đồng.

- Về quy mô sử dụng đất, dự án có tổng diện tích 48,57 ha. Đến thời điểm hiện tại, công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng đã được thực hiện trên diện tích 41 ha, tương ứng phần lớn phạm vi dự án, trong đó bao gồm 36,66 ha đất của các cá nhân, hộ gia đình và 4,33 ha đất công do UBND xã Nghi Lâm quản lý. Phần diện tích còn lại 7,58 ha hiện chưa hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng và đang tiếp tục được triển khai theo kế hoạch.

4. Tình hình triển khai công tác quy hoạch

Ngày 1/6/2020, UBND tỉnh đã phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất 1/2000; Quy hoạch mặt bằng tổng thể tỷ lệ 1/500 Khu Văn phòng điều hành, nghiên cứu phát triển nguồn giống và vườn ươm công nghệ cao đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1877/QĐ-UBND; Ngày 17/12/2021, UBND tỉnh đã phê duyệt điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất tỷ lệ 1/2000 và quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu Văn phòng quản lý điều hành, nghiên cứu phát triển nguồn giống và vườn ươm công nghệ cao của Dự án tại Quyết định số 4925/QĐ-UBND tỉnh Nghệ An.

5. Tình hình triển khai thi công kết hợp sản xuất cây trồng theo dự án

Trên cơ sở diện tích mặt bằng đã được bàn giao, công tác triển khai thi công dự án được chủ đầu tư hiện hữu tiến hành. Cụ thể, tình hình thực hiện các hạng mục thi công như sau:

5.1. Tình hình triển khai thi công

5.1.1. Khu A: Khu nhà văn phòng quản lý điều hành và nghiên cứu phát triển giống.

- Khu nhà điều hành

Quy mô 3 tầng & 01 Tum, diện tích xây dựng khoảng 524m², diện tích mặt sàn 1.400m² đang xây dựng dang dở phần thô (đã Thi công phần BTCT, xây tường, xây cột, trụ cột, trát tường, trụ dầm...và đang trong qua trình hoàn thiện):

+Tầng 1 đã hoàn thành phần xây, trát tường; bê tông sàn mái, cột, dầm, sàn, lanh tô và đã lắp đặt hệ thống ống điện, ống nước chờ; đã thi công xây trát 05 phòng làm việc và sảnh trước;

+Tầng 2 đã hoàn thành phần xây, trát tường; bê tông sàn mái, cột, dầm, sàn, lanh tô và đã lắp đặt hệ thống ống điện, ống nước chờ; đã thi công xây trát 09 làm việc và sảnh trước;

+ Tầng 3 đã hoàn thành phần xây tường, bê tông sàn mái, cột, dầm, sàn, lanh tô; Chưa thi công trát tường và chưa chia tách phòng các phòng riêng biệt;

+ Tầng tum: Đã hoàn thành hệ thống cột, dầm, mái của tum với diện tích mái tum khoảng 1.000 m²;

+ Hệ thống cầu thang đã hoàn thành đổ bê tông và xây xong cả 3 tầng và tum;

- Nhà trung tâm nuôi cấy mô tế bào

Quy mô 03 tầng & 01 tum: Đã thi công dở dang phần móng diện tích khoảng 2.300m² (Thi công xong phần bê tông cốt thép móng, lắp đặt cốt thép cột chờ, xây tường móng) và chưa thi công tiếp phần khối lượng còn lại.

5.1.2. Khu B: Khu vườn ươm công nghệ cao

- Nhà xưởng đóng bầu siêu nhẹ:

Đã thi công xây dựng xong 03 nhà xưởng với tổng diện tích khoảng 14.300m² (Nhà Zone 2, nhà Zone 3, nhà Zone 4), chi tiết:

+ Nhà zone 2 gồm 5 mái diện tích 4.800m² theo kết cấu cột kèo liên nhịp, mái tôn, không tường bao che, chiều cao trung bình 6m (Hiện trạng có tổng 119 Cột thép ống d168.3x4.6.35 và hệ thống kèo thép hình H250x250x9x14, xà gồ mạ kẽm Z200x62x68x2 & C200x50x2);

+ Nhà zone 3 gồm 6 mái diện tích 4.500m² theo kết cấu cột kèo liên nhịp, mái tôn, không tường bao che, chiều cao trung bình 6m (Hiện trạng có tổng 117 Cột thép ống d168.3x4.6.35 và hệ thống kèo thép hình H250x250x9x14, xà gồ mạ kẽm Z200x62x68x2 & C200x50x2);

+ Nhà zone 4 gồm 5 mái diện tích 5.000m² theo kết cấu cột kèo liên nhịp, mái tôn, không tường bao che, chiều cao trung bình 6m (Hiện trạng có tổng 121 Cột thép ống d168.3x4.6.35 và hệ thống kèo thép hình H250x250x9x14, xà gồ mạ kẽm Z200x62x68x2 & C200x50x2);

5.1.3. Hiện trạng đến nay đã thi công hoàn thành kéo đường dây điện 3 pha và đang sử dụng tại Nhà đóng bầu siêu nhẹ thuộc Khu B của Dự án (bao gồm 11 Cột bê tông BH-7.5B; dây cáp vặn xoắn 4x70mm² với chiều dài 1.925m); đường dây điện bắt đầu từ đường nhựa vào khu D (bao gồm 8 cột bê tông, với chiều dài 700 m)

5.1.4. Hàng rào thép gai, lưới thép B40:

- Hàng rào thép gai, cột bê tông được chôn cách nhau 3m và rào từ điểm mốc D19, D20, D21D51, D52, D9, D10, D11, D12, D19 thuộc khu D (Khu vườn giống đầu dòng lưu trữ các nguồn Gien);

- Hàng rào lưới B40, thép gai có dây cáp quang giăng ngang bao quanh khu A (từ điểm mốc A1 đến A24);

- Có con đường đất (thuộc khu A) lên nghĩa trang có bề rộng 3m, dài 50m được rào hai bên bằng lưới B40, cột bê tông có giăng bằng dây cáp quang.

5.2. Các loại Cây trồng:

5.2.1. Khu A: (theo bản đồ 1/500): Khu văn phòng và Khảo nghiệm giống: gồm các loại cây:

- Vườn keo A1 đầu dòng: Diện tích 1 ha, (trồng trên 04 vùng nhỏ lẻ), mật độ trồng 10.000 cây/ha (trồng cây hàng cách hàng 1,2 m, cây cách cây 0,8 m); hiện trạng cây bị gãy đổ nhiều do ảnh hưởng của các cơn bão năm 2025.

- Ô trồng hỗn hợp 01: Diện tích 0,8 ha, gồm cây Bạch đàn chanh; Lát hoa; Đàn hương; Gội:

+ Cây Bạch đàn chanh trồng mật độ 8500 cây/ha (trồng cây hàng cách hàng 1,3 m, cây cách cây 0,9 m); hiện trạng cây sinh trưởng không đồng đều, số cây còi cọc nhiều.

+ Cây Lát hoa trồng mật độ 1200 cây/ha (trồng cây hàng cách hàng 5,5 m, cây cách cây 1,5 m); hiện trạng cây sinh trưởng rất kém.

+ Cây Đàn hương trồng mật độ 1300 cây/ ha (trồng cây hàng cách hàng 5,0 m, cây cách cây 1,5 m); hiện trạng cây sinh trưởng kém.

+ Cây Gội: trồng số lượng ít: 200 cây, hiện trạng sinh trưởng bình thường.

- Vườn keo AH7: Diện tích 3000 m², hiện trạng cây bị gãy đổ nhiều do gió bão, sinh trưởng không đồng đều.

- Ô trồng cây Tràm 5 gân 01 (trồng thuần): Diện tích 2200 m², mật độ trồng 20.000 cây/ ha; Chiều cao (Hvn) vút ngọn bình quân 4,01 m, Vành thân bình quân đo cách mặt đất 0,3 m là 17,5 cm; hiện trạng cây sinh trưởng tốt.

- Ô trồng cây Tràm 5 gân 02 (trồng thuần): Diện tích 1000m², mật độ trồng 20.000 cây/ha; Chiều cao vút ngọn bình quân 3,03 m; Vành thân bình quân 12,73 cm; hiện trạng cây sinh trưởng khá,

- Ô trồng cây Tràm 5 gân 03 (trồng thuần): Diện tích 600m², mật độ trồng 20.000 cây/ha; Chiều cao vút ngọn bình quân 2,2 m; Vành thân bình quân 11 cm; hiện trạng cây sinh trưởng kém, số cây bị chết khoảng 10%.

- Ô trồng cây Tràm trà (trồng thuần): Diện tích 1400 m², mật độ trồng 20.000 cây/ha; Chiều cao vút ngọn bình quân 3,71m; Vành thân bình quân 12,3 cm; hiện trạng cây sinh trưởng khá.

- Ô trồng cây hỗn hợp 02 (trồng xung quanh nhà điều hành 03 tầng): Diện tích 0,7 ha, bao gồm các loại cây: Lim xanh, Trâm mốc, Bàng lá nhỏ, Long não, Sao đen, Đàn hương, Gội, Gió bầu, Sưa đỏ, Lát hoa, Trám đen, Xoài, Bàng lẵng.

5.2.2. Khu B: Khu nhà đóng bầu siêu nhẹ Zone 2, Zone 3, Zone 4:

Trước đây dùng để đóng bầu và ươm tạo một số loại cây giống như Hương nhu, hiện trạng cây giống hương nhu đã chết hết.

Khu vườn ươm ngoài trời: Diện tích 1000 m², trước đây dùng để đóng bầu và ươm các loại cây Keo đầu dòng, hiện trạng cây giống đã chết hết.

Ô ươm cây giống Tràm 5 gân: Diện tích 40m², số cây hiện còn 1100 cây, sinh trưởng kém.

5.2.3. Khu C: Khu trồng cây dược liệu Tràm 5 gân, Tràm trà:

- Ô trồng cây Tràm trà: Diện tích 2200m², mật độ trồng 20.000 cây/ha; chiều cao vút ngọn bình quân 2,73 m; Vành thân bình quân) đo cách mặt đất 0,3 m) 12,4 cm, hiện trạng cây sinh trưởng khá.

- Ô trồng cây Tràm 5 gân 01: Diện tích 4200m², mật độ trồng 20.000 cây/ha; Chiều cao vút ngọn bình quân 3,30 m; Vành thân bình quân 11,20 cm, hiện trạng cây sinh trưởng bình thường.

- Ô trồng cây Tràm 5 gân 02: Diện tích 2200m², mật độ trồng 18.500 cây/ha; Chiều cao vút ngọn bình quân 3,74 m; Vành thân bình quân 17,45 cm, hiện trạng cây sinh trưởng tốt.

- Ô trồng cây Tràm 5 gân 03: Diện tích 3300m², mật độ trồng 18.500 cây/ha; Chiều cao vút ngọn bình quân 3,04 m; Vành thân bình quân 12,73 cm, hiện trạng cây sinh trưởng khá.

- Ô trồng cây Tràm 5 gân 04: Diện tích 700m², mật độ trồng 18.500 cây/ha; Chiều cao vút ngọn bình quân 3,0 m; Vành thân bình quân 12,10 cm, hiện trạng cây sinh trưởng kém.

5.2.4. Khu D: Khu trồng cây tràm 5 gân, đàn hương, hương nhu.

- Ô trồng Tràm 5 gân 01: Diện tích 3350m², mật độ trồng 18.500 cây/ha; Chiều cao vút ngọn bình quân 3,33 m; Vành thân bình quân 13,55 cm, hiện trạng cây sinh trưởng tốt.

- Ô trồng Đàn hương: Diện tích 1300m², mật độ trồng 715 cây/ha, hiện trạng cây sinh trưởng kém.

- Ô trồng Tràm 5 gân 02: Diện tích 2200m², mật độ trồng 18.500 cây/ha; Chiều cao vút ngọn bình quân 3,01 m; Vành thân bình quân 13,20 cm, hiện trạng cây sinh trưởng khá.

- Ô trồng hỗn hợp cây Đàn hương, Lát hoa, Bạch đàn chanh, Gội: Diện tích 18.000m², hiện trạng cây các loại sinh trưởng kém.

- Ô trồng Keo đầu dòng: Diện tích 05 ha, mật độ trồng 10.000 cây/ ha, hiện trạng cây sinh trưởng khá.

5.2.5. Khu E:

- Trồng cây Tràm 5 gân: Diện tích 12.200m², mật độ trồng 15.800 cây/ha; Chiều cao vút ngọn bình quân 2,3m; Vành thân bình quân 9 cm, hiện trạng cây sinh trưởng không đồng đều.

6. Tình hình giải ngân dự án

Đến nay, chủ đầu tư hiện hữu đã chi trả các hạng mục của dự án với tổng số tiền 69.361.762.914 đồng, bao gồm:

- Giải phóng mặt bằng: 12.176.189.682 đồng
- Hạng mục xây dựng cơ bản: 48.809.640.302 đồng
- Hạng mục lâm sinh (sản xuất cây sản phẩm): 2.187.621.000 đồng
- Các chi phí khác: 6.188.311.930 đồng

Tổng hợp các khoản chi trên thể hiện toàn bộ khối lượng chi phí đã thực hiện cho dự án đến thời điểm hiện tại.

VI. PHƯƠNG ÁN TIẾP NHẬN ĐẦU TƯ VÀ TRIỂN KHAI DỰ ÁN

1. Phương án tiếp nhận đầu tư

Trong quá trình triển khai dự án, Công ty Thiên Minh Đức đã hoàn thành một số nội dung quan trọng về quy hoạch, giải phóng mặt bằng và đầu tư xây dựng các hạng mục chính. Đồng thời, dự án vẫn được đánh giá là có tiềm năng phát triển lớn.

Tuy nhiên, nhằm phục vụ nhu cầu điều chỉnh cơ cấu và chiến lược đầu tư của công ty, Công ty Thiên Minh Đức có chủ trương thực hiện chuyển quyền thực hiện dự án. Do đó, ngày 11/02/2026, Công ty Thiên Minh Đức đã nộp thông báo và hồ sơ có liên quan đến việc dừng hoạt động dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ - DKC đến Sở Tài chính tỉnh Nghệ An. Ngày 13/02/2026, Sở Tài chính tỉnh Nghệ An có thông báo về việc chấm dứt hoạt động của dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ - DKC tại văn bản số 134/TB-STC.

Nhận thấy Dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ - DKC là dự án có tiềm năng phát triển lớn, Công ty đã nhiều lần cử đoàn công tác vào Nghệ An để nghiên cứu, khảo sát, đánh giá dự án và tiến hành các công việc nhằm chuẩn bị cơ sở thực hiện thủ tục chuyển quyền thực hiện dự án.

Đặc biệt, Công ty VRG lưu ý Quyết định số 2761/QĐ-UBND ngày 28/08/2025 của UBND tỉnh Nghệ An, phê duyệt Kế hoạch thực hiện Quy hoạch chung xây dựng Khu lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao vùng Bắc Trung Bộ đến năm 2045, trong đó chi phí giải phóng mặt bằng của dự án được thực hiện từ ngân sách nhà nước. Đây là một ưu thế quan trọng, thể hiện sự quan tâm của Nhà nước và giúp nâng cao tính khả thi cũng như tiềm năng phát triển bền vững của dự án.

Để được chuyển quyền thực hiện dự án, Công ty có kế hoạch tiếp nhận dự án đã được triển khai, cụ thể như sau:

- Trên cơ sở định hướng hợp tác giữa các bên, Công ty dự kiến thực hiện tiếp nhận dự án theo hình thức nhận chuyển quyền thực hiện dự án, gắn với việc thực hiện thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư và/hoặc chấp thuận điều chỉnh nhà đầu tư theo quy định.

- Trong giai đoạn chuẩn bị, Công ty dự kiến phối hợp với đối tác để trao đổi, rà soát sơ bộ hồ sơ pháp lý, hồ sơ kỹ thuật của dự án, hiện trạng mặt bằng, tài sản trên đất và các vấn đề liên quan đến đất đai; đồng thời chuẩn bị các điều kiện cần thiết nhằm phục vụ việc tiếp nhận dự án.

- Sau khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư và/hoặc chấp thuận Công ty là nhà đầu tư thực hiện dự án, Công ty sẽ thực hiện ký kết thỏa thuận/hợp đồng chuyển quyền thực hiện dự án; phối hợp với đối tác để tiếp nhận hồ sơ, tài liệu, mặt bằng, tài sản trên đất và các hồ sơ liên quan đến quyền sử dụng đất (nếu có), đồng thời thực hiện các nghĩa vụ tài chính theo thỏa thuận giữa các bên.

- Trong quá trình tiếp nhận và triển khai dự án, Công ty sẽ tổ chức quản lý, theo dõi, kiểm soát hiện trạng khu đất và các nội dung liên quan; đồng thời tiếp tục phối hợp

với các cơ quan chức năng để hoàn thiện các thủ tục pháp lý có liên quan theo quy định.

Với việc tiếp nhận dự án này, Công ty VRG có thể kế thừa kết quả triển khai trước đây, đồng thời tận dụng ưu thế hỗ trợ từ ngân sách nhà nước về giải phóng mặt bằng, tạo nền tảng thuận lợi để triển khai dự án một cách hiệu quả và bền vững trong giai đoạn tiếp theo.

2. Điều chỉnh tổng mức đầu tư

Trên cơ sở tổng mức đầu tư được xác định tại mục III.5.1, sau khi xem xét giá trị các hạng mục đã được Công ty Thiên Minh Đức thực hiện, phần chi phí giải phóng mặt bằng được hoàn trả từ ngân sách nhà nước và chi phí chuyển quyền thực hiện dự án, tổng mức đầu tư Công ty VRG cần thực hiện được xác định lại như sau:

Đơn vị tính: nghìn đồng

Stt	Khoản mục chi phí	Giá trị (Đã bao gồm VAT)	Ghi chú
1	Tổng mức đầu tư dự kiến	368.514.642	
2	Chi phí Công ty Thiên Minh Đức đã thực hiện và thanh toán	69.361.763	
2.1	Giải phóng mặt bằng	12.176.190	
2.2	Hạng mục xây dựng cơ bản	54.997.952	
2.3	Hạng mục lâm sinh	2.187.621	
3	Chi phí giải phóng mặt bằng được hoàn trả bằng nguồn vốn NSNN	13.655.000	Theo quyết định số 2761/QĐ-UBND ngày 28/8/2025
4	Chi phí chuyển quyền thực hiện dự án (bao gồm chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản đã được đầu tư trên đất)	25.000.000	Giá trị mua lại từ Thiên Minh Đức
5	Tổng mức đầu tư dự kiến Công ty VRG cần thực hiện	310.497.879	(5)=(1)-(2)-(3)+(4)

Như vậy, tổng mức đầu tư dự án cần thực hiện (đã bao gồm VAT): **310.497.879.000 đồng** (Bằng chữ: Ba trăm mười triệu, bốn trăm chín mươi bảy nghìn, tám trăm bảy mươi chín đồng).

3. Tiến độ thực hiện dự án:

- Đến hết Quý II/2027: Hoàn thành các thủ tục pháp lý Dự án, giao đất cho thuê đất, phê duyệt thiết kế.

- Từ Quý II/2027 đến quý hết Quý II/2028: Hoàn thành thi công các hạng mục công trình.

- Đến hết Quý III/2028: Hoàn thành đầu tư và đưa Dự án vào hoạt động.

4. Nguồn vốn đầu tư:

Tổng mức đầu tư dự án dự kiến 310.497.879.000 đồng (đã bao gồm VAT) được huy động từ các nguồn vốn hợp pháp của Công ty, bao gồm:

- Vốn chủ sở hữu của Công ty: Bao gồm nguồn vốn tự có và các nguồn vốn hợp pháp khác của Công ty, được bố trí để thực hiện các hạng mục đầu tư ban đầu, chi phí đối ứng và các chi phí không sử dụng vốn vay. Đồng thời, trong quá trình triển khai dự án, Công ty dự kiến sử dụng một phần dòng tiền hình thành từ hoạt động sản xuất, kinh doanh (như hoạt động ươm giống, trồng và chăm sóc cây lâm nghiệp) để tái đầu tư cho dự án, qua đó góp phần bổ sung vốn chủ sở hữu và giảm áp lực huy động vốn bên ngoài.

Vốn vay từ các tổ chức tín dụng: Công ty dự kiến huy động vốn vay từ các tổ chức tín dụng trong và ngoài nước (bao gồm các khoản vay thương mại và các nguồn vốn vay ưu đãi, nếu có) nhằm đáp ứng nhu cầu vốn cho các hạng mục đầu tư xây dựng, mua sắm thiết bị và triển khai dự án theo tiến độ. Việc vay vốn sẽ được thực hiện trên cơ sở phương án tài chính khả thi và đảm bảo các chỉ tiêu an toàn tài chính của Công ty.

Các nguồn vốn hợp pháp khác (nếu có): Bao gồm vốn hợp tác, liên kết với các đối tác trong quá trình triển khai dự án hoặc các nguồn vốn huy động hợp pháp khác theo quy định của pháp luật, nhằm đa dạng hóa nguồn vốn và nâng cao hiệu quả đầu tư.

Nguyên tắc huy động và sử dụng vốn: Nguồn vốn sẽ được bố trí linh hoạt theo tiến độ thực hiện dự án, trong đó ưu tiên sử dụng vốn chủ sở hữu cho các giai đoạn đầu; vốn vay được huy động phù hợp với nhu cầu giải ngân thực tế; đồng thời tận dụng dòng tiền từ hoạt động sản xuất để tái đầu tư trong các giai đoạn tiếp theo, bảo đảm cân đối dòng tiền và tối ưu hiệu quả tài chính của dự án.

5. Các chính sách ưu đãi và hiệu quả kinh tế xã hội

5.1. Các chính sách ưu đãi

Căn cứ Luật Đầu tư số 43/2025/QH15, dự án thuộc lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư, qua đó được hưởng các cơ chế, chính sách ưu đãi theo quy định của pháp luật hiện hành. Cụ thể, dự án có điều kiện được áp dụng các ưu đãi về cái nội dung như sau:

- Ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp;
- Ưu đãi về đất đai;
- Ưu đãi về thuế nhập khẩu đối với máy móc, thiết bị phục vụ sản xuất;
- Được nhận hỗ trợ kinh phí giải phóng mặt bằng;
- Được hưởng các chính sách hỗ trợ đối với hoạt động nghiên cứu, phát triển, chuyển giao công nghệ và đào tạo nguồn nhân lực.

Việc tiếp cận và áp dụng các chính sách ưu đãi nêu trên không chỉ góp phần giảm chi phí đầu tư, nâng cao hiệu quả tài chính của dự án mà còn tạo điều kiện thuận

lợi để doanh nghiệp đẩy mạnh ứng dụng công nghệ cao, phát triển sản xuất theo hướng hiện đại và bền vững. Các ưu đãi cụ thể sẽ được cơ quan có thẩm quyền xem xét, áp dụng theo quy định tại từng thời điểm triển khai dự án.

5.2. Phân tích, đánh giá tác động kinh tế - xã hội

Dự án khi đi vào hoạt động dự kiến sẽ mang lại nhiều tác động tích cực về kinh tế, xã hội và môi trường, phù hợp với định hướng phát triển ngành lâm nghiệp và công nghiệp chế biến gỗ từ Trung ương đến khu vực Bắc Trung Bộ nói chung cũng như định hướng phát triển của Công ty nói riêng trong giai đoạn trung và dài hạn.

Dự án góp phần nâng cao giá trị sản xuất, kinh doanh rừng thông thông qua việc cung ứng ổn định nguồn giống cây lâm nghiệp chất lượng cao, có nguồn gốc rõ ràng, từ đó nâng cao năng suất rừng trồng, rút ngắn chu kỳ khai thác và gia tăng sản lượng gỗ nguyên liệu. Với công suất cung ứng trên 200 triệu cây giống/năm, dự án đáp ứng nhu cầu trồng rừng quy mô lớn, đặc biệt là rừng gỗ lớn, góp phần nâng cao giá trị gia tăng trong toàn chuỗi sản xuất – chế biến – tiêu thụ lâm sản tại khu vực Bắc Trung Bộ.

Dự án là mắt xích đầu vào quan trọng trong chuỗi giá trị lâm nghiệp, từ nghiên cứu, chọn tạo giống đến sản xuất, trồng rừng và chế biến, giúp giảm chi phí đầu vào, nâng cao hiệu quả sản xuất và kéo dài chu kỳ kinh doanh rừng theo hướng bền vững. Việc phát triển các dịch vụ giá trị gia tăng như chuyển giao công nghệ, tư vấn kỹ thuật, khảo nghiệm và trình diễn giống mới cũng góp phần đa dạng hóa nguồn thu và nâng cao hiệu quả tài chính tổng thể.

Tiếp nhận dự án với giá mua lại (25.000.000.000 đồng) cho phép Công ty tận dụng phần giá trị đã đầu tư trước đó (69.361.763.000 đồng), từ đó rút ngắn thời gian triển khai, giảm chi phí đầu tư ban đầu và mở rộng quy mô dự án. Việc tận dụng các chính sách ưu đãi đầu tư về thuế, đất đai, nhập khẩu, hỗ trợ công tác nghiên cứu, phát triển và đào tạo nhân lực cũng góp phần nâng cao hiệu quả tài chính, rút ngắn thời gian hoàn vốn và tăng tính khả thi của dự án.

Ngoài ra, kinh phí giải phóng mặt bằng được nhà nước hỗ trợ chi phí giải phóng mặt bằng (dự kiến 13.655.000.000 đồng) theo Quyết định 2761/QĐ-UBND ngày 28/8/2025 của UBND tỉnh Nghệ An, tạo điều kiện giảm áp lực vốn, thuận lợi cho việc triển khai và đưa dự án vào khai thác sớm.

5.2.2. Hiệu quả xã hội và môi trường

Dự án góp phần phát triển lâm nghiệp bền vững, nâng cao độ che phủ và chất lượng rừng thông qua việc sử dụng giống chất lượng cao, thích ứng với biến đổi khí hậu. Việc phát triển rừng trồng theo hướng thâm canh, gỗ lớn giúp hạn chế khai thác rừng tự nhiên, bảo vệ đa dạng sinh học và cân bằng hệ sinh thái.

Dự án đồng thời góp phần nâng cao hiệu quả sử dụng đất lâm nghiệp, hướng tới phát triển theo mô hình kinh tế tuần hoàn, giảm thiểu lãng phí tài nguyên và phát thải trong quá trình sản xuất.

Dự án thúc đẩy nghiên cứu khoa học, chuyển giao công nghệ và lan tỏa tiến bộ kỹ thuật trong toàn vùng Bắc Trung Bộ, góp phần nâng cao trình độ sản xuất và chuyển đổi phương thức canh tác theo hướng hiện đại, hiệu quả và thân thiện môi trường.

Dự án tạo việc làm ổn định cho lao động địa phương, nâng cao thu nhập và cải thiện đời sống người dân; đồng thời nâng cao chất lượng nguồn nhân lực thông qua đào tạo và chuyển giao kỹ thuật. Việc phát triển rừng bền vững còn góp phần tăng khả năng hấp thụ carbon, giảm phát thải khí nhà kính, hướng tới mục tiêu phát triển kinh tế xanh và phát thải ròng bằng “0”.

Trên đây là nội dung báo cáo đề xuất Chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ - DKC thuộc địa phận Phúc Lộc (trước đây thuộc xã Nghi Lâm, huyện Nghi Lộc), tỉnh Nghệ An. 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 Đại hội đồng cổ đông chấp thuận cho nghiên cứu triển khai dự án.

Trân trọng!

Số: 130/TT-ĐQT

Hải Phòng, ngày 06 tháng 5 năm 2026

TỜ TRÌNH

**V/v: Xin chấp thuận chủ trương nghiên cứu Dự án Nhà máy điện mặt trời hồ Khe
Gỗ công suất 200MW và Dự án Nhà máy điện mặt trời nổi hồ Vực Máu, công suất
160 MW**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026

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

Căn cứ Luật Điện lực số 61/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024; Luật
sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Điện lực ngày 30 tháng 11 năm 2024;

Nghị định 58/2025/NĐ-CP ngày 03/03/2025 Quy định chi tiết một số luật
điện lực về phát triển điện năng lượng tái tạo, điện năng mới;

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

Căn cứ Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 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 chủ
trương nghiên cứu Dự án nhà máy điện mặt trời hồ Khe Gỗ công suất 200MW tại
xã Quỳnh Tam, tỉnh Nghệ An và Dự án Nhà máy điện mặt trời nổi hồ Vực Máu,
công suất 160 MW tại xã Quỳnh Thắng và phường Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An, cụ
thể như sau:

I. Dự án nhà máy điện mặt trời hồ Khe Gỗ công suất 200MW

1. Giới thiệu chung

Dự án Nhà máy điện mặt trời hồ Khe Gỗ đã được chấp thuận chủ trương đầu
tư tại văn bản số: 34/QĐ-UBND ngày 01/03/2022 của UBND tỉnh Nghệ An. Địa
điểm xây dựng nhà máy tại xã Quỳnh Tam, tỉnh Nghệ An.

Theo Quy hoạch điện VIII - Quyết định số: 768/QĐ-TTg ngày 15/04/2026
của Thủ tướng chính phủ Quyết định phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phát triển
điện lực quốc gia thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050. Theo đó tiềm năng
điện mặt trời Việt Nam khoảng 963.000 MW (mặt đất - 837.000MW), mặt nước -
77.400 MW và mái nhà - 48.200 MW). Đến năm 2030 tổng công suất các nguồn
điện mặt trời đạt 46.459 - 73.416 MW định hướng đến năm 2050 tổng công suất
khoảng 293.088 - 295.646 MW. Như vậy việc đầu tư xây dựng nhà máy điện sử



dụng năng lượng tái tạo nói chung, năng lượng điện mặt trời nói riêng trong giai đoạn hiện nay là cần thiết cho sự phát triển bền vững năng lượng điện của đất nước.

2. Quy mô dự án và khái toán chi phí đầu tư

a. Quy mô dự án

- Quy mô diện tích khảo sát: 330 ha;
- Quy mô diện tích sử dụng: Diện tích sử dụng dự kiến 280 ha bao gồm đất mặt nước, đất vùng bán ngập hồ Khe Gõ và khu vực lân cận hồ; ngoài ra sử dụng thêm khoảng 2,1 ha đất ven hồ làm trạm tăng áp, đường vận hành và nhà điều hành;
- Quy mô công suất lắp đặt: 200 MWp.
- Tiến độ thực hiện: Nhà máy điện mặt trời hồ Khe Gõ dự kiến được triển khai theo 02 giai đoạn; giai đoạn 1 với công suất lắp đặt 100 MWp; giai đoạn 2 đưa vào vận hành với công suất lắp đặt bổ sung 100 MWp. Tổng tiến độ dự án dự kiến là 02 năm.
- + Tổng số tấm pin quang điện: 500.000 tấm pin;
- + Tổng số bộ Inverter: 68 bộ;
- + Tổng vốn đầu tư dự kiến: 4.000 tỷ đồng.
- + Thời gian thực hiện dự án 50 năm kể từ ngày giao chủ đầu tư hạ tầng theo quy định.

- + Tuổi thọ khấu hao thiết bị: 20 năm.
- + Tiến độ thực hiện dự án: 02 năm
- + Cấp điện áp đầu nối: 110kV
- + Chiều dài đường dây đầu nối 110kV cần xây dựng: (1x15,0+2x7,0) km.
- + Số trạm biến áp 110kV
- + 01 trạm biến áp 22/110 kV công suất (2x63)MVA;
- + 02 máy biến áp 22/110 kV công suất (2x63)MVA.

b. Tổng mức đầu tư dự kiến

Đơn vị tính: Tỷ đồng

Stt	Hạng mục công việc	Giá trị trước thuế	Thuế VAT	Giá trị sau thuế
1	Chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư và thuê mặt hồ	31.750	2.540	34.290
2	Chi phí xây dựng	373.212,36	29.856,9888	403.069,3488
3	Chi phí thiết bị	3.041.125,49	243.290,0392	3.284.415,529
4	Chi phí quản lý dự án	36.465,51	2.917,2408	39.382,7508
5	Chi phí tư vấn	50.255,17	4.020,4136	54.275,5836

6	Chi phí khác	309.253,89	24.740,3112	333.994,2012
7	Chi phí dự phòng	192.102,74	15.368,2192	207.470,9592
	Tổng mức đầu tư:	4.034,165	322,733	4.356,898

(Bằng chữ: Bốn nghìn, ba trăm năm mươi sáu tỷ, tám trăm chín tám triệu đồng./.)

3. Đề xuất, kiến nghị

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

- Chấp thuận chủ trương nghiên cứu dự án Nhà máy điện mặt trời Hồ Khe Gỗ công suất 200MW tại xã Quỳnh Tam, tỉnh Nghệ An.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội cổ đông xem xét chấp thuận. (Tài liệu kèm theo: Báo cáo nghiên cứu Dự án)/.

II. Dự án Nhà máy điện mặt trời nổi Hồ Vực Mầu, công suất 160 MW

1. Giới thiệu chung

Địa điểm xây dựng nhà máy điện mặt trời nổi Hồ Vực Mầu tại xã Quỳnh Thắng và phường Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An. Dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư tại văn bản số: 35/QĐ-UBND ngày 01/03/2022 của UBND tỉnh Nghệ An. Dự án hiện nay được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh tại quyết định số 768/QĐ-TTg ngày 14/5/2025 (giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2025), với công suất là 160MW.

Hiện nay tiềm năng điện mặt trời của Việt Nam khoảng 963.000 MW (mặt đất - 837.000MW), mặt nước - 77.400 MW và mái nhà - 48.200 MW). Đến năm 2030 tổng công suất các nguồn điện mặt trời đạt 46.459 - 73.416 MW định hướng đến năm 2050 tổng công suất khoảng 293.088 -295.646 MW. Như vậy việc đầu tư xây dựng nhà máy điện sử dụng năng lượng tái tạo nói chung, năng lượng điện mặt trời nói riêng trong giai đoạn hiện nay là hoàn toàn cần thiết cho sự phát triển bền vững năng lượng điện cho đất nước.

2. Quy mô dự án, khái toán chi phí đầu tư

a. Quy mô dự án 214 ha

- Vùng mặt nước, đất vùng bán ngập và khu vực lân cận hồ có diện tích khoảng 214 ha.

- Công suất lắp đặt 160KW, cấp điện áp tại điểm đầu nối DZ 220kV

- Thời gian thực hiện dự án 50 năm kể từ ngày được giao chủ đầu tư

b. Khái toán chi phí đầu tư 3.200 tỷ đồng

Đơn vị tính: Tỷ đồng

Stt	Hạng mục công việc	Giá trị trước thuế	Thuế VAT	Giá trị sau thuế
1	Chi phí bồi thường tái định cư và thuê mặt hồ	10,77		10,77
2	Chi phí xây dựng	227,51	18,20	245,71
3	Chi phí thiết bị	2.176,9	174,11	2.350,50
4	Chi phí quản lý dự án	16,05	1,28	17,34
5	Chi phí tư vấn lập báo cáo nghiên cứu khả thi	7,47	0,60	8,07
6	Chi phí tư vấn lập thiết kế kỹ thuật	46,06	3,68	49,74
7	Chi phí khác	280,60	26,45	307,05
8	Chi phí dự phòng	194,98	15,60	210,58
	Tổng mức đầu tư dự kiến:	2.960	240	3.200

(Tham khảo suất vốn đầu tư các Dự án tương tự đã và đang triển khai tại Việt Nam và thế giới).

3. Đề xuất, kiến nghị

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

- Chấp thuận chủ trương nghiên cứu Dự án Nhà máy điện mặt trời nổi Hồ Vực Mấu công suất 160MW tại xã Quyết Thắng và Phường Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An.

Công ty kính đề nghị Hội đồng quản trị trình Đại hội cổ đông xem xét chấp thuận. (Tài liệu kèm theo: Báo cáo nghiên cứu Dự án)./.

Trân trọng!

Nơi nhận:

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

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Phạm Trung Thái

Báo cáo chấp thuận chủ trương nghiên cứu

Dự án: Nhà máy điện mặt trời hồ Khe Gỗ công suất 200MW

Chủ đầu tư: 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

— * —

BÁO CÁO

CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG NGHIÊN CỨU

DỰ ÁN

NHÀ MÁY ĐIỆN MẶT TRỜI HỒ KHE GỖ - CÔNG SUẤT 200MW

ĐỊA ĐIỂM

XÃ QUỲNH TAM, TỈNH NGHỆ AN

CHỦ ĐẦU TƯ

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



Mô hình đầu tư điện năng lượng mặt trời

Báo cáo chấp thuận chủ trương nghiên cứu

Dự án: Nhà máy điện mặt trời hồ Khe Gỗ công suất 200MW

Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam

- Căn cứ Luật Điện lực số 61/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Điện lực ngày 30 tháng 11 năm 2024;

- Căn cứ Nghị định 58/2025/NĐ-CP ngày 03/03/2025 Quy định chi tiết một số luật điện lực về phát triển điện năng lượng tái tạo, điện năng mới;

- Căn cứ Quyết định số 2068/QĐ-TTg ngày 25 tháng 11 năm 2015 của Thủ tướng Chính phủ về việc Phê duyệt Chiến lược phát triển năng lượng tái tạo của Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Căn cứ Quyết định số 11/2017/QĐ-TTg ngày 11/4/2017 của Thủ tướng Chính Phủ về cơ chế khuyến khích phát triển các dự án điện mặt trời tại Việt Nam; Quyết định số 5087/BCT-TCNL ngày 9/6/2017 của Bộ Công Thương về việc hướng dẫn thực hiện Quyết định 11/2017/QĐ-TTg;

- Căn cứ Văn bản số 5087/BCT-TCNL ngày 9/6/2017 của Bộ Công Thương về việc về việc hướng dẫn thực hiện Quyết định số 11/2017/QĐ-TTg lập hồ sơ bổ sung dự án điện mặt trời;

- Căn cứ Quyết định số 768/QĐ-TTg ngày 15/4/2025 (Quy hoạch điện VIII) của Thủ tướng Chính phủ về việc điều chỉnh Quy hoạch phát triển điện lực quốc gia thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 (Quy hoạch Điện VIII);

- Căn cứ Quyết định số 428/QĐ-TTg ngày 18/3/2016 của Thủ Tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phát triển Điện lực Quốc gia giai đoạn 2011-2020 có xét đến năm 2030 (Quy hoạch Điện VII);

- Căn cứ Quyết định số 3045/QĐ-BCT ngày 21/7/2016 của Bộ Công Thương về việc phê duyệt Hợp phần I đề án "Quy hoạch phát triển điện lực tỉnh Nghệ An giai đoạn 2016-2025, có xét đến năm 2035";

- Căn cứ Quyết định số 988/QĐ-BCT ngày 10/04/2025 về việc phê duyệt khung giá phát điện áp dụng cho loại hình nhà máy điện mặt trời;

- Tham khảo suất vốn đầu tư các dự án tương tự đã và đang triển khai tại Việt Nam và thế giới...

I. SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ

a. Đánh giá phát triển điện năng lượng mặt trời tại Việt Nam

- Việt Nam được đánh giá là Quốc gia có tiềm năng rất lớn phát triển năng lượng mặt trời, đặc biệt ở các vùng miền Trung và miền Nam. Năng lượng mặt trời ở Việt Nam có sẵn quanh năm, khá ổn định và phân bố rộng rãi trên các vùng miền khác nhau của đất nước. Đặc biệt, số ngày nắng trung bình trên các tỉnh của miền trung và miền nam là khoảng 300 ngày/năm. Năng lượng mặt trời có thể được khai thác cho hai nhu cầu sử dụng: sản xuất điện và cung cấp nhiệt.

- Phát triển điện mặt trời để cung cấp điện cho hệ thống điện quốc gia;

- Điện năng sản xuất từ năng lượng mặt trời tăng từ khoảng 10 triệu kWh năm 2015 lên khoảng 1,4 tỷ kWh vào năm 2020; khoảng 35,4 tỷ kWh vào năm

Báo cáo chấp thuận chủ trương nghiên cứu

Dự án: Nhà máy điện mặt trời hồ Khe Gỗ công suất 200MW

Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam

2030. Đưa tỷ lệ điện năng sản xuất từ nguồn năng lượng mặt trời trong tổng sản lượng điện sản xuất từ mức không đáng kể hiện nay lên đạt khoảng 0,5% vào năm 2020, khoảng 6% vào năm 2030.

- Để có thể đạt được các mục tiêu này, Chính phủ Việt Nam đã đưa ra nhiều ưu đãi đối với các nhà đầu tư. Các nhà máy năng lượng tái tạo sẽ nhận được ưu đãi đầu tư, ưu đãi về biểu giá điện và ưu đãi thuế. Các nhà đầu tư có thể hưởng các ưu đãi khác như miễn thuế nhập khẩu thiết bị, miễn giảm thuế thu nhập doanh nghiệp và miễn thuế sử dụng đất trong một khoảng thời gian, các ưu đãi về tín dụng đầu tư theo các quy định pháp luật hiện hành về tín dụng đầu tư và tín dụng xuất khẩu của Nhà nước.

- Nằm trong khu vực cận nhiệt đới gió mùa với bờ biển dài, Việt Nam có thuận lợi cơ bản để phát triển năng lượng mặt trời. Theo đánh giá của Hiệp hội năng lượng sạch Việt Nam, Việt Nam là một trong những quốc gia có ánh nắng mặt trời lớn trong bản đồ bức xạ mặt trời thế giới. Ở các tỉnh Tây Nguyên, Nam Trung bộ, số giờ nắng khá cao, đạt từ 2.000 - 2.600 giờ/năm. Bức xạ mặt trời trung bình 150kcal/m chiếm khoảng 2.000 - 2.500 giờ/năm, với ước tính tiềm năng lý thuyết khoảng 43,9 tỷ TOE.

b. Tiềm năng phát triển năng lượng mặt trời tại tỉnh Nghệ An

- Nghệ An là thủ phủ của vùng Bắc Trung Bộ, nằm trên các trục giao thông quan trọng như: Quốc lộ 1 dài 91 km, đường Hồ Chí Minh chạy song song với quốc lộ 1 và tuyến đường sắt Bắc - Nam xuyên suốt qua phía Bắc và phía Nam các tỉnh. Thành phố Vinh cách thủ đô Hà Nội 291 km về phía Nam được xác định là trung tâm kinh tế, văn hoá của vùng Bắc Trung Bộ. Nghệ An có bờ biển dài 82km, cảng Cửa Lò có năng lực tiếp nhận tàu đạt công suất 6-8 triệu tấn vào năm 2026; có 6 cửa lạch rất thuận lợi cho việc giao lưu bằng đường biển với các tỉnh thành trong nước và quốc tế. Với vị trí địa lý thuận lợi như trên là yếu tố quan trọng tạo lợi thế cho Nghệ An trong việc mở rộng hợp tác, giao lưu kinh tế với các địa phương trong cả nước cũng như quốc tế.

- Nghệ An nằm trong vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa, khí hậu chuyển tiếp vừa mang đặc tính khí hậu lạnh của miền Bắc, vừa mang đặc tính nóng của miền Nam.

- Nghệ An nằm trong vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa mang tính chuyển tiếp của khí hậu miền Bắc và miền Nam. Số giờ nắng trong năm từ 1.500 - 1.700 giờ, bức xạ mặt trời 74,6 Kcal/cm³, nhiệt độ trung bình hàng năm khoảng 23°C, cao nhất là 43°C và thấp nhất là 20°C, lượng mưa trung bình năm là 1.800 - 2.000 mm.

- Cường độ bức xạ trung bình của Nghệ An là 4,04 kWh/m³/ngày, đạt ở mức độ khá so với cả nước.

Báo cáo chấp thuận chủ trương nghiên cứu

Dự án: Nhà máy điện mặt trời hồ Khe Gỗ công suất 200MW

Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam

- Theo kết quả báo cáo Bản đồ bức xạ mặt trời Việt Nam do Tổng cục năng lượng (nay là Cục Điện lực và Năng lượng tái tạo) - Bộ Công Thương hợp tác cùng 3 Viện nghiên cứu của Tây Ban Nha thực hiện và các báo cáo của WB và các tổ chức quốc tế, Nghệ An là một trong các tỉnh được đánh giá có tiềm năng năng lượng mặt trời ở mức khá cao với lượng bức xạ mặt trời trung bình năm vào khoảng 4,05 kWh/m²/ngày.

c. Đánh giá khu vực dự án hồ Khe Gỗ

- Hồ Khe Gỗ - Xã Quỳnh Tam nằm ở phía Đông Bắc tỉnh Nghệ An, cách thành phố Vinh khoảng 60 km. Địa giới hành chính xã Quỳnh Tam như sau:

+ Phía Bắc giáp với xã Quỳnh Thắng, xã Đông Hiếu và xã Quỳnh Văn.

+ Phía Nam giáp xã Nghĩa Đồng, xã Giai Lạc và xã Bình Minh.

+ Phía Tây giáp xã Nghĩa Lộc và xã Đông Hiếu.

+ Phía Đông giáp xã Quỳnh Sơn, xã Hùng Châu và xã Quỳnh Văn.

- Xã Quỳnh Tam nằm trong khu vực nhiệt đới nhưng lại ở miền biển nên thường nhận được ba luồng gió:

+ Gió mùa Đông Bắc nằm sâu trong lục địa lạnh lẽo của vùng Sibia và Mông Cổ, thổi qua Trung Quốc và vịnh Bắc Bộ tràn về, gọi là gió bắc.

+ Gió mùa Tây Nam ở tận vịnh Bengal tràn qua lục địa, qua các dãy Trường Sơn, thổi sang, thường gọi là gió Lào nhưng chính là gió tây khô nóng.

+ Gió mùa Đông Nam mát mẻ từ biển Đông thổi vào, gọi là gió nồm.

- Khí hậu xã Quỳnh Tam chia làm hai mùa rõ rệt:

+ Mùa nóng từ tháng 5 đến tháng 10 dương lịch. Mùa này tiết trời nóng nực, nhiệt độ trung bình 30°C, có ngày lên tới 40°C.

+ Mùa lạnh từ tháng 11 năm trước đến tháng 4 dương lịch năm sau. Mùa này thường có gió mùa Đông Bắc, mưa kéo dài.

- Tổng bức xạ theo phương ngang hằng năm (GHI) là thông số cơ bản nhất cần xem xét khi đánh giá tiềm năng mặt trời khu vực dự án. GHI càng cao thì năng suất phát điện tính trên 1 kWp công suất lắp đặt sẽ càng lớn.

- Với các bộ số liệu về năng lượng mặt trời thu thập được thì vị trí dự án có tiềm năng năng lượng mặt trời khá tốt để có thể xây dựng nhà máy điện mặt trời sử dụng công nghệ pin quang điện (PV) nối lưới với mục đích phát điện thương mại.

- Theo kết quả phần mềm Meteonorm, tiềm năng bức xạ tại vị trí dự án khu vực hồ Khe Gỗ, xã Quỳnh Tam, tỉnh Nghệ An, lượng bức xạ mặt trời trung bình năm là vào khoảng 4,13 kWh/m²/ngày là một chỉ số khá tốt. Với mức độ bức xạ

Báo cáo chấp thuận chủ trương nghiên cứu

Dự án: Nhà máy điện mặt trời hồ Khe Gỗ công suất 200MW

Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam

như vậy có thể xây dựng tại đây dự án nhà máy điện mặt trời nối lưới cấp điện vào hệ thống điện Quốc gia.

- Với chỉ số GHI tại khu vực là 4,13 kWh/m/ngày, dự án nằm tại vị trí có tiềm năng tốt về điện mặt trời. Ngoài ra, vị trí dự kiến thực hiện dự án trên đất bán ngập của hồ Khe Gỗ và khu vực lân cận, là khu vực đất chưa được sử dụng, không có dân cư sinh sống, hiệu quả sử dụng đất kém. Do vậy đây là các điều kiện thuận lợi cho việc phát triển nhà máy điện mặt trời, góp phần phát triển kinh tế địa phương và phù hợp với quy hoạch phát triển điện lực Quốc gia của Chính phủ.

Nhà máy điện mặt trời hồ Khe Gỗ sử dụng đất bán ngập của hồ Khe Gỗ và khu vực lân cận để lắp đặt các dàn pin mặt trời. Dự án có tổng quy mô công suất lắp đặt là 200 MW.

d. Quy mô đầu tư

- Quy mô diện tích khảo sát: 330 ha;
- Quy mô diện tích sử dụng: Diện tích sử dụng dự kiến 280 ha bao gồm đất mặt nước, đất vùng bán ngập hồ Khe Gỗ và khu vực lân cận hồ; ngoài ra sử dụng thêm khoảng 2,1 ha đất ven hồ làm trạm tăng áp, đường vận hành và nhà điều hành;
- Quy mô công suất lắp đặt: 200 MWp.
- Tiến độ thực hiện: Nhà máy điện mặt trời hồ Khe Gỗ dự kiến được triển khai theo 02 giai đoạn; giai đoạn 1 với công suất lắp đặt 100 MWp; giai đoạn 2 đưa vào vận hành với công suất lắp đặt bổ sung 100 MWp. Tổng tiến độ dự án dự kiến là 02 năm.
 - + Tổng số tấm pin quang điện: 500.000 tấm pin;
 - + Tổng số bộ Inverter: 68 bộ;
 - + Tổng vốn đầu tư: 4.356,898 tỷ đồng.
 - + Thời gian thực hiện dự án 50 năm kể từ ngày được cho thuê đất theo quy định.
 - + Tuổi thọ dự án: 20 năm.
 - + Tiến độ thực hiện dự án: 02 năm
 - + Cấp điện áp đầu nối: 110kV
 - + Chiều dài đường dây đầu nối 110kV cần xây dựng: (1x15,0+2x7,0) km.
 - + Số trạm biến áp 110kV
 - * 01 trạm biến áp 22/110 kV công suất (2x63)MVA;

Báo cáo chấp thuận chủ trương nghiên cứu

Dự án: Nhà máy điện mặt trời hồ Khe Gỗ công suất 200MW

Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam

* 02 máy biến áp 22/110 kV công suất (2×63)MVA.

e. Hiện trạng khu đất:

Hiện nay khu vực quanh hồ không có dân cư sinh sống. Trong lòng hồ có một vài bè nuôi thủy sản của người dân tự phát trong khu vực. Hiện trạng khu đất quanh hồ chủ yếu là cây bụi hoang và một số ít cây hàng năm, năng suất thấp.

Nhìn chung khu vực chọn để xây dựng Nhà máy điện mặt trời hồ Khe Gỗ có địa hình và địa lý tương đối thuận lợi, mặt nước rộng, khu vực dự án cách đường giao thông khoảng 6km và cách đường dây 110kV khoảng 7km (theo khoảng cách thẳng).

Hiện trạng khu đất không chồng lấn với các quy hoạch khác. Toàn bộ khu đất không ảnh hưởng đến diện tích đất quốc phòng.

- Nhu cầu sử dụng đất của Nhà máy điện mặt trời hồ Khe Gỗ:

Tổng diện tích khảo sát của toàn bộ dự án là 330 ha, với quy mô công suất Nhà máy điện mặt trời hồ Khe Gỗ là 200 MWp sẽ sử dụng diện tích khoảng 280 ha đất mặt nước khu vực bán ngập hồ Khe Gỗ và đất khu vực lân cận để bố trí các tấm pin mặt trời, các hạng mục trạm nâng áp gom công suất của các tấm pin nhà máy và diện tích sử dụng đất của các hạng mục hạ tầng kỹ thuật. Ngoài ra phần diện tích đất trên bờ để xây dựng nhà điều hành, đường vận hành trên bộ và trạm biến áp nâng áp đầu nối Nhà máy điện mặt trời hồ Khe Gỗ vào Hệ thống điện Quốc gia khoảng 2,1 ha.

II. KHÁI TOÁN TỔNG MỨC ĐẦU TƯ, HIỆU QUẢ KT - XH

1. Cơ sở lập khái toán tổng mức đầu tư:

- Nghị định số 10/2021/NĐ-CP của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình.

- Thông tư 11/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 của Bộ Xây Dựng về việc hướng dẫn xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

- Quyết định 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 Quyết định suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024.

- Tham khảo suất vốn đầu tư các dự án tương tự đã và đang triển khai tại Việt Nam và thế giới, tham vấn giá các tấm pin mặt trời và các thiết bị đi kèm...

2. Khái toán tổng mức đầu tư:

a. Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng

- Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng: chi phí bồi thường về đất, nhà, công trình trên đất, các tài sản gắn liền với đất, trên mặt nước và chi phí bồi thường khác theo quy định.

b. Chi phí xây dựng

Báo cáo chấp thuận chủ trương nghiên cứu

Dự án: Nhà máy điện mặt trời hồ Khe Gỗ công suất 200MW

Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam

- Chi phí xây dựng bao gồm toàn bộ các chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình bao gồm:

+ Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật của nhà máy: đường vận hành nội bộ, kho bãi, công trình tạm phục vụ thi công, chi phí nhà ở của cán bộ quản lý, xây dựng nhà điều hành nhà máy, hàng rào nhà máy, hệ thống thoát nước mưa và thoát nước kỹ thuật của nhà máy;

+ Chi phí xây dựng phần móng giàn đỡ pin mặt trời;

+ Chi phí lắp đặt các giàn đỡ pin mặt trời;

+ Chi phí xây dựng phần trạm biến áp 0,4/22kVA;

+ Chi phí xây dựng phần lắp đặt các Inverter;

+ Chi phí xây dựng hạng mục mương cáp ngầm 22kV trong nhà máy với kích thước mặt cắt ngang dự kiến là 1m x 1,5m và hệ thống mương cáp dẫn từ các dây Pin về trạm biến áp 0,4/22kVA.

+ Phần chi phí xây dựng trạm biến áp 110kV và đường dây đầu nối được tính trong hạng mục trạm biến áp và đường dây.

c. Chi phí thiết bị

- Chi phí tấm pin mặt trời,

- Giá đỡ tấm pin;

- Bộ inverter,

- Hộp đấu nối;

- Hệ thống điện và điều khiển, giám sát;

- Chi phí cáp ngầm trung áp 22kV, máy nâng áp 22kV và phụ kiện kèm

theo;

- Các thiết bị điện cho trạm biến áp nâng áp 22/110kV và đường dây đầu

nối;

- Hệ thống thông tin liên lạc và SCADA,

- Các thiết bị khác liên quan;

- Chi phí lắp đặt thiết bị, chi phí thí nghiệm hiệu chỉnh;

- Các chi phí vận chuyển hàng hoá, bảo hiểm, thuế, các loại phí và các chi phí liên quan khác.

d. Chi phí quản lý dự án

- Chi phí quản lý dự án được tính theo thông tư 12/2021/TT-BXD của Bộ Xây Dựng về việc Công bố định mức chi phí quản lý và tư vấn đầu tư xây dựng công trình, thông tư 09/2024/TT-XD ngày 15/10/2024 sửa đổi bổ sung.

đ. Chi phí tư vấn đầu tư

Báo cáo chấp thuận chủ trương nghiên cứu

Dự án: Nhà máy điện mặt trời hồ Khe Gỗ công suất 200MW

Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam

- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng bao gồm các chi phí cho công việc khảo sát, lập báo cáo đầu tư và dự án đầu tư, chi phí thiết kế, thẩm tra thiết kế, lập hồ sơ mời thầu, giám sát khảo sát, giám sát thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị...

- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng dự án được xác định trên cơ sở tính toán theo Quyết định 79/QĐ-BXD ngày 15/2/2017 của Bộ Xây dựng.

e. Chi phí khác

- Bao gồm các chi phí cần thiết không thuộc chi phí bồi thường hỗ trợ và tái định cư; chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí quản lý dự án và chi phí tư vấn đầu tư xây dựng công trình. Chi phí khác bao gồm chi phí bảo hiểm, chi phí thẩm tra, lãi vay trong thời gian xây dựng và các chi phí khác...

f. Chi phí dự phòng

- Chi phí dự phòng bao gồm chi phí dự phòng cho khối lượng công việc phát sinh và chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá trong thời gian xây dựng công trình. Dự phòng cho yếu tố phát sinh khối lượng công việc được tính theo tỉ lệ hợp lý (không quá 10%) tổng chi phí xây dựng, chi phí thiết bị; chi phí bồi thường, chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí khác.

* Khái toán Tổng mức đầu tư:

Đơn vị tính: Tỷ đồng

Stt	Hạng mục công việc	Giá trị trước thuế	Thuế VAT	Giá trị sau thuế
1	Chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư và thuê mặt hồ	31.750	2.540	34.290
2	Chi phí xây dựng	373.212,36	29.856,9888	403.069,3488
3	Chi phí thiết bị	3.041.125,49	243.290,0392	3.284.415,529
4	Chi phí quản lý dự án	36.465,51	2.917,2408	39.382,7508
5	Chi phí tư vấn	50.255,17	4.020,4136	54.275,5836
6	Chi phí khác	309.253,89	24.740,3112	333.994,2012
7	Chi phí dự phòng	192.102,74	15.368,2192	207.470,9592
	TỔNG MỨC ĐẦU TƯ	4.034,165	322,733	4.356,898

Tổng mức đầu tư dự kiến với công suất 200mW là : **4.356,898 tỷ đồng**

(Bằng chữ: Bốn nghìn, ba trăm năm sáu tỷ, tám trăm chín tám triệu đồng chẵn./.)

Báo cáo chấp thuận chủ trương nghiên cứu

Dự án: Nhà máy điện mặt trời hồ Khe Gỗ công suất 200MW

Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam

"Số liệu tính toán Tổng mức đầu tư căn cứ Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 và Tham khảo suất vốn đầu tư tại Quyết định số 34/QĐ-UBND tỉnh Nghệ An ngày 01/03/2022 về việc Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án: Nhà máy điện mặt trời hồ Khe Gỗ, xã Quỳnh Tam, tỉnh Nghệ An công suất 250MW).

3. Hiệu quả kinh tế Dự án: (Theo bảng phân tích tài chính kèm theo).

- Qua việc phân tích đánh giá mặt kinh tế và tài chính cho thấy: Với giá điện như trong Dự thảo Quyết định về cơ chế khuyến khích phát triển các dự án điện mặt trời tại Việt Nam áp dụng cho các nhà máy điện mặt trời đi vào vận hành thương mại trong thời gian từ sau 30/6/2019 đến 2021 của Thủ Tướng Chính phủ; dự án đạt hiệu quả về tài chính.

a. Đánh giá hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án

- Những lợi ích của dự án

+ Khi Dự án NMD mặt trời hồ Khe Gỗ vận hành, sản lượng điện mỗi năm cung cấp khoảng 320 triệu kWh/năm. Tăng tỷ trọng nguồn năng lượng tái tạo so với các nguồn điện khác trong hệ thống điện, góp phần ổn định nguồn cung cấp điện cho toàn hệ thống điện.

+ Tạo việc làm cho người lao động, là động lực kéo theo các ngành nghề khác trong khu vực phát triển.

+ Phát triển dân sinh, kinh tế vùng: Nếu được đầu tư sẽ đóng góp vai trò quan trọng trong việc phát triển lưới điện từ đó là cơ sở, điều kiện thuận lợi phát triển các ngành công nghiệp, dịch vụ, y tế, giáo dục Phát triển văn hóa xã hội, tăng thu nhập cho người lao động.

+ Đối với ngân sách nhà nước, dự án mang lại nguồn thu nhập từ các loại thuế, đồng thời dự án khuyến khích, thu hút các dự án khác vào khu vực này.

b. Đánh giá sơ bộ tiềm năng CDM

- Nhà máy điện mặt trời hồ Khe Gỗ tận dụng nguồn năng lượng mặt trời để phát điện. Sản lượng điện hàng năm từ nhà máy này sẽ góp phần đáp ứng nhu cầu sử dụng điện khu vực quốc gia.

- Hoạt động của dự án sẽ sản sinh ra lượng khí nhà kính trong quá trình vận hành. Tuy nhiên sản lượng phát sinh khí thải từ sử dụng nhiên liệu hóa thạch lớn hơn lượng khí nhà kính trong quá trình vận hành của nhà máy, và như vậy giảm được lượng phát thải CO₂ cho lưới điện quốc gia.

- Đây là dự án năng lượng tái tạo, Việt Nam là nước không nằm trong phụ lục B (danh mục các nước phải hạn chế hoặc cam kết giảm phát thải) của Nghị định thư Kyoto, dự án không sử dụng vốn ODA. Dự kiến nguồn thu từ việc bán CER như sau:

Báo cáo chấp thuận chủ trương nghiên cứu

Dự án: Nhà máy điện mặt trời hồ Khe Gỗ công suất 200MW

Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam

+ Tổng lượng điện thương phẩm : 320 GWh/năm

+ Tổng lượng giảm phát thải từ dự án ước khoảng 145.780 tấn CO₂/năm.

4. Kết luận chung việc đánh giá hiệu quả kinh tế - tài chính của dự án

Nhà máy điện mặt trời

- Qua việc phân tích đánh giá mặt kinh tế - tài chính của dự án Nhà máy điện mặt trời hồ Khe Gỗ cho thấy với giá điện theo quy định hiện nay áp dụng khi nhà máy đi vào vận hành, dự án đạt hiệu quả về tài chính.

III. KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ

1. Kết luận

Trên đây là nội dung Báo cáo chủ trương nghiên cứu hồ sơ của Dự án Nhà máy điện mặt trời hồ Khe Gỗ. Việc nghiên cứu đầu tư nhà máy điện mặt trời hồ Khe Gỗ là cần thiết, nhằm góp phần thực hiện phát triển năng lượng tái tạo của Việt Nam theo quy hoạch điện VIII của Thủ tướng chính phủ. Tạo động lực thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh Nghệ An theo định hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa. Mang lại hiệu quả kinh tế ổn định, lâu dài, tăng năng lực và khả năng cạnh tranh trong lĩnh vực đầu tư Điện năng lượng mặt trời nói riêng và sự phát triển bền vững năng lượng điện cho đất nước nói chung, đem lại nguồn thu cho Công ty.

2. Kiến nghị

Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam kính đề nghị Hội đồng quản trị trình đại hội cổ đông xem xét chấp thuận chủ trương cho nghiên cứu dự án./.

Trân trọng.!

Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi

Dự án: Nhà máy điện mặt trời nổi hồ Vực Mầu 160MW

Chủ đầu tư: 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

— * —

BÁO CÁO

CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG NGHIÊN CỨU

DỰ ÁN

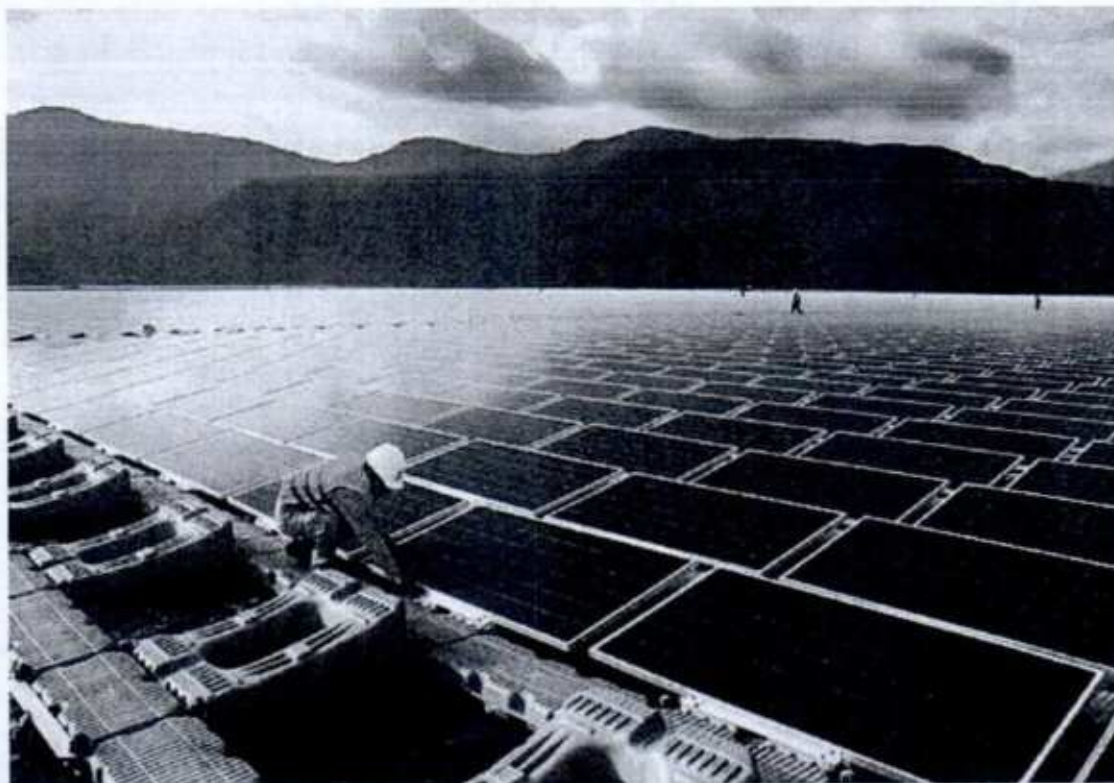
NHÀ MÁY ĐIỆN MẶT TRỜI NỔI HỒ VỰC MẦU

ĐỊA ĐIỂM

XÃ QUỲNH THẮNG VÀ PHƯỜNG HOÀNG MAI, TỈNH NGHỆ AN

CHỦ ĐẦU TƯ

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



Mô hình đầu tư điện năng lượng mặt trời

Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi

Dự án: Nhà máy điện mặt trời nổi hồ Vực Mầu 160MW

Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam

- Căn cứ Luật Điện lực số 61/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Điện lực ngày 30 tháng 11 năm 2024;
- Căn cứ Nghị định 58/2025/NĐ-CP ngày 03/03/2025 Quy định chi tiết một số luật điện lực về phát triển điện năng lượng tái tạo, điện năng mới;
- Căn cứ Quyết định số 2068/QĐ-TTg ngày 25 tháng 11 năm 2015 của Thủ tướng Chính phủ về việc Phê duyệt Chiến lược phát triển năng lượng tái tạo của Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;
- Căn cứ Quyết định số 11/2017/QĐ-TTg ngày 11/4/2017 của Thủ tướng Chính Phủ về cơ chế khuyến khích phát triển các dự án điện mặt trời tại Việt Nam; Quyết định số 5087/BCT-TCNL ngày 9/6/2017 của Bộ Công Thương về việc hướng dẫn thực hiện Quyết định 11/2017/QĐ-TTg;
- Căn cứ Văn bản số 5087/BCT-TCNL ngày 9/6/2017 của Bộ Công Thương về việc về việc hướng dẫn thực hiện Quyết định số 11/2017/QĐ-TTg lập hồ sơ bổ sung dự án điện mặt trời;
- Căn cứ Quyết định số 768/QĐ-TTg ngày 15/4/2025 (Quy hoạch điện VIII) của Thủ tướng Chính phủ về việc điều chỉnh Quy hoạch phát triển điện lực quốc gia thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 (Quy hoạch Điện VIII);
- Căn cứ Quyết định số 3045/QĐ-BCT ngày 21/7/2016 của Bộ Công Thương về việc phê duyệt Hợp phần I đề án "Quy hoạch phát triển điện lực tỉnh Nghệ An giai đoạn 2016-2025, có xét đến năm 2035";
- Căn cứ Quyết định số 35/QĐ-UBND tỉnh Nghệ An ngày 01/03/2022 Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án: Nhà máy điện mặt trời nổi hồ Vực Mầu, xã Quỳnh Thắng và Phường Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An;
- Căn cứ Quyết định số 988/QĐ-BCT ngày 10/04/2025 về việc phê duyệt khung giá phát điện áp dụng cho loại hình nhà máy điện mặt trời;
- Tham khảo suất vốn đầu tư các dự án tương tự đã và đang triển khai tại Việt Nam và thế giới...

I. SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ:

1. Đánh giá phát triển điện năng lượng mặt trời tại Việt Nam

- Việt Nam được đánh giá là Quốc gia có tiềm năng rất lớn phát triển năng lượng mặt trời, đặc biệt ở các vùng miền Trung và miền Nam. Năng lượng mặt trời ở Việt nam có sẵn quanh năm, khá ổn định và phân bố rộng rãi trên các vùng miền khác nhau của đất nước. Đặc biệt, số ngày nắng trung bình trên các tỉnh của miền trung và miền nam là khoảng 300 ngày/năm. Năng lượng mặt trời có thể được khai thác cho hai nhu cầu sử dụng: sản xuất điện và cung cấp nhiệt.

Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi

Dự án: Nhà máy điện mặt trời nổi hồ Vực Mầu 160MW

Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam

- Phát triển điện mặt trời để cung cấp điện cho hệ thống điện quốc gia:

+ Điện năng sản xuất từ năng lượng mặt trời tăng từ khoảng 10 triệu kWh năm 2015 lên khoảng 1,4 tỷ kwh vào năm 2020; khoảng 35,4 tỷ kwh vào năm 2030. Đưa tỷ lệ điện năng sản xuất từ nguồn năng lượng mặt trời trong tổng sản lượng điện sản xuất từ mức không đáng kể lên đạt khoảng 0,5% vào năm 2020, khoảng 6% vào năm 2030.

+ Để có thể đạt được các mục tiêu này, Chính phủ Việt Nam đã đưa ra nhiều ưu đãi đối với các nhà đầu tư. Các nhà máy năng lượng tái tạo sẽ nhận được ưu đãi đầu tư, ưu đãi về biểu giá điện và ưu đãi thuế. Các nhà đầu tư có thể hưởng các ưu đãi khác như miễn thuế nhập khẩu thiết bị, miễn giảm thuế thu nhập doanh nghiệp và miễn thuế sử dụng đất trong một khoảng thời gian, các ưu đãi về tín dụng đầu tư theo các quy định pháp luật hiện hành về tín dụng đầu tư và tín dụng xuất khẩu của Nhà nước.

+ Nằm trong khu vực cận nhiệt đới gió mùa với bờ biển dài, Việt Nam có thuận lợi cơ bản để phát triển năng lượng mặt trời. Theo đánh giá của Hiệp hội năng lượng sạch Việt Nam, Việt Nam là một trong những quốc gia có ánh nắng mặt trời lớn trong bản đồ bức xạ mặt trời thế giới. Ở các tỉnh Tây Nguyên, Nam Trung bộ, số giờ nắng khá cao, đạt từ 2.000 - 2.600 giờ/năm. Bức xạ mặt trời trung bình 150kcal/m chiếm khoảng 2.000 - 2.500 giờ/năm, với ước tính tiềm năng lý thuyết khoảng 43,9 tỷ TOE.

2. Tiềm năng phát triển điện năng lượng mặt trời tại tỉnh Nghệ An

- Nghệ An là thủ phủ của vùng Bắc Trung Bộ, nằm trên các trục giao thông quan trọng như: Quốc lộ 1 dài 91 km, đường Hồ Chí Minh chạy song song với quốc lộ 1 và đường sắt Bắc - Nam dài 94 km xuyên suốt qua phía Bắc và phía Nam của tỉnh. Thành phố Vinh cách thủ đô Hà Nội 291km về phía Nam được xác định là trung tâm kinh tế, văn hoá của vùng Bắc Trung Bộ. Nghệ An có bờ biển dài 82km, cảng Cửa Lò có năng lực tiếp nhận tàu đạt công suất 6 - 8 triệu tấn vào năm 2020; có 6 cửa lạch rất thuận lợi cho việc giao lưu bằng đường biển với các tỉnh thành trong nước và quốc tế. Với vị trí địa lý thuận lợi như trên là yếu tố quan trọng tạo lợi thế cho Nghệ An trong việc mở rộng hợp tác, giao lưu kinh tế với các địa phương trong cả nước cũng như quốc tế,

- Nghệ An nằm trong vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa, khí hậu chuyển tiếp vừa mang đặc tính khí hậu lạnh của miền Bắc, vừa mang đặc tính nóng của miền Nam.

- Nghệ An nằm trong vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa mang tính chuyển tiếp của khí hậu miền Bắc và miền Nam. Số giờ nắng trong năm từ 1.500 - 1.700 giờ,

Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi

Dự án: Nhà máy điện mặt trời nổi hồ Vực Mầu 160MW

Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam

bức xạ mặt trời 74,6 Kcal/cm², nhiệt độ trung bình hàng năm khoảng 23°C, cao nhất là 43°C và thấp nhất là 20°C, lượng mưa trung bình năm là 1.800 - 2.000 mm.

- Cường độ bức xạ trung bình của Nghệ An là 4,04 kWh/m²/ngày, đạt ở mức độ khá so với cả nước.

- Theo kết quả báo cáo Bản đồ bức xạ mặt trời Việt Nam do Tổng cục năng lượng (nay là Cục Điện lực và Năng lượng tái tạo) - Bộ Công Thương hợp tác cùng 3 Viện nghiên cứu của Tây Ban Nha thực hiện và các báo cáo của WB và các tổ chức quốc tế, Nghệ An là một trong các tỉnh được đánh giá có tiềm năng năng lượng mặt trời ở mức khá với lượng bức xạ mặt trời trung bình năm vào khoảng 4,05 kWh/m²/ngày.

3. Đánh giá khu vực dự án Hồ Vực Mầu

- Hồ Vực Mầu thuộc xã Quỳnh Thắng và phường Hoàng Mai nằm ở phía Bắc tỉnh Nghệ An, cách thành phố Vinh khoảng 90 km. Địa giới hành chính Xã Quỳnh Thắng và Phường Hoàng Mai như sau:

+ Phía Bắc giáp tỉnh Thanh Hoá.

+ Phía Nam giáp xã Quỳnh Di, xã Quỳnh Phương và xã Quỳnh Xuân.

+ Phía Tây giáp xã Quỳnh Lộc và xã Quỳnh Lập

+ Phía Đông giáp biển Đông.

- Xã Quỳnh Thắng và phường Hoàng Mai nằm trong khu vực nhiệt đới nhưng lại ở miền biển nên thường nhận được ba luồng gió:

- Gió mùa Đông Bắc năm sâu trong lục địa lạnh lẽo của vùng Sibia và Mông Cổ, thổi qua Trung Quốc và vịnh Bắc Bộ tràn về, gọi là gió bắc.

- Gió mùa Tây Nam ở tận vịnh Bengal tràn qua lục địa, qua các dãy Trường Sơn, thổi sang, thường gọi là gió Lào nhưng chính là gió tây khô nóng.

- Gió mùa Đông Nam mát mẻ từ biển Đông thổi vào, gọi là gió nồm.

- Khí hậu xã Quỳnh Thắng và phường Hoàng Mai chia làm hai mùa rõ rệt:

- Mùa nóng từ tháng 5 đến tháng 10 dương lịch. Mùa này tiết trời nóng nực, nhiệt độ trung bình 30°C, có ngày lên tới 40°C.

- Mùa lạnh từ tháng 11 năm trước đến tháng 4 dương lịch năm sau. Mùa này thường có gió mùa Đông Bắc, mưa kéo dài.

- Tổng bức xạ theo phương ngang hàng năm (GHI) là thông số cơ bản nhất cần xem xét khi đánh giá tiềm năng mặt trời khu vực dự án. GHI càng cao thì năng suất phát điện tính trên 1 kWp công suất lắp đặt sẽ càng lớn.

Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi

Dự án: Nhà máy điện mặt trời nổi hồ Vực Mầu 160MW

Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam

- Với các bộ số liệu về năng lượng mặt trời thu thập được thì vị trí dự án có tiềm năng năng lượng mặt trời khá tốt để có thể xây dựng nhà máy điện mặt trời sử dụng công nghệ pin quang điện (PV) nổi lưới với mục đích phát điện thương mại.

- Theo kết quả phân mềm Meteonorm, tiềm năng bức xạ tại vị trí dự án khu vực hồ Vực Mầu, xã Quỳnh Thắng và phường Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An, lượng bức xạ mặt trời trung bình năm là vào khoảng 3,880 kWh/m²/ngày là một chỉ số khá tốt. Với mức độ bức xạ như vậy có thể xây dựng tại đây dự án nhà máy điện mặt trời nổi lưới cấp điện vào hệ thống điện Quốc gia.

- Với chỉ số GHI tại khu vực là 3,880 kWh/m²/ngày, khu vực dự án hồ Vực Mầu nằm tại vị trí có tiềm năng tốt về điện mặt trời, hiệu quả sử dụng đất kém. Do vậy đây là các điều kiện thuận lợi cho việc phát triển nhà máy điện mặt trời, góp phần phát triển kinh tế địa phương và phù hợp với quy hoạch phát triển điện lực Quốc gia của Chính phủ.

- Nhà máy điện mặt trời nổi hồ Vực Mầu sử dụng đất bán ngập để lắp đặt các dàn pin mặt trời. Dự án có tổng quy mô 214ha, công suất lắp đặt là 160 MW.

4. Quy mô đầu tư

- Quy mô diện tích khu đất dự án: 216,3 ha

+ Vùng mặt nước, đất vùng bán ngập và khu vực lân cận hồ có diện tích khoảng 214 ha

+ Diện tích 2,23 ha đất ven hồ để xây trạm biến áp, nhà điều hành, đường dây 220kV đấu nối

+ Công suất lắp đặt 160KW; cấp điện áp tại điểm đấu nối DZ 220kV

- Các hạng mục công trình dự kiến:

+ Tổng số module pin quang điện: Lắp đặt và kết nối 279.000 tấm pin mặt trời công nghệ đơn tinh thể, có công suất định danh 575Wp/tấm.

+ Các tấm pin mặt trời được nối tiếp với nhau thành từng dãy nối tiếp, mỗi dãy gồm 20 tấm Pin. Các tấm pin đầu song song theo chuỗi và được đấu qua 1 Inverter DC/AC công suất định mức 3.437kW để chuyển đổi thành dòng xoay chiều; sử dụng 36 bộ inverter công suất 3.437kW.

+ Mỗi 02 bộ inverter được đấu nối vào 01 máy biến áp 0,63/0,63/22kV - 6.800 kVA. Các máy biến áp này sẽ được liên kết với nhau theo từng cụm thông qua tuyến cáp 22kV liên kết với nhau và đấu nối về thanh cái 22kV của trạm biến áp nâng áp của nhà máy điện thông qua tủ máy cắt 22kV.

+ Xây dựng trạm biến áp nâng áp 22/220kV điện mặt trời nổi hồ Vực Mầu công suất (125+63)MVA

Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi

Dự án: Nhà máy điện mặt trời nổi hồ Vực Mầu 160MW

Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam

+ **Đầu nối hệ thống điện:** Xây đường dây 220KV mạch kép từ trạm biến áp nâng áp 22/220Kv điện mặt trời nổi hồ Vực Mầu, đầu nối chuyển tiếp vào đường dây 220kV Quỳnh Lưu - Nghi Sơn, chiều dài 11,297km

+ Nhà điều khiển quản lý vận hành, đường giao thông, vận hành và các công trình phụ trợ khác

- Thời gian thực hiện dự án 50 năm kể từ ngày được cho thuê đất, thuê mặt nước theo quy định

5. Hiện trạng khu đất:

Hồ Vực Mầu có diện tích rộng trên 1.000 ha, dài gần 1km với dung tích hơn 40 triệu m³. Chưa kể đến hệ thống kênh mương nối giữa các xã và dẫn nước về từng cánh đồng, làng quê. Hiện nay khu vực dự án (khu lòng hồ) có một số ít các bè nuôi thủy sản của người dân xung quanh.

Gần khu vực đất phía Nam của hồ Vực Mầu có khu đất rộng khoảng 5 ha, chủ yếu là đất trồng cây hàng năm, năng suất và hiệu quả kinh tế thấp. Khu đất giáp ranh với mặt hồ và tiếp giáp với đường QL48E (cách QL48E khoảng 0,5km) khá thuận lợi để tập kết vật tư.

Khu vực để chọn thi công nhà máy điện mặt trời nổi hồ Vực Mầu có địa hình và địa lý tương đối thuận lợi, mặt nước rộng, đất tập kết vật tư giáp đường giao thông và cách điểm đầu nối khoảng 8,0 km.

- Nguồn gốc sử dụng đất:

Diện tích trên địa bàn phường Hoàng Mai (55,46 ha) bao gồm:

Diện tích 53,5 ha đất mặt nước hồ Vực Mầu do Công ty Thủy lợi Bắc Nghệ An quản lý.

Diện tích 1,96 ha đất, gồm: Đất trồng cây lâu năm 0,79 ha, đất trồng cây hàng năm 0,39 ha; đất ở 0,13ha. Nguồn gốc sử dụng đất: Hộ gia đình tự ở và sử dụng vào mục đích đất từ khoảng năm 1993 và các thửa đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản gia đình tự khai hoang từ khoảng năm 1989, một số hộ chưa được cấp GCNQSD đất. Tài sản trên đất gồm có nhà ở và các công trình phụ trợ như: nhà vệ sinh, chuồng trại chăn nuôi, sân bên tông, cổng mái tôn,...cây hàng năm, cây lâu năm; 0,65 ha đất rừng phòng hộ trồng keo, tràm ...do Ban quản lý rừng phòng hộ Bắc Nghệ An quản lý, giao cho các hộ gia đình, cá nhân bảo vệ.

Diện tích trên địa bàn xã Quỳnh Thắng (155,75ha) bao gồm:

+ Đất mặt nước với diện tích 19,05 ha do UBND, giao cho BQL hồ thủy lợi Vực Mầu khai thác, sử dụng, đất rừng phòng hộ, trồng keo tràm xen dăm, với diện tích 0,73 ha do BQL rừng phòng hộ Bắc Nghệ An quản lý, giao khoán cho các hộ dân, cá nhân bảo vệ.

Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi

Dự án: Nhà máy điện mặt trời nội hồ Vực Mầu 160MW

Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam

+ Đất mặt nước thuộc lòng hồ Vực Mầu với diện tích 101,48ha, giao BQL hồ thủy lợi Vực Mầu khai thác sử dụng.

+ Đất mặt nước thuộc lòng hồ Vực Mầu với diện tích 34,49 ha, giao cho BQL hồ thủy lợi Vực Mầu khai thác sử dụng.

II. KHÁI TOÁN TỔNG MỨC ĐẦU TƯ, HIỆU QUẢ KT-XH

I. Cơ sở lập khái toán tổng mức đầu tư:

- Căn cứ Nghị định số 10/2021/NĐ-CP của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình.

- Căn cứ Thông tư 11/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 của Bộ Xây Dựng về việc hướng dẫn xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

- Quyết định số 79/QĐ-BXD ngày 15/02/2017 của Bộ Xây Dựng về việc công bố Định mức chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng.

- Nghị định số 119/2015/NĐ-CP ngày 13/11/2015 của Chính phủ quy định bảo hiểm bắt buộc trong hoạt động đầu tư xây dựng.

- Thông tư số 329/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 119/2015/NĐ-CP ngày 13/11/2015 của Chính phủ quy định bảo hiểm bắt buộc trong hoạt động đầu tư xây dựng.

- Quyết định 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 Quyết định suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024

- Tham khảo suất vốn đầu tư xây dựng công trình lưới điện và giá xây dựng tổng hợp bộ phận công trình trạm biến áp năm 2018, công bố kèm theo quyết định số 0574/QĐ-EVN ngày 12/6/2018.

- Tham khảo suất vốn đầu tư các dự án tương tự đã và đang triển khai tại Việt Nam và thế giới, tham vấn giá các tấm pin mặt trời và các thiết bị đi kèm...

2. Khái toán tổng mức đầu tư: 3.200 tỷ đồng

Đơn vị tính: Tỷ đồng

Stt	Hạng mục công việc	Giá trị trước thuế	Thuế VAT	Giá trị sau thuế
1	Chi phí bồi thường tái định cư và thuê mặt hồ	10,77		10,77
2	Chi phí xây dựng	227,51	18,20	245,71
3	Chi phí thiết bị	2.176,9	174,11	2.350,50

Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi

Dự án: Nhà máy điện mặt trời nổi hồ Vực Mầu 160MW

Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam

4	Chi phí quản lý dự án	16,05	1,28	17,34
5	Chi phí tư vấn lập báo cáo nghiên cứu khả thi	7,47	0,60	8,07
6	Chi phí tư vấn lập thiết kế kỹ thuật	46,06	3,68	49,74
7	Chi phí khác	280,60	26,45	307,05
8	Chi phí dự phòng	194,98	15,60	210,58
	Tổng mức đầu tư dự kiến:	2.960	240	3.200

“Căn cứ suất vốn đầu tư theo Quyết định 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 và tham khảo theo suất vốn đầu tư tại Quyết định số 35/QĐ-UBND tỉnh Nghệ An ngày 01/03/2022 về việc Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án: Nhà máy điện mặt trời nổi hồ Vực Mầu, xã Quỳnh Thắng và phường Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An công suất 160MW”.

a. Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng

- Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng: chi phí bồi thường về đất, nhà, công trình trên đất, các tài sản gắn liền với đất, trên mặt nước và chi phí bồi thường khác theo quy định.

b. Chi phí xây dựng

- Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật của nhà máy: đường vận hành nội bộ, kho bãi, công trình tạm phục vụ thi công, chi phí nhà ở của cán bộ quản lý, xây dựng nhà điều hành nhà máy, hàng rào nhà máy, hệ thống thoát nước mưa và thoát nước kỹ thuật của nhà máy;

- Chi phí xây dựng phần móng giàn đỡ pin mặt trời;

- Chi phí lắp đặt các giàn đỡ pin mặt trời;

- Chi phí xây dựng phần trạm biến áp 0,4/22kVA;

- Chi phí xây dựng phần lắp đặt các Inverter;

- Chi phí xây dựng hạng mục mương cáp ngầm 22kV trong nhà máy với kích thước mặt cắt ngang dự kiến là 1m x 1,5m và hệ thống mương cáp dẫn từ các dây Pin về trạm biến áp 0,4/22kVA.

- Phần chi phí xây dựng trạm biến áp 110kV và đường dây đấu nối được tính trong hạng mục trạm biến áp và đường dây.

c. Chi phí thiết bị

- Chi phí tấm pin mặt trời,

Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi

Dự án: Nhà máy điện mặt trời nổi hồ Vực Mấu 160MW

Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam

- Giá đỡ tấm pin;
- Bộ inverter,
- Hộp đấu nối;
- Hệ thống điện và điều khiển, giám sát;
- Chi phí cáp ngầm trung áp 22kV, máy nâng áp 22kV và phụ kiện kèm theo;
- Các thiết bị điện cho trạm biến áp nâng áp 22/110kV và đường dây đấu nối;
- Hệ thống thông tin liên lạc và SCADA,
- Các thiết bị khác liên quan;
- Chi phí lắp đặt thiết bị, chi phí thí nghiệm hiệu chỉnh;
- Các chi phí vận chuyển hàng hoá, bảo hiểm, thuế, các loại phí và các chi phí liên quan khác.

d. Chi phí quản lý dự án

- Chi phí quản lý dự án được tính theo thông tư 12/2021/TT-BXD của Bộ Xây Dựng về việc Công bố định mức chi phí quản lý và tư vấn đầu tư xây dựng công trình, thông tư 09/2024/TT-XD ngày 15/10/2024 sửa đổi bổ sung.

đ. Chi phí tư vấn đầu tư

- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng bao gồm các chi phí cho công việc khảo sát, lập báo cáo đầu tư và dự án đầu tư, chi phí thiết kế, thẩm tra thiết kế, lập hồ sơ mời thầu, giám sát khảo sát, giám sát thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị...

e. Chi phí khác

- Bao gồm các chi phí cần thiết không thuộc chi phí bồi thường hỗ trợ và tái định cư; chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí quản lý dự án và chi phí tư vấn đầu tư xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án và chi phí tư vấn đầu tư xây dựng công trình. Chi phí khác bao gồm chi phí bảo hiểm, chi phí thẩm tra, lãi vay trong thời gian xây dựng và các chi phí khác...

f. Chi phí dự phòng

- Chi phí dự phòng bao gồm chi phí dự phòng cho khối lượng công việc phát sinh và chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá trong thời gian xây dựng công trình. Dự phòng cho yếu tố phát sinh khối lượng công việc được tính theo tỉ lệ hợp lý (không quá 10%) tổng chi phí xây dựng, chi phí thiết bị; chi phí bồi thường, chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí khác.

“Căn cứ tính toán tham khảo theo suất vốn đầu tư tại Quyết định số 35/QĐ-UBND tỉnh Nghệ An ngày 01/03/2022 về việc Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án: Nhà máy điện mặt trời nổi hồ Vực Mấu, xã Quỳnh Thắng và phường Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An công suất 200MW”.

3. Đánh giá hiệu quả kinh tế - xã hội

Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi

Dự án: Nhà máy điện mặt trời nổi hồ Vực Mầu 160MW

Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam

- Sản lượng điện hàng năm 200 triệu kWh
- Sản lượng điện thương phẩm giảm 1% so với năm trước đó
- Giá bán điện của nhà máy: Căn cứ Quyết định 988/QĐ-BTC ngày 10/4/2025 Phê duyệt khung giá phát điện áp dụng cho loại hình nhà máy điện mặt trời là 1.487 đồng/kWh
- Giai đoạn đầu tư xây dựng: (24 tháng)
- Giai đoạn vận hành: 50 năm, khấu hao trong 20 năm
- Doanh thu điện trong quá trình thực hiện dự án (giả định giá điện không thay đổi trong suốt thời gian dự án: 200 triệu kWh x 1.487 đồng/kWh x 20 năm) khoảng 5.462 tỷ đồng, trung bình đạt 273 tỷ đồng/năm
- Chi phí vận hành bảo dưỡng: 1% vốn công trình (giá trị xây dựng + thiết bị công trình) khoảng 23,68 tỷ đồng/năm
- Thuế Ưu đãi và miễn giảm thuế đối với thu nhập của doanh nghiệp từ thực hiện dự án đầu tư lĩnh vực Nhà máy điện theo quy định pháp luật. Cụ thể:
 - + Hưởng thuế suất 10% trong vòng 15 năm tính từ năm đầu dự án có doanh thu;
 - + Miễn thuế 4 năm đầu, giảm 50% thuế trong vòng 9 năm tiếp theo tính từ năm đầu tiên dự án có lợi nhuận trước thuế;
 - Các năm sau thời gian áp dụng miễn, giảm thuế áp dụng thuế suất 20%;
 - Tuổi thọ dự án: 20 năm
 - Thời gian hoàn vốn : 12 năm
 - Khi Dự án NMD mặt trời nổi hồ Vực Mầu vận hành, sản lượng điện mỗi năm cung cấp khoảng 160 triệu kWh. Tăng tỷ trọng nguồn năng lượng tái tạo so với các nguồn điện khác trong hệ thống điện, góp phần ổn định nguồn cung cấp điện cho toàn hệ thống điện.
 - Tạo việc làm cho người lao động, là động lực kéo theo các ngành nghề khác trong khu vực phát triển.
 - Phát triển dân sinh, kinh tế vùng: Nếu được đầu tư sẽ đóng góp vai trò quan trọng trong việc phát triển lưới điện từ đó là cơ sở, điều kiện thuận lợi phát triển các ngành công nghiệp, dịch vụ, y tế, giáo dục Phát triển văn hóa xã hội, tăng thu nhập cho người lao động.
 - Đối với ngân sách nhà nước, dự án mang lại nguồn thu nhập từ các loại thuế, đồng thời dự án khuyến khích, thu hút các dự án khác vào khu vực này.

III. KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ

1. Kết luận

Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi

Dự án: Nhà máy điện mặt trời nổi hồ Vực Mầu 160MW

Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam

Trên đây là nội dung Báo cáo nghiên cứu hồ sơ của dự án Nhà máy điện mặt trời nổi Hồ Vực Mầu. Việc đầu tư nhà máy điện mặt trời nổi Hồ Vực Mầu là cần thiết, nhằm góp phần thực hiện phát triển năng lượng tái tạo Việt Nam theo quy hoạch điện VIII của Thủ tướng chính phủ. Tạo động lực thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh Nghệ An theo định hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa. Mang lại hiệu quả kinh tế ổn định, lâu dài, tăng năng lực và khả năng cạnh tranh trong lĩnh vực đầu tư Điện năng lượng mặt trời nói riêng và sự phát triển bền vững năng lượng điện cho đất nước và nguồn thu cho Công ty.

2. Kiến nghị

Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam kính đề nghị Hội đồng quản trị trình đại hội cổ đông xem xét chấp thuận chủ trương cho nghiên cứu dự án./.

Trân trọng!

TỜ TRÌNH

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

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

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

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

Năm 2026 Công ty dự kiến kế hoạch nghiên cứu và triển khai khoảng 10 dự án Khu, Cụm công nghiệp trên khắp cả nước. Khi triển khai các dự án Công ty cần phải thực hiện công tác điều động và sắp xếp lại nhân sự để phù hợp với yêu cầu và tính chất công việc.

Tuy nhiên, hiện nay bộ máy điều hành hoạt động tại Công ty hiện chỉ có Tổng giám đốc và 01 Phó Tổng giám đốc nên sẽ rất khó khăn cho công tác điều hành quản lý. Do vậy Hội đồng quản trị Công ty đề xuất Đại hội đồng Cổ đông thường niên xem xét chấp thuận chủ trương cho phép bổ sung 02 vị trí Phó Tổng giám đốc trong Ban điều hành bằng hình thức điều động, bổ nhiệm nhân sự hiện có hoặc tiếp nhận mới để đáp ứng yêu cầu chuyên môn cũng như đảm bảo triển khai hiệu quả các Dự án.

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

Nơi nhận:

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

**EM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Phạm Trung Thái