Phụ lục VI

(Ban hành kèm theo Quyết định số 21/QĐ-SGDVN ngày 21/12/2021 của Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam về Quy chế Công bố thông tin tại Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam)

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 343/CBTT-VRG	
V/v: Công bố thông tin	*Hải Phòng, ngày 08 tháng 09 năm 2026*

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

1. Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam

- Mã chứng khoán: VRG

- Địa chỉ: Khu công nghiệp Cộng Hòa, Phường Trần Hưng Đạo, Thành phố Hải Phòng.

- Điện thoại liên hệ: (0220) 3838025 Fax: (0220) 3838024

2. Nội dung thông tin công bố:

Tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2026 của Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp cao su Việt Nam.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 08/09/2026 tại đường dẫn **http://vrg-vn.com.**

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Tài liệu đính kèm:
Thông báo mời họp và Tài liệu họp đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2026.

Đại diện tổ chức
Người được ủy quyền công bố thông tin

M.S.D.N: 0800380443 - C.T.C.P - CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM VRG - THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

Mai Thế Thư

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM
Trụ sở chính: Khu công nghiệp Cộng Hòa, Phường Trần Hưng Đạo, TP Hải Phòng
Điện thoại: (0220) 3838025 Mã số doanh nghiệp: 0800300443
Website: www.vrg-vn.com Email: vphdqt.vrg@gmail.com
Số: 281/TM-HĐQT

THƯ MỜI HỌP
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2026

Kính gửi Quý Cổ đông
Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt nam

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam trân trọng kính mời Quý Cổ đông tới tham dự Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2026. Nội dung cụ thể như sau:

1. Thời gian khai mạc: 08h00, ngày 29 tháng 09 năm 2026

2. Địa điểm tổ chức Đại hội: Văn phòng Ban Quản lý và Phát triển dự án Khu vực miền Trung - Địa chỉ: Số 2A Lê Mao, phường Thành Vinh, tỉnh Nghệ An.

3. Hình thức tổ chức Đại hội: Họp trực tiếp *(Thực hiện Livestream trên các nền tảng mạng xã hội Youtube, Facebook, ...).*

4. Tài liệu Đại hội:

Nội dung và tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2026 của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam sẽ được đăng tải tại Website: https://vrg-vn.com/ theo đúng quy định và được cập nhật, bổ sung trước ngày khai mạc Đại hội đồng cổ đông (Nếu có). Để xem chi tiết nội dung chương trình họp, tài liệu đại hội, quý cổ đông vui lòng quét mã QR sau:

5. Thành phần tham dự:

+ Các cổ đông sở hữu cổ phần của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam theo danh sách cổ đông chốt ngày 03/09/2026 do VSDC cung cấp hoặc những người được ủy quyền tham dự hợp lệ.

+ Cổ đông đến dự Đại hội cần mang theo Thư mời họp, CCCD/Hộ chiếu, Giấy CNĐKDN (trường hợp đại diện pháp luật của cổ đông tổ chức tham dự họp) và Giấy ủy quyền tham dự Đại hội (nếu là người được ủy quyền).

6. Các vấn đề khác

+ Để đảm bảo công tác tổ chức và thuận tiện cho Cổ đông tham dự Đại hội đồng cổ đông, trường hợp Quý cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ ít nhất 05% số cổ phần có quyền biểu

quyết của Công ty có kiến nghị về vấn đề đưa vào chương trình Đại hội, kính đề nghị cổ đông hoặc nhóm cổ đông gửi kiến nghị bằng văn bản đến Công ty chậm nhất trước 17 giờ 00 phút ngày 24/09/2026.

+ Trường hợp vì lý do khách quan, Cổ đông không nhận được Thông báo mời họp, Cổ đông vẫn có quyền tham dự cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.

7. Địa chỉ nhận tài liệu, câu hỏi thảo luận và liên hệ hỗ trợ:

- Người liên hệ: Ông Nguyễn Đình Đức - Chức vụ: Trưởng Ban Kiểm soát.

Điện thoại: 0909 395 958 - Email: anhduc.hcm22@gmail.com.

- Người liên hệ: Bà Phạm Thị Tuyết - Chức vụ: Thành viên Hội đồng quản trị.

Điện thoại: 0972 407 058/0888 664 509 - Email: phamtuyetvrg@gmail.com.

- Người liên hệ: Ông Vũ Duy Hưng - Chức vụ: Kỹ sư Văn phòng Hội đồng quản trị.

Điện thoại: 0966 368 505 - Email: vphdqt.vrg@gmail.com

- Người liên hệ: Ông Vũ Văn Đạt - Chức vụ: Phó Chánh Văn phòng Hội đồng quản trị.

Điện thoại: 0976 315 566 - Email: vphdqt.vrg@gmail.com

Địa chỉ: Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam - Khu công nghiệp Cộng Hòa, phườngTrần Hưng Đạo, thành phố Hải Phòng.

Rất hân hạnh được đón tiếp Quý cổ đông tại Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2026 của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam.

(*Cổ đông/người được ủy quyền dự Đại hội tự túc về chi phí đi lại và ăn, nghỉ*).

Trân trọng!

Hải Phòng, ngày 07 tháng 09 năm 2026

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

Phạm Trung Thái

Nơi nhận:
- Như trên;
- TGĐ Cty (để chuẩn bị tài liệu, cơ sở vật chất);
- Website Cty (đăng tải thông tin và tài liệu);
- Lưu: VT, VP.HĐQT.

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

GIẤY ỦY QUYỀN DỰ HỌP
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ BẤT THƯỜNG NĂM 2026
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM

1. BÊN ỦY QUYỀN:.....
Giấy ĐKKD/CCCD số: ..... cấp ngày: ...../...../..... tại:.....
Địa chỉ: .....
Điện thoại: ..... Email:.....
Số cổ phần sở hữu:.....
2. BÊN NHẬN ỦY QUYỀN:.....
Giấy ĐKKD/CCCD số: ..... cấp ngày: ...../...../.....tại:.....
Địa chỉ: .....
Điện thoại: ..... Email nhận thông tin dự họp:.....
Số cổ phần nhận ủy quyền:.....

Hoặc Cổ đông có thể ủy quyền cho một trong các Ông/Bà có tên dưới đây:

	TT	Họ và Tên	Số CMND/CCCD/Hộ chiếu; Ngày cấp, Nơi cấp	Chức vụ tại Công ty VRG
☐	1	Ông Phạm Trung Thái	030058004142; 12/01/2022; Cục Cảnh sát QLHC về TTXH	Chủ tịch HĐQT
☐	2	Ông Đặng Văn Thiệu	038068000014; 25/4/2021; Cục Cảnh sát QLHC về TTXH	Tổng giám đốc

*** NỘI DUNG ỦY QUYỀN:**

– Bên nhận ủy quyền thay mặt bên ủy quyền thực hiện việc tham dự và biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2026 của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam.

– Bên nhận ủy quyền có trách nhiệm thực hiện nghiêm túc nội dung ủy quyền này và cam kết tuân thủ nghiêm chỉnh các quy định của pháp luật hiện hành, Điều lệ hoạt động và Quy chế làm việc tại Đại hội, đồng thời không được ủy quyền lại cho người khác.

– Nội dung ủy quyền này có hiệu lực kể từ ngày ký cho đến khi kết thúc Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2026 của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam.

..... ngày ..... tháng ..... năm 2026

BÊN NHẬN ỦY QUYỀN	**BÊN ỦY QUYỀN**
(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu (nếu có))	*(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu (nếu có))*

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

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

DỰ THẢO

CHƯƠNG TRÌNH HỌP
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2026

1. Thời gian: 08h00, ngày 29 tháng 09 năm 2026

2. Địa điểm: Văn phòng Ban Quản lý và Phát triển dự án Khu vực miền Trung - Địa chỉ: Số 2A Lê Mao, phường Thành Vinh, tỉnh Nghệ An.

Thời gian	Nội dung	Chủ trì
07h00 – 08h00	Đón tiếp đại biểu, cổ đông	Ban tổ chức
	Đăng ký tham dự Đại hội và phát tài liệu họp	
08h00 – 08h45	**I. Khai mạc Đại hội**	
	Tuyên bố lý do, giới thiệu đại biểu	Ban tổ chức
	Báo cáo kết quả kiểm tra tư cách đại biểu tham dự Đại hội	Trưởng Ban kiểm tra tư cách đại biểu
	Giới thiệu Đoàn chủ tịch, Ban thư ký, Ban kiểm phiếu, Chương trình họp, Quy chế tổ chức Đại hội	Chủ tọa Đại hội
	Biểu quyết Thông qua Ban kiểm phiếu, Chương trình họp, Quy chế tổ chức Đại hội	Đoàn chủ tịch
08h45 – 12h45	**II. Trình bày, Biểu quyết Thông qua Tờ trình về việc phê duyệt sửa đổi, bổ sung, ban hành Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty và Nghị quyết về Tờ trình này**	Đoàn chủ tịch
	III. Trình bày, Biểu quyết Thông qua Tờ trình về việc Thông qua việc từ nhiệm chức danh Thành viên Ban kiểm soát và Nghị quyết về Tờ trình này	
	IV. Trình bày, Biểu quyết Thông qua Tờ trình về việc phê duyệt sửa đổi, bổ sung Quy chế nội bộ về quản trị, Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị, Quy chế tổ chức và hoạt động của Ban kiểm soát và Nghị quyết về Tờ trình này	
	V. Trình bày, Biểu quyết Thông qua Báo cáo về việc Xây dựng phương án triển khai các dự án giai đoạn từ quý IV năm 2026 đến quý II năm 2027 và Nghị quyết về Báo cáo này	
	VI. Trình bày, Biểu quyết Thông qua các Tờ trình nghiên cứu triển khai các dự án trên địa bàn tỉnh Tây Ninh và Nghị quyết về các Tờ trình này	
	1. Tờ trình về việc Xin chấp thuận chủ trương nghiên cứu và triển khai đầu tư xây dựng Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Mỹ Thạnh, tỉnh Tây Ninh	
	2. Tờ trình về việc Xin chấp thuận tiếp tục triển khai thực hiện Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp quốc tế Trường Hải, xã Mỹ Quý, tỉnh Tây Ninh	

	3. Tờ trình về việc Xin chấp thuận chủ trương nghiên cứu và triển khai đầu tư xây dựng Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công nghiệp Lương Bình tại xã Thạnh Lợi, tỉnh Tây Ninh	
	VII. Trình bày, Biểu quyết Thông qua Tờ trình về việc Điều chỉnh, bổ sung phương án tăng vốn điều lệ/Vốn chủ sở hữu (Bổ sung phương án phát hành trái phiếu doanh nghiệp) và Nghị quyết về Tờ trình này	
	VIII. Trình bày, Biểu quyết Thông qua Tờ trình về việc Xin chủ trương xây dựng và triển khai các mô hình tổ chức thực hiện dự án và Nghị quyết về Tờ trình này	
12h45 – 13h30	**IX. Thủ tục bế mạc ĐHĐCĐ bất thường năm 2026**	
	Đọc Biên bản Đại hội	Trưởng ban thư ký
	Thông qua Biên bản Đại hội	Chủ tọa Đại hội
	Bế mạc Đại hội	

TM. BAN TỔ CHỨC
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Phạm Trung Thái

CTCP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KCN CAO SU VIỆT NAM
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2026

Mã phiếu in

PHIẾU BIỂU QUYẾT
MÃ ĐẠI BIỂU: .....

Họ và tên Đại biểu: .....

Số lượng phiếu biểu quyết sở hữu: ..... phiếu biểu quyết

Số lượng phiếu biểu quyết nhận ủy quyền: ..... phiếu biểu quyết

Tổng số lượng phiếu biểu quyết đại diện: ..... phiếu biểu quyết

(Quý Đại biểu đánh dấu vào ô Ý kiến lựa chọn theo từng Nội dung biểu quyết)

NỘI DUNG	Tán thành	Không tán thành	Không có ý kiến
Nội dung 01: Thông qua Danh sách Ban kiểm phiếu	☐	☐	☐
Nội dung 02: Thông qua Chương trình Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2026	☐	☐	☐
Nội dung 03: Thông qua Quy chế tổ chức Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2026	☐	☐	☐

Hướng dẫn:

Đại biểu đánh dấu chọn (X) vào 1 trong 3 ô: **Tán thành/ Không tán thành/ Không có ý kiến** đối với từng nội dung biểu quyết.

Ngày .... tháng .... năm 2026

ĐẠI BIỂU

(Ký và Ghi rõ họ tên)

CTCP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KCN CAO SU VIỆT NAM
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2026

Mã phiếu in

PHIẾU BIỂU QUYẾT
MÃ ĐẠI BIỂU: .....

Họ và tên Đại biểu: .....

Số lượng phiếu biểu quyết sở hữu: ..... phiếu biểu quyết

Số lượng phiếu biểu quyết nhận ủy quyền: ..... phiếu biểu quyết

Tổng số lượng phiếu biểu quyết đại diện: ..... phiếu biểu quyết

(Quý Đại biểu đánh dấu vào ô Ý kiến lựa chọn theo từng Nội dung biểu quyết)

NỘI DUNG	Tán thành	Không tán thành	Không có ý kiến
Nội dung 01: Thông qua Tờ trình về việc phê duyệt sửa đổi, bổ sung, ban hành Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty	☐	☐	☐

Hướng dẫn:

Đại biểu đánh dấu chọn (X) vào 1 trong 3 ô: **Tán thành/ Không tán thành/ Không có ý kiến** đối với từng nội dung biểu quyết.

Ngày .... tháng .... năm 2026

ĐẠI BIỂU

(Ký và Ghi rõ họ tên)

CTCP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KCN CAO SU VIỆT NAM
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2026

PHIẾU BIỂU QUYẾT
MÃ ĐẠI BIỂU: .....

Mã phiếu in

Họ và tên Đại biểu: .....

Số lượng phiếu biểu quyết sở hữu: ..... phiếu biểu quyết

Số lượng phiếu biểu quyết nhận ủy quyền: ..... phiếu biểu quyết

Tổng số lượng phiếu biểu quyết đại diện: ..... phiếu biểu quyết

(Quý Đại biểu đánh dấu vào ô Ý kiến lựa chọn theo từng Nội dung biểu quyết)

NỘI DUNG	Tán thành	Không tán thành	Không có ý kiến
Nội dung 01: Thông qua Nghị quyết về việc Sửa đổi, bổ sung Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty	☐	☐	☐

Hướng dẫn:

Đại biểu đánh dấu chọn (X) vào 1 trong 3 ô: **Tán thành/ Không tán thành/ Không có ý kiến** đối với từng nội dung biểu quyết.

Ngày .... tháng .... năm 2026

ĐẠI BIỂU

(Ký và Ghi rõ họ tên)

CTCP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KCN CAO SU VIỆT NAM
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2026

PHIẾU BIỂU QUYẾT
MÃ ĐẠI BIỂU: .....

Mã phiếu in

Họ và tên Đại biểu: .....

Số lượng phiếu biểu quyết sở hữu: ..... phiếu biểu quyết

Số lượng phiếu biểu quyết nhận ủy quyền: ..... phiếu biểu quyết

Tổng số lượng phiếu biểu quyết đại diện: ..... phiếu biểu quyết

(Quý Đại biểu đánh dấu vào ô Ý kiến lựa chọn theo từng Nội dung biểu quyết)

NỘI DUNG	Tán thành	Không tán thành	Không có ý kiến
Nội dung 01: Thông qua Tờ trình về việc Thông qua việc từ nhiệm chức danh Thành viên Ban kiểm soát	☐	☐	☐

Hướng dẫn:

Đại biểu đánh dấu chọn (X) vào 1 trong 3 ô: **Tán thành/ Không tán thành/ Không có ý kiến** đối với từng nội dung biểu quyết.

Ngày .... tháng .... năm 2026

ĐẠI BIỂU

(Ký và Ghi rõ họ tên)

CTCP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KCN CAO SU VIỆT NAM
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2026

Mã phiếu in

PHIẾU BIỂU QUYẾT
MÃ ĐẠI BIỂU: .....

Họ và tên Đại biểu: .....

Số lượng phiếu biểu quyết sở hữu: ..... phiếu biểu quyết

Số lượng phiếu biểu quyết nhận ủy quyền: ..... phiếu biểu quyết

Tổng số lượng phiếu biểu quyết đại diện: ..... phiếu biểu quyết

(Quý Đại biểu đánh dấu vào ô Ý kiến lựa chọn theo từng Nội dung biểu quyết)

NỘI DUNG	Tán thành	Không tán thành	Không có ý kiến
Nội dung 01: Thông qua Nghị quyết về việc Thông qua việc từ nhiệm chức danh Thành viên Ban kiểm soát Công ty	☐	☐	☐

Hướng dẫn:

Đại biểu đánh dấu chọn (X) vào 1 trong 3 ô: **Tán thành/ Không tán thành/ Không có ý kiến** đối với từng nội dung biểu quyết.

Ngày .... tháng .... năm 2026

ĐẠI BIỂU

(Ký và Ghi rõ họ tên)

CTCP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KCN CAO SU VIỆT NAM
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2026

Mã phiếu in

PHIẾU BIỂU QUYẾT
MÃ ĐẠI BIỂU: .....

Họ và tên Đại biểu: .....

Số lượng phiếu biểu quyết sở hữu: ..... phiếu biểu quyết

Số lượng phiếu biểu quyết nhận ủy quyền: ..... phiếu biểu quyết

Tổng số lượng phiếu biểu quyết đại diện: ..... phiếu biểu quyết

(Quý Đại biểu đánh dấu vào ô Ý kiến lựa chọn theo từng Nội dung biểu quyết)

NỘI DUNG	Tán thành	Không tán thành	Không có ý kiến
Nội dung 01: Thông qua Tờ trình về việc phê duyệt sửa đổi, bổ sung Quy chế nội bộ về quản trị, Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị, Quy chế tổ chức và hoạt động của Ban kiểm soát	☐	☐	☐

Hướng dẫn:

Đại biểu đánh dấu chọn (X) vào 1 trong 3 ô: **Tán thành/ Không tán thành/ Không có ý kiến** đối với từng nội dung biểu quyết.

Ngày .... tháng .... năm 2026

ĐẠI BIỂU

(Ký và Ghi rõ họ tên)

CTCP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KCN CAO SU VIỆT NAM
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2026

Mã phiếu in

PHIẾU BIỂU QUYẾT
MÃ ĐẠI BIỂU: .....

Họ và tên Đại biểu: .....

Số lượng phiếu biểu quyết sở hữu: ..... phiếu biểu quyết

Số lượng phiếu biểu quyết nhận ủy quyền: ..... phiếu biểu quyết

Tổng số lượng phiếu biểu quyết đại diện: ..... phiếu biểu quyết

(Quý Đại biểu đánh dấu vào ô Ý kiến lựa chọn theo từng Nội dung biểu quyết)

NỘI DUNG	Tán thành	Không tán thành	Không có ý kiến
Nội dung 01: Thông qua Nghị quyết về việc Sửa đổi, bổ sung Quy chế nội bộ về quản trị, Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị, Quy chế tổ chức và hoạt động của Ban kiểm soát	☐	☐	☐

Hướng dẫn:

Đại biểu đánh dấu chọn (X) vào 1 trong 3 ô: **Tán thành/ Không tán thành/ Không có ý kiến** đối với từng nội dung biểu quyết.

Ngày .... tháng .... năm 2026

ĐẠI BIỂU

(Ký và Ghi rõ họ tên)

CTCP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KCN CAO SU VIỆT NAM
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2026

Mã phiếu in

PHIẾU BIỂU QUYẾT
MÃ ĐẠI BIỂU: .....

Họ và tên Đại biểu: .....

Số lượng phiếu biểu quyết sở hữu: ..... phiếu biểu quyết

Số lượng phiếu biểu quyết nhận ủy quyền: ..... phiếu biểu quyết

Tổng số lượng phiếu biểu quyết đại diện: ..... phiếu biểu quyết

(Quý Đại biểu đánh dấu vào ô Ý kiến lựa chọn theo từng Nội dung biểu quyết)

NỘI DUNG	Tán thành	Không tán thành	Không có ý kiến
Nội dung 01: Thông qua Báo cáo về việc Xây dựng phương án triển khai các dự án giai đoạn từ quý IV năm 2026 đến quý II năm 2027	☐	☐	☐

Hướng dẫn:

Đại biểu đánh dấu chọn (X) vào 1 trong 3 ô: **Tán thành/ Không tán thành/ Không có ý kiến** đối với từng nội dung biểu quyết.

Ngày .... tháng .... năm 2026

ĐẠI BIỂU

(Ký và Ghi rõ họ tên)

CTCP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KCN CAO SU VIỆT NAM
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2026

Mã phiếu in

PHIẾU BIỂU QUYẾT
MÃ ĐẠI BIỂU: .....

Họ và tên Đại biểu: .....

Số lượng phiếu biểu quyết sở hữu: ..... phiếu biểu quyết

Số lượng phiếu biểu quyết nhận ủy quyền: ..... phiếu biểu quyết

Tổng số lượng phiếu biểu quyết đại diện: ..... phiếu biểu quyết

(Quý Đại biểu đánh dấu vào ô Ý kiến lựa chọn theo từng Nội dung biểu quyết)

NỘI DUNG	Tán thành	Không tán thành	Không có ý kiến
Nội dung 01: Thông qua Nghị quyết về việc Báo cáo Xây dựng phương án triển khai các dự án giai đoạn từ quý IV năm 2026 đến quý II năm 2027	☐	☐	☐

Hướng dẫn:

Đại biểu đánh dấu chọn (X) vào 1 trong 3 ô: **Tán thành/ Không tán thành/ Không có ý kiến** đối với từng nội dung biểu quyết.

Ngày .... tháng .... năm 2026

ĐẠI BIỂU

(Ký và Ghi rõ họ tên)

CTCP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KCN CAO SU VIỆT NAM
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2026

Mã phiếu in

PHIẾU BIỂU QUYẾT
MÃ ĐẠI BIỂU: .....

Họ và tên Đại biểu: .....

Số lượng phiếu biểu quyết sở hữu: ..... phiếu biểu quyết

Số lượng phiếu biểu quyết nhận ủy quyền: ..... phiếu biểu quyết

Tổng số lượng phiếu biểu quyết đại diện: ..... phiếu biểu quyết

(Quý Đại biểu đánh dấu vào ô Ý kiến lựa chọn theo từng Nội dung biểu quyết)

NỘI DUNG	Tán thành	Không tán thành	Không có ý kiến
Nội dung 01: Thông qua Tờ trình về việc Xin chấp thuận chủ trương nghiên cứu và triển khai đầu tư xây dựng Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Mỹ Thạnh, tỉnh Tây Ninh	☐	☐	☐
Nội dung 02: Thông qua Tờ trình về việc Xin chấp thuận tiếp tục triển khai thực hiện Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp quốc tế Trường Hải, xã Mỹ Quý, tỉnh Tây Ninh	☐	☐	☐
Nội dung 03: Thông qua Tờ trình về việc Xin chấp thuận chủ trương nghiên cứu và triển khai đầu tư xây dựng Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công nghiệp Lương Bình tại xã Thạnh Lợi, tỉnh Tây Ninh	☐	☐	☐

Hướng dẫn:

Đại biểu đánh dấu chọn (X) vào 1 trong 3 ô: **Tán thành/ Không tán thành/ Không có ý kiến** đối với từng nội dung biểu quyết.

Ngày .... tháng .... năm 2026

ĐẠI BIỂU

(Ký và Ghi rõ họ tên)

CTCP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KCN CAO SU VIỆT NAM
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2026

Mã phiếu in

PHIẾU BIỂU QUYẾT
MÃ ĐẠI BIỂU: .....

Họ và tên Đại biểu: .....

Số lượng phiếu biểu quyết sở hữu: ..... phiếu biểu quyết

Số lượng phiếu biểu quyết nhận ủy quyền: ..... phiếu biểu quyết

Tổng số lượng phiếu biểu quyết đại diện: ..... phiếu biểu quyết

(Quý Đại biểu đánh dấu vào ô Ý kiến lựa chọn theo từng Nội dung biểu quyết)

NỘI DUNG	Tán thành	Không tán thành	Không có ý kiến
Nội dung 01: Thông qua Nghị quyết về các dự án đầu tư tại tỉnh Tây Ninh	☐	☐	☐

Hướng dẫn:

Đại biểu đánh dấu chọn (X) vào 1 trong 3 ô: **Tán thành/ Không tán thành/ Không có ý kiến** đối với từng nội dung biểu quyết.

Ngày .... tháng .... năm 2026

ĐẠI BIỂU

(Ký và Ghi rõ họ tên)

CTCP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KCN CAO SU VIỆT NAM
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2026

Mã phiếu in

PHIẾU BIỂU QUYẾT
MÃ ĐẠI BIỂU: .....

Họ và tên Đại biểu: .....

Số lượng phiếu biểu quyết sở hữu: ..... phiếu biểu quyết

Số lượng phiếu biểu quyết nhận ủy quyền: ..... phiếu biểu quyết

Tổng số lượng phiếu biểu quyết đại diện: ..... phiếu biểu quyết

(Quý Đại biểu đánh dấu vào ô Ý kiến lựa chọn theo từng Nội dung biểu quyết)

NỘI DUNG	Tán thành	Không tán thành	Không có ý kiến
Nội dung 01: Thông qua Tờ trình về việc Điều chỉnh, bổ sung phương án tăng vốn điều lệ/ Vốn chủ sở hữu (Bổ sung phương án phát hành trái phiếu doanh nghiệp)	☐	☐	☐

Hướng dẫn:

Đại biểu đánh dấu chọn (X) vào 1 trong 3 ô: **Tán thành/ Không tán thành/ Không có ý kiến** đối với từng nội dung biểu quyết.

Ngày .... tháng .... năm 2026

ĐẠI BIỂU

(Ký và Ghi rõ họ tên)

CTCP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KCN CAO SU VIỆT NAM
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2026

Mã phiếu in

PHIẾU BIỂU QUYẾT
MÃ ĐẠI BIỂU: .....

Họ và tên Đại biểu: .....

Số lượng phiếu biểu quyết sở hữu: ..... phiếu biểu quyết

Số lượng phiếu biểu quyết nhận ủy quyền: ..... phiếu biểu quyết

Tổng số lượng phiếu biểu quyết đại diện: ..... phiếu biểu quyết

(Quý Đại biểu đánh dấu vào ô Ý kiến lựa chọn theo từng Nội dung biểu quyết)

NỘI DUNG	Tán thành	Không tán thành	Không có ý kiến
Nội dung 01: Thông qua Nghị quyết về việc Điều chỉnh, bổ sung phương án tăng vốn điều lệ/Vốn chủ sở hữu (Bổ sung phương án phát hành trái phiếu doanh nghiệp)	☐	☐	☐

Hướng dẫn:

Đại biểu đánh dấu chọn (X) vào 1 trong 3 ô: **Tán thành/ Không tán thành/ Không có ý kiến** đối với từng nội dung biểu quyết.

Ngày .... tháng .... năm 2026

ĐẠI BIỂU

(Ký và Ghi rõ họ tên)

CTCP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KCN CAO SU VIỆT NAM
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2026

Mã phiếu in

PHIẾU BIỂU QUYẾT
MÃ ĐẠI BIỂU: .....

Họ và tên Đại biểu: .....

Số lượng phiếu biểu quyết sở hữu: ..... phiếu biểu quyết

Số lượng phiếu biểu quyết nhận ủy quyền: ..... phiếu biểu quyết

Tổng số lượng phiếu biểu quyết đại diện: ..... phiếu biểu quyết

(Quý Đại biểu đánh dấu vào ô Ý kiến lựa chọn theo từng Nội dung biểu quyết)

NỘI DUNG	Tán thành	Không tán thành	Không có ý kiến
Nội dung 01: Thông qua Tờ trình về việc Xin chủ trương xây dựng và triển khai các mô hình tổ chức thực hiện dự án	☐	☐	☐

Hướng dẫn:

Đại biểu đánh dấu chọn (X) vào 1 trong 3 ô: **Tán thành/ Không tán thành/ Không có ý kiến** đối với từng nội dung biểu quyết.

Ngày .... tháng .... năm 2026

ĐẠI BIỂU

(Ký và Ghi rõ họ tên)

CTCP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KCN CAO SU VIỆT NAM
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2026

PHIẾU BIỂU QUYẾT
MÃ ĐẠI BIỂU: .....

Mã phiếu in

Họ và tên Đại biểu: .....

Số lượng phiếu biểu quyết sở hữu: ..... phiếu biểu quyết

Số lượng phiếu biểu quyết nhận ủy quyền: ..... phiếu biểu quyết

Tổng số lượng phiếu biểu quyết đại diện: ..... phiếu biểu quyết

(Quý Đại biểu đánh dấu vào ô Ý kiến lựa chọn theo từng Nội dung biểu quyết)

NỘI DUNG	Tán thành	Không tán thành	Không có ý kiến
Nội dung 01: Thông qua Nghị quyết về việc Xây dựng và triển khai các mô hình tổ chức thực hiện dự án	☐	☐	☐

Hướng dẫn:

Đại biểu đánh dấu chọn (X) vào 1 trong 3 ô: **Tán thành/ Không tán thành/ Không có ý kiến** đối với từng nội dung biểu quyết.

Ngày .... tháng .... năm 2026

ĐẠI BIỂU

(Ký và Ghi rõ họ tên)

CTCP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KCN CAO SU VIỆT NAM
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2026

Mã phiếu in

PHIẾU BIỂU QUYẾT
MÃ ĐẠI BIỂU: .....

Họ và tên Đại biểu: .....
Số lượng phiếu biểu quyết sở hữu: ..... phiếu biểu quyết
Số lượng phiếu biểu quyết nhận ủy quyền: ..... phiếu biểu quyết
Tổng số lượng phiếu biểu quyết đại diện: ..... phiếu biểu quyết

(Quý Đại biểu đánh dấu vào ô Ý kiến lựa chọn theo từng Nội dung biểu quyết)

NỘI DUNG	Tán thành	Không tán thành	Không có ý kiến
Nội dung 01: Thông qua Biên bản và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2026	☐	☐	☐

Hướng dẫn:

Đại biểu đánh dấu chọn (X) vào 1 trong 3 ô: **Tán thành/ Không tán thành/ Không có ý kiến** đối với từng nội dung biểu quyết.

Ngày .... tháng .... năm 2026
ĐẠI BIỂU
(Ký và Ghi rõ họ tên)

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**

DỰ THẢO

Hải Phòng, ngày ... tháng ... năm 2026

QUY CHẾ TỔ CHỨC
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2026

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020, sửa đổi bổ sung bởi Luật số 03/2022/QH15 được Quốc hội nước CHXHCN thông qua ngày 11/01/2022 và Luật số 76/2025/QH15 được Quốc hội nước CHXHCN thông qua ngày 17/06/2025 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam;
- Quy chế nội bộ về quản trị công ty của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam.

Chương I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng

1. Quy chế này được áp dụng cho việc tổ chức cuộc họp Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2026 của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam.

2. Quy chế này quy định cụ thể điều kiện tổ chức Đại hội, quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia Đại hội và thể thức tiến hành Đại hội.

3. Cổ đông và các bên tham gia Đại hội có trách nhiệm thực hiện theo các quy định tại Quy chế này.

Điều 2. Giải thích từ ngữ

2.1 ***"Công ty"*** hoặc ***"VRG"*** là Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam.

2.2 ***"ĐHĐCĐ"*** hoặc ***"Đại hội"*** là Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2026 của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam.

2.3 ***"Người đại diện theo ủy quyền của cổ đông"*** là người được cổ đông ủy quyền hợp lệ bằng văn bản để tham dự và thực hiện các quyền hợp pháp của cổ đông tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2026 phù hợp với quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

2.4 ***"Đại biểu"*** là cổ đông và người đại diện theo ủy quyền (hợp lệ) của cổ đông tham dự cuộc họp Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2026 của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam.

Điều 3. Điều kiện tham dự Đại hội

Các cổ đông Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam có tên trong Danh sách cổ đông tại ngày đăng ký cuối cùng 03/09/2026 (cổ đông VRG) do Tổng Công ty lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam chốt và người đại diện theo ủy quyền hợp lệ của cổ đông VRG có tên trong danh sách nêu trên đều có quyền tham dự và biểu quyết các vấn đề tại Đại hội.

Điều 4. Quy định về ủy quyền tham dự Đại hội

1. Việc uỷ quyền cho người khác tham dự Đại hội phải lập thành văn bản và đảm bảo tuân thủ theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều 16 Điều lệ Công ty, theo đó:

a. Cổ đông là cá nhân có thể ủy quyền cho một (01) cá nhân khác thay mặt tham dự và bỏ phiếu tại Đại hội. Cổ đông là tổ chức có thể ủy quyền cho tối đa ba (03) người đại diện thay mặt tham dự và bỏ phiếu tại Đại hội.

b. Trường hợp cổ đông cá nhân là người ủy quyền thì giấy ủy quyền phải có: Chữ ký của cổ đông đó và cá nhân nhận uỷ quyền dự họp; hoặc Chữ ký của cổ đông đó và người đại diện theo pháp luật của tổ chức nhận ủy quyền dự họp. Tổ chức nhận ủy quyền dự họp phải có Giấy giới thiệu cho người tới tham dự họp Đại hội.

c. Trường hợp cổ đông tổ chức là người ủy quyền thì giấy ủy quyền phải có chữ ký của người đại diện theo pháp luật của cổ đông tổ chức và cá nhân nhận ủy quyền dự họp; hoặc chữ ký của người đại diện theo pháp luật của cổ đông tổ chức và người đại diện theo pháp luật của tổ chức nhận ủy quyền dự họp. Tổ chức nhận ủy quyền dự họp phải có Giấy giới thiệu cho người tới tham dự Đại hội.

d. Trường hợp cổ đông tổ chức cử nhiều người đại diện theo ủy quyền thì phải xác định cụ thể số cổ phần cho mỗi người đại diện theo ủy quyền. Trường hợp cổ đông không xác định số lượng cổ phần ủy quyền cho từng người đại diện theo ủy quyền thì số cổ phần sẽ được chia đều cho tất cả người đại diện theo ủy quyền.

2. Việc ủy quyền được coi là hợp lệ khi và chỉ khi Ban tổ chức Đại hội nhận được Giấy ủy quyền bản cứng và Giấy ủy quyền tuân thủ đúng theo quy định tại khoản 1 Điều này. Ủy quyền có hiệu lực kể từ thời điểm Công ty nhận được Giấy ủy quyền của cổ đông gửi về cho Ban tổ chức Đại hội.

3. Một người có thể làm đại diện theo ủy quyền cho một hoặc nhiều cổ đông.

4. Người nhận ủy quyền tham dự Đại hội không được ủy quyền lại cho người thứ ba tham dự Đại hội.

5. Hủy bỏ ủy quyền đối với cổ đông đã được phê duyệt ủy quyền: Cổ đông gửi văn bản chính thức đề nghị hủy ủy quyền cho Công ty trước lúc Đại hội khai mạc chính thức. Thời gian ghi nhận việc hủy ủy quyền có hiệu lực kể từ khi Công ty nhận được văn bản

chính thức đề nghị hủy ủy quyền. Hủy bỏ ủy quyền không có hiệu lực nếu người đại diện theo ủy quyền của cổ đông đã đăng ký dự họp thành công hoặc tiến hành bỏ phiếu biểu quyết với bất kỳ vấn đề nào của nội dung trong Chương trình họp đại hội đồng cổ đông.

Chương II
QUYỀN, NGHĨA VỤ CỦA ĐẠI BIỂU VÀ CÁC BÊN THAM DỰ ĐẠI HỘI

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của các đại biểu tham dự Đại hội

1. Quyền của các đại biểu tham dự Đại hội

– Được tham dự Đại hội trực tiếp hoặc ủy quyền bằng văn bản cho người khác tham dự Đại hội.

– Được Ban tổ chức Đại hội thông báo nội dung, chương trình họp tại Đại hội. Đại biểu sẽ được phát tài liệu Đại hội bản cứng.

– Được thảo luận và biểu quyết tất cả các vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.

– Đại biểu tham dự Đại hội muộn vẫn có quyền đăng ký tham dự Đại hội và tham gia biểu quyết các vấn đề, nội dung tiếp theo của Đại hội. Chủ toạ không có trách nhiệm dừng và biểu quyết lại các vấn đề đã thông qua, hiệu lực của các vấn đề biểu quyết trước đó sẽ không bị ảnh hưởng.

2. Nghĩa vụ của các đại biểu khi tham dự Đại hội

– Đại biểu đến tham dự Đại hội phải hoàn thành các thủ tục đăng ký với Ban tổ chức Đại hội và xuất trình các giấy tờ sau: Thư mời họp, Căn cước công dân/Hộ chiếu hoặc bản sao chứng thực Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, Giấy ủy quyền hợp lệ (đối với các trường hợp nhận ủy quyền).

– Tuân thủ đúng theo các quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và Quy chế này; Tôn trọng kết quả làm việc tại Đại hội; Phát biểu dưới sự điều hành của Chủ tọa Đại hội và biểu quyết theo hướng dẫn của Ban tổ chức Đại hội; Việc ghi âm, ghi hình Đại hội phải được thông báo công khai và được sự chấp thuận của Chủ tọa Đại hội. Tự túc về các chi phí để tham dự Đại hội (như phương tiện đi lại, ăn uống, nghỉ ngơi…).

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Ban kiểm tra tư cách đại biểu

Ban kiểm tra tư cách đại biểu do Hội đồng quản trị Công ty chỉ định và thực hiện các nhiệm vụ sau:

– Kiểm tra tư cách Đại biểu tham dự Đại hội; Kiểm tra Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Hộ chiếu, Thư mời tham dự Đại hội.

– Kiểm tra tính hợp lệ và hợp pháp văn bản ủy quyền của cổ đông.

– Phát tài liệu Đại hội cho Đại biểu tới tham dự Đại hội.

– Báo cáo trước Đại hội về kết quả kiểm tra tư cách Đại biểu tham dự Đại hội.

Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của Chủ tọa Đại hội

1. Chủ tọa Đại hội là Chủ tịch HĐQT Công ty, Chủ tọa có nhiệm vụ điều khiển Đại hội. Trường hợp Chủ tịch vắng mặt hoặc tạm thời mất khả năng làm việc thì các thành viên Hội đồng quản trị còn lại bầu một người trong số họ làm chủ tọa cuộc họp theo nguyên tắc đa số. Trường hợp không bầu được người làm chủ tọa, Trưởng Ban kiểm soát sẽ điều khiển để Đại hội đồng cổ đông bầu chủ tọa cuộc họp trong số những người dự họp và người có phiếu bầu cao nhất làm chủ tọa cuộc họp.

2. Quyết định của Chủ tọa về vấn đề trình tự, thủ tục hoặc các sự kiện phát sinh ngoài chương trình họp Đại hội sẽ mang tính phán quyết cao nhất.

3. Điều khiển Đại hội theo đúng nội dung chương trình họp, các thể lệ quy chế đã được Đại hội thông qua. Chủ tọa có quyền không trả lời hoặc chỉ ghi nhận các ý kiến đóng góp của cổ đông nếu các nội dung đó nằm ngoài nội dung xin ý kiến Đại hội.

4. Hướng dẫn Đại hội thảo luận, lấy ý kiến biểu quyết các vấn đề nằm trong nội dung chương trình họp của Đại hội và các vấn đề có liên quan trong suốt quá trình Đại hội.

5. Bất cứ lúc nào, Chủ tọa cũng có quyền thực hiện các biện pháp cần thiết để điều khiển cuộc họp một cách hợp lý, có trật tự, đúng theo chương trình đã được thông qua và phản ánh được mong muốn của đa số người dự họp, cụ thể như sau:

– Yêu cầu tất cả Đại biểu tham dự cuộc họp ĐHĐCĐ chịu sự kiểm tra hoặc các biện pháp an ninh khác.

– Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền duy trì trật tự cuộc họp; trục xuất những người tham dự Đại hội không tuân thủ quyền điều hành của Chủ toạ, cố ý gây rối trật tự, ngăn cản tiến triển bình thường của cuộc họp hoặc không tuân thủ các yêu cầu về kiểm tra an ninh tại Đại hội.

6. Chủ toạ có quyền hoãn cuộc họp Đại hội đồng cổ đông đã có đủ số người đăng ký dự họp theo quy định đến một thời điểm khác hoặc thay đổi địa điểm họp trong các trường hợp sau:

a. Địa điểm họp không có đủ chỗ ngồi thuận tiện cho tất cả người dự họp.

b. Người dự họp trực tiếp có hành vi cản trở, gây rối trật tự, có nguy cơ làm cho cuộc họp không được tiến hành một cách công bằng và hợp pháp.

Thời gian hoãn tối đa không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày cuộc họp dự định khai mạc.

7. Giải quyết các vấn đề phát sinh khác trong suốt quá trình Đại hội.

<u>Điều 8.</u> Quyền và nghĩa vụ của Ban thư ký

– Ban thư ký gồm: 01 Trưởng Ban và các thành viên do Chủ tọa Đại hội chỉ định.

– Ban thư ký thực hiện các công việc theo sự phân công của Chủ tọa Đại hội, bao gồm: ghi chép Biên bản Đại hội, dự thảo Nghị quyết Đại hội và thực hiện các công việc khác theo sự phân công của Chủ tọa Đại hội.

– Tiếp nhận Phiếu đăng ký phát biểu chất vấn của đại biểu dự họp; tổng hợp và trình Chủ tọa Đại hội.

Điều 9. Quyền và nghĩa vụ của Ban kiểm phiếu

1. Ban kiểm phiếu gồm: 01 Trưởng Ban và các thành viên do Chủ tọa Đại hội đề cử và được Đại hội biểu quyết thông qua.

2. Ban kiểm phiếu: Thực hiện kiểm tra, giám sát việc bỏ phiếu của các Đại biểu tham dự; Tổ chức kiểm phiếu, lập biên bản kết quả kiểm phiếu và công bố trước Đại hội; Giao lại biên bản cho Chủ toạ Đại hội.

3. Mọi công việc kiểm tra, lập biên bản và công bố kết quả kiểm phiếu, Ban kiểm phiếu phải làm trung thực, chính xác và phải chịu trách nhiệm về kết quả đó.

Chương III
TIẾN HÀNH ĐẠI HỘI

Điều 10. Điều kiện tiến hành Đại hội

Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông được tiến hành khi có số Đại biểu dự họp đại diện trên 50% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết, theo danh sách cổ đông được lập tại thời điểm chốt danh sách cổ đông để triệu tập Đại hội. Đại hội được tiến hành trực tiếp tại địa điểm tổ chức đã được thông báo cho toàn bộ cổ đông.

Điều 11. Cách thức tiến hành Đại hội

1. Đại hội dự kiến diễn ra trong ½ ngày hoặc cả ngày.

2. Đại hội sẽ thông qua chương trình họp, tiến hành thảo luận và thông qua từng nội dung nêu tại chương trình họp.

Điều 12. Thảo luận tại Đại hội

1. Nguyên tắc:

– Việc thảo luận chỉ được thực hiện trong thời gian quy định và thuộc phạm vi các vấn đề trình bày trong nội dung Chương trình họp đã được ĐHĐCĐ thông qua.

– Đại biểu tham dự Đại hội có ý kiến thảo luận có thể đặt câu hỏi trực tiếp với Đoàn chủ tịch hoặc gửi câu hỏi cho Ban thư ký Đại hội; Đại biểu khi cần phát biểu hoặc tranh luận thì giơ tay, chỉ khi được Đoàn Chủ tịch nhất trí mới được phát biểu; Mỗi đại biểu phát biểu không quá 03 phút, nội dung cần ngắn gọn, tránh trùng lặp.

– Ban thư ký sẽ sắp xếp các câu hỏi của Đại biểu theo thứ tự đăng ký và chuyển lên cho Chủ tọa Đại hội.

– Đại biểu không phát biểu lại những ý kiến đã được Đại biểu khác phát biểu và chỉ các ý kiến phát biểu phù hợp với nội dung chương trình Đại hội mới được ghi vào Biên bản cuộc họp.

– Chủ toạ Đại hội có quyền nhắc nhở, đề nghị Đại biểu tập trung vào nội dung trọng tâm cần chất vấn hoặc cắt ngang phần trình bày ý kiến của Đại biểu nếu xét thấy cần thiết để tiết kiệm thời gian và đảm bảo chất lượng chất vấn.

2. Giải đáp ý kiến của các Đại biểu

– Trên cơ sở Phiếu câu hỏi của Đại biểu tham dự hoặc câu hỏi được Đại biểu phát biểu trực tiếp, Chủ tọa hoặc thành viên do Chủ tọa chỉ định sẽ giải đáp ý kiến của Đại biểu.

– Chủ tọa có quyền không trả lời hoặc chỉ ghi nhận các ý kiến đóng góp của cổ đông nếu các nội dung đóng góp, kiến nghị nằm ngoài nội dung xin ý kiến Đại hội.

– Trường hợp do giới hạn về thời gian tổ chức, các câu hỏi chưa được trả lời trực tiếp tại Đại hội sẽ được Công ty trả lời bằng văn bản.

– Đối với các nội dung chất vấn phát sinh trong quá trình diễn ra Đại hội, Ban thư ký có trách nhiệm tổng hợp, báo cáo Chủ tọa để trả lời cổ đông bằng văn bản và sẽ được đăng tải công khai trên Website: www.vrg-vn.com của Công ty.

Chương IV
BIỂU QUYẾT, THỂ LỆ BIỂU QUYẾT VÀ ĐIỀU KIỆN ĐỂ NGHỊ QUYẾT ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG ĐƯỢC THÔNG QUA

Điều 13: Biểu quyết thông qua các nội dung tại Đại hội

Tất cả các vấn đề cần biểu quyết trong chương trình họp của Đại hội đều phải được Đại hội đồng cổ đông thảo luận và biểu quyết công khai theo nguyên tắc sau:

1. Đối tượng thực hiện biểu quyết

Cổ đông sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết theo danh sách cổ đông chốt tại ngày 03/09/2026 và người đại diện ủy quyền hợp lệ của cổ đông tham dự họp ĐHĐCĐ.

2. Hình thức biểu quyết

– Tất cả các vấn đề trong Chương trình họp của Đại hội đều phải được ĐHĐCĐ thảo luận và biểu quyết công khai bằng phương thức Bỏ phiếu kín bằng Phiếu biểu quyết.

– Phiếu biểu quyết được Công ty in, đóng dấu treo và gửi trực tiếp cho Đại biểu tại ngày diễn ra Đại hội (kèm theo bộ tài liệu của Đại hội), trên đó có ghi rõ tên Đại biểu, mã Đại biểu, số cổ phần sở hữu và nhận ủy quyền được biểu quyết của Đại biểu đó. Đại biểu thực hiện biểu quyết bằng cách điền vào Phiếu biểu quyết và bỏ phiếu kín.

3. Thể lệ biểu quyết

a. Đại biểu tiến hành biểu quyết bằng hình thức điền vào Phiếu biểu quyết. Đối với từng nội dung biểu quyết, Đại biểu chọn một trong ba phương án **"Tán thành", "Không tán thành", "Không có ý kiến"** được in sẵn trong Phiếu biểu quyết bằng cách đánh dấu "x" hoặc "√" vào ô mà Đại biểu chọn. Sau khi đánh dấu vào các nội dung cần biểu quyết, Đại biểu ký và ghi rõ họ tên vào Phiếu biểu quyết rồi bỏ vào thùng phiếu kín đã được niêm phong tại Đại hội theo hướng dẫn của Ban kiểm phiếu.

b. Phiếu biểu quyết hợp lệ:

- Phiếu theo mẫu in sẵn do Ban tổ chức phát ra.
- Phiếu có đầy đủ chữ ký và ghi rõ họ tên của Đại biểu.
- Phiếu không bị gạch xóa, cạo, sửa chữa, rách nát,… không ghi thêm nội dung biểu

quyết nào khác. Khi có bổ sung nội dung, Đại biểu ghi đúng số thứ tự của nội dung cần biểu quyết theo yêu cầu của Ban tổ chức.

▪ Trên mỗi tờ phiếu biểu quyết, có thể có nhiều nội dung biểu quyết. Nội dung biểu quyết được coi là hợp lệ khi Đại biểu đánh dấu chọn một trong ba ô: "Tán thành", "Không tán thành", "Không có ý kiến". Nội dung biểu quyết được coi là không hợp lệ khi Đại biểu không đánh dấu vào ô biểu quyết nào hoặc đánh dấu vào nhiều hơn một ô biểu quyết đối với cùng một nội dung biểu quyết. Trường hợp tờ phiếu biểu quyết hợp lệ nhưng có một hoặc một số nội dung biểu quyết không hợp lệ thì các nội dung hợp lệ còn lại vẫn được tính vào kết quả biểu quyết đối với nội dung hợp lệ đó.

c. Phiếu biểu quyết không hợp lệ:

▪ Phiếu không theo mẫu in sẵn của Ban tổ chức phát ra.

▪ Phiếu không có đầy đủ chữ ký và không ghi rõ họ tên của Đại biểu.

▪ Phiếu bị tẩy xóa, cạo, sửa chữa, rách nát, viết thêm nội dung khác ngoài quy định vào phiếu biểu quyết.

▪ Ghi nội dung trên phiếu biểu quyết bằng viết chì.

▪ Phiếu biểu quyết có tất cả các nội dung biểu quyết không hợp lệ.

▪ Phiếu nộp sau khi Ban kiểm phiếu thông báo kết thúc thời gian bỏ phiếu.

d. Trường hợp Đại biểu có yêu cầu đổi lại Phiếu biểu quyết do bị rách, nát, sơ suất viết thêm các ký hiệu lên Phiếu biểu quyết ("Phiếu biểu quyết hỏng"), nếu Đại biểu chưa bỏ phiếu vào thùng phiếu và chưa hết thời hạn bỏ phiếu, Đại biểu được quyền gặp trực tiếp Ban Kiểm phiếu để trả lại Phiếu biểu quyết hỏng và đổi lấy Phiếu biểu quyết mới nhằm đảm bảo quyền lợi của cổ đông. Ban Kiểm phiếu tập hợp các Phiếu biểu quyết hỏng gửi lại Đoàn Chủ tịch.

e. Trường hợp Đại biểu đến dự họp muộn, Đại biểu vẫn có quyền đăng ký tham dự Đại hội và tham gia biểu quyết những vấn đề, nội dung tiếp theo của Đại hội. Đại biểu không có quyền tham gia biểu quyết những vấn đề đã bỏ phiếu xong. Trong trường hợp này hiệu lực của những nội dung biểu quyết trước đó không bị ảnh hưởng.

<u>Điều 14.</u> Điều kiện để Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông được thông qua

1. Trừ trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều này và các trường hợp quy định tại các khoản 3, 4 và 6 Điều 148 Luật Doanh nghiệp, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông được thông qua khi được số cổ đông sở hữu trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp tán thành.

2. Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông liên quan đến các nội dung sau đây được thông qua nếu được số cổ đông đại diện từ 65% tổng số phiếu biểu quyết trở lên của tất cả cổ đông dự họp tán thành, trừ các trường hợp quy định tại khoản 3, 4 và 6 Điều 148 Luật Doanh nghiệp, gồm:

a. Sửa đổi, bổ sung Điều lệ hoạt động;

b. Loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại;

c. Tạm dừng hoạt động, tổ chức lại, giải thể Công ty;

d. Thay đổi ngành, nghề và lĩnh vực kinh doanh;

e. Thay đổi cơ cấu tổ chức quản lý Công ty;

f. Dự án đầu tư hoặc bán tài sản có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty *(Căn cứ Khoản 2, Điều 21, Điều lệ Công ty).*

Chương V

BIÊN BẢN, NGHỊ QUYẾT ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Điều 15. Biên bản và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông:

1. Toàn bộ diễn biến tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông được Ban thư ký ghi chép và lập thành Biên bản cuộc họp Đại hội đồng cổ đông. Biên bản phải có chữ ký của Chủ tọa và Trưởng Ban Thư ký.

2. Biên bản cuộc họp và Nghị quyết đại hội đồng cổ đông được đọc và thông qua trước khi bế mạc Đại hội.

Chương VI

HIỆU LỰC THI HÀNH

Điều 16. Hiệu lực thi hành:

1. Quy chế này gồm 6 chương, 16 Điều và có hiệu lực thi hành ngay sau khi được Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua.

2. Đại biểu và các bên tham dự Đại hội có trách nhiệm thực hiện theo các quy định tại Quy chế này.

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

Xin trân trọng cảm ơn!

TM. BAN TỔ CHỨC ĐẠI HỘI
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Phạm Trung Thái

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: /TTr-HĐQT	*Hải Phòng, ngày tháng năm 2026*

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II. NỘI DUNG SỬA ĐỔI, BỔ SUNG CHỦ YẾU

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

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

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

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

(Chi tiết các điều khoản được trình bày cụ thể trong file Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam đính kèm Tờ trình này).

III. KIẾN NGHỊ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

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

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

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

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

TM.HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

Phạm Trung Thái

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

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

M.S.D.N: 0800300443-C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM
VRG
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

ĐIỀU LỆ

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

Hải Phòng, ngày ... tháng ... năm 2026

MỤC LỤC

PHẦN MỞ ĐẦU 5

Chương I. ĐỊNH NGHĨA CÁC THUẬT NGỮ TRONG ĐIỀU LỆ 5

Điều 1. Định nghĩa 5

Chương II. TÊN, HÌNH THỨC, TRỤ SỞ, CHI NHÁNH, VĂN PHÒNG ĐẠI DIỆN, THỜI HẠN HOẠT ĐỘNG VÀ NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY 6

Điều 2. Tên, hình thức, trụ sở, chi nhánh, VPĐD và thời hạn hoạt động của Công ty 6

Điều 3. Người đại diện theo pháp luật của Công ty 7

Chương III. MỤC TIÊU, PHẠM VI KINH DOANH VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY 8

Điều 4. Mục tiêu hoạt động của Công ty 8

Điều 5. Phạm vi kinh doanh và hoạt động của Công ty 8

Chương IV. VỐN ĐIỀU LỆ, CỔ PHẦN, CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP 9

Điều 6. Vốn điều lệ, cổ phần, cổ đông sáng lập 9

Điều 7. Giấy Chứng nhận sở hữu cổ phần 10

Điều 8. Chứng chỉ chứng khoán khác 11

Điều 9. Chuyển nhượng cổ phần 11

Điều 10. Thu hồi cổ phần 12

Chương V. CƠ CẤU TỔ CHỨC, QUẢN TRỊ VÀ KIỂM SOÁT 12

Điều 11. Cơ cấu tổ chức, quản trị và kiểm soát 12

Chương VI. CỔ ĐÔNG VÀ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG 13

Điều 12. Quyền của cổ đông 13

Điều 13. Nghĩa vụ của cổ đông 15

Điều 14. Đại hội đồng cổ đông 16

Điều 15. Quyền và nghĩa vụ của Đại hội đồng cổ đông 17

Điều 16. Ủy quyền tham dự họp Đại hội đồng cổ đông 19

Điều 17. Thay đổi các quyền 20

Điều 18. Triệu tập, chương trình họp và thông báo họp Đại hội đồng cổ đông 20

Điều 19. Các điều kiện tiến hành họp Đại hội đồng cổ đông 22

Điều 20. Thể thức tiến hành họp và biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông 22

Điều 21. Điều kiện để Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông được thông qua 25

Điều 22. Thẩm quyền và thể thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông 25

Điều 23. Nghị quyết, Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông 27

Điều 24. Yêu cầu hủy bỏ quyết định của Đại hội đồng cổ đông 28

Chương VII. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ 29

Điều 25. Ứng cử, đề cử thành viên Hội đồng quản trị 29

Điều 26. Thành phần và nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị 29

Điều 27. Trách nhiệm, quyền hạn và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị 30

Điều 28. Thù lao, tiền lương và lợi ích khác của thành viên Hội đồng quản trị.....31
Điều 29. Bộ máy giúp việc của Hội đồng quản trị 32
Điều 30. Thuê và sử dụng chuyên gia.....33
Điều 31. Chủ tịch Hội đồng quản trị.....33
Điều 32. Các cuộc họp của Hội đồng quản trị.....34
Điều 33. Người phụ trách quản trị Công ty.....36
Chương VIII. TỔNG GIÁM ĐỐC.....37
Điều 34. Tuyển chọn, bổ nhiệm, miễn nhiệm Tổng giám đốc.....37
Điều 35. Chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của Tổng giám đốc.....38
Chương IX. PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG VÀ BỘ MÁY GIÚP VIỆC.....39
Điều 36: Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng.....39
Điều 37: Bộ máy giúp việc của Tổng giám đốc.....39
Chương X. BAN KIỂM SOÁT.....40
Điều 38: Ứng cử, đề cử Kiểm soát viên.....40
Điều 39. Kiểm soát viên.....40
Điều 40: Trưởng Ban kiểm soát.....41
Điều 41. Ban kiểm soát.....42
Chương XI. TRÁCH NHIỆM CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, KIỂM SOÁT VIÊN, TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ NGƯỜI ĐIỀU HÀNH KHÁC.....43
Điều 42. Trách nhiệm cẩn trọng.....43
Điều 43. Trách nhiệm trung thực và tránh các xung đột về quyền lợi.....43
Điều 44. Trách nhiệm về thiệt hại và bồi thường.....44
Chương XII. QUYỀN ĐIỀU TRA SỔ SÁCH VÀ HỒ SƠ CÔNG TY.....45
Điều 45. Quyền điều tra sổ sách và hồ sơ.....45
Chương XIII. CÔNG NHÂN VIÊN VÀ CÔNG ĐOÀN.....46
Điều 46. Công nhân viên và công đoàn.....46
Chương XIV. PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN.....46
Điều 47. Phân phối lợi nhuận.....46
Chương XV. TÀI KHOẢN NGÂN HÀNG, NĂM TÀI CHÍNH VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN.....47
Điều 48. Tài khoản ngân hàng.....47
Điều 49. Năm tài chính.....47
Điều 50. Chế độ kế toán.....47
Chương XVI. BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN, BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ TRÁCH NHIỆM CÔNG BỐ THÔNG TIN 48
Điều 51. Báo cáo tài chính năm, bán niên và hàng quý.....48
Điều 52. Báo cáo thường niên.....48
Điều 53. Người thực hiện công bố thông tin.....48

Chương XVII. KIỂM TOÁN CÔNG TY.....49
Điều 54. Kiểm toán.....49
Chương XVIII. DẤU CỦA CÔNG TY.....49
Điều 55. Dấu của Công ty.....49
Chương XIX. GIẢI THỂ CÔNG TY.....50
Điều 56. Giải thể Công ty.....50
Điều 57. Gia hạn hoạt động.....50
Điều 58. Thanh lý.....50
Chương XX. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP NỘI BỘ.....51
Điều 59. Giải quyết tranh chấp nội bộ.....51
Chương XXI. BỔ SUNG VÀ SỬA ĐỔI ĐIỀU LỆ.....51
Điều 60. Bổ sung và sửa đổi Điều lệ.....51
Chương XXII. NGÀY HIỆU LỰC.....51
Điều 61. Ngày hiệu lực 51

PHẦN MỞ ĐẦU

Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Cao su Việt Nam ***(dưới đây gọi tắt là Công ty)*** được xây dựng trên cơ sở các quy định của Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020, có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2021; Luật số 76/2025/QH15 ngày 17/6/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14; Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2021; Luật số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024 sửa đổi, bổ sung một số Điều của Luật Chứng khoán, có hiệu lực thi hành ngày 01/01/2025 và các văn bản hướng dẫn thực hiện Luật Doanh nghiệp và Luật Chứng khoán.

Điều lệ này thay thế cho Điều lệ Công ty được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 07 tháng 05 năm 2026 và là cơ sở pháp lý để tiến hành các hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty.

Nội dung sửa đổi, bổ sung Điều lệ này đã được Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2026 thông qua ngày ... tháng... năm 2026.

CHƯƠNG I
ĐỊNH NGHĨA CÁC THUẬT NGỮ TRONG ĐIỀU LỆ

<u>Điều 1:</u> Định nghĩa

1. Trong Điều lệ này, những thuật ngữ dưới đây sẽ được hiểu như sau:

a. "*Vốn điều lệ*" là tổng giá trị mệnh giá cổ phần đã bán hoặc đã được đăng ký mua khi thành lập doanh nghiệp và được quy định tại Điều 6 của Điều lệ này.

b. "*Vốn có quyền biểu quyết*" là vốn cổ phần, theo đó người sở hữu có quyền biểu quyết về những vấn đề thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông (khoản 33, Điều 4 Luật doanh nghiệp);

c. "*Luật Doanh nghiệp*" là Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14, đã được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 03/2022/QH15, Luật số 76/2025/QH15 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế tại từng thời điểm.

d. "*Luật Chứng khoán*" là Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14, đã được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 56/2024/QH15 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế tại từng thời điểm.

e. "*Ngày thành lập*" là ngày Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu.

f. "*Người quản lý Công ty*" bao gồm Chủ tịch Hội đồng quản trị, thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng và các cá nhân giữ chức danh quản lý khác trong Công ty thuộc thẩm quyền bổ nhiệm của Hội đồng quản trị.

g. "*Người điều hành Công ty*" bao gồm: Tổng giám đốc, các Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng, Giám đốc các Chi nhánh và các chức danh tương đương theo quy định của Điều lệ Công ty.

h. "*Người có liên quan*" là cá nhân, tổ chức được quy định tại khoản 46 Điều 4 Luật Chứng khoán.

i. "*Cổ đông*" là cá nhân, tổ chức sở hữu ít nhất một cổ phần của Công ty (khoản 3, Điều 4 Luật Doanh nghiệp).

j. "*Cổ đông sáng lập*" là cổ đông sở hữu ít nhất một cổ phần phổ thông và ký tên trong danh sách cổ đông sáng lập Công ty (khoản 4, Điều 4 Luật Doanh nghiệp).

k. "*Cổ đông lớn*" là cổ đông được quy định tại khoản 18, Điều 4, Luật Chứng khoán.

l. "*Người nội bộ của Công ty đại chúng*" được quy định tại khoản 45, Điều 4 Luật Chứng khoán.

m. "*Thời hạn hoạt động*" là thời hạn hoạt động của Công ty được quy định tại Điều 2 của Điều lệ này và thời gian gia hạn (nếu có) được Đại hội đồng cổ đông của Công ty thông qua bằng Nghị quyết.

n. "*Việt Nam*" là nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam.

o. "*Sở giao dịch chứng khoán*" là Sở giao dịch chứng khoán Việt Nam và các Công ty con.

p. "Cổ tức" là khoản lợi nhuận sau thuế được trả cho mỗi cổ phần bằng tiền hoặc bằng tài sản khác.

q. *"Chứng khoán"* là loại tài sản gồm các loại tài sản theo quy định tại Khoản 1 Điều 4 Luật Chứng khoán.

r. "Cổ phiếu" là chứng chỉ do Công ty phát hành, bút toán ghi sổ hoặc dữ liệu điện tử xác nhận quyền sở hữu, quyền và lợi ích hợp pháp của người sở hữu đối với một hoặc một số cổ phần của Công ty. Trong Công ty đại chúng, Cổ phiếu là chứng khoán.

2. Trong Điều lệ này, mọi tham chiếu đến một hoặc nhiều điều khoản, quy định hoặc văn bản quy phạm pháp luật (văn bản) khác được hiểu là bao gồm cả việc tham chiếu tới các quy định, văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế hoặc văn bản được ban hành để thay thế các quy định, văn bản đó tại từng thời điểm.

3. Các tiêu đề (chương, điều của Điều lệ này) được sử dụng nhằm thuận tiện cho việc hiểu nội dung và không ảnh hưởng tới nội dung của Điều lệ này;

4. Các từ hoặc thuật ngữ đã được định nghĩa trong Luật Doanh nghiệp (nếu không mâu thuẫn với chủ thể hoặc ngữ cảnh) sẽ có nghĩa tương tự trong Điều lệ này.

CHƯƠNG II

TÊN, LOẠI HÌNH, TRỤ SỞ, CHI NHÁNH, VĂN PHÒNG ĐẠI DIỆN, THỜI HẠN HOẠT ĐỘNG VÀ NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY

Điều 2: Tên, loại hình, trụ sở, chi nhánh, văn phòng đại diện và thời hạn hoạt động của Công ty

1. Tên Công ty:

- Tên tiếng Việt: CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM
- Tên tiếng Anh: VIET NAM RUBBER INDUSTRIAL ZONE AND URBAN DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY
- Tên giao dịch: CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM
- Tên viết tắt: VRG
- Mã giao dịch chứng khoán: VRG

2. Công ty là công ty cổ phần có tư cách pháp nhân phù hợp với pháp luật hiện hành của Việt Nam.

3. Trụ sở đăng ký của Công ty là:

- Địa chỉ trụ sở chính: Khu công nghiệp Cộng Hòa, phường Trần Hưng Đạo, thành phố Hải Phòng
- Điện thoại: (0220).3838025 Fax : (0220).3838024
- E-mail: vphdqt.vrg@gmail.com
- Website: https://vrg-vn.com/

4. Công ty có thể thành lập chi nhánh và văn phòng đại diện để thực hiện các mục tiêu hoạt động của Công ty phù hợp với nghị quyết của Hội đồng quản trị và trong phạm vi luật pháp cho phép.

5. Thời hạn hoạt động của Công ty là 50 năm kể từ ngày 04/10/2005 là ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu. Việc chấm dứt hoạt động của Công ty trước thời hạn hoặc gia hạn hoạt động do Đại hội đồng cổ đông quyết định và thực hiện theo quy định tại Điều 56, Điều 57, Điều 58 của Điều lệ này.

Điều 3: Người đại diện theo pháp luật của Công ty

1. Người đại diện theo pháp luật của Công ty là: Chủ tịch Hội đồng quản trị

2. Quyền hạn và trách nhiệm của Người đại diện theo pháp luật được quy định như sau:

a. Người đại diện theo pháp luật thực hiện các quyền và nghĩa vụ phát sinh từ giao dịch của Công ty, đại diện cho Công ty với tư cách nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trước Trọng tài, Tòa án và các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

b. Thực hiện các quyền và nghĩa vụ được giao một cách trung thực, cẩn trọng, tốt nhất nhằm bảo đảm lợi ích hợp pháp của Công ty;

c. Trung thành với lợi ích của Công ty; không sử dụng thông tin, bí quyết, cơ hội kinh doanh của Công ty, không lạm dụng địa vị, chức vụ và sử dụng tài sản của Công ty để tư lợi hoặc phục vụ lợi ích của tổ chức, cá nhân khác;

d. Thông báo kịp thời, đầy đủ, chính xác cho Công ty về việc người đại diện đó và người có liên quan của họ làm chủ hoặc có cổ phần, phần vốn góp chi phối tại các doanh nghiệp khác.

3. Người đại diện theo pháp luật của Công ty chịu trách nhiệm cá nhân theo quy định của pháp luật đối với thiệt hại cho Công ty do vi phạm trách nhiệm quy định tại khoản 2 Điều này.

CHƯƠNG III
MỤC TIÊU, PHẠM VI KINH DOANH VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Điều 4: Mục tiêu hoạt động của Công ty

1. Ngành, nghề kinh doanh của Công ty:

- Đầu tư cơ sở hạ tầng và kinh doanh khu công nghiệp;
- Xây dựng nhà ở, căn hộ, văn phòng; xây dựng các công trình giao thông, công trình thuỷ lợi;
- Khai thác và chế biến các loại khoáng sản;
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước;
- Thoát nước và xử lý nước thải;
- Sản xuất nước khoáng, nước tinh khiết đóng chai;
- Cho thuê đất, thuê kho bãi, Văn phòng, nhà ở, bãi đỗ xe; dịch vụ vận tải, khai thuế hải quan và làm thủ tục hải quan;
- Dịch vụ kho ngoại quan; kinh doanh xuất khẩu và uỷ thác xuất nhập khẩu; mua bán, bảo dưỡng xe có động cơ và mô tô, xe máy, phụ tùng cho xe có động cơ, xăng, dầu, mỡ; mua bán và đại lý (Trừ xe có động cơ và mô tô, xe máy);
- Mua bán các sản phẩm cao su nguyên liệu và cao su thiên nhiên; mua bán vật tư thiết bị, vật tư xây dựng;
- Lắp đặt hệ thống điện chiếu sáng đô thị, công cộng; xây lắp điện công trình dân dụng và công nghiệp;
- Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, xây dựng phát triển các khu dân cư, khu đô thị; kinh doanh các dịch vụ sau khi khu công nghiệp, khu chung cư, khu đô thị đi vào hoạt động; cho thuê quảng cáo và các hình thức khác phù hợp với quy định của pháp luật.

2. Mục tiêu hoạt động của Công ty:

Mục tiêu của Công ty là không ngừng đổi mới công nghệ, đổi mới phương thức quản lý, nâng cao hiệu quả sản xuất, kinh doanh, nâng cao chất lượng sản phẩm, mở rộng

quy mô kinh doanh theo nhu cầu thị trường nhằm thu lợi nhuận tối đa, tạo công ăn việc làm ổn định cho người lao động, tăng lợi tức cho các cổ đông, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đối với Nhà nước.

Điều 5: Phạm vi kinh doanh và hoạt động

1. Công ty được phép tiến hành tất cả các hoạt động kinh doanh theo ngành nghề đã được công bố trên Cổng thông tin đăng ký doanh nghiệp quốc gia và Điều lệ này, phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành và thực hiện các biện pháp thích hợp để đạt được các mục tiêu đã đề ra của Công ty.

2. Công ty có thể tiến hành hoạt động kinh doanh trong các ngành, nghề khác được pháp luật cho phép và được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

3. Căn cứ tình hình hoạt động đầu tư kinh doanh của Công ty, Hội đồng quản trị xem xét, quyết định việc bổ sung ngành, nghề kinh doanh phù hợp với định hướng phát triển và tiến độ triển khai các dự án đầu tư của Công ty, với điều kiện việc bổ sung không thuộc các nội dung phải áp dụng tỷ lệ biểu quyết đặc biệt theo quy định tại Điều 21 Điều lệ này và Điều 148 Luật Doanh nghiệp. Hội đồng quản trị chịu trách nhiệm chỉ đạo hoàn tất thủ tục đăng ký kinh doanh theo quy định của pháp luật và báo cáo Đại hội đồng cổ đông tại kỳ họp gần nhất.

CHƯƠNG IV
VỐN ĐIỀU LỆ, CỔ PHẦN, CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP

Điều 6: Vốn điều lệ, cổ phần, cổ đông sáng lập

1. Vốn điều lệ của Công ty là: **258.948.680.000** đồng (*Hai trăm năm mươi tám tỷ, chín trăm bốn mươi tám triệu, sáu trăm tám mươi nghìn đồng*);

- Tổng số cổ phần: **25.894.868** cổ phần (*Hai mươi lăm triệu, tám trăm chín mươi tư nghìn, tám trăm sáu mươi tám cổ phần*);

- Số lượng cổ phần được quyền chào bán, loại cổ phần được quyền chào bán và phương án phát hành thêm do Đại hội đồng cổ đông quyết định theo quy định pháp luật để huy động vốn tại từng thời điểm và được ghi nhận trong các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần. .

2. Danh sách cổ đông sáng lập theo Phụ lục 3 Điều lệ này.

3. Công ty có thể tăng vốn điều lệ khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và đáp ứng các quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các quy định pháp luật liên quan.

4. Công ty có thể phát hành các loại cổ phần ưu đãi khác sau khi có sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông và phù hợp với các quy định của pháp luật.

5. Cổ phần phổ thông phải được ưu tiên chào bán cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ sở hữu cổ phần phổ thông của họ trong Công ty, trừ trường hợp Đại

hội đồng cổ đông quy định khác. Công ty phải thông báo việc chào bán cổ phần, trong thông báo phải nêu rõ số cổ phần được chào bán và thời hạn đăng ký mua phù hợp (*tối thiểu 20 ngày làm việc*) để cổ đông có thể đăng ký mua. Số cổ phần cổ đông không đăng ký mua hết sẽ do Hội đồng quản trị của Công ty quyết định. Hội đồng quản trị có thể phân phối số cổ phần đó cho các đối tượng theo các điều kiện và cách thức mà Hội đồng quản trị thấy là phù hợp, nhưng không được bán số cổ phần đó theo các điều kiện thuận lợi hơn so với những điều kiện đã chào bán cho các cổ đông hiện hữu, trừ trường hợp Đại hội đồng cổ đông chấp thuận khác hoặc trong trường hợp cổ phần được bán qua Sở Giao dịch Chứng khoán theo phương thức đấu giá. Việc chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu chỉ được thực hiện sau khi đáp ứng đầy đủ điều kiện, hồ sơ, thủ tục, công bố thông tin, đăng ký theo quy định pháp luật chứng khoán.

6. Công ty có thể phát hành các loại chứng khoán khác khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua phù hợp với quy định của pháp luật.

7. Công ty có thể mua cổ phần do chính Công ty đã phát hành theo những cách thức được quy định trong Điều lệ này và pháp luật hiện hành. Cổ phần do Công ty mua lại là cổ phiếu quỹ và Công ty có thể chào bán theo những cách thức phù hợp với Luật Chứng khoán, văn bản hướng dẫn liên quan và quy định của Điều lệ này.

Điều 7: Chứng nhận cổ phiếu

1. Cổ đông của Công ty được cấp chứng nhận cổ phiếu tương ứng với số cổ phần và loại cổ phần sở hữu.

2. Cổ phiếu là chứng chỉ có giá do Công ty phát hành để xác nhận quyền sở hữu một hoặc một số cổ phần của Công ty. Cổ phiếu phải có đầy đủ các nội dung theo quy định tại khoản 1, Điều 121 Luật Doanh nghiệp.

3. Cổ phiếu có thể được phát hành dưới hình thức chứng chỉ, bút toán ghi sổ hoặc dữ liệu điện tử. Cổ phiếu phải ghi rõ số lượng và loại cổ phần mà cổ đông nắm giữ, họ và tên người nắm giữ (nếu là cổ phần ghi danh) và các thông tin khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp. Mỗi chứng nhận cổ phiếu ghi danh chỉ đại diện cho một loại cổ phần.

4. Trường hợp cổ phiếu (chưa thực hiện lưu ký) bị mất, bị hư hỏng, bị hủy hoại dưới hình thức khác thực hiện theo quy định tại khoản 3, Điều 121 Luật Doanh nghiệp và phải thanh toán mọi chi phí liên quan cho Công ty.

5. Người sở hữu cổ phiếu phải tự chịu trách nhiệm về việc bảo quản cổ phiếu này và Công ty sẽ không chịu trách nhiệm trong các trường hợp cổ phiếu bị mất cắp hoặc bị sử dụng với mục đích lừa đảo.

Điều 8: Chứng chỉ chứng khoán khác

Chứng chỉ trái phiếu hoặc chứng chỉ chứng khoán khác của Công ty được phát hành khi đáp ứng điều kiện theo quy định pháp luật và được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Điều 9: Chuyển nhượng cổ phần

1. Tất cả các cổ phần được tự do chuyển nhượng trừ khi Điều lệ này và pháp luật có quy định khác. Cổ phiếu niêm yết, đăng ký trên Sở Giao dịch Chứng khoán được chuyển nhượng theo các quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán.

2. Cổ phần chưa được thanh toán đầy đủ không được chuyển nhượng và hưởng các quyền lợi liên quan như quyền nhận cổ tức, quyền nhận cổ phiếu phát hành để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu, quyền mua cổ phiếu mới chào bán và các quyền lợi khác theo quy định của pháp luật.

3. Trường hợp cổ đông là cá nhân chết thì người thừa kế theo di chúc hoặc theo pháp luật của cổ đông đó là cổ đông của Công ty. Trường hợp cổ phần của cổ đông là cá nhân chết mà không có người thừa kế, hoặc có người thừa kế mà người thừa kế từ chối nhận thừa kế hoặc người thừa kế bị truất quyền thừa kế thì số cổ phần đó được giải quyết theo quy định của pháp luật về dân sự.

4. Cổ đông có quyền tặng cho một phần hoặc toàn bộ cổ phần do cổ đông nắm giữ cho người khác. Trường hợp này, người được tặng cho hoặc nhận trả nợ bằng cổ phần sẽ trở thành cổ đông của Công ty sau khi hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng theo quy định của Điều lệ Công ty và pháp luật có liên quan.

5. Do Công ty đã quá thời hạn 03 năm kể từ ngày thành lập, tất cả các hạn chế về chuyển nhượng cổ phần đối với cổ phần phổ thông do cổ đông sáng lập nắm giữ đều được bãi bỏ.

Điều 10: Thu hồi cổ phần

1. Trường hợp cổ đông không thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền phải trả để mua cổ phần, Hội đồng quản trị thông báo và có quyền yêu cầu cổ đông đó thanh toán số tiền còn lại cùng với lãi suất trên khoản tiền đó và những chi phí phát sinh do việc không thanh toán đầy đủ gây ra cho Công ty theo quy định.

2. Thông báo thanh toán nêu trên phải ghi rõ thời hạn thanh toán mới (tối thiểu là bảy (07) ngày kể từ ngày gửi thông báo), địa điểm thanh toán và thông báo phải ghi rõ trường hợp không thanh toán theo đúng yêu cầu, số cổ phần chưa thanh toán hết sẽ bị thu hồi.

3. Hội đồng quản trị có quyền thu hồi các cổ phần chưa thanh toán đầy đủ và đúng hạn trong trường hợp các yêu cầu trong thông báo nêu trên không được thực hiện.

4. Cổ phần bị thu hồi được coi là các cổ phần được quyền chào bán quy định tại khoản 3, điều 112 Luật Doanh nghiệp, Hội đồng quản trị có thể trực tiếp hoặc ủy quyền bán, tái phân phối theo những điều kiện và cách thức mà Hội đồng quản trị thấy là phù hợp.

5. Cổ đông chưa thanh toán hoặc chưa thanh toán đủ số cổ phần đã đăng ký mua phải chịu trách nhiệm tương ứng với tổng mệnh giá cổ phần đã đăng ký mua đối với các nghĩa vụ tài chính của Công ty phát sinh trong thời hạn trước ngày công ty đăng ký điều chỉnh vốn điều lệ thành công.

6. Thông báo thu hồi sẽ được gửi đến người nắm giữ cổ phần bị thu hồi trước thời điểm thu hồi. Việc thu hồi vẫn có hiệu lực kể cả trong trường hợp có sai sót hoặc bất cẩn trong việc gửi thông báo.

CHƯƠNG V
CƠ CẤU TỔ CHỨC, QUẢN TRỊ VÀ KIỂM SOÁT

Điều 11: Cơ cấu tổ chức, quản trị và kiểm soát:

Cơ cấu tổ chức quản lý của Công ty bao gồm:

a. Đại hội đồng cổ đông;

b. Hội đồng quản trị;

c. Ban kiểm soát;

d. Tổng giám đốc;

CHƯƠNG VI
CỔ ĐÔNG VÀ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Điều 12: Quyền của cổ đông

1. Cổ đông là người chủ sở hữu Công ty, có các quyền và nghĩa vụ tương ứng theo số cổ phần và loại cổ phần mà họ sở hữu. Cổ đông chỉ chịu trách nhiệm về nợ và các nghĩa vụ tài sản khác của Công ty trong phạm vi số vốn đã góp vào Công ty.

2. Cổ đông phổ thông có các quyền sau:

a. Tham dự và phát biểu trong các cuộc Đại hội đồng cổ đông và thực hiện quyền biểu quyết trực tiếp tại ĐHĐCĐ hoặc thông qua đại diện được ủy quyền hoặc bằng một số phương thức khác (nếu có) như: bỏ phiếu từ xa hoặc hình thức điện tử khác... Mỗi cổ phần phổ thông có một phiếu biểu quyết;

b. Nhận cổ tức với mức theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông.

c. Tự do chuyển nhượng cổ phần của mình cho người khác, ngoại trừ trường hợp quy định tại khoản 2 và khoản 5 Điều 9 Điều lệ này;

d. Được ưu tiên mua cổ phiếu mới chào bán tương ứng với tỷ lệ cổ phần phổ thông mà họ sở hữu;

e. Xem xét, tra cứu, trích lục các thông tin liên quan đến cổ đông, danh sách cổ đông có quyền biểu quyết và yêu cầu sửa đổi các thông tin không chính xác phù hợp với quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty. Hội đồng quản trị Công ty quy định cụ thể về thủ tục sửa đổi thông tin của cổ đông.

f. Xem xét, tra cứu, trích lục hoặc sao chụp Điều lệ Công ty, biên bản họp Đại hội đồng cổ đông và các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông;

g. Trường hợp Công ty giải thể hoặc phá sản, được nhận một phần tài sản còn lại tương ứng với tỷ lệ sở hữu cổ phần tại Công ty sau khi Công ty đã thanh toán các khoản nợ (bao gồm cả nghĩa vụ nợ đối với Nhà nước, thuế, phí) và thanh toán cho các cổ đông nắm giữ các loại cổ phần khác của Công ty theo quy định của pháp luật;

h. Yêu cầu Công ty mua lại cổ phần của họ trong các trường hợp quy định tại Điều 132 của Luật Doanh nghiệp;

i. Được đối xử bình đẳng. Mỗi cổ phần của cùng một loại đều tạo cho cổ đông sở hữu các quyền, nghĩa vụ và lợi ích ngang nhau. Trường hợp Công ty có các loại cổ phần ưu đãi, các quyền và nghĩa vụ gắn liền với các loại cổ phần ưu đãi phải được Đại hội đồng cổ đông thông qua và công bố đầy đủ cho cổ đông;

j. Được tiếp cận đầy đủ thông tin định kỳ và thông tin bất thường do Công ty công bố theo quy định của pháp luật;

k. Được bảo vệ các quyền, lợi ích hợp pháp của mình; đề nghị đình chỉ, hủy bỏ nghị quyết, quyết định của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị theo quy định của Luật Doanh nghiệp;

l. Các quyền khác theo quy định của Điều lệ này và pháp luật.

3. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 5% tổng số cổ phần phổ thông trở lên có các quyền sau:

a. Xem xét, tra cứu, trích lục sổ biên bản và nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị, báo cáo tài chính giữa năm và hằng năm, báo cáo của Ban kiểm soát, hợp đồng, giao dịch phải thông qua Hội đồng quản trị và tài liệu khác, trừ tài liệu liên quan đến bí mật thương mại, bí mật kinh doanh của công ty;

b. Yêu cầu Hội đồng quản trị thực hiện việc triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo các quy định tại Khoản 3 Điều 115 và Điều 140 Luật Doanh nghiệp phải bằng văn bản và phải bao gồm các nội dung sau đây: họ, tên, địa chỉ liên lạc, quốc tịch, số giấy tờ pháp lý của cá nhân đối với cổ đông là cá nhân; tên, mã số doanh nghiệp hoặc số giấy tờ pháp lý của tổ chức, địa chỉ trụ sở chính đối với cổ đông là tổ chức; số lượng cổ phần và thời điểm đăng ký cổ phần của từng cổ đông, tổng số cổ phần của cả nhóm cổ đông và tỷ lệ sở hữu trong tổng số cổ phần của công ty, căn cứ và lý do yêu cầu triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông. Kèm theo yêu cầu triệu tập họp phải có các tài liệu, chứng cứ về các vi phạm của Hội đồng quản trị, mức độ vi phạm hoặc về quyết định vượt quá thẩm quyền. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực của các tài liệu, chứng cứ cung cấp cho cơ quan có thẩm quyền khi yêu cầu triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông.

Trường hợp Hội đồng quản trị không triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định thì trong thời hạn 30 ngày tiếp theo, cổ đông hoặc nhóm cổ đông có quyền đại diện công ty triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định của của khoản 4a điều 140 Luật sửa đổi bổ sung Luật Doanh nghiệp. Chi phí hợp lý cho việc triệu tập và tiến hành họp Đại hội đồng cổ đông sẽ được công ty hoàn lại;

c. Kiểm tra và nhận bản sao hoặc bản trích dẫn danh sách các cổ đông có quyền tham dự và biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông.

d. Yêu cầu Ban kiểm soát kiểm tra từng vấn đề cụ thể liên quan đến quản lý, điều hành hoạt động của Công ty khi xét thấy cần thiết. Yêu cầu phải thể hiện bằng văn bản; phải có họ, tên, địa chỉ thường trú, quốc tịch, số Thẻ căn cước công dân, Giấy chứng minh nhân dân, Hộ chiếu hoặc chứng thực cá nhân hợp pháp khác đối với cổ đông là cá

nhân; tên, mã số doanh nghiệp hoặc số quyết định thành lập, địa chỉ trụ sở chính đối với cổ đông là tổ chức; số lượng cổ phần và thời điểm đăng ký cổ phần của từng cổ đông, tổng số cổ phần của cả nhóm cổ đông và tỷ lệ sở hữu trong tổng số cổ phần của Công ty; vấn đề cần kiểm tra, mục đích kiểm tra;

e. Kiến nghị vấn đề đưa vào chương trình họp Đại hội đồng cổ đông. Kiến nghị phải bằng văn bản và được gửi đến Công ty chậm nhất là ba (03) ngày làm việc trước ngày khai mạc. Kiến nghị phải ghi rõ tên cổ đông, số lượng từng loại cổ phần của cổ đông, vấn đề kiến nghị đưa vào chương trình họp;

f. Đề cử người vào Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát. Việc đề cử người vào Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát thực hiện như sau:

+ Các cổ đông phổ thông hợp thành nhóm để đề cử người vào Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát phải thông báo về việc họp nhóm cho các cổ đông dự họp biết trước khi khai mạc Đại hội đồng cổ đông;

+ Căn cứ số lượng thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát, cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại khoản này được quyền đề cử một hoặc một số người theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông làm ứng cử viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát. Trường hợp số ứng cử viên được cổ đông hoặc nhóm cổ đông đề cử thấp hơn số ứng cử viên mà họ được quyền đề cử theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông thì số ứng cử viên còn lại do Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và các cổ đông khác đề cử.

g. Các quyền khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ này.

<u>Điều 13:</u> Nghĩa vụ của cổ đông

Cổ đông phổ thông có nghĩa vụ sau:

1. Tuân thủ Điều lệ Công ty và các quy chế của Công ty; chấp hành các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị Công ty.

2. Tham dự cuộc họp Đại hội đồng cổ đông và thực hiện quyền biểu quyết thông qua các hình thức sau:

a. Tham dự và biểu quyết trực tiếp tại cuộc họp;

b. Ủy quyền cho cá nhân, tổ chức khác tham dự và biểu quyết tại cuộc họp;

c. Tham dự và biểu quyết thông qua họp trực tuyến, bỏ phiếu điện tử hoặc hình thức điện tử khác;

d. Gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp thông qua thư, fax, thư điện tử.

3. Thanh toán đủ và đúng thời hạn số cổ phần cam kết mua.

Không được rút vốn đã góp bằng cổ phần phổ thông ra khỏi công ty dưới mọi hình thức, trừ trường hợp được công ty hoặc người khác mua lại cổ phần. Trường hợp có cổ đông rút một phần hoặc toàn bộ vốn cổ phần đã góp trái với quy định tại khoản này thì cổ đông đó và người có lợi ích liên quan trong công ty phải cùng liên đới chịu trách nhiệm về các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác của công ty trong phạm vi giá trị cổ phần đã bị rút và các thiệt hại xảy ra.

4. Cổ đông có nghĩa vụ cung cấp, cập nhật đầy đủ, chính xác thông tin định danh, địa chỉ liên lạc, số giấy tờ pháp lý cá nhân/tổ chức, thông tin người đại diện theo ủy quyền và thông tin khác theo yêu cầu hợp lý của Công ty để thực hiện nghĩa vụ đăng ký, lưu ký, công bố thông tin, xác định chủ sở hữu hưởng lợi và quản trị cổ đông theo quy định pháp luật;

5. Bảo mật các thông tin được Công ty cung cấp theo quy định tại Điều lệ công ty và pháp luật; chỉ sử dụng thông tin được cung cấp để thực hiện và bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình; nghiêm cấm phát tán hoặc sao, gửi thông tin được Công ty cung cấp cho tổ chức, cá nhân khác.

6. Hoàn thành các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật hiện hành;

7. Chịu trách nhiệm cá nhân khi nhân danh Công ty dưới mọi hình thức để thực hiện một trong các hành vi sau đây:

a. Vi phạm pháp luật;

b. Tiến hành kinh doanh và các giao dịch khác để tư lợi hoặc phục vụ lợi ích của tổ chức, cá nhân khác;

c. Thanh toán các khoản nợ chưa đến hạn trước các rủi ro tài chính đối với Công ty.

<u>Điều 14:</u> Đại hội đồng cổ đông

1. Đại hội đồng cổ đông gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty. Đại hội đồng cổ đông họp thường niên mỗi năm một lần và trong thời hạn bốn (04) tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính. Trong trường hợp cần thiết Hội đồng quản trị quyết định gia hạn họp Đại hội đồng cổ đông thường niên nhưng không quá 06 tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính. Ngoài cuộc họp thường niên, Đại hội đồng cổ đông có thể họp bất thường. Địa điểm họp Đại hội đồng cổ đông được xác định là nơi chủ tọa tham dự họp và phải ở trên lãnh thổ Việt Nam.

2. Hội đồng quản trị tổ chức triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông thường niên và lựa chọn địa điểm phù hợp. Đại hội đồng cổ đông thường niên quyết định những vấn đề theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty, đặc biệt thông qua báo cáo tài chính năm được kiểm toán và dự toán cho năm tài chính tiếp theo. Trường hợp Báo cáo kiểm toán báo cáo tài chính năm của Công ty có các khoản ngoại trừ trọng yếu, ý kiến kiểm toán trái ngược hoặc từ chối, Công ty phải mời đại diện tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty dự họp Đại hội đồng cổ đông thường niên và đại diện tổ chức kiểm toán được chấp thuận nêu trên có trách nhiệm tham dự họp Đại hội đồng cổ đông thường niên của Công ty.

3. Hội đồng quản trị phải triệu tập Đại hội đồng cổ đông bất thường trong các trường hợp sau:

a. Hội đồng quản trị xét thấy cần thiết vì lợi ích của Công ty;

b. Báo cáo tài chính Quý, sáu (06) tháng hoặc báo cáo tài chính năm đã được kiểm toán phản ánh vốn chủ sở hữu đã bị mất một nửa (1/2) so với số đầu kỳ.

c. Khi số thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Hội đồng quản trị không điều hành, ban kiểm soát ít hơn số thành viên theo quy định của pháp luật hoặc số thành viên Hội đồng quản trị bị giảm quá một phần ba (1/3) so với số thành viên quy định tại Điều lệ này.

d. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại khoản 2 điều 115 Luật Doanh nghiệp yêu cầu triệu tập họp Đại hội Cổ đông thực hiện theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 12 Điều lệ này.

e. Theo yêu cầu của Ban kiểm soát.

f. Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ công ty.

4. Triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông bất thường:

a. Hội đồng quản trị phải triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông trong thời hạn sáu mươi (60) ngày kể từ ngày số thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Hội đồng quản trị không điều hành, kiểm soát viên còn lại theo quy định tại điểm c, khoản 3 Điều này hoặc nhận được yêu cầu quy định tại điểm d và e, khoản 3 Điều này.

b. Trường hợp Hội đồng quản trị không triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại điểm a, khoản 4 Điều này thì trong thời hạn ba mươi (30) ngày tiếp theo, Ban kiểm soát phải thay thế Hội đồng quản trị triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại khoản 3, điều 140 Luật Doanh nghiệp.

c. Trường hợp Ban kiểm soát không triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại điểm b, khoản 4 Điều này thì cổ đông, nhóm cổ đông quy định tại điểm d, khoản 3 Điều này có quyền yêu cầu đại diện Công ty triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại Luật Doanh nghiệp.

Trong trường hợp này, cổ đông hoặc nhóm cổ đông triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông có thể đề nghị Cơ quan đăng ký kinh doanh giám sát trình tự, thủ tục triệu tập, tiến hành họp và ra quyết định của Đại hội đồng cổ đông. Tất cả chi phí cho việc triệu tập và tiến hành họp Đại hội đồng cổ đông được Công ty hoàn lại. Chi phí này không bao gồm những chi phí do cổ đông chi tiêu khi tham dự cuộc họp Đại hội đồng cổ đông, kể cả chi phí ăn ở và đi lại.

d. Thủ tục để tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại khoản 5 Điều 140 Luật Doanh nghiệp.

<u>Điều 15:</u> Quyền và nghĩa vụ của Đại hội đồng cổ đông

1. Đại hội đồng cổ đông có quyền và nghĩa vụ sau:

a. Thông qua định hướng phát triển của Công ty;

b. Quyết định loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại được quyền chào bán; quyết định mức cổ tức hằng năm của từng loại cổ phần;

c. Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát;

d. Quyết định đầu tư hoặc bán số tài sản có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty;

e. Quyết định sửa đổi, bổ sung Điều lệ công ty;

f. Thông qua báo cáo tài chính hằng năm;

g. Quyết định mua lại trên 10% tổng số cổ phần đã bán của mỗi loại;

h. Xem xét, xử lý vi phạm của thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát gây thiệt hại cho Công ty và cổ đông Công ty;

i. Quyết định tổ chức lại, giải thể Công ty;

j. Quyết định ngân sách hoặc tổng mức thù lao, thưởng và lợi ích khác cho Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát;

k. Phê duyệt Quy chế quản trị nội bộ; Quy chế hoạt động Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát;

l. Phê duyệt danh sách công ty kiểm toán được chấp thuận; quyết định công ty kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm tra hoạt động của Công ty, bãi miễn kiểm toán viên được chấp thuận khi xét thấy cần thiết;

m. Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định pháp luật.

2. Đại hội đồng cổ đông thảo luận và thông qua các vấn đề sau:

a. Kế hoạch kinh doanh hằng năm của Công ty;

b. Báo cáo tài chính hằng năm đã được kiểm toán;

c. Báo cáo của Hội đồng quản trị về quản trị và kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị và từng thành viên Hội đồng quản trị;

d. Báo cáo của Ban kiểm soát về kết quả kinh doanh của Công ty, kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc;

e. Báo cáo tự đánh giá kết quả hoạt động của Ban kiểm soát và thành viên Ban kiểm soát;

f. Mức cổ tức đối với mỗi cổ phần của từng loại;

g. Số lượng thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát;

h. Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát;

i. Quyết định ngân sách hoặc tổng mức thù lao, thưởng và lợi ích khác đối với Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát;

j. Phê duyệt danh sách công ty kiểm toán được chấp thuận; quyết định công ty kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm tra các hoạt động của công ty khi xét thấy cần thiết;

k. Bổ sung và sửa đổi Điều lệ công ty;

l. Loại cổ phần và số lượng cổ phần mới được phát hành đối với mỗi loại cổ phần và việc chuyển nhượng cổ phần của thành viên sáng lập trong vòng 03 năm đầu tiên kể từ ngày thành lập;

m. Chia, tách, hợp nhất, sáp nhập hoặc chuyển đổi Công ty;

n. Tổ chức lại và giải thể (thanh lý) Công ty và chỉ định người thanh lý;

o. Quyết định đầu tư hoặc bán số tài sản có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong Báo cáo tài chính gần nhất của Công ty;

p. Quyết định mua lại trên 10% tổng số cổ phần đã bán của mỗi loại;

q. Công ty ký kết hợp đồng, giao dịch với những đối tượng được quy định tại khoản 1 Điều 167 Luật Doanh nghiệp với giá trị bằng hoặc lớn hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất;

r. Chấp thuận các giao dịch quy định tại khoản 4 Điều 293 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;

s. Phê duyệt Quy chế nội bộ về quản trị công ty, Quy chế hoạt động Hội đồng quản trị, Quy chế hoạt động Ban kiểm soát;

t. Các vấn đề khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ này.

3. Tất cả các nghị quyết và các vấn đề đã được đưa vào chương trình họp phải được đưa ra thảo luận và biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông.

Điều 16: Ủy quyền tham dự họp Đại hội đồng cổ đông

1. Cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông là tổ chức có thể trực tiếp tham dự họp hoặc ủy quyền cho một hoặc một số cá nhân, tổ chức khác dự họp hoặc dự họp thông qua một trong các hình thức quy định tại khoản 3 Điều 144 Luật Doanh nghiệp.

2. Việc ủy quyền cho cá nhân, tổ chức đại diện dự họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại khoản 1 Điều này phải lập thành văn bản. Văn bản ủy quyền được lập theo quy định của pháp luật về dân sự hoặc theo mẫu ủy quyền của Công ty. Văn bản ủy quyền phải nêu rõ tên cổ đông ủy quyền, tên cá nhân, tổ chức được ủy quyền, số lượng cổ phần được ủy quyền, nội dung ủy quyền, phạm vi ủy quyền, thời hạn ủy quyền và phải có chữ ký của các bên theo quy định sau đây:

a. Trường hợp cổ đông là cá nhân ủy quyền cho cá nhân khác dự họp thì giấy ủy quyền phải có chữ ký của cổ đông đó và cá nhân được ủy quyền dự họp;

b. Trường hợp cổ đông là cá nhân ủy quyền cho tổ chức khác dự họp thì giấy ủy quyền phải có chữ ký của cổ đông đó và người đại diện theo pháp luật của tổ chức được ủy quyền.

c. Trường hợp cổ đông là tổ chức ủy quyền cho cá nhân dự họp thì giấy ủy quyền phải có chữ ký của người đại diện theo pháp luật của tổ chức ủy quyền và cá nhân được ủy quyền dự họp;

d. Trường hợp cổ đông là tổ chức ủy quyền cho tổ chức khác dự họp thì giấy ủy quyền phải có chữ ký của người đại diện theo pháp luật của tổ chức ủy quyền và người đại diện theo pháp luật của tổ chức được ủy quyền.

e. Cá nhân hoặc tổ chức được ủy quyền dự họp Đại hội đồng cổ đông phải mang theo chứng minh nhân dân/thẻ căn cước/hộ chiếu để kiểm tra và nộp giấy ủy quyền (bản gốc) trước khi vào phòng họp.

3. Trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này, phiếu biểu quyết của người được ủy quyền dự họp trong phạm vi được ủy quyền vẫn có hiệu lực khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:

a. Người ủy quyền đã chết, bị hạn chế năng lực hành vi dân sự hoặc bị mất năng lực hành vi dân sự.

b. Người ủy quyền đã huỷ bỏ việc chỉ định ủy quyền.

c. Người ủy quyền đã huỷ bỏ thẩm quyền của người thực hiện việc ủy quyền.

Điều khoản này sẽ không áp dụng trong trường hợp Công ty nhận được thông báo về một trong các sự kiện trên trước giờ khai mạc cuộc họp Đại hội đồng cổ đông hoặc trước khi cuộc họp được triệu tập lại.

Điều 17: Thay đổi các quyền

1. Việc thay đổi hoặc hủy bỏ các quyền đặc biệt gắn liền với một loại cổ phần ưu đãi có hiệu lực khi được cổ đông đại diện từ 65% tổng số phiếu biểu quyết trở lên của tất cả cổ đông dự họp thông qua. Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông về nội dung làm thay đổi bất lợi quyền và nghĩa vụ của cổ đông sở hữu cổ phần ưu đãi chỉ được thông qua nếu được số cổ đông ưu đãi cùng loại dự họp sở hữu từ 75% tổng số cổ phần ưu đãi loại đó trở lên tán thành hoặc được các cổ đông ưu đãi cùng loại sở hữu từ 75% tổng số cổ phần ưu đãi loại đó trở lên tán thành trong trường hợp thông qua nghị quyết dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản. Việc tổ chức cuộc họp của các cổ đông nắm giữ một loại cổ phần ưu đãi để thông qua việc thay đổi quyền nêu trên chỉ có giá trị khi có tối thiểu hai (02) cổ đông (hoặc đại diện được ủy quyền của họ) và nắm giữ tối thiểu một phần ba (1/3) giá trị mệnh giá của các cổ phần loại đó đã phát hành. Trường hợp không có đủ số đại biểu như nêu trên thì cuộc họp được tổ chức lại trong vòng ba mươi (30) ngày sau đó và những người nắm giữ cổ phần thuộc loại đó (không phụ thuộc vào số lượng người và số cổ phần) có mặt trực tiếp hoặc thông qua đại diện được uỷ quyền đều được coi là đủ số lượng đại biểu yêu cầu. Tại các cuộc họp của cổ đông nắm giữ cổ phần ưu đãi nêu trên, những người nắm giữ cổ phần thuộc loại đó có mặt trực tiếp hoặc qua người đại diện có thể yêu cầu bỏ phiếu kín. Mỗi cổ phần cùng loại có quyền biểu quyết ngang bằng nhau tại các cuộc họp nêu trên.

2. Thủ tục tiến hành các cuộc họp riêng biệt như vậy được thực hiện tương tự với các quy định tại Điều 19, Điều 20, Điều 21 Điều lệ này.

3. Trừ khi các điều khoản phát hành cổ phần quy định khác, các quyền đặc biệt gắn liền với các loại cổ phần có quyền ưu đãi đối với một số hoặc tất cả các vấn đề liên quan đến chia sẻ lợi nhuận hoặc tài sản của Công ty sẽ không bị thay đổi khi Công ty phát hành thêm các cổ phần cùng loại.

Điều 18: Triệu tập Đại hội đồng cổ đông, chương trình họp và thông báo họp Đại hội đồng cổ đông

1. Hội đồng quản trị triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông thường niên và bất thường. Hội đồng quản triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông bất thường theo các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 14 Điều lệ này.

2. Người triệu tập Đại hội đồng cổ đông phải thực hiện những nhiệm vụ sau đây:

a. Chuẩn bị danh sách cổ đông đủ điều kiện tham gia và biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông. Danh sách cổ đông có quyền dự họp Đại hội đồng cổ đông được lập không quá mười (10) ngày trước ngày gửi thông báo mời họp Đại hội đồng cổ đông. Công ty phải công bố thông tin về việc lập danh sách cổ đông có quyền tham dự họp Đại hội đồng cổ đông tối thiểu 20 ngày trước ngày đăng ký cuối cùng.

b. Xác định thời gian và địa điểm tổ chức đại hội.

c. Thông báo và gửi thông báo họp Đại hội đồng cổ đông cho tất cả các cổ đông có quyền dự họp.

d. Chuẩn bị chương trình, nội dung đại hội.

e. Chuẩn bị tài liệu cho đại hội.

f. Dự thảo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông theo nội dung dự kiến của cuộc họp.

g. Các công việc khác phục vụ đại hội.

3. Thông báo họp Đại hội đồng cổ đông được gửi cho tất cả các cổ đông bằng phương thức để bảo đảm đến được địa chỉ liên lạc của cổ đông, đồng thời công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty và Ủy ban chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán nơi cổ phiếu của Công ty niêm yết hoặc đăng ký giao dịch. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông phải gửi thông báo mời họp đến tất cả các cổ đông trong Danh sách cổ đông có quyền dự họp chậm nhất hai mươi mốt (21) ngày trước ngày khai mạc cuộc họp Đại hội đồng cổ đông (tính từ ngày mà thông báo được gửi hoặc chuyển đi một cách hợp lệ, được trả cước phí hoặc được bỏ vào hòm thư). Chương trình họp Đại hội đồng cổ đông, các tài liệu (bản chính thức hoặc bản dự thảo) liên quan đến các vấn đề sẽ được biểu quyết tại đại hội được gửi cho các cổ đông và đăng trên trang thông tin điện tử của Công ty. Trong trường hợp tài liệu không được gửi kèm thông báo họp Đại hội đồng cổ đông, thông báo mời họp phải nêu rõ đường dẫn đến toàn bộ tài liệu họp trên Website Công ty để các cổ đông có thể tiếp cận, bao gồm:

a. Chương trình họp, các tài liệu sử dụng trong cuộc họp.

b. Danh sách và thông tin chi tiết của các ứng viên trong trường hợp bầu thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên.

c. Phiếu biểu quyết.

d. Mẫu giấy xác nhận dự họp và ủy quyền dự họp.

e. Dự thảo nghị quyết đối với từng vấn đề trong chương trình họp.

4. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông theo quy định tại khoản 3 Điều 12 Điều lệ này có quyền kiến nghị những vấn đề đưa vào chương trình họp Đại hội đồng cổ đông. Kiến nghị phải bằng văn bản và phải được gửi đến Công ty ít nhất ba (03) ngày làm việc trước ngày khai mạc cuộc họp Đại hội đồng cổ đông. Kiến nghị phải bao gồm họ và tên cổ đông, địa chỉ thường trú, quốc tịch, số Thẻ căn cước công dân/Giấy chứng minh nhân dân/Hộ chiếu hoặc chứng thực cá nhân hợp pháp khác đối với cổ đông là cá nhân; tên, mã số doanh nghiệp hoặc số quyết định thành lập, địa chỉ trụ sở chính đối với cổ đông là tổ chức; số lượng và loại cổ phần cổ đông đó nắm giữ và nội dung kiến nghị đưa vào chương trình họp.

5. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông có quyền từ chối những đề xuất liên quan đến Khoản 4 Điều này trong các trường hợp sau:

a. Đề xuất được gửi đến không đúng thời hạn hoặc không đủ, không đúng nội dung.

b. Vào thời điểm kiến nghị, cổ đông hoặc nhóm cổ đông không nắm giữ đủ từ 5% cổ phần phổ thông trở lên theo quy định tại khoản 3 Điều 12 Điều lệ này.

c. Vấn đề đề xuất không thuộc phạm vi thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông.

d. Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ này.

6. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông có trách nhiệm đưa kiến nghị quy định tại khoản 4 Điều này vào dự kiến chương trình và nội dung cuộc họp, trừ trường hợp quy định tại khoản 5 Điều này; kiến nghị được chính thức bổ sung vào chương trình và nội dung cuộc họp nếu được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận.

7. Trường hợp tất cả cổ đông đại diện 100% số cổ phần có quyền biểu quyết trực tiếp tham dự hoặc thông qua đại diện được uỷ quyền tại Đại hội đồng cổ đông, những quyết định được Đại hội đồng cổ đông nhất trí thông qua đều được coi là hợp lệ kể cả trong trường hợp việc triệu tập Đại hội đồng cổ đông không theo đúng thủ tục hoặc nội dung biểu quyết không có trong chương trình.

<u>Điều 19:</u> Các điều kiện tiến hành họp Đại hội đồng cổ đông

1. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông lần thứ nhất được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện trên 50% tổng số phiếu biểu quyết.

2. Trường hợp cuộc họp lần thứ nhất không đủ điều kiện tiến hành theo quy định tại khoản 1 Điều này thì thông báo mời họp lần thứ hai được gửi trong thời hạn ba mươi (30) ngày, kể từ ngày dự định họp lần thứ nhất. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông lần thứ hai được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện từ 33% tổng số phiếu biểu quyết trở lên.

3. Trường hợp đại hội lần thứ hai không được tiến hành do không có đủ số đại biểu cần thiết trong vòng ba mươi (30) phút kể từ thời điểm ấn định khai mạc đại hội, cuộc họp Đại hội đồng cổ đông lần thứ ba có thể được triệu tập trong vòng hai mươi (20) ngày kể từ ngày dự định tiến hành đại hội lần hai. Trong trường hợp này, đại hội được tiến hành không phụ thuộc vào tổng số phiếu có quyền biểu quyết của các cổ đông dự họp, được coi là hợp lệ và có quyền quyết định tất cả các vấn đề dự kiến được phê chuẩn tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông lần thứ nhất.

4. Theo đề nghị của Chủ tọa, Đại hội đồng cổ đông có quyền thay đổi chương trình họp đã được gửi kèm theo thông báo mời họp theo quy định tại khoản 3, Điều 18 của Điều lệ này.

<u>Điều 20:</u> Thể thức tiến hành họp và biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông:

1. Đại hội đồng cổ đông thường niên và bất thường được tổ chức theo các phương thức sau:

a. Họp trực tiếp (có Phụ lục 01 - Quy chế tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên và bất thường ban hành kèm theo Điều lệ này);

b. Họp trực tuyến (có Phụ lục 02 - Quy chế tổ chức Đại hội đồng cổ đông trực tuyến ban hành kèm theo Điều lệ này);

c. Lấy ý kiến bằng văn bản, bỏ phiếu điện tử hoặc các hình thức điện tử khác theo quy định của pháp luật hiện hành.

2. Trước khi khai mạc Đại hội, Công ty phải tiến hành thủ tục đăng ký cổ đông và phải thực hiện việc đăng ký cho đến khi các cổ đông hoặc đại diện được ủy quyền dự họp có mặt trực tiếp tại địa điểm tổ chức đăng ký hết.

3. Khi tiến hành đăng ký cổ đông, Công ty cấp cho từng cổ đông hoặc đại diện được ủy quyền có quyền biểu quyết một phiếu biểu quyết, trên đó ghi họ tên, mã số đăng ký sở hữu, số cổ phần nắm giữ, số cổ phần được ủy quyền và tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông hoặc đại diện được ủy quyền. Khi tiến hành biểu quyết đối với từng vấn đề tại đại hội, số phiếu tán thành được thu trước, số phiếu phản đối được thu sau, cuối cùng đếm tổng số phiếu tán thành hay không tán thành để quyết định. Tổng số phiếu tán thành, không tán thành, bỏ phiếu trắng hoặc không hợp lệ đối với từng vấn đề được Chủ tọa thông báo ngay sau khi tiến hành biểu quyết vấn đề đó. Đại hội bầu những người chịu trách nhiệm kiểm phiếu hoặc giám sát kiểm phiếu theo đề nghị của Chủ tọa. Số thành viên của ban kiểm phiếu do Đại hội đồng cổ đông quyết định căn cứ đề nghị của Chủ toạ cuộc họp.

4. Cổ đông hoặc đại diện được ủy quyền đến sau khi cuộc họp đã khai mạc có quyền đăng ký ngay và sau đó có quyền tham gia và biểu quyết tại đại hội ngay sau khi đăng ký. Chủ tọa không có trách nhiệm dừng đại hội để cho cổ đông đến muộn đăng ký và hiệu lực của những nội dung đã được biểu quyết trước đó không thay đổi.

5. Chủ tịch Hội đồng quản trị làm chủ tọa các cuộc họp do Hội đồng quản trị triệu tập. Trường hợp Chủ tịch vắng mặt hoặc tạm thời mất khả năng làm việc thì các thành viên Hội đồng quản trị còn lại bầu một người trong số họ làm chủ tọa cuộc họp theo nguyên tắc đa số. Trường hợp không bầu được người làm chủ tọa, Trưởng Ban kiểm soát điều khiển để Đại hội đồng cổ đông bầu chủ tọa cuộc họp trong số những người dự họp và người có phiếu bầu cao nhất làm chủ tọa cuộc họp.

Trong các trường hợp khác, người ký tên triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông điều khiển cuộc họp Đại hội đồng cổ đông bầu chủ tọa cuộc họp và người có số phiếu bầu cao nhất được cử làm chủ tọa cuộc họp. Chủ tọa cử một hoặc một số người làm thư ký cuộc họp; Đại hội đồng cổ đông bầu một hoặc một số người vào ban kiểm phiếu theo đề nghị của chủ tọa cuộc họp;

6. Chương trình và nội dung cuộc họp phải được Đại hội đồng cổ đông thông qua trong phiên khai mạc. Chương trình phải xác định rõ và chi tiết thời gian đối với từng vấn đề trong nội dung chương trình họp.

7. Quyết định của Chủ toạ về trình tự, thủ tục hoặc các sự kiện phát sinh ngoài chương trình của Đại hội đồng cổ đông sẽ mang tính phán quyết cao nhất.

8. Chủ tọa Đại hội có quyền hoãn cuộc họp Đại hội đồng cổ đông đã có đủ số người đăng ký dự họp theo quy định đến một thời điểm khác hoặc thay đổi địa điểm họp trong các trường hợp sau đây:

a. Địa điểm họp không có đủ chỗ ngồi thuận tiện cho tất cả người dự họp.

b. Có người dự họp cản trở, gây rối trật tự, có nguy cơ làm cho cuộc họp không được tiến hành một cách công bằng và hợp pháp.

c. Các phương tiện thông tin tại địa điểm họp không bảo đảm cho các cổ đông dự họp tham gia, thảo luận và biểu quyết.

d. Sự trì hoãn là cần thiết để các công việc của đại hội được tiến hành một cách hợp lệ. Ngoài ra, Chủ toạ đại hội có thể hoãn đại hội khi có sự nhất trí hoặc yêu cầu của Đại hội đồng cổ đông đã có đủ số lượng đại biểu dự họp cần thiết theo quy định tại khoản 8 Điều 146 Luật doanh nghiệp.

Thời gian hoãn tối đa không quá 03 ngày, kể từ ngày cuộc họp dự định khai mạc;

9. Trường hợp chủ tọa hoãn hoặc tạm dừng Đại hội đồng cổ đông trái với quy định tại Khoản 7 Điều này, Đại hội đồng cổ đông bầu một người khác trong số những thành viên tham dự để thay thế chủ tọa điều hành cuộc họp cho đến lúc kết thúc và hiệu lực các biểu quyết tại cuộc họp đó không bị ảnh hưởng.

10. Chủ toạ của Đại hội có thể tiến hành các hoạt động mà họ thấy cần thiết để điều khiển Đại hội đồng cổ đông một cách hợp lệ và có trật tự; hoặc để đại hội phản ánh được mong muốn của đa số tham dự.

11. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông có quyền yêu cầu các cổ đông hoặc đại diện được ủy quyền tham dự họp Đại hội đồng cổ đông chịu sự kiểm tra hoặc các biện pháp an ninh hợp pháp, hợp lý khác. Trường hợp có cổ đông hoặc đại diện được ủy quyền không tuân thủ những quy định về kiểm tra hoặc các biện pháp an ninh nêu trên, người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông sau khi xem xét một cách cẩn trọng có quyền từ chối hoặc trục xuất cổ đông hoặc đại diện nêu trên ra khỏi đại hội.

12. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông, sau khi đã xem xét một cách cẩn trọng, có thể tiến hành các biện pháp thích hợp để:

a. Bố trí chỗ ngồi tại địa điểm họp Đại hội đồng cổ đông.

b. Bảo đảm an toàn cho mọi người có mặt tại các địa điểm họp.

c. Tạo điều kiện cho cổ đông tham dự (hoặc tiếp tục tham dự) đại hội. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông có toàn quyền thay đổi những biện pháp nêu trên và áp dụng tất cả các biện pháp cần thiết. Các biện pháp áp dụng có thể là cấp giấy vào cửa hoặc sử dụng những hình thức lựa chọn khác.

13. Trong trường hợp tại Đại hội đồng cổ đông có áp dụng các biện pháp nói trên, Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông khi xác định địa điểm đại hội có thể:

a. Thông báo rằng đại hội sẽ được tiến hành tại địa điểm ghi trong thông báo và chủ toạ đại hội sẽ có mặt tại đó ("Địa điểm chính của đại hội").

b. Bố trí, tổ chức để những cổ đông hoặc đại diện được ủy quyền không dự họp được theo Điều khoản này hoặc những người muốn tham gia ở địa điểm khác với Địa điểm chính của đại hội có thể đồng thời tham dự đại hội.

Thông báo về việc tổ chức đại hội không cần nêu chi tiết những biện pháp tổ chức theo Điều khoản này.

14. Trường hợp Công ty áp dụng công nghệ hiện đại để tổ chức Đại hội đồng cổ đông thông qua họp trực tuyến, Công ty có trách nhiệm đảm bảo để cổ đông tham dự, biểu quyết bằng hình thức bỏ phiếu điện tử hoặc hình thức điện tử khác theo quy định tại Điều 144 Luật Doanh nghiệp và khoản 3 Điều 273 Nghị định số 155/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán.

15. Trong Điều lệ này (trừ khi hoàn cảnh yêu cầu khác), mọi cổ đông sẽ được coi là tham gia đại hội ở Địa điểm chính của đại hội.

Hàng năm Công ty phải tổ chức Đại hội đồng cổ đông ít nhất một (01) lần. Đại hội đồng cổ đông thường niên không được tổ chức dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản.

<u>Điều 21:</u> Điều kiện để Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông được thông qua:

1. Trừ các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này và quy định tại khoản 6 Điều 148 Luật Doanh nghiệp, các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông được thông qua khi được số cổ đông sở hữu trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp tán thành (theo các phương thức: họp trực tiếp; họp trực tuyến; lấy ý kiến bằng văn bản, bỏ phiếu điện tử hoặc các hình thức điện tử khác).

2. Nghị quyết về nội dung sau đây được thông qua nếu được số cổ đông đại diện từ 65% tổng số phiếu biểu quyết trở lên của tất cả cổ đông dự họp tán thành, trừ trường hợp quy định tại khoản 6 Điều 148 Luật Doanh nghiệp :

a. Sửa đổi, bổ sung Điều lệ hoạt động;

b. Loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại;

c. Thay đổi ngành, nghề và lĩnh vực kinh doanh;

d. Thay đổi cơ cấu tổ chức quản lý Công ty;

e. Dự án đầu tư hoặc bán tài sản có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty;

f. Tạm dừng hoạt động, tổ chức lại, giải thể Công ty;

3. Bầu thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát thực hiện theo phương thức bầu dồn phiếu quy định tại Luật Doanh nghiệp. Người trúng cử thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát được xác định theo số phiếu bầu tính từ cao xuống thấp, bắt đầu từ ứng cử viên có số phiếu bầu cao nhất cho đến khi đủ số thành viên quy định tại Điều lệ công ty. Trường hợp có từ 02 ứng cử viên trở lên đạt cùng số phiếu bầu như nhau cho thành viên

cuối cùng của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát thì sẽ tiến hành bầu lại trong số các ứng cử viên có số phiếu bầu ngang nhau hoặc lựa chọn theo tiêu chí quy định tại quy chế bầu cử hoặc Điều lệ công ty.

4. Các nghị quyết Đại hội đồng cổ đông được thông qua bằng 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết là hợp pháp và có hiệu lực ngay cả khi trình tự và thủ tục thông qua nghị quyết đó không được thực hiện đúng như quy định.

Điều 22: Thẩm quyền và thể thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông

Thẩm quyền và thể thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông được thực hiện theo quy định sau đây:

1. Hội đồng quản trị có quyền lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất cứ lúc nào nếu xét thấy cần thiết vì lợi ích của Công ty;

2. Hội đồng quản trị phải chuẩn bị phiếu lấy ý kiến, dự thảo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và các tài liệu giải trình dự thảo nghị quyết. Hội đồng quản trị phải đảm bảo gửi, công bố tài liệu cho các cổ đông trong một thời gian hợp lý để xem xét biểu quyết và phải gửi ít nhất mười (10) ngày trước ngày hết hạn nhận phiếu lấy ý kiến. Yêu cầu và cách thức gửi phiếu lấy ý kiến và tài liệu kèm theo được thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 18 Điều lệ này.

3. Phiếu lấy ý kiến phải có các nội dung chủ yếu sau đây:

a. Tên, địa chỉ trụ sở chính, mã số doanh nghiệp.

b. Mục đích lấy ý kiến.

c. Họ, tên, địa chỉ thường trú, quốc tịch, số Thẻ căn cước công dân, Giấy chứng minh nhân dân, Hộ chiếu hoặc chứng thực cá nhân hợp pháp khác của cổ đông là cá nhân; tên, mã số doanh nghiệp hoặc số quyết định thành lập, địa chỉ trụ sở chính của cổ đông là tổ chức hoặc họ, tên, địa chỉ thường trú, quốc tịch, số Thẻ căn cước công dân, Giấy chứng minh nhân dân, Hộ chiếu hoặc chứng thực cá nhân hợp pháp khác của đại diện theo ủy quyền của cổ đông là tổ chức; số lượng cổ phần của từng loại và số phiếu biểu quyết của cổ đông.

d. Vấn đề cần lấy ý kiến để thông qua quyết định.

e. Phương án biểu quyết bao gồm tán thành, không tán thành và không có ý kiến đối với từng vấn đề lấy ý kiến.

f. Thời hạn phải gửi về Công ty phiếu lấy ý kiến đã được trả lời.

g. Họ, tên, chữ ký của Chủ tịch Hội đồng quản trị hoặc người đại diện theo pháp luật của Công ty.

4. Phiếu lấy ý kiến đã được trả lời phải có chữ ký của cổ đông là cá nhân, người đại diện theo pháp luật của cổ đông là tổ chức hoặc cá nhân được ủy quyền, người đại diện theo pháp luật của tổ chức được ủy quyền.

Phiếu lấy ý kiến có thể được gửi về Công ty theo các hình thức sau:

- Gửi thư: Phiếu lấy ý kiến gửi về Công ty phải được đựng trong phong bì dán kín và không ai được quyền mở trước khi kiểm phiếu;

- Gửi fax hoặc thư điện tử: Phiếu lấy ý kiến gửi về Công ty qua fax hoặc thư điện tử phải được giữ bí mật đến thời điểm kiểm phiếu.

Các phiếu lấy ý kiến Công ty nhận được sau thời hạn đã xác định tại nội dung phiếu lấy ý kiến hoặc đã bị mở trong trường hợp gửi thư hoặc được công bố trước thời điểm kiểm phiếu trong trường hợp gửi fax, thư điện tử là không hợp lệ. Phiếu lấy ý kiến không được gửi về được coi là phiếu không tham gia biểu quyết.

5. Hội đồng quản trị kiểm phiếu và lập biên bản kiểm phiếu dưới sự chứng kiến của Ban kiểm soát hoặc của cổ đông không phải là người quản lý Công ty. Biên bản kiểm phiếu phải có các nội dung chủ yếu sau đây:

a. Tên, địa chỉ trụ sở chính, mã số doanh nghiệp.

b. Mục đích và các vấn đề cần lấy ý kiến để thông qua nghị quyết.

c. Số cổ đông với tổng số phiếu biểu quyết đã tham gia biểu quyết, trong đó phân biệt số phiếu biểu quyết hợp lệ và số biểu quyết không hợp lệ và phương thức gửi phiếu biểu quyết, kèm theo phụ lục danh sách cổ đông tham gia biểu quyết.

d. Tổng số phiếu tán thành, không tán thành và không có ý kiến đối với từng vấn đề.

e. Các vấn đề đã được thông qua và tỷ lệ biểu quyết thông qua tương ứng.

f. Họ, tên, chữ ký của Chủ tịch Hội đồng quản trị hoặc người đại diện theo pháp luật của Công ty, người kiểm phiếu và của người giám sát kiểm phiếu.

Các thành viên Hội đồng quản trị, người kiểm phiếu và người giám sát kiểm phiếu phải liên đới chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của biên bản kiểm phiếu; liên đới chịu trách nhiệm về các thiệt hại phát sinh từ các quyết định được thông qua do kiểm phiếu không trung thực, không chính xác.

6. Nghị quyết được thông qua theo hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản nếu được số cổ đông sở hữu trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông có quyền biểu quyết tán thành và có giá trị như nghị quyết được thông qua tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.

7. Biên bản kiểm phiếu và Nghị quyết phải được gửi đến các cổ đông trong vòng mười lăm (15) ngày, kể từ ngày kết thúc kiểm phiếu. Trường hợp Công ty có trang thông tin điện tử, việc gửi biên bản kiểm phiếu có thể thay thế bằng việc đăng tải trên trang thông tin điện tử của Công ty trong vòng hai mươi tư (24) giờ, kể từ thời điểm kết thúc kiểm phiếu.

8. Phiếu lấy ý kiến đã được trả lời, biên bản kiểm phiếu, toàn văn nghị quyết đã được thông qua và tài liệu có liên quan gửi kèm theo phiếu lấy ý kiến phải được lưu giữ tại trụ sở chính của Công ty;

<u>Điều 23:</u> Nghị quyết, Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông:

1. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông phải được ghi biên bản và có thể ghi âm hoặc ghi và lưu giữ dưới hình thức điện tử khác. Biên bản phải được lập bằng tiếng Việt (có thể lập thêm bằng tiếng Anh) và có các nội dung chủ yếu sau đây:

a. Tên, địa chỉ trụ sở chính, mã số doanh nghiệp.

b. Thời gian và địa điểm họp Đại hội đồng cổ đông.

c. Chương trình họp và nội dung cuộc họp.

d. Họ, tên chủ tọa và thư ký.

e. Tóm tắt diễn biến cuộc họp và các ý kiến phát biểu tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông về từng vấn đề trong chương trình họp.

f. Số cổ đông và tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông dự họp, phụ lục danh sách đăng ký cổ đông, đại diện cổ đông dự họp với số cổ phần và số phiếu bầu tương ứng.

g. Tổng số phiếu biểu quyết đối với từng vấn đề biểu quyết, trong đó ghi rõ phương thức biểu quyết, tổng số phiếu hợp lệ, không hợp lệ, tán thành, không tán thành và không có ý kiến; tỷ lệ tương ứng trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

h. Các vấn đề đã được thông qua và tỷ lệ phiếu biểu quyết thông qua tương ứng.

i. Họ tên và chữ ký của chủ tọa và thư ký. Trường hợp chủ tọa, thư ký từ chối ký biên bản họp thì biên bản này có hiệu lực nếu được tất cả thành viên khác của Hội đồng quản trị tham dự họp ký và có đầy đủ nội dung theo quy định tại khoản này. Biên bản họp ghi rõ việc chủ tọa, thư ký từ chối ký biên bản họp.

Biên bản được lập bằng tiếng Việt hoặc tiếng Anh đều có hiệu lực pháp lý như nhau. Trường hợp có sự khác nhau về nội dung giữa biên bản tiếng Việt và tiếng Anh thì nội dung trong biên bản tiếng Việt có hiệu lực áp dụng.

2. Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông phải được lập xong và thông qua trước khi kết thúc cuộc họp. Chủ tọa và thư ký cuộc họp phải chịu trách nhiệm liên đới về tính trung thực, chính xác của nội dung biên bản.

3. Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông phải được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty trong thời hạn hai mươi bốn (24) giờ hoặc gửi cho tất cả các cổ đông trong thời hạn mười lăm (15) ngày kể từ ngày kết thúc cuộc họp.

4. Nghị quyết, Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông, phụ lục danh sách cổ đông đăng ký dự họp kèm chữ ký của cổ đông, văn bản ủy quyền tham dự họp và tài liệu có liên quan phải được công bố thông tin theo quy định pháp luật về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và phải được lưu giữ tại trụ sở chính của Công ty.

Điều 24: Yêu cầu hủy bỏ Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông

Trong thời hạn chín mươi (90) ngày, kể từ ngày nhận được Nghị quyết hoặc biên bản họp Đại hội đồng cổ đông hoặc biên bản kết quả kiểm phiếu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản, cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại khoản 3 Điều 12 Điều lệ này có quyền yêu cầu Tòa án hoặc Trọng tài xem xét, hủy bỏ nghị quyết hoặc một phần nội dung nghị quyết Đại hội đồng cổ đông trong các trường hợp sau đây:

1. Trình tự và thủ tục triệu tập họp hoặc lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản và ra quyết định của Đại hội đồng cổ đông vi phạm nghiêm trọng quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ này, trừ trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 21 Điều lệ này.

2. Nội dung nghị quyết vi phạm pháp luật hoặc Điều lệ này.

Trường hợp nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông bị hủy bỏ theo quyết định của Tòa án hoặc Trọng tài, người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông bị hủy bỏ có thể xem xét tổ chức lại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông trong vòng 60 ngày theo trình tự, thủ tục quy định tại Luật Doanh nghiệp và Điều lệ này.

CHƯƠNG VII
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Điều 25: Ứng cử, đề cử thành viên Hội đồng quản trị:

1. Trường hợp đã xác định được trước ứng viên, thông tin liên quan đến các ứng viên Hội đồng quản trị phải đưa vào tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông và công bố tối thiểu mười (10) ngày trước ngày khai mạc cuộc họp Đại hội đồng cổ đông trên trang thông tin điện tử của Công ty để các cổ đông có thể tìm hiểu về các ứng viên này trước khi bỏ phiếu. Ứng viên Hội đồng quản trị phải có cam kết bằng văn bản về tính trung thực, chính xác và hợp lý của các thông tin cá nhân được công bố và phải cam kết thực hiện nhiệm vụ một cách trung thực nếu được bầu làm thành viên Hội đồng quản trị. Thông tin liên quan đến ứng viên Hội đồng quản trị được công bố bao gồm các nội dung tối thiểu sau đây:

a. Họ tên, ngày, tháng, năm sinh.

b. Trình độ chuyên môn.

c. Quá trình công tác.

d. Các chức danh quản lý khác (bao gồm cả chức danh Hội đồng quản trị của công ty khác);

e. Lợi ích có liên quan tới Công ty và các bên có liên quan của Công ty;

f. Họ, tên của cổ đông hoặc nhóm cổ đông đề cử ứng viên đó (nếu có).

g. Các thông tin khác (nếu có).

h. Công ty phải có trách nhiệm công bố thông tin về các công ty mà ứng cử viên đang nắm giữ chức vụ thành viên Hội đồng quản trị, các chức danh quản lý khác và các lợi ích có liên quan tới công ty của ứng cử viên Hội đồng quản trị (nếu có).

2. Các cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu từ 5% tổng số cổ phần phổ thông trở lên có quyền đề cử ứng cử viên Hội đồng quản trị theo quy định của Luật Doanh nghiệp.

3. Trường hợp số lượng ứng viên Hội đồng quản trị thông qua đề cử và ứng cử vẫn không đủ số lượng cần thiết, Hội đồng quản trị đương nhiệm có thể đề cử thêm ứng cử viên hoặc tổ chức đề cử theo cơ chế được Công ty quy định tại Quy chế nội bộ về quản trị công ty. Thủ tục Hội đồng quản trị đương nhiệm giới thiệu ứng viên Hội đồng quản trị phải được công bố rõ ràng và phải được Đại hội đồng cổ đông thông qua trước khi tiến hành đề cử theo quy định pháp luật.

4. Thành viên Hội đồng quản trị phải đáp ứng các tiêu chuẩn và điều kiện theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 155 Luật Doanh nghiệp và Điều lệ công ty.

Điều 26: Thành phần và nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị:

1. Số lượng thành viên Hội đồng quản trị ít nhất là năm (05) người và nhiều nhất là mười một (11) người. Nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị là năm (05) năm, thành viên Hội đồng quản trị có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Trường hợp tất cả thành viên Hội đồng quản trị cùng kết thúc nhiệm kỳ thì các thành viên đó tiếp tục là thành viên Hội đồng quản trị cho đến khi có thành viên mới được bầu thay thế và tiếp quản công việc. Tổng số thành viên Hội đồng quản trị không điều hành phải chiếm ít nhất một phần ba tổng số thành viên Hội đồng quản trị để đảm bảo tính độc lập của Hội đồng quản trị.

2. Thành viên Hội đồng quản trị không còn tư cách thành viên Hội đồng quản trị trong trường hợp bị Đại hội đồng cổ đông miễn nhiệm, bãi nhiệm, thay thế theo quy định tại Điều 160 Luật Doanh nghiệp.

3. Thành viên Hội đồng quản trị Công ty chỉ được đồng thời là thành viên Hội đồng quản trị tại tối đa 05 Công ty khác.

4. Việc bổ nhiệm thành viên Hội đồng quản trị phải được công bố thông tin theo các quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán.

Điều 27: Trách nhiệm, quyền hạn và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị:

1. Hội đồng quản trị là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện quyền và nghĩa vụ của Công ty, trừ các quyền và nghĩa vụ thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.

2. Hội đồng quản trị có trách nhiệm giám sát, chỉ đạo Tổng giám đốc trong điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty; Đảm bảo hoạt động của Công ty tuân thủ các quy định của pháp luật, Điều lệ và quy định nội bộ của Công ty. Chịu trách nhiệm trước cổ đông về hoạt động của Công ty.

3. Hội đồng quản trị có trách nhiệm đối xử bình đẳng đối với tất cả cổ đông và tôn trọng lợi ích của người có quyền lợi liên quan đến Công ty.

4. Quyền và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị do luật pháp, Điều lệ, các quy chế nội bộ của Công ty và Đại hội đồng cổ đông quy định. Cụ thể, Hội đồng quản trị có những quyền hạn và nghĩa vụ sau:

a. Quyết định chiến lược, kế hoạch phát triển trung hạn và kế hoạch kinh doanh hằng năm của Công ty;

b. Kiến nghị loại cổ phần và tổng số cổ phần được quyền chào bán của từng loại;

c. Quyết định bán cổ phần chưa bán trong phạm vi số cổ phần được quyền chào bán của từng loại; quyết định huy động thêm vốn theo hình thức khác;

d. Quyết định giá bán cổ phần và trái phiếu của Công ty;

e. Quyết định mua lại cổ phần theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 133 Luật Doanh nghiệp;

f. Quyết định phương án đầu tư và dự án đầu tư trong thẩm quyền và giới hạn theo quy định của pháp luật;

g. Quyết định giải pháp phát triển thị trường, tiếp thị và công nghệ;

h. Thông qua hợp đồng mua, bán, vay, cho vay và hợp đồng, giao dịch khác có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty và hợp đồng, giao dịch thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 138, khoản 1 và khoản 3 Điều 167 Luật Doanh nghiệp;

i. Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Chủ tịch Hội đồng quản trị; bổ nhiệm, miễn nhiệm, ký kết hợp đồng, chấm dứt hợp đồng đối với Tổng giám đốc và người quản lý quan trọng khác; quyết định tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác của những người quản lý đó; cử người đại diện theo ủy quyền tham gia Hội đồng quản trị hoặc Đại hội đồng cổ đông ở công ty khác, quyết định mức thù lao và quyền lợi khác của những người đó;

j. Quyết định cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ của Công ty, quyết định thành lập công ty con, chi nhánh, văn phòng đại diện và việc góp vốn, mua cổ phần của doanh nghiệp khác;

k. Duyệt chương trình, nội dung tài liệu phục vụ họp Đại hội đồng cổ đông, triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông hoặc lấy ý kiến để Đại hội đồng cổ đông thông qua nghị quyết;

l. Trình báo cáo tài chính hằng năm đã được kiểm toán lên Đại hội đồng cổ đông;

m. Kiến nghị mức cổ tức được trả; quyết định thời hạn và thủ tục trả cổ tức hoặc xử lý lỗ phát sinh trong quá trình kinh doanh;

n. Kiến nghị việc tổ chức lại, giải thể Công ty; yêu cầu phá sản Công ty;

o. Quyết định ban hành Quy chế hoạt động Hội đồng quản trị, Quy chế nội bộ về quản trị công ty sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua; Quy chế về công bố thông tin của công ty;

p. Báo cáo Đại hội đồng cổ đông việc Hội đồng quản trị bổ nhiệm Tổng giám đốc.

q. Xem xét, quyết định việc bổ sung ngành, nghề kinh doanh của Công ty trong phạm vi tại Khoản 3 Điều 5 Điều lệ này; chịu trách nhiệm chỉ đạo hoàn tất thủ tục đăng ký kinh doanh theo quy định của pháp luật và báo cáo Đại hội đồng cổ đông tại kỳ họp gần nhất;

r. Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, quy định khác của pháp luật và Điều lệ công ty.

5. Hội đồng quản trị thông qua nghị quyết, quyết định bằng biểu quyết tại cuộc họp, lấy ý kiến bằng văn bản hoặc hình thức khác do Điều lệ công ty quy định. Mỗi thành viên Hội đồng quản trị có một phiếu biểu quyết.

6. Trường hợp nghị quyết, quyết định do Hội đồng quản trị thông qua trái với quy định của pháp luật, nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, Điều lệ Công ty gây thiệt hại cho Công ty thì các thành viên tán thành thông qua nghị quyết, quyết định đó phải cùng liên đới chịu trách nhiệm cá nhân về nghị quyết, quyết định đó và phải đền bù thiệt hại cho công

ty; thành viên phản đối thông qua nghị quyết, quyết định nói trên được miễn trừ trách nhiệm. Trường hợp này, cổ đông của Công ty có quyền yêu cầu Tòa án đình chỉ thực hiện hoặc hủy bỏ nghị quyết, quyết định nói trên.

7. Hội đồng quản trị phải báo cáo Đại hội đồng cổ đông kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị theo quy định tại Điều 280 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán.

8. Trừ khi pháp luật và Điều lệ quy định khác, Hội đồng quản trị có thể ủy quyền cho nhân viên cấp dưới và người quản lý Công ty đại diện thay mặt cho Hội đồng quản trị Công ty để giải quyết các công việc của Công ty.

Điều 28: Thù lao, tiền lương và lợi ích khác của thành viên Hội đồng quản trị

1. Công ty có quyền trả thù lao, thưởng cho thành viên Hội đồng quản trị theo kết quả và hiệu quả kinh doanh.

2. Thành viên Hội đồng quản trị được hưởng thù lao công việc và thưởng. Thù lao công việc được tính theo số ngày công cần thiết hoàn thành nhiệm vụ của thành viên Hội đồng quản trị và mức thù lao mỗi ngày. Hội đồng quản trị dự tính mức thù lao cho từng thành viên theo nguyên tắc nhất trí. Tổng mức thù lao và thưởng của Hội đồng quản trị do Đại hội đồng cổ đông quyết định tại cuộc họp thường niên.

3. Thù lao của từng thành viên Hội đồng quản trị được tính vào chi phí kinh doanh của Công ty theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp, được thể hiện thành mục riêng trong báo cáo tài chính hằng năm của Công ty và phải báo cáo Đại hội đồng cổ đông tại cuộc họp thường niên.

4. Thành viên Hội đồng quản trị nắm giữ chức vụ điều hành hoặc thực hiện những công việc khác mà theo quan điểm của Hội đồng quản trị là nằm ngoài phạm vi nhiệm vụ thông thường của một thành viên Hội đồng quản trị, có thể được trả thêm tiền thù lao dưới dạng một khoản tiền công trọn gói theo từng lần, lương, hoa hồng, phần trăm lợi nhuận hoặc dưới hình thức khác theo quyết định của Hội đồng quản trị.

5. Thành viên Hội đồng quản trị có quyền được thanh toán tất cả các chi phí đi lại, ăn, ở và các khoản chi phí hợp lý khác mà họ đã phải chi trả khi thực hiện trách nhiệm thành viên Hội đồng quản trị của mình, bao gồm cả các chi phí phát sinh trong việc tới tham dự các cuộc họp Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị.

6. Thành viên Hội đồng quản trị có thể được Công ty mua bảo hiểm trách nhiệm sau khi có sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông. Bảo hiểm này không bao gồm bảo hiểm cho những trách nhiệm của thành viên Hội đồng quản trị liên quan đến việc vi phạm pháp luật và Điều lệ công ty.

Điều 29: Bộ máy giúp việc của Hội đồng quản trị:

1. Văn phòng Hội đồng quản trị: là đơn vị tham mưu, giúp việc cho Hội đồng quản trị và chịu sự quản lý, điều hành trực tiếp của Chủ tịch Hội đồng quản trị. Văn phòng Hội đồng quản trị có chức năng, nhiệm vụ sau:

- Truyền đạt các thông tin điều hành, chương trình, kế hoạch hoạt động của Hội đồng quản trị, Chủ tịch Hội đồng quản trị tới Tổng giám đốc và các cán bộ giúp việc của Công ty để tổ chức triển khai thực hiện.

- Là đầu mối tiếp nhận, tổng hợp, xử lý thông tin liên quan tới hoạt động của Công ty; phối hợp với các Phòng, Ban chuyên môn thẩm định, trình Chủ tịch Hội đồng quản trị ký các hồ sơ, văn bản thuộc thẩm quyền phê duyệt của Hội đồng quản trị và Chủ tịch Hội đồng quản trị. Các cá nhân khi ký phiếu trình phải chịu trách nhiệm đối với các ý kiến thẩm định báo cáo của mình về nội dung ký trình.

- Tham gia và phối hợp với các Phòng, Ban chuyên môn lập kế hoạch, chương trình, chuẩn bị các tài liệu, cơ sở vật chất để phục vụ các cuộc họp Hội đồng quản trị, Đại hội đồng cổ đông.

- Thực hiện đăng tải các thông tin và tài liệu phải công bố thông trên Website Công ty theo yêu cầu của Ủy ban chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán và quy chế công bố thông tin của Công ty.

- Cung cấp các thông tin tài chính, bản sao biên bản họp Hội đồng quản trị và các thông tin khác cho thành viên của Hội đồng quản trị và Kiểm soát viên;

- Thực hiện các công tác văn phòng theo sự phân công, chỉ đạo của Chủ tịch Hội đồng quản trị.

- Thực hiện các nhiệm vụ khác do Hội đồng quản trị, Chủ tịch Hội đồng quản trị giao.

2. Cơ cấu tổ chức của Văn phòng Hội đồng quản trị gồm có:

- Chánh Văn phòng, các Phó Chánh Văn phòng và các chuyên viên nghiệp vụ.

- Chánh Văn phòng và Phó Chánh Văn phòng do Chủ tịch Hội đồng quản trị trực tiếp tuyển dụng và ban hành Quyết định bổ nhiệm, miễn nhiệm. Thời hạn bổ nhiệm không quá 05 năm và có thể được tái bổ nhiệm.

- Tùy theo từng giai đoạn phát triển của Công ty, Hội đồng quản trị sẽ quyết định số lượng các chuyên viên nghiệp vụ của Văn phòng Hội đồng quản trị. Theo yêu cầu của Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc ký hợp đồng lao động đối với các nhân sự này.

- Phó Chánh Văn phòng là người trợ giúp Chánh Văn phòng trong công tác điều hành, quản lý hoạt động của Văn phòng và thực hiện các nhiệm vụ do Hội đồng quản trị và Chủ tịch Hội đồng quản trị phân công.

- Các chuyên viên nghiệp vụ thực hiện các công việc do Chánh Văn phòng Hội đồng quản trị phân công.

<u>Điều 30:</u> Thuê và sử dụng chuyên gia

1. Hội đồng quản trị có quyền thuê các tổ chức hoặc cá nhân có trình độ, năng lực và kinh nghiệm làm chuyên gia để thực hiện nhiệm vụ tư vấn, tham mưu cho Hội đồng quản trị trong một số lĩnh vực yêu cầu phải có trình độ chuyên môn cao như: triển khai đầu tư các

hạng mục công trình xây dựng cơ bản; đánh giá tính chất pháp lý cũng như hiệu quả đầu tư đối với các dự án do Công ty làm chủ đầu tư, góp vốn hoặc đầu tư tài chính.

2. Hội đồng quản trị quyết định việc ký hợp đồng thuê chuyên gia theo các hợp đồng ngắn hạn, dài hạn hoặc theo tính chất của từng công việc, sự việc cụ thể, đồng thời quyết định mức tiền lương, thưởng, lợi ích và các điều khoản khác trong hợp đồng lao động đối với chuyên gia. Chi phí tiền lương, thưởng của chuyên gia được hạch toán vào chi phí sản xuất kinh doanh của Công ty.

Điều 31: Chủ tịch Hội đồng quản trị:

1. Chủ tịch Hội đồng quản trị do Hội đồng quản trị bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm trong số các thành viên Hội đồng quản trị.

2. Chủ tịch Hội đồng quản trị công ty không được kiêm Tổng giám đốc.

3. Chủ tịch HĐQT có quyền và nghĩa vụ sau đây: Lập chương trình, kế hoạch hoạt động của Hội đồng quản trị; Chuẩn bị chương trình, nội dung, tài liệu, triệu tập và chủ tọa cuộc họp Hội đồng quản trị; chủ tọa cuộc họp Đại hội đồng cổ đông; Tổ chức việc thông qua nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị; Giám sát quá trình tổ chức thực hiện các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị; đồng thời có các Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ công ty.

Trường hợp Chủ tịch HĐQT vắng mặt hoặc không thể thực hiện được nhiệm vụ của mình thì phải ủy quyền bằng văn bản cho một thành viên HĐQT khác thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Chủ tịch HĐQT. Trường hợp không có người được ủy quyền hoặc Chủ tịch Hội đồng quản trị chết, mất tích, bị tạm giam, đang chấp hành hình phạt tù, đang chấp hành biện pháp xử lý hành chính tại cơ sở cai nghiện bắt buộc, cơ sở giáo dục bắt buộc, trốn khỏi nơi cư trú, bị hạn chế hoặc mất năng lực hành vi dân sự, có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi, bị Tòa án cấm đảm nhiệm chức vụ, cấm hành nghề hoặc làm công việc nhất định thì các thành viên còn lại bầu một người trong số các thành viên giữ chức Chủ tịch Hội đồng quản trị theo nguyên tắc đa số thành viên còn lại tán thành cho đến khi có quyết định mới của Hội đồng quản trị.

4. Chủ tịch HĐQT có thể bị bãi nhiệm, miễn nhiệm theo quyết định của Hội đồng quản trị. Trường hợp Chủ tịch HĐQT từ chức hoặc bị bãi nhiệm, miễn nhiệm, Hội đồng quản trị phải bầu người thay thế trong thời hạn mười (10) ngày kể từ ngày nhận đơn từ chức hoặc bị miễn nhiệm, bãi nhiệm.

Điều 32: Các cuộc họp của Hội đồng quản trị

1. Trường hợp Hội đồng quản trị bầu Chủ tịch thì Chủ tịch HĐQT sẽ được bầu trong cuộc họp đầu tiên của nhiệm kỳ Hội đồng quản trị trong thời hạn bảy (07) ngày làm việc, kể từ ngày kết thúc bầu cử Hội đồng quản trị nhiệm kỳ đó. Cuộc họp này do thành viên có số phiếu bầu cao nhất hoặc tỷ lệ phiếu bầu cao nhất triệu tập và chủ trì. Trường hợp có nhiều hơn một (01) thành viên có số phiếu bầu hoặc tỷ lệ phiếu bầu cao nhất và ngang nhau thì các thành viên bầu theo nguyên tắc đa số để chọn một (01) người trong số họ triệu tập họp Hội đồng quản trị.

2. Chủ tịch HĐQT phải triệu tập các cuộc họp Hội đồng quản trị định kỳ và bất thường, lập chương trình nghị sự, thời gian và địa điểm họp ít nhất năm (05) ngày làm việc trước ngày họp. Chủ tịch có thể triệu tập họp khi xét thấy cần thiết, nhưng mỗi quý phải họp ít nhất một (01) lần. Chủ tịch HĐQT có trách nhiệm tổ chức họp với Tổng giám đốc và Ban điều hành Công ty để xử lý các vướng mắc phát sinh. Nội dung cuộc họp phải được ghi thành biên bản để lưu trữ và làm cơ sở để thực hiện (bản sao của biên bản họp được gửi cho các thành viên Hội đồng quản trị thay cho báo cáo).

3. Chủ tịch HĐQT phải triệu tập họp Hội đồng quản trị, không được trì hoãn nếu không có lý do chính đáng, khi một trong số các đối tượng dưới đây đề nghị bằng văn bản, trong đó nêu rõ mục đích cuộc họp, các vấn đề cần thảo luận và quyết định thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị:

a. Ban kiểm soát;

b. Tổng giám đốc hoặc ít nhất năm (05) người quản lý khác.

c. Ít nhất hai (02) thành viên Hội đồng quản trị.

4. Chủ tịch HĐQT phải triệu tập họp Hội đồng quản trị trong thời hạn bảy (07) ngày làm việc kể từ ngày nhận được đề nghị nêu tại khoản 3 Điều này. Trường hợp không triệu tập họp theo đề nghị thì Chủ tịch HĐQT phải chịu trách nhiệm về những thiệt hại xảy ra đối với Công ty; những người đề nghị tổ chức họp được nêu tại khoản 3 Điều này có quyền thay thế Chủ tịch Hội đồng quản trị triệu tập họp Hội đồng quản trị.

5. Chủ tịch Hội đồng quản trị hoặc người triệu tập họp Hội đồng quản trị phải gửi Thông báo mời họp Hội đồng quản trị cho các thành viên Hội đồng quản trị và các Kiểm soát viên chậm nhất là năm (05) ngày làm việc trước ngày họp. Thông báo họp Hội đồng quản trị phải được làm bằng văn bản tiếng Việt và phải thông báo đầy đủ thời gian, địa điểm họp, chương trình, nội dung các vấn đề thảo luận, kèm theo tài liệu cần thiết về những vấn đề được thảo luận, biểu quyết tại cuộc họp và phiếu biểu quyết của thành viên.

Thông báo mời họp được gửi bằng giấy mời, điện thoại, fax, thư điện tử hoặc phương tiện khác, nhưng phải bảo đảm đến được địa chỉ liên lạc của từng thành viên Hội đồng quản trị và các Kiểm soát viên được đăng ký tại Công ty.

6. Các cuộc họp của Hội đồng quản trị được tiến hành khi có ít nhất ba phần tư (3/4) tổng số thành viên Hội đồng quản trị trở lên dự họp. Trường hợp cuộc họp được triệu tập theo quy định tại khoản này không đủ số thành viên dự họp theo quy định, cuộc họp phải được triệu tập lần thứ hai trong thời hạn bảy (07) ngày kể từ ngày dự định họp lần thứ nhất. Cuộc họp triệu tập lần thứ hai được tiến hành nếu có hơn một nửa (1/2) số thành viên Hội đồng quản trị dự họp.

7. Thành viên Hội đồng quản trị được coi là tham dự và biểu quyết tại cuộc họp trong trường hợp sau đây:

a. Tham dự và biểu quyết trực tiếp tại cuộc họp;

b. Ủy quyền cho người khác đến dự họp và biểu quyết theo quy định tại khoản 9 Điều này;

c. Tham dự và biểu quyết thông qua hội nghị trực tuyến, bỏ phiếu điện tử hoặc hình thức điện tử khác;

d. Gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp thông qua thư, fax, thư điện tử;

e. Gửi phiếu biểu quyết bằng phương tiện khác.

f. Trường hợp gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp thông qua thư, phiếu biểu quyết phải đựng trong phong bì kín và phải được chuyển đến Chủ tịch Hội đồng quản trị chậm nhất một (01) giờ trước khi khai mạc. Phiếu biểu quyết chỉ được mở trước sự chứng kiến của tất cả người dự họp.

8. Kiểm soát viên có quyền dự cuộc họp Hội đồng quản trị, có quyền thảo luận nhưng không được biểu quyết.

9. Thành viên phải tham dự đầy đủ các cuộc họp Hội đồng quản trị. Thành viên được ủy quyền cho người khác dự họp và biểu quyết nếu được đa số thành viên Hội đồng quản trị chấp thuận.

10. Hội đồng quản trị thông qua các quyết định và ra nghị quyết trên cơ sở đa số thành viên Hội đồng quản trị dự họp tán thành. Trường hợp số phiếu tán thành và phản đối ngang bằng nhau, phiếu biểu quyết của Chủ tịch HĐQT là phiếu quyết định.

11. Nghị quyết theo hình thức lấy ý kiến bằng văn bản được thông qua trên cơ sở ý kiến tán thành của đa số thành viên Hội đồng quản trị có quyền biểu quyết. Nghị quyết này có hiệu lực và giá trị như nghị quyết được thông qua tại cuộc họp.

12. Biên bản họp Hội đồng quản trị:

- Các cuộc họp Hội đồng quản trị phải được ghi biên bản và có thể ghi âm, ghi và lưu giữ dưới hình thức điện tử khác. Biên bản họp Hội đồng quản trị được lập bằng tiếng Việt và có thể lập bằng tiếng Anh. Biên bản phải có chữ ký của chủ tọa và người ghi biên bản. Chủ tịch HĐQT có trách nhiệm gửi biên bản họp Hội đồng quản trị tới các thành viên và biên bản đó là bằng chứng xác thực về công việc đã được tiến hành trong cuộc họp trừ khi có ý kiến phản đối về nội dung biên bản trong thời hạn mười (10) ngày kể từ ngày gửi.

Biên bản có các nội dung chủ yếu như sau:

a. Tên, địa chỉ trụ sở chính, mã số doanh nghiệp.

b. Mục đích, chương trình và nội dung họp.

c. Thời gian, địa điểm họp.

d. Họ, tên từng thành viên dự họp hoặc người được ủy quyền dự họp và cách thức dự họp; họ, tên các thành viên không dự họp và lý do.

e. Các vấn đề được thảo luận và biểu quyết tại cuộc họp.

f. Tóm tắt phát biểu ý kiến của từng thành viên dự họp theo trình tự diễn biến của cuộc họp.

g. Các vấn đề đã được thông qua.

h. Kết quả biểu quyết trong đó ghi rõ những thành viên tán thành, không tán thành và không có ý kiến.

i. Họ, tên, chữ ký chủ tọa và người ghi biên bản;

- Chủ tọa và người ghi biên bản phải chịu trách nhiệm về tính trung thực và chính xác của nội dung biên bản họp Hội đồng quản trị

- Biên bản họp Hội đồng quản trị và tài liệu sử dụng trong cuộc họp phải được lưu giữ tại trụ sở chính của công ty.

- Trường hợp chủ tọa, người ghi biên bản từ chối ký biên bản họp nhưng nếu được tất cả thành viên khác của Hội đồng quản trị tham dự họp ký và có đầy đủ nội dung theo quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e, g và h Điều này thì biên bản này có hiệu lực.

- Biên bản lập bằng tiếng Việt và bằng tiếng Anh có hiệu lực pháp lý như nhau. Trường hợp có sự khác nhau về nội dung giữa biên bản bằng tiếng Việt và bằng tiếng nước ngoài thì nội dung trong biên bản bằng tiếng Việt được áp dụng.

Điều 33. Người phụ trách quản trị công ty

1. Hội đồng quản trị của Công ty phải bổ nhiệm ít nhất 01 người phụ trách quản trị công ty để hỗ trợ công tác quản trị công ty tại doanh nghiệp. Người phụ trách quản trị công ty có thể kiêm nhiệm làm Thư ký công ty theo quy định tại khoản 5 Điều 156 Luật Doanh nghiệp.

2. Người phụ trách quản trị công ty không được đồng thời làm việc cho tổ chức kiểm toán được chấp thuận đang thực hiện kiểm toán các báo cáo tài chính của Công ty.

3. Người phụ trách quản trị công ty có quyền và nghĩa vụ sau:

a. Tư vấn Hội đồng quản trị trong việc tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định và các công việc liên quan giữa Công ty và cổ đông;

b. Chuẩn bị các cuộc họp Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Đại hội đồng cổ đông theo yêu cầu của Hội đồng quản trị hoặc Ban kiểm soát;

c. Tư vấn về thủ tục của các cuộc họp;

d. Tham dự các cuộc họp;

e. Tư vấn thủ tục lập các nghị quyết của Hội đồng quản trị phù hợp với quy định của pháp luật;

f. Cung cấp các thông tin tài chính, bản sao biên bản họp Hội đồng quản trị và các thông tin khác cho thành viên Hội đồng quản trị và thành viên Ban kiểm soát;

g. Giám sát và báo cáo Hội đồng quản trị về hoạt động công bố thông tin của Công ty;

h. Là đầu mối liên lạc với các bên có quyền lợi liên quan;

i. Bảo mật thông tin theo các quy định của pháp luật và Điều lệ công ty;

j. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ công ty.

CHƯƠNG VIII
TỔNG GIÁM ĐỐC

Điều 34: Tuyển chọn, bổ nhiệm, miễn nhiệm Tổng giám đốc

1. Hội đồng quản trị bổ nhiệm một (01) thành viên Hội đồng quản trị hoặc thuê một người khác làm Tổng giám đốc. Hội đồng quản trị ký hợp đồng lao động với nhân sự dự kiến làm Tổng giám đốc và quyết định tiền lương, thưởng của Tổng giám đốc theo hai (02) phương án là: dựa vào hệ thống thang bảng lương theo quy định hiện hành của Nhà nước hoặc căn cứ vào kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hàng năm của Công ty.

Tiền lương của Ban điều hành được tính vào chi phí kinh doanh của Công ty theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp, được thể hiện thành mục riêng trong báo cáo tài chính hằng năm của Công ty và phải báo cáo Đại hội đồng cổ đông tại cuộc họp thường niên.

2. Nhiệm kỳ của Tổng giám đốc không quá năm (05) năm và có thể được bổ nhiệm lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Việc bổ nhiệm có thể hết hiệu lực căn cứ vào các quy định tại hợp đồng lao động hoặc căn cứ vào kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty.

3. Người được tuyển chọn làm Tổng giám đốc phải đáp ứng các tiêu chuẩn và điều kiện theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

4. Hội đồng quản trị có quyền miễn nhiệm hoặc thay thế Tổng giám đốc trước thời hạn (khi đa số thành viên Hội đồng quản trị có quyền biểu quyết dự họp tán thành) trong các trường hợp sau:

a. Không hoàn thành các nhiệm vụ, chỉ tiêu hoặc kế hoạch kinh doanh do Hội đồng quản trị, Đại hội đồng cổ đông thông qua.

b. Không trung thực trong thực thi các quyền hạn hoặc lạm dụng chức vụ để thu lợi cho bản thân hoặc cho người khác; báo cáo không trung thực tình hình sản xuất kinh doanh và tình hình tài chính của Công ty.

c. Tự nguyện xin từ chức hoặc khi có quyết định điều chuyển, nghỉ hưu hoặc được bố trí công việc khác.

d. Bị mất hoặc hạn chế năng lực hành vi dân sự hoặc không đủ sức khỏe để hoàn thành nhiệm vụ được giao.

e. Vi phạm pháp luật đến mức bị truy tố hoặc các trường hợp bị miễn nhiệm do Điều lệ quy định.

f. Trong các trường hợp khác theo quy định pháp luật.

Điều 35: Chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của Tổng Giám đốc:

1. Tổng giám đốc là người điều hành hoạt động hàng ngày của Công ty, điều hành kế hoạch kinh doanh theo mục tiêu, kế hoạch kinh doanh của công ty theo các Nghị quyết, quyết định đã được Hội đồng quản trị, Đại hội đồng cổ đông thông qua; chịu trách nhiệm trước pháp luật, Hội đồng quản trị, Đại hội đồng cổ đông về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao.

Tổng giám đốc có thể đồng thời là thành viên Hội đồng quản trị và được Hội đồng quản trị bổ nhiệm, miễn nhiệm hoặc ký hợp đồng lao động theo đúng quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

2. Tổng giám đốc có quyền hạn và nhiệm vụ sau đây:

a. Chủ động thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh và kế hoạch đầu tư của Công ty đã được Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông thông qua bằng Nghị quyết, Quyết định.

b. Quyết định tất cả các vấn đề trong phạm vi nhiệm vụ được Hội đồng quản trị giao, bao gồm việc thay mặt công ty ký kết các hợp đồng tài chính và thương mại, tổ chức và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh thường nhật của Công ty theo đúng quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

c. Kiến nghị Hội đồng quản trị xem xét bổ nhiệm hoặc miễn nhiệm đối với Phó tổng giám đốc, Kế toán trưởng và các chức danh quản lý khác trên cơ sở phù hợp với cơ cấu tổ chức và quy chế quản lý của Công ty, đồng thời kiến nghị mức thù lao, tiền lương và lợi ích khác đối với các nhân sự nêu trên để Hội đồng quản trị xem xét, quyết định.

d. Trình Hội đồng quản trị xem xét, quyết định số lượng người lao động, mức lương, trợ cấp, lợi ích, việc bổ nhiệm, miễn nhiệm và các điều khoản khác liên quan đến hợp đồng lao động của họ.

e. Vào ngày 31 tháng 10 hàng năm, Tổng giám đốc phải trình Hội đồng quản trị phê chuẩn kế hoạch kinh doanh chi tiết cho năm tài chính tiếp theo trên cơ sở đáp ứng các yêu cầu của ngân sách, phù hợp kế hoạch tài chính năm (05) năm đã được phê duyệt.

f. Đề xuất những biện pháp nâng cao hoạt động và quản lý của Công ty.

g. Chuẩn bị các bản dự toán dài hạn, hàng năm và hàng tháng của Công ty (sau đây gọi là bản dự toán) phục vụ hoạt động quản lý dài hạn, hàng năm và hàng tháng của Công ty theo kế hoạch kinh doanh. Bản dự toán hàng năm (bao gồm cả bản cân đối kế toán, báo cáo hoạt động sản xuất kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ dự kiến) cho từng năm tài chính sẽ phải được trình để Hội đồng quản trị thông qua và phải bao gồm những thông tin quy định tại các quy chế của Công ty.

h. Kiến nghị với Hội đồng quản trị về phương án cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ của Công ty.

i. Kiến nghị phương án trả cổ tức hoặc xử lý lỗ trong kinh doanh.

j. Bổ nhiệm, miễn nhiệm, bãi nhiệm các chức danh quản lý trong công ty, trừ các chức danh thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị.

k. Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật, Điều lệ này, các quy chế quản lý nội bộ của Công ty, các nghị quyết của Hội đồng quản trị Công ty. Trường hợp điều hành trái với quy định của pháp luật, Điều lệ hoạt động và các quy chế quản lý của Công ty mà gây thiệt hại cho Công ty thì Tổng giám đốc phải chịu trách nhiệm trước pháp luật và phải bồi thường thiệt hại cho Công ty.

CHƯƠNG IX:
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG, BỘ MÁY GIÚP VIỆC

Điều 36: Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng

1. Công ty có các Phó Tổng giám đốc và Kế toán trưởng do Hội đồng quản trị bổ nhiệm, bổ nhiệm lại, miễn nhiệm, thay thế, cách chức, khen thưởng, kỷ luật.

2. Phó Tổng giám đốc giúp Tổng giám đốc trong việc điều hành Công ty; thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn do Tổng giám đốc giao phù hợp với Điều lệ Công ty; chịu trách nhiệm trước Tổng giám đốc và trước pháp luật về nhiệm vụ và quyền hạn được giao. Việc ủy quyền có liên quan đến ký kết hợp đồng đều phải thực hiện bằng văn bản.

3. Kế toán trưởng có nhiệm vụ tổ chức thực hiện công tác kế toán, thống kê của Công ty; giúp Tổng giám đốc giám sát, quản lý tài chính tại Công ty theo quy định của pháp luật về tài chính, kế toán; chịu trách nhiệm trước Tổng giám đốc, trước Hội đồng quản trị và trước pháp luật về thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn được phân công hoặc ủy quyền.

4. Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng được bổ nhiệm với thời hạn tối đa là 05 năm và có thể được bổ nhiệm lại.

5. Chế độ lương, phụ cấp trách nhiệm, tiền thưởng và các lợi ích khác của Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng thực hiện theo quy định của pháp luật và quy chế trả lương của Công ty.

Điều 37: Bộ máy giúp việc của Tổng giám đốc

Bộ máy giúp việc gồm có: các phòng chuyên môn và Ban quản lý dự án có chức năng tham mưu, kiểm tra, giúp việc cho Tổng giám đốc trong công tác quản lý, điều hành Công ty cũng như thực hiện các chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của Công ty, của cổ đông, của thành viên góp vốn đối với các doanh nghiệp mà Công ty thực hiện đầu tư, góp vốn.

Cơ cấu tổ chức, chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của các phòng chuyên môn, Ban quản lý dự án do Tổng giám đốc quyết định sau khi được Hội đồng quản trị chấp thuận bằng văn bản.

CHƯƠNG X
BAN KIỂM SOÁT

Điều 38: Ứng cử, đề cử Kiểm soát viên:

1. Việc ứng cử, đề cử Kiểm soát viên được thực hiện tương tự như quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 25 Điều lệ này.

2. Trường hợp số lượng các ứng viên Ban kiểm soát thông qua đề cử và ứng cử không đủ số lượng cần thiết, Ban kiểm soát đương nhiệm có thể đề cử thêm ứng viên hoặc tổ chức đề cử theo quy định tại Điều lệ công ty, Quy chế nội bộ về quản trị công ty và Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát. Việc Ban kiểm soát đương nhiệm đề cử ứng viên Ban kiểm soát phải được công bố rõ ràng và phải được Đại hội đồng cổ đông thông qua trước khi tiến hành đề cử.

Điều 39: Kiểm soát viên

1. Số lượng Kiểm soát viên của Công ty tối thiểu là ba (3) tối đa là năm (5) kiểm soát viên. Nhiệm kỳ của Kiểm soát viên không quá năm (05) năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.

2. Kiểm soát viên phải đáp ứng các tiêu chuẩn và điều kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 169 Luật Doanh nghiệp, Điều lệ công ty và không thuộc các trường hợp sau:

a. Làm việc trong bộ phận kế toán, tài chính của công ty.

b. Là thành viên hay nhân viên của công ty kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán các báo cáo tài chính của công ty trong ba (03) năm liền trước đó.

3. Kiểm soát viên có trách nhiệm:

a. Tuân thủ đúng pháp luật, Điều lệ công ty, nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và đạo đức nghề nghiệp trong thực hiện các quyền và nghĩa vụ được giao.

b. Thực hiện các quyền và nghĩa vụ được giao một cách trung thực, cẩn trọng, tốt nhất nhằm bảo đảm lợi ích hợp pháp tối đa của công ty.

c. Trung thành với lợi ích của công ty và cổ đông; không sử dụng thông tin, bí quyết, cơ hội kinh doanh của công ty, địa vị, chức vụ và sử dụng tài sản của công ty để tư lợi hoặc phục vụ lợi ích của tổ chức, cá nhân khác.

d. Các nghĩa vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ công ty.

e. Trường hợp vi phạm quy định tại các điểm a, b, c, d, Điều này mà gây thiệt hại cho công ty hoặc người khác thì Kiểm soát viên phải chịu trách nhiệm cá nhân hoặc liên đới bồi thường thiệt hại đó. Mọi thu nhập và lợi ích khác mà Kiểm soát viên có được phải hoàn trả cho công ty.

f. Trường hợp phát hiện có Kiểm soát viên vi phạm trong thực hiện quyền và nghĩa vụ được giao thì Hội đồng quản trị phải thông báo bằng văn bản đến Ban kiểm soát; yêu cầu người có hành vi vi phạm chấm dứt hành vi vi phạm và có giải pháp khắc phục hậu quả.

4. Kiểm soát viên bị miễn nhiệm trong các trường hợp sau:

a. Không còn đủ tiêu chuẩn và điều kiện làm Kiểm soát viên theo quy định tại Luật Doanh nghiệp.

b. Có đơn từ chức/từ nhiệm và được chấp thuận.

c. Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật, Điều lệ này.

5. Kiểm soát viên bị bãi nhiệm trong các trường hợp sau:

a. Không hoàn thành nhiệm vụ, công việc được phân công.

b. Không thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình trong sáu (06) tháng liên tục, trừ trường hợp bất khả kháng.

c. Vi phạm nghiêm trọng hoặc vi phạm nhiều lần nghĩa vụ của Kiểm soát viên theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ công ty.

d. Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật, Điều lệ này.

6. Trường hợp Kiểm soát viên có cùng thời điểm kết thúc nhiệm kỳ mà Kiểm soát viên nhiệm kỳ mới chưa được bầu thì Kiểm soát viên đã hết nhiệm kỳ vẫn tiếp tục thực hiện quyền và nghĩa vụ cho đến khi Kiểm soát viên nhiệm kỳ mới được bầu và nhận nhiệm vụ.

Điều 40: Trưởng Ban kiểm soát

1. Trưởng Ban kiểm soát do Ban kiểm soát bầu trong số các Kiểm soát viên; việc bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm theo nguyên tắc đa số. Ban kiểm soát phải có hơn một nửa số thành viên thường trú ở Việt Nam. Trưởng Ban kiểm soát phải có bằng tốt nghiệp đại học trở lên thuộc một trong các chuyên ngành kinh tế, tài chính, kế toán, kiểm toán, luật, quản trị kinh doanh hoặc chuyên ngành có liên quan đến hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp và làm việc chuyên trách tại Công ty.

2. Trưởng ban kiểm soát có các quyền và trách nhiệm sau:

a. Triệu tập cuộc họp Ban kiểm soát.

b. Yêu cầu Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và người điều hành khác cung cấp các thông tin liên quan để báo cáo Ban kiểm soát.

c. Lập và ký báo cáo của Ban kiểm soát sau khi đã tham khảo ý kiến của Hội đồng quản trị để trình Đại hội đồng cổ đông.

Điều 41: Ban kiểm soát

1. Ban kiểm soát có các quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 170 Luật Doanh nghiệp và các quyền, nghĩa vụ sau:

a. Đề xuất, kiến nghị Đại hội đồng cổ đông phê duyệt danh sách tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty; quyết định tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm tra hoạt động của Công ty, bãi miễn kiểm toán viên được chấp thuận khi xét thấy cần thiết.

b. Chịu trách nhiệm trước cổ đông về hoạt động giám sát của mình.

c. Giám sát tình hình tài chính công ty, việc tuân thủ pháp luật trong các hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc, người quản lý khác. Đảm bảo phối hợp hoạt động giữa Ban kiểm soát với Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và cổ đông.

d. Trường hợp phát hiện hành vi vi phạm pháp luật hoặc vi phạm Điều lệ công ty của thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và người điều hành doanh nghiệp khác, phải thông báo bằng văn bản với Hội đồng quản trị trong vòng bốn mươi tám (48) giờ, yêu cầu người có hành vi vi phạm chấm dứt vi phạm và có giải pháp khắc phục hậu quả.

e. Báo cáo tại Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại Điều 290 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán.

f. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ này.

2. Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc phải cung cấp đầy đủ, chính xác và kịp thời các thông tin và tài liệu về công tác quản lý, điều hành và hoạt động của Công ty theo yêu cầu của Ban kiểm soát. Văn phòng Hội đồng quản trị phải bảo đảm rằng toàn bộ

bản sao các nghị quyết, biên bản họp của Đại hội đồng cổ đông và của Hội đồng quản trị, các thông tin tài chính, các thông tin và tài liệu khác cung cấp cho cổ đông và thành viên Hội đồng quản trị phải được cung cấp cho các Kiểm soát viên vào cùng thời điểm và theo phương thức như đối với cổ đông và thành viên Hội đồng quản trị.

3. Ban kiểm soát có thể ban hành các quy định về cuộc họp của Ban kiểm soát và cách thức hoạt động của Ban kiểm soát nhưng phải phù hợp quy định pháp luật và Điều lệ Công ty. Ban kiểm soát phải họp tối thiểu hai (02) lần một năm và cuộc họp được tiến hành khi có từ hai phần ba (2/3) số Kiểm soát viên trở lên dự họp. Biên bản họp Ban kiểm soát được lập chi tiết và rõ ràng. Người ghi biên bản và các thành viên Ban kiểm soát tham dự họp phải ký tên vào biên bản cuộc họp. Các biên bản họp của Ban kiểm soát phải được lưu giữ nhằm xác định trách nhiệm của từng thành viên Ban kiểm soát. Ban kiểm soát có quyền yêu cầu thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và đại diện tổ chức kiểm toán được chấp thuận tham dự và trả lời các vấn đề cần được làm rõ.

4. Thù lao, tiền lương, thưởng và lợi ích khác của Kiểm soát viên được thực hiện theo quy định sau đây:

a. Thành viên Ban kiểm soát được trả tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông. Đại hội đồng cổ đông quyết định tổng mức tiền lương, thù lao, thưởng, lợi ích khác và ngân sách hoạt động hằng năm của Ban kiểm soát.

b. Thành viên Ban kiểm soát được thanh toán chi phí ăn, ở, đi lại, chi phí sử dụng dịch vụ tư vấn độc lập với mức hợp lý. Tổng mức thù lao và chi phí này không vượt quá tổng ngân sách hoạt động hằng năm của Ban kiểm soát đã được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận, trừ trường hợp Đại hội đồng cổ đông có quyết định khác.

c. Tiền lương và chi phí hoạt động của Ban kiểm soát được tính vào chi phí kinh doanh của Công ty theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp, quy định khác của pháp luật có liên quan và phải được lập thành mục riêng trong báo cáo tài chính hằng năm của Công ty.

CHƯƠNG XI
TRÁCH NHIỆM CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, KIỂM SOÁT VIÊN, TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ NGƯỜI ĐIỀU HÀNH KHÁC

Điều 42: Trách nhiệm cẩn trọng

1. Thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc và người điều hành khác có trách nhiệm sau đây:

a. Tuân thủ đúng quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty; nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị và đạo đức nghề nghiệp trong thực hiện quyền và nghĩa vụ được giao.

b. Thực hiện các quyền và nghĩa vụ được giao một cách trung thực, cẩn trọng, tốt nhất nhằm bảo đảm lợi ích hợp pháp tối đa của công ty.

c. Trung thành với lợi ích của công ty và cổ đông; không lạm dụng địa vị, chức vụ và sử dụng thông tin, bí quyết, cơ hội kinh doanh, tài sản khác của công ty để tư lợi hoặc phục vụ lợi ích của tổ chức, cá nhân khác.

d. Thông báo kịp thời, đầy đủ, chính xác cho công ty về nội dung quy định tại khoản 2, Điều 164 Luật doanh nghiệp.

2. Các nghĩa vụ khác theo quy định của Luật này và Điều lệ công ty.

3. Thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc và người điều hành khác vi phạm quy định tại khoản 1 Điều này chịu trách nhiệm cá nhân hoặc liên đới đền bù lợi ích bị mất, trả lại lợi ích đã nhận và bồi thường toàn bộ thiệt hại cho công ty và bên thứ ba.

Điều 43: Trách nhiệm trung thực và tránh các xung đột về quyền lợi

1. Thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc và người điều hành khác phải công khai các lợi ích có liên quan theo quy định tại Điều 164 Luật Doanh nghiệp và các quy định pháp luật khác.

2. Thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, người điều hành khác và những người có liên quan của các thành viên này chỉ được sử dụng những thông tin có được nhờ chức vụ của mình để phục vụ lợi ích của Công ty.

3. Thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc và người điều hành khác có nghĩa vụ thông báo bằng văn bản cho Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát về các giao dịch giữa Công ty, công ty con, công ty khác do Công ty đại chúng nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ trở lên với chính đối tượng đó hoặc với những người có liên quan của đối tượng đó theo quy định của pháp luật. Đối với các giao dịch nêu trên do Đại hội đồng cổ đông hoặc Hội đồng quản trị chấp thuận, Công ty phải thực hiện công bố thông tin về các nghị quyết này theo quy định của pháp luật chứng khoán về công bố thông tin.

4. Thành viên Hội đồng quản trị không được biểu quyết đối với giao dịch mang lại lợi ích cho thành viên đó hoặc người có liên quan của thành viên đó theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ công ty.

5. Giao dịch giữa Công ty với một hoặc nhiều thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc, người điều hành khác và các cá nhân, tổ chức có liên quan đến các đối tượng này không bị vô hiệu trong các trường hợp sau đây:

a. Đối với giao dịch có giá trị nhỏ hơn hoặc bằng ba mươi lăm (35%) tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất, những nội dung quan trọng của hợp đồng hoặc giao dịch cũng như các mối quan hệ và lợi ích của Thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, người điều hành khác đã được báo cáo tới Hội đồng quản trị và được Hội đồng quản trị thông qua bằng đa số phiếu tán thành của những thành viên Hội đồng quản trị không có lợi ích liên quan.

b. Đối với những giao dịch có giá trị lớn hơn ba mươi lăm (35%) hoặc giao dịch dẫn đến giá trị giao dịch phát sinh trong vòng 12 tháng kể từ ngày thực hiện giao dịch

đầu tiên có giá trị từ 35% trở lên tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất, những nội dung quan trọng của hợp đồng hoặc giao dịch này cũng như mối quan hệ và lợi ích của Thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, người điều hành khác đã được công bố cho các cổ đông và được Đại hội đồng cổ đông thông qua bằng phiếu biểu quyết của các cổ đông không có lợi ích liên quan.

Thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, người điều hành khác và những người có liên quan của các đối tượng này không được sử dụng hoặc tiết lộ cho người khác các thông tin nội bộ để thực hiện các giao dịch có liên quan.

Điều 44: Trách nhiệm về thiệt hại và bồi thường

1. Thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc và người điều hành khác vi phạm nghĩa vụ, trách nhiệm trung thực và cẩn trọng, không hoàn thành nghĩa vụ của mình phải chịu trách nhiệm về những thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.

2. Công ty bồi thường cho những người đã, đang hoặc có thể trở thành một bên liên quan trong các vụ khiếu nại, kiện, khởi tố (bao gồm các vụ việc dân sự, hành chính và không phải là các vụ kiện do Công ty là người khởi kiện) nếu người đó đã hoặc đang là thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, người điều hành khác, nhân viên hoặc là đại diện được Công ty (hoặc công ty con của Công ty) ủy quyền đã hoặc đang làm theo yêu cầu của Công ty (hoặc công ty con của Công ty) với điều kiện người đó đã hành động trung thực, cẩn trọng, mẫn cán vì lợi ích của Công ty trên cơ sở tuân thủ luật pháp và không có bằng chứng xác nhận rằng người đó đã vi phạm những trách nhiệm của mình.

3. Chi phí bồi thường bao gồm các chi phí phát sinh (kể cả phí thuê luật sư), chi phí phán quyết, các khoản tiền phạt, các khoản phải thanh toán phát sinh trong thực tế hoặc được coi là hợp lý khi giải quyết những vụ việc này trong khuôn khổ luật pháp cho phép. Công ty có thể mua bảo hiểm cho những người này để tránh những trách nhiệm bồi thường nêu trên.

CHƯƠNG XII
QUYỀN TRA CỨU SỔ SÁCH VÀ HỒ SƠ CÔNG TY

Điều 45: Quyền tra cứu sổ sách và hồ sơ

1. Cổ đông phổ thông có quyền tra cứu sổ sách và hồ sơ, cụ thể như sau:

a. Cổ đông phổ thông có quyền xem xét, tra cứu và trích lục thông tin về tên và địa chỉ liên lạc trong danh sách cổ đông có quyền biểu quyết; yêu cầu sửa đổi thông tin không chính xác của mình; xem xét, tra cứu, trích lục hoặc sao chụp Điều lệ công ty, biên bản họp Đại hội đồng cổ đông và nghị quyết Đại hội đồng cổ đông;

b. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu từ 5% tổng số cổ phần phổ thông trở lên có quyền xem xét, tra cứu, trích lục sổ biên bản và nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị, báo cáo tài chính giữa năm và hằng năm, báo cáo của Ban kiểm soát, hợp đồng, giao dịch phải thông qua Hội đồng quản trị và tài liệu khác, trừ tài liệu liên quan đến bí mật thương mại, bí mật kinh doanh của Công ty.

2. Trường hợp đại diện được ủy quyền của cổ đông và nhóm cổ đông yêu cầu tra cứu sổ sách và hồ sơ thì phải kèm theo giấy ủy quyền của cổ đông và nhóm cổ đông mà người đó đại diện hoặc bản sao công chứng của giấy ủy quyền này.

3. Thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc và người điều hành khác có quyền kiểm tra sổ đăng ký cổ đông của Công ty, danh sách cổ đông và những sổ sách và hồ sơ khác của Công ty vì những mục đích liên quan tới chức vụ của mình với điều kiện các thông tin này phải được bảo mật.

4. Công ty phải lưu giữ Điều lệ này và những bản sửa đổi bổ sung Điều lệ, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, các quy chế, các tài liệu chứng minh quyền sở hữu tài sản, nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị, biên bản họp Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị, các báo cáo của Hội đồng quản trị, các báo cáo của Ban kiểm soát, báo cáo tài chính năm, sổ sách kế toán và các tài liệu khác theo quy định của pháp luật tại trụ sở chính hoặc một nơi khác với điều kiện là các cổ đông và Cơ quan đăng ký kinh doanh được thông báo về địa điểm lưu trữ các tài liệu này.

5. Điều lệ Công ty phải được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty.

CHƯƠNG XIII
CÔNG NHÂN VIÊN VÀ CÔNG ĐOÀN

Điều 46: Công nhân viên và công đoàn:

1. Ngày 31 tháng 10 hàng năm, Tổng giám đốc phải lập kế hoạch để Hội đồng quản trị thông qua các vấn đề liên quan đến việc tuyển dụng, cho người lao động nghỉ việc, tiền lương, bảo hiểm xã hội, phúc lợi, khen thưởng và kỷ luật đối với người lao động và người điều hành Công ty.

2. Tổng giám đốc phải lập kế hoạch để Hội đồng quản trị thông qua các vấn đề liên quan đến quan hệ của Công ty với các tổ chức công đoàn theo các chuẩn mực, thông lệ và chính sách quản lý tốt nhất, những thông lệ và chính sách quy định tại Điều lệ này, các quy chế của Công ty và quy định pháp luật hiện hành.

CHƯƠNG XIV
PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN

Điều 47: Phân phối lợi nhuận:

1. Đại hội đồng cổ đông quyết định mức chi trả cổ tức và hình thức chi trả cổ tức hàng năm từ lợi nhuận được giữ lại của Công ty.

2. Hội đồng quản trị có thể kiến nghị Đại hội đồng cổ đông thông qua việc thanh toán toàn bộ hoặc một phần cổ tức bằng cổ phiếu và Hội đồng quản trị là cơ quan thực thi quyết định này.

3. Công ty không thanh toán lãi cho khoản tiền trả cổ tức hay khoản tiền chi trả liên quan tới một loại cổ phiếu.

4. Trường hợp cổ tức hay những khoản tiền khác liên quan tới một loại cổ phiếu được chi trả bằng tiền mặt, Công ty phải chi trả bằng tiền đồng Việt Nam. Việc chi trả có thể thực

hiện trực tiếp hoặc thông qua các ngân hàng trên cơ sở các thông tin chi tiết về tài khoản ngân hàng do cổ đông cung cấp. Trường hợp Công ty đã chuyển khoản theo đúng các thông tin chi tiết về ngân hàng do cổ đông cung cấp mà cổ đông đó không nhận được tiền, Công ty không phải chịu trách nhiệm về khoản tiền Công ty đã chuyển cho cổ đông này. Việc thanh toán cổ tức đối với các cổ phiếu niêm yết/đăng ký giao dịch tại Sở giao dịch chứng khoán thực hiện theo quy định pháp luật hiện hành.

5. Căn cứ Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Hội đồng quản trị thông qua nghị quyết xác định một ngày cụ thể để chốt danh sách cổ đông. Căn cứ theo ngày đó, những người đăng ký với tư cách cổ đông hoặc người sở hữu các chứng khoán khác được quyền nhận cổ tức bằng tiền mặt hoặc cổ phiếu, nhận thông báo hoặc tài liệu khác.

6. Cổ tức phải được thanh toán đầy đủ trong thời hạn 06 tháng, kể từ ngày kết thúc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên. Hội đồng quản trị lập danh sách cổ đông được nhận cổ tức, xác định mức cổ tức được trả đối với từng cổ phần, thời hạn và hình thức trả chậm nhất 30 ngày trước mỗi lần trả cổ tức. Thông báo về trả cổ tức được gửi bằng phương thức bảo đảm đến cổ đông theo địa chỉ đăng ký trong sổ đăng ký cổ đông chậm nhất 15 ngày trước khi thực hiện trả cổ tức. Thông báo phải có các nội dung sau đây:

a. Tên công ty và địa chỉ trụ sở chính của công ty.

b. Họ, tên, địa chỉ thường trú, quốc tịch, số Thẻ căn cước công dân, Giấy chứng minh nhân dân, Hộ chiếu hoặc chứng thực cá nhân hợp pháp khác của cổ đông là cá nhân.

c. Tên, mã số doanh nghiệp hoặc số quyết định thành lập, địa chỉ trụ sở chính của cổ đông là tổ chức.

d. Số lượng cổ phần từng loại của cổ đông; mức cổ tức đối với từng cổ phần và tổng số cổ tức.

e. Thời điểm và phương thức trả cổ tức;

f. Họ, tên, chữ ký của người đại diện theo pháp luật của công ty.

7. Trường hợp cổ đông chuyển nhượng cổ phần của mình trong thời gian giữa thời điểm kết thúc lập danh sách cổ đông và thời điểm trả cổ tức thì người chuyển nhượng là người nhận cổ tức từ công ty.

8. Trường hợp chi trả cổ tức bằng cổ phần, công ty không phải làm thủ tục chào bán cổ phần theo quy định tại các điều 123, 124 và 125 của Luật Doanh nghiệp. Công ty phải đăng ký tăng vốn điều lệ tương ứng với tổng mệnh giá các cổ phần dùng để chi trả cổ tức trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày hoàn thành việc thanh toán cổ tức.

9. Các vấn đề khác liên quan đến phân phối lợi nhuận được thực hiện theo quy định của pháp luật.

CHƯƠNG XV
TÀI KHOẢN NGÂN HÀNG, NĂM TÀI CHÍNH VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

Điều 48: Tài khoản ngân hàng

1. Công ty được phép mở tài khoản tại các ngân hàng Việt Nam hoặc tại chi nhánh các ngân hàng nước ngoài được phép hoạt động tại Việt Nam.

2. Theo sự chấp thuận trước của cơ quan có thẩm quyền, trong trường hợp cần thiết, Công ty có thể mở tài khoản ngân hàng ở nước ngoài theo các quy định của pháp luật.

3. Công ty sẽ tiến hành tất cả các khoản thanh toán và giao dịch kế toán thông qua các tài khoản tiền Việt Nam hoặc ngoại tệ tại các ngân hàng mà Công ty mở tài khoản.

Điều 49: Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày đầu tiên của ngày 01 tháng 01 hằng năm và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hằng năm. Năm tài chính đầu tiên bắt đầu từ ngày cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và kết thúc vào ngày thứ 31 tháng 12 ngay sau ngày cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đó.

Điều 50: Chế độ kế toán

1. Chế độ kế toán Công ty sử dụng là Chế độ Kế toán Việt Nam (VAS), chế độ kế toán doanh nghiệp hoặc chế độ kế toán đặc thù được cơ quan có thẩm quyền ban hành, chấp thuận.

2. Công ty lập sổ sách kế toán bằng tiếng Việt và lưu giữ hồ sơ kế toán theo quy định pháp luật về kế toán và pháp luật liên quan. Những hồ sơ này phải chính xác, cập nhật, có hệ thống và phải đủ để chứng minh và giải trình các giao dịch của Công ty.

3. Công ty sử dụng đơn vị tiền tệ trong kế toán là đồng Việt Nam. Trường hợp Công ty có các nghiệp vụ kinh tế phát sinh chủ yếu bằng một loại ngoại tệ thì được tự chọn ngoại tệ đó làm đơn vị tiền tệ trong kế toán, chịu trách nhiệm về lựa chọn đó trước pháp luật và thông báo cho cơ quan quản lý thuế trực tiếp.

CHƯƠNG XVI
BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN, BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ TRÁCH NHIỆM CÔNG BỐ THÔNG TIN

Điều 51: Báo cáo tài chính năm, bán niên và quý

1. Công ty phải lập Báo cáo tài chính năm và báo cáo phải được kiểm toán theo quy định của pháp luật. Công ty công bố báo cáo tài chính năm đã được kiểm toán theo quy định của pháp luật về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Báo cáo tài chính năm phải bao gồm đầy đủ các báo cáo, phụ lục, thuyết minh theo quy định pháp luật về kế toán doanh nghiệp. Báo cáo tài chính năm phải phản ánh một cách trung thực và khách quan tình hình hoạt động của Công ty.

3. Công ty phải lập và công bố các báo cáo tài chính bán niên đã soát xét và báo cáo tài chính quý theo quy định của pháp luật về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

4. Các báo cáo tài chính năm được kiểm toán (bao gồm ý kiến của kiểm toán viên), báo cáo tài chính bán niên được soát xét và báo cáo tài chính quý phải được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty.

5. Các tổ chức, cá nhân quan tâm đều được quyền kiểm tra hoặc sao chụp bản báo cáo tài chính năm được kiểm toán, báo cáo bán niên được soát xét và báo cáo tài chính quý trong giờ làm việc tại trụ sở chính của Công ty và phải trả mức phí hợp lý cho việc sao chụp.

Điều 52: Báo cáo thường niên

Công ty phải lập và công bố Báo cáo thường niên theo các quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán.

Điều 53: Người thực hiện công bố thông tin:

1. Hội đồng quản trị quyết định ủy quyền cho một (01) người của Công ty phụ trách việc công bố thông tin và đăng ký người được ủy quyền công bố thông tin với Ủy ban chứng khoán Nhà nước và Sở giao dịch chứng khoán tối thiểu 24 giờ trước khi việc ủy quyền có hiệu lực.

2. Người thực hiện công bố thông tin phải đáp ứng các tiêu chuẩn sau:

a. Có hiểu biết về pháp luật.

b. Không được đồng thời làm việc cho Công ty kiểm toán độc lập đang thực hiện kiểm toán các báo cáo tài chính của Công ty.

c. Các tiêu chuẩn khác theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và quyết định của Hội đồng quản trị.

3. Người thực hiện công bố thông tin có trách nhiệm sau:

a. Công bố đầy đủ, chính xác, kịp thời các thông tin định kỳ và bất thường về tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh, tài chính và tình hình quản trị Công ty tới cổ đông và các nhà đầu tư theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

b. Công khai tên, số điện thoại làm việc để cổ đông liên hệ.

CHƯƠNG XVII
KIỂM TOÁN CÔNG TY

Điều 54: Kiểm toán:

1. Ban kiểm soát đề xuất, kiến nghị Đại hội đồng cổ đông phê duyệt danh sách công ty kiểm toán độc lập; Đại hội đồng cổ đông lựa chọn công ty kiểm toán độc lập hoặc ủy quyền cho Hội đồng quản trị lựa chọn một công ty kiểm toán độc lập trong danh sách đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt để kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty.

2. Báo cáo kiểm toán được đính kèm báo cáo tài chính năm của Công ty.

3. Kiểm toán viên độc lập thực hiện việc kiểm toán Công ty được phép tham dự các cuộc họp Đại hội đồng cổ đông và được quyền nhận các thông báo và các thông tin khác liên

quan đến cuộc họp Đại hội đồng cổ đông và được phát biểu ý kiến tại đại hội về các vấn đề có liên quan đến việc kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty.

CHƯƠNG XVIII
DẤU CỦA CÔNG TY

Điều 55: Dấu của Công ty

1. Dấu của Công ty bao gồm dấu được làm tại cơ sở khắc dấu hoặc dấu dưới hình thức chữ ký số theo quy định của pháp luật về giao dịch điện tử.

2. Hội đồng quản trị quyết định loại dấu, số lượng, hình thức và nội dung dấu của Công ty, chi nhánh, văn phòng đại diện của Công ty (nếu có).

3. Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc sử dụng và quản lý dấu theo quy định của pháp luật hiện hành.

CHƯƠNG XIX
GIẢI THỂ CÔNG TY

Điều 56: Giải thể Công ty

1. Công ty có thể bị giải thể trong những trường hợp sau:

a. Kết thúc thời hạn hoạt động đã ghi trong Điều lệ Công ty mà không có quyết định gia hạn;

b. Giải thể trước thời hạn theo nghị quyết, quyết định của Đại hội đồng cổ đông.

c. Bị thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, trừ trường hợp Luật quản lý thuế có quy định khác.

d. Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

2. Việc giải thể Công ty trước thời hạn (kể cả thời hạn đã gia hạn) do Đại hội đồng cổ đông quyết định, Hội đồng quản trị thực hiện. Quyết định giải thể này phải được thông báo hoặc phải được chấp thuận bởi cơ quan có thẩm quyền (nếu bắt buộc) theo quy định.

Điều 57: Gia hạn hoạt động

1. Hội đồng quản trị sẽ triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông ít nhất bảy (07) tháng trước khi kết thúc thời hạn hoạt động để cổ đông có thể biểu quyết về việc gia hạn hoạt động của Công ty theo đề nghị của Hội đồng quản trị.

2. Thời hạn hoạt động sẽ được gia hạn thêm khi có từ 65% trở lên tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp Đại hội đồng cổ đông tán thành.

Điều 58: Thanh lý

1. Tối thiểu sáu (06) tháng trước khi kết thúc thời hạn hoạt động của Công ty hoặc sau khi có quyết định giải thể Công ty, Hội đồng quản trị phải thành lập Ban thanh lý gồm ba (03) thành viên, trong đó 02 thành viên do Đại hội đồng cổ đông chỉ định và 01 thành viên do Hội đồng quản trị chỉ định từ một công ty kiểm toán độc lập. Ban thanh lý sẽ chuẩn bị các quy chế hoạt động của mình. Các thành viên của Ban thanh lý có thể được lựa chọn trong số nhân viên Công ty hoặc chuyên gia độc lập. Tất cả các chi phí liên quan đến thanh lý sẽ được Công ty ưu tiên thanh toán trước các khoản nợ khác của Công ty.

2. Ban thanh lý có trách nhiệm báo cáo cho Cơ quan đăng ký kinh doanh về ngày thành lập và ngày bắt đầu hoạt động. Kể từ thời điểm đó, Ban thanh lý sẽ thay mặt Công ty trong tất cả các công việc liên quan đến thanh lý Công ty trước Toà án và các cơ quan hành chính.

3. Tiền thu được từ việc thanh lý được thanh toán theo thứ tự sau:

a. Các chi phí thanh lý.

b. Các khoản nợ lương, trợ cấp thôi việc, bảo hiểm xã hội và các quyền lợi khác của người lao động theo thỏa ước lao động tập thể và hợp đồng lao động đã ký kết.

c. Nợ thuế.

d. Các khoản nợ khác của Công ty.

e. Phần còn lại sau khi đã thanh toán tất cả các khoản nợ từ mục (a) đến (d) trên đây được chia cho các cổ đông. Các cổ phần ưu đãi được ưu tiên thanh toán trước.

CHƯƠNG XX
GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP NỘI BỘ

Điều 59: Giải quyết tranh chấp nội bộ

1. Trường hợp phát sinh tranh chấp, khiếu nại liên quan tới hoạt động của Công ty, quyền và nghĩa vụ của các cổ đông theo quy định tại Luật Doanh nghiệp, các quy định pháp luật khác, Điều lệ công ty, các quy định giữa:

a. Cổ đông với Công ty.

b. Cổ đông với Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Tổng giám đốc hay người điều hành khác.

Các bên liên quan cố gắng giải quyết tranh chấp đó thông qua thương lượng và hoà giải. Trừ trường hợp tranh chấp liên quan tới Hội đồng quản trị hoặc Chủ tịch Hội đồng quản trị, Chủ tịch Hội đồng quản trị chủ trì việc giải quyết tranh chấp và yêu cầu từng bên trình bày các thông tin liên quan đến tranh chấp trong vòng ba mươi (30) ngày làm việc kể từ ngày tranh chấp phát sinh. Trường hợp tranh chấp liên quan tới Hội đồng quản trị hay Chủ tịch Hội đồng quản trị, bất cứ bên nào cũng có thể yêu cầu Ban kiểm soát chỉ định một chuyên gia độc lập làm trung gian hòa giải cho quá trình giải quyết tranh chấp.

2. Trường hợp không đạt được quyết định hoà giải trong vòng sáu (06) tuần từ khi bắt đầu quá trình hoà giải hoặc nếu quyết định của trung gian hoà giải không được các bên chấp nhận, bất cứ bên nào cũng có thể đưa tranh chấp đó ra Toà án nhân dân có thẩm quyền nơi Công ty đặt trụ sở để giải quyết theo quy định pháp luật.

3. Các bên tự chịu chi phí có liên quan tới thủ tục thương lượng và hoà giải. Việc thanh toán các chi phí của Tòa án được thực hiện theo phán quyết của Tòa án.

CHƯƠNG XXI
BỔ SUNG VÀ SỬA ĐỔI ĐIỀU LỆ

Điều 60: Bổ sung và sửa đổi Điều lệ

1. Việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ này phải được Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua.

2. Trong trường hợp có những quy định của pháp luật có liên quan đến hoạt động của Công ty chưa được đề cập trong bản Điều lệ này hoặc trong trường hợp có những quy định mới của pháp luật khác với những điều khoản trong Điều lệ này thì những quy định của pháp luật đó đương nhiên được áp dụng và điều chỉnh hoạt động của Công ty.

CHƯƠNG XXII
NGÀY HIỆU LỰC

Điều 61: Ngày hiệu lực

1. Bản Điều lệ sửa đổi, bổ sung này có 22 Chương, 61 Điều được Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu Công nghiệp Cao su Việt Nam nhất trí thông qua ngày tháng năm 2026 và thay thế cho Bản Điều lệ được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 07 tháng 5 năm 2026.

2. Điều lệ được lập thành năm (05) bản, có giá trị như nhau và phải được lưu giữ tại trụ sở chính của Công ty.

3. Việc cung cấp bản sao y hoặc trích lục Điều lệ Công ty được thực hiện theo quy định nội bộ của Công ty và quy định pháp luật.

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

Phạm Trung Thái

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

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

PHỤ LỤC 01
QUY CHẾ
TỔ CHỨC ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN/BẤT THƯỜNG

Căn cứ Luật Doanh nghiệp;

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

Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng:

1. Quy chế này được áp dụng cho việc tổ chức cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên/bất thường (sau đây gọi tắt là "**Đại hội**") của Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam.

2. Quy chế này quy định cụ thể điều kiện tổ chức Đại hội, quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia Đại hội và thể thức tiến hành Đại hội.

3. Cổ đông và các bên tham gia Đại hội có trách nhiệm thực hiện theo các quy định tại Quy chế này.

Điều 2. Điều kiện tiến hành Đại hội:

- Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên/bất thường được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện trên 50% tổng số phiếu biểu quyết.

Điều 3. Điều kiện tham dự Đại hội:

- Tất cả các cổ đông sở hữu cổ phiếu của Công ty theo danh sách cổ đông hoặc những người được ủy quyền tham dự hợp lệ.

Điều 4. Quy định về Ủy quyền tham dự Đại hội:

1. Việc uỷ quyền cho người đại diện tham dự Đại hội: Phải lập thành văn bản theo mẫu của Công ty và phải có chữ ký theo quy định sau đây:

a. Trường hợp cổ đông cá nhân là người ủy quyền thì giấy ủy quyền phải có: Chữ ký của cổ đông đó và cá nhân được uỷ quyền dự họp; hoặc Chữ ký của cổ đông đó và người đại diện theo pháp luật của tổ chức được ủy quyền dự họp. Tổ chức được ủy quyền dự họp phải có Giấy giới thiệu cho người tới tham dự họp Đại hội.

b. Trường hợp cổ đông tổ chức là người ủy quyền thì giấy ủy quyền phải có chữ ký của người đại diện theo pháp luật của cổ đông tổ chức và cá nhân được ủy quyền dự họp; hoặc chữ ký của người đại diện theo pháp luật của cổ đông tổ chức và người đại diện theo pháp luật của tổ chức được ủy quyền dự họp. Tổ chức được ủy quyền dự họp phải có Giấy giới thiệu cho người tới tham dự Đại hội.

2. Các trường hợp Giấy ủy quyền không theo mẫu của Công ty sẽ do Chủ tọa Đại hội toàn quyền quyết định tính hợp lệ của Giấy ủy quyền đó.

3. Một người có thể làm đại diện theo ủy quyền cho một hoặc nhiều cổ đông.

4. Người được ủy quyền dự họp Đại hội phải nộp Giấy ủy quyền trước khi vào phòng họp.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của các cổ đông tham dự Đại hội:

1. Quyền của các cổ đông tham dự Đại hội:

- Được trực tiếp tham dự hoặc ủy quyền cho người khác tham dự Đại hội bằng văn bản ủy quyền theo mẫu của Công ty;

- Được Ban tổ chức Đại hội thông báo nội dung, chương trình Đại hội và được phát các tài liệu kèm theo;

- Khi tham dự Đại hội, mỗi cổ đông/người được ủy quyền được nhận Phiếu biểu quyết, Phiếu bầu cử có ghi số cổ phần tương ứng với số phiếu biểu quyết của mình đối với các vấn đề thảo luận tại Đại hội;

- Được thảo luận và biểu quyết tất cả các vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội theo quy định của Luật Doanh nghiệp, các văn bản pháp luật khác có liên quan và Điều lệ Công ty;

- Cổ đông đến tham dự Đại hội muộn có quyền đăng ký ngay và sau đó có quyền tham gia và biểu quyết ngay tại Đại hội, nhưng Chủ toạ không có trách nhiệm dừng Đại hội để cho cổ đông đăng ký và hiệu lực của các vấn đề biểu quyết đã tiến hành sẽ không bị ảnh hưởng.

2. Nghĩa vụ của các cổ đông khi tham dự Đại hội:

- Khi cổ đông/người được ủy quyền đến tham dự Đại hội phải hoàn thành các thủ tục đăng ký với Ban tổ chức Đại hội và xuất trình các giấy tờ sau: Thư mời họp, Giấy chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Hộ chiếu hoặc bản sao chứng thực Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, Giấy ủy quyền hợp lệ.

- Tuân thủ đúng theo các quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và Quy chế này; Tôn trọng kết quả làm việc tại Đại hội; Phát biểu dưới sự điều hành của Chủ tọa Đại hội và biểu quyết theo hướng dẫn của Ban tổ chức Đại hội; Việc ghi âm, ghi hình Đại hội phải được thông báo công khai và được sự chấp thuận của Chủ tọa Đại hội. Tự túc về các chi phí để tham dự Đại hội (như phương tiện đi lại, ăn uống, nghỉ ngơi...).

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Ban kiểm tra tư cách cổ đông:

Ban kiểm tra tư cách cổ đông do Hội đồng quản trị Công ty chỉ định và thực hiện các nhiệm vụ sau:

- Kiểm tra tư cách cổ đông/người được ủy quyền đến tham dự Đại hội; Kiểm tra Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Hộ chiếu, Giấy mời tham dự Đại hội, Giấy ủy quyền.

- Phát Phiếu biểu quyết, Phiếu bầu cử và tài liệu Đại hội cho các cổ đông/người được ủy quyền tới tham dự Đại hội.

- Báo cáo trước Đại hội về kết quả kiểm tra tư cách cổ đông tham dự Đại hội.

Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của Chủ tọa Đại hội:

1. Đại hội sẽ do Chủ tịch HĐQT hoặc trưởng BKS, Đại diện nhóm cổ đông theo quy định của Luật Doanh nghiệp làm Chủ tọa tiến hành điều khiển Đại hội, hỗ trợ Chủ tọa có một số thành viên khác cùng tham gia để điều hành cuộc họp (Ban chủ tọa); Quyết định của Chủ tọa về vấn đề trình tự, thủ tục hoặc các sự kiện phát sinh ngoài chương trình của Đại hội đồng cổ đông sẽ mang tính phán quyết cao nhất.

2. Điều khiển Đại hội theo đúng nội dung chương trình nghị sự, các thể lệ quy chế đã được Đại hội thông qua. Chủ tọa có quyền không trả lời hoặc chỉ ghi nhận các ý kiến đóng góp của cổ đông nếu các nội dung đó nằm ngoài nội dung xin ý kiến Đại hội.

3. Hướng dẫn Đại hội thảo luận, lấy ý kiến biểu quyết các vấn đề nằm trong nội dung chương trình của Đại hội và các vấn đề có liên quan trong suốt quá trình Đại hội.

4. Bất cứ lúc nào, Chủ tọa cũng có quyền thực hiện các biện pháp cần thiết để điều khiển cuộc họp một cách hợp lý, có trật tự, đúng theo chương trình đã được thông qua và phản ánh được mong muốn của đa số người dự họp, cụ thể như sau:

- Yêu cầu tất cả đại biểu dự họp chịu sự kiểm tra hoặc các biện pháp an ninh khác;

- Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền duy trì trật tự cuộc họp; trục xuất những người không tuân thủ quyền điều hành của chủ toạ, cố ý gây rối trật tự, ngăn cản tiến triển bình thường của cuộc họp hoặc không tuân thủ các yêu cầu về kiểm tra an ninh ra Đại hội.

5. Chủ toạ có quyền hoãn cuộc họp Đại hội đồng cổ đông đã có đủ số người đăng ký dự họp theo quy định đến một thời điểm khác hoặc thay đổi địa điểm họp trong các trường hợp sau:

a. Địa điểm họp không có đủ chỗ ngồi thuận tiện cho tất cả người dự họp;

b. Người dự họp có hành vi cản trở, gây rối trật tự, có nguy cơ làm cho cuộc họp không được tiến hành một cách công bằng và hợp pháp;

- Thời gian hoãn tối đa không quá 03 ngày kể từ ngày cuộc họp dự định khai mạc.

- Giải quyết các vấn đề phát sinh khác trong suốt quá trình Đại hội.

<u>Điều 8.</u> Quyền và nghĩa vụ của Ban thư ký:

- Ban thư ký gồm: 01 Trưởng Ban và các thành viên do Chủ tọa Đại hội đề cử và được Đại hội biểu quyết thông qua.

- Ban thư ký thực hiện các công việc theo sự phân công của Chủ tọa Đại hội, bao gồm: ghi chép Biên bản Đại hội, dự thảo Nghị quyết Đại hội và thực hiện các công việc khác theo sự phân công của Chủ tọa Đại hội.

- Tiếp nhận Phiếu đăng ký phát biểu chất vấn của đại biểu dự họp, tổng hợp và trình Chủ tọa Đại hội.

<u>Điều 9.</u> Quyền và nghĩa vụ của Ban kiểm phiếu:

1. Ban kiểm phiếu gồm: 01 Trưởng Ban và các thành viên do Chủ tọa Đại hội đề cử và được Đại hội biểu quyết thông qua.

2. Ban kiểm phiếu: có nhiệm vụ phát Phiếu biểu quyết, Phiếu bầu cử và thực hiện kiểm tra, giám sát việc bỏ phiếu của các cổ đông; Tổ chức kiểm phiếu, lập biên bản kết

quả kiểm phiếu và công bố trước Đại hội; Giao lại biên bản và toàn bộ phiếu bầu cho Chủ toạ Đại hội.

3. Mọi công việc kiểm tra, lập biên bản và công bố kết quả kiểm phiếu, Ban kiểm phiếu phải làm trung thực, chính xác và phải chịu trách nhiệm về kết quả đó.

Điều 10. Cách thức tiến hành Đại hội:

1. Đại hội dự kiến diễn ra trong ½ ngày hoặc cả ngày.

2. Đại hội sẽ thông qua chương trình họp, tiến hành thảo luận và thông qua từng nội dung nêu tại chương trình họp.

Điều 11. Phát biểu ý kiến chất vấn tại Đại hội:

1. Nguyên tắc: cổ đông tham dự Đại hội khi muốn phát biểu ý kiến chất vấn phải đăng ký nội dung với Ban thư ký trước khi Đại hội khai mạc (Bàn đăng ký đặt tại cửa ra vào Hội trường). Ban thư ký có trách nhiệm chuyển Phiếu đăng ký phát biểu chất vấn của các cổ đông cho Chủ tọa Đại hội.

2. Cách thức phát biểu:

- Chủ tọa sẽ sắp xếp cho cổ đông phát biểu chất vấn theo thứ tự đăng ký, đồng thời giải đáp các chất vấn. Cổ đông khi phát biểu chất vấn phải ngắn gọn (*không quá 05 phút đối với 01 lần đăng ký nội dung chất vấn*) và đúng với nội dung đã đăng ký, phù hợp với nội dung chương trình nghị sự của Đại hội đã được thông qua. Đối với các nội dung chất vấn phát sinh trong quá trình diễn ra Đại hội, Ban thư ký có trách nhiệm tổng hợp, báo cáo Chủ tọa để trả lời cổ đông bằng văn bản và sẽ được đăng tải công khai trên Website: https://vrg-vn.com/ của Công ty.

- Chủ toạ Đại hội có quyền nhắc nhở, đề nghị cổ đông tập trung vào nội dung trọng tâm cần chất vấn hoặc cắt ngang phần trình bày ý kiến của cổ đông nếu thấy cần thiết để tiết kiệm thời gian và đảm bảo chất lượng chất vấn.

- Cổ đông không phát biểu lại những ý kiến đã được cổ đông khác phát biểu và chỉ các ý kiến phát biểu phù hợp với nội dung chương trình Đại hội mới được ghi vào Biên bản cuộc họp.

Điều 12. Phiếu biểu quyết và nguyên tắc, cách thức, thể lệ biểu quyết thông qua các vấn đề tại Đại hội:

1. Phiếu biểu quyết: Mỗi cổ phần tương ứng với một đơn vị biểu quyết.

a. Quy định về Phiếu biểu quyết hợp lệ: Mỗi cổ đông được cấp 01 Phiếu biểu quyết (*trong đó thể hiện toàn bộ các vấn đề cần biểu quyết)* có đóng dấu treo của Công ty. Trên Phiếu biểu quyết có ghi mã số cổ đông, số cổ phần được quyền biểu quyết (sở hữu và được ủy quyền).

b. Quy định về Phiếu biểu quyết không hợp lệ:

- Các Phiếu biểu quyết không đúng mẫu do Ban tổ chức Đại hội phát hành.

- Phiếu bị rách hoặc bị tẩy xóa các nội dung được in trên Phiếu biểu quyết.

c. Quy định về việc đổi Phiếu biểu quyết: Quá trình viết Phiếu biểu quyết nếu cổ đông/người được ủy quyền viết sai hoặc làm rách Phiếu biểu quyết thì có thể liên hệ với Ban kiểm phiếu để đổi Phiếu biểu quyết mới nhằm đảm bảo quyền lợi cho cổ đông (*cổ đông/Người được ủy quyền phải ghi rõ lý do xin đổi và ký tên trên Phiếu đổi*).

2. Nguyên tắc, cách thức và thể lệ biểu quyết:

a. Nguyên tắc: Tất cả các nội dung, báo cáo, tờ trình và nghị quyết của Đại được tiến hành tập trung, dân chủ, công khai và được thông qua bằng hình thức đánh dấu vào Phiếu biểu quyết. Việc bỏ phiếu được bắt đầu từ khi có hiệu lệnh của Chủ tọa cuộc họp hoặc Trưởng ban kiểm phiếu và kết thúc khi các cổ đông nộp đầy đủ phiếu cho Ban kiểm phiếu. Sau khi kết thúc việc bỏ phiếu, hòm phiếu sẽ được niêm phong và những cổ đông không tham gia bỏ phiếu được coi như không có ý kiến. Việc kiểm phiếu được tiến hành ngay sau khi việc bỏ phiếu kết thúc và hòm phiếu được niêm phong.

b. Cách thức và thể lệ biểu quyết: Việc biểu quyết các vấn đề tại Đại hội tùy trường hợp sẽ được thực hiện theo các hình thức dưới đây:

- Biểu quyết theo hình thức bỏ phiếu: cổ đông biểu quyết (**Tán thành**; **Không tán thành; Không có ý kiến**) đối với từng vấn đề bằng cách đánh dấu vào các ô tương ứng trên Phiếu biểu quyết.

- Biểu quyết trực tiếp: Việc biểu quyết trực tiếp được áp dụng đối với các trường hợp không áp dụng hình thức biểu quyết quy định tại Khoản 1 điều này. Trường hợp biểu quyết trực tiếp tại cuộc họp, cổ đông/người được ủy quyền sẽ biểu quyết về vấn đề cần lấy ý kiến bằng cách giơ Phiếu biểu quyết của mình lên hoặc bằng hình thức khác theo sự điều khiển của Chủ tọa. Ban kiểm phiếu sẽ ghi lại số phiếu Tán thành, không tán thành, không có ý kiến, không hợp lệ để công bố kết quả biểu quyết trước Đại hội.

<u>Điều 13.</u> Quy định việc kiểm phiếu đối với hình thức biểu quyết bằng bỏ phiếu:

1. Tổ chức kiểm phiếu:

- Việc kiểm phiếu phải được Ban kiểm phiếu tiến hành tại phòng kín ngay sau khi cuộc bỏ phiếu kết thúc. Ban kiểm phiếu không gạch xoá, sửa chữa trên phiếu biểu quyết. Ban kiểm phiếu sẽ ghi kết quả biểu quyết vào biên bản Đại hội, bao gồm: Số phiếu biểu quyết "**Tán thành**; **Không tán thành**; **Không có ý kiến**; **Không hợp lệ**". Tỷ lệ phần trăm (%) tương ứng với số phiếu biểu quyết "Đồng ý; Không đồng ý; Không có ý kiến; Không hợp lệ" trên tổng số phiếu thu về. Trường hợp cổ đông/người được ủy quyền có ý kiến thắc mắc về kết quả biểu quyết, Chủ tọa sẽ xem xét và quyết định ngay tại Đại hội.

2. Công bố kết quả kiểm phiếu:

- Sau khi quá trình kiểm phiếu biểu quyết hoàn thành Ban kiểm phiếu lập biên bản kiểm phiếu và Trưởng ban kiểm phiếu thông qua Biên bản kết quả kiểm phiếu trước Đại hội.

<u>Điều 14.</u> Điều kiện để Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông được thông qua:

1. Trừ trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều này và các trường hợp quy định tại các khoản 3, 4 và 6 Điều 148 Luật Doanh nghiệp, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông được thông qua khi được số cổ đông sở hữu trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp tán thành.

2. Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông liên quan đến các nội dung sau đây được thông qua nếu được số cổ đông đại diện từ 65% tổng số phiếu biểu quyết trở lên của tất cả các cổ đông dự họp tán thành, trừ các trường hợp quy định tại khoản 3, 4 và 6 Điều 148 Luật doanh nghiệp, gồm:

a. Sửa đổi và bổ sung Điều lệ;

b. Loại cổ phiếu và tổng số cổ phần của từng loại;

c. Tạm dừng hoạt động, tổ chức lại hay giải thể doanh nghiệp;

d. Thay đổi, ngành, nghề và lĩnh vực kinh doanh;

e. Thay đổi cơ cấu tổ chức quản lý Công ty;

f. Dự án đầu tư hoặc bán tài sản có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong Báo cáo tài chính gần nhất của Công ty được thông qua khi có từ 65% tổng số phiếu biểu quyết trở lên của tất cả cổ đông dự họp tán thành.

Điều 15. Biên bản và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông cuộc họp Đại hội cổ đông:

1. Toàn bộ diễn biến tại cuộc họp Đại hội được Ban thư ký ghi chép và lập thành Biên bản cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.

2. Biên bản cuộc họp và Nghị quyết đại hội đồng cổ đông được đọc và thông qua trước khi bế mạc Đại hội trực tuyến.

Điều 16. Hiệu lực thi hành:

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

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

Phạm Trung Thái

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

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

PHỤ LỤC 02
QUY CHẾ
TỔ CHỨC ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG TRỰC TUYẾN

Căn cứ Luật Doanh nghiệp;

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

Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng:

Quy chế này quy định về việc tổ chức cuộc họp Đại hội đồng cổ đông (thường niên hoặc bất thường) (sau đây gọi tắt là "**Đại hội**") của Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam bằng hình thức trực tuyến và quy định về việc bỏ phiếu biểu quyết bằng phương thức bỏ phiếu điện tử tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông trực tuyến.

Điều 2. Giải thích từ ngữ:

Trong Quy chế này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. **Cổ đông:** là người sở hữu ít nhất một cổ phần VRG, có tên trong danh sách cổ đông có quyền tham dự cuộc họp Đại hội đồng cổ đông hoặc là người được cổ đông ủy quyền hợp lệ và được Công ty cấp Tài khoản truy cập để đăng ký tham dự Đại hội trực tuyến, bỏ phiếu điện tử.

2. **Đại hội trực tuyến:** là hình thức tổ chức cuộc họp Đại hội đồng cổ đông có sử dụng phương tiện điện tử để truyền tải hình ảnh, âm thanh thông qua môi trường không gian mạng, cho phép cổ đông ở nhiều địa điểm khác nhau đều có thể theo dõi diễn biến của Đại hội, thảo luận và biểu quyết các vấn đề của cuộc họp.

3. **Đại hội truyền thống:** là hình thức tổ chức cuộc họp tại duy nhất một địa điểm, cổ đông tham dự, thảo luận và biểu quyết trực tiếp tại cuộc họp.

4. **Địa điểm tổ chức Đại hội trực tuyến:** bao gồm địa điểm chính và các địa điểm khác. Trong đó, địa điểm chính là nơi Chủ tọa tham dự và chủ trì cuộc họp, các địa điểm khác là nơi cổ đông đăng nhập vào Hệ thống bằng Tài khoản truy cập đã được Công ty cung cấp để tham dự Đại hội trực tuyến.

5. **Bỏ phiếu điện tử:** là việc cổ đông thực hiện biểu quyết thông qua Hệ thống bỏ phiếu điện tử theo quy định tại Quy chế này.

6. **Bỏ phiếu truyền thống:** là việc cổ đông tham gia biểu quyết trực tiếp tại Đại hội truyền thống.

7. **Phương tiện điện tử:** là phương tiện hoạt động dựa trên công nghệ điện, điện tử, kỹ thuật số, từ tính, truyền dẫn không dây, quang học, điện từ hoặc công nghệ tương tự.

8. **Đăng ký tham dự Đại hội trực tuyến:** là việc cổ đông sử dụng Tài khoản truy cập để đặng nhập vào Hệ thống và đăng ký tham dự Đại hội trực tuyến theo quy định tại Quy chế này và hướng dẫn của Công ty.

9. **Tài khoản truy cập:** bao gồm thông tin Tên truy cập (Username) và Mật khẩu (Password) được Công ty cấp duy nhất cho từng cổ đông.

10. **Mật khẩu xác thực 01 lần (OTP-One time password):** là mật khẩu/mật mã sử dụng một lần, chỉ có giá trị trong một khoảng thời gian nhất định và được nhắn tin vào số điện thoại di động/email của cổ đông đã cung cấp cho Công ty. OTP được sử dụng để cổ đông xác nhận thông tin và đồng ý thực hiện các thao tác trên Hệ thống khi tham dự Đại hội trực tuyến, bỏ phiếu điện tử hoặc các tác vụ khác cần xác thực từ cổ đông.

11. **Phiên đăng nhập (Session):** là thời gian tính từ thời điểm cổ đông truy cập thành công vào Hệ thống cho đến khi:

- Cổ đông thực hiện đăng xuất khỏi hệ thống; hoặc
- Cổ đông truy cập trên thiết bị khác; hoặc
- Thời gian tổ chức Đại hội trực tuyến đã kết thúc; hoặc
- Cổ đông tắt ngang (Close) Hệ thống.

12. **Hệ thống:** là tổng hợp các cơ sở hạ tầng kỹ thuật để tổ chức, vận hành chương trình Đại hội trực tuyến, bỏ phiếu điện tử.

13. **Thời gian mở cửa Hệ thống:** là thời điểm bắt đầu để cổ đông có thể truy cập, đọc tài liệu và đăng ký tham dự Đại hội trực tuyến. Hệ thống sẽ đóng truy cập theo thông báo của Chủ tọa Đại hội hoặc Ban tổ chức Đại hội.

Điều 3. Tổ chức Đại hội trực tuyến

1. Căn cứ theo tình hình thực tế, Hội đồng quản trị quyết định triệu tập Đại hội theo hình thức Đại hội trực tuyến hoặc Đại hội trực tuyến kết hợp với hình thức tổ chức Đại hội truyền thống theo quy định tại Điều lệ Công ty. Trường hợp tổ chức Đại hội có hình thức trực tuyến, Ban tổ chức Đại hội do Hội đồng quản trị thành lập có trách nhiệm triển khai các thủ tục, công việc theo Quy chế này để phục vụ cho việc tổ chức trực tuyến.

2. Ban tổ chức Đại hội có trách nhiệm thực hiện thủ tục lập danh sách cổ đông có quyền dự họp, gửi thư mời họp, công bố thông tin, gửi tài liệu họp và các công việc khác theo quy định tại Diều lệ Công ty.

3. Ban tổ chức Đại hội có trách nhiệm gửi văn bản có nội dung hướng dẫn xác nhận tư cách cổ đông đến từng cổ đông.

4. Cổ đông đăng ký tham dự Đại hội theo quy định tại Quy chế này là cơ sở xác định tỷ lệ cổ đông tham dự để tiến hành tổ chức Đại hội trực tuyến.

5. Hình thức cổ đông đăng ký tham dự Đại hội trực tuyến và bỏ phiếu điện tử có giá trị pháp lý như tham dự và biểu quyết tại Đại hội truyền thống, bỏ phiếu truyền thống.

6. Hội đồng quản trị có trách nhiệm ban hành các hướng dẫn cần thiết phục vụ cho công tác tổ chức Đại hội trực tuyến và bỏ phiếu điện tử.

Điều 4. Điều kiện tiến hành Đại hội

1. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông trực tuyến được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện trên 50% tổng số phiếu biểu quyết.

2. Hệ thống tổ chức Đại hội trực tuyến, bỏ phiếu điện tử phải đáp ứng các điều kiện sau:

a. Đường truyền của Hệ thống tại địa điểm chính phải liên tục, ổn định, đảm bảo sự tham dự của các cổ đông không bị gián đoạn. Trường hợp việc tổ chức Đại hội bị gián đoạn tại địa điểm chính thì Ban tổ chức Đại hội hoặc Chủ tọa phải tóm tắt lại diễn biến phần gián đoạn đó.

b. Địa điểm chính phải đảm bảo các điều kiện về âm thanh, ánh sáng, đường truyền, nguồn điện, phương tiện điện tử và các trang thiết bị khác theo yêu cầu và tính chất của cuộc họp trực tuyến.

c. Đảm bảo an toàn thông tin, giữ bí mật Tài khoản truy cập vào Hệ thống. Mọi thông tin tiếp cận và cung cấp trên Hệ thống đảm bảo nguyên tắc bảo mật thông tin và phù hợp với các quy định của Luật An toàn thông tin mạng.

d. Dữ liệu điện tử của chương trình Đại hội trực tuyến phải được lưu giữ hoặc trích xuất được từ Hệ thống.

f. Trường hợp sự cố kỹ thuật làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền tham dự, thảo luận, biểu quyết của cổ đông hoặc tính toàn vẹn của kết quả biểu quyết, Chủ tọa/Ban tổ chức phải tạm dừng, hoãn hoặc chuyển phương thức tổ chức theo thẩm quyền; toàn bộ sự cố, thời gian gián đoạn, biện pháp khắc phục phải được ghi nhận trong biên bản.

Điều 5. Trình tự, thể thức tiến hành Đại hội trực tuyến

1. Việc triệu tập, lập danh sách cổ đông, gửi thư mời họp và tài liệu kèm theo được thực hiện theo quy định tại Điều lệ Công ty.

2. Thể thức tổ chức Đại hội trực tuyến, bỏ phiếu điện tử được thực hiện theo quy định tại Quy chế này. Trong trường hợp cần thiết, Hội đồng quản trị ban hành các hướng dẫn để phù hợp với những thay đổi công nghệ và an toàn bảo mật nhưng không trái với các nguyên tắc của Quy chế này.

3. Trường hợp có sự cố kỹ thuật làm ảnh hưởng việc tham dự liên tục Đại hội trực tuyến, bỏ phiếu điện tử, cổ đông liên hệ Công ty theo hướng dẫn được thông báo tại Thư mời họp hoặc do Ban tổ chức Đại hội công bố trong thời gian diễn ra Đại hội trực tuyến để được hỗ trợ.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của cổ đông

1. Tham dự cuộc họp Đại hội đồng cổ đông và biểu quyết tất cả các vấn đề của Đại hội theo quy định tại Điều lệ Công ty, Quy chế này và hướng dẫn của Ban tổ chức Đại hội.

2. Có quyền phát biểu ý kiến, thảo luận trực tiếp tại Đại hội theo quy định tại Điều 12 của Quy chế này.

3. Tuân thủ sự điều hành của Ban chủ tọa; không gây rối hoặc gây mất trật tự trong Đại hội.

4. Phải đăng ký thông tin số điện thoại di động, địa chỉ liên lạc, địa chỉ thư điện tử (email) chính xác và gửi thư phản hồi cho Công ty để Ban tổ chức Đại hội gửi Thư mời họp và/hoặc tài liệu hướng dẫn thực hiện đăng ký tham dự Đại hội trực tuyến, bỏ phiếu điện tử. Cổ đông chịu hoàn toàn trách nhiệm về tính chính xác đối với các thông tin đã đăng ký.

5. Cổ đông phải chuẩn bị và sử dụng thiết bị họp trực tuyến phù hợp, có kết nối Internet để đảm bảo theo dõi được diễn biến của Đại hội trực tuyến.

6. Mọi kết quả bỏ phiếu điện tử của cổ đông được xem là ý chí của cổ đông. Kết quả bỏ phiếu thông qua phương thức điện tử có giá trị như phương thức Bỏ phiếu truyền thống.

7. Được sử dụng Tài khoản truy cập do Công ty cung cấp để đăng nhập vào Hệ thống và thực hiện bỏ phiếu điện tử cho tất cả các đợt biểu quyết của Đại hội. Cổ đông phải chịu trách nhiệm và không được quyền khiếu nại khi cổ đông thoát khỏi Hệ thống vì bất kỳ lý do gì hoặc để người khác sử dụng Tài khoản truy cập của mình truy cập vào Hệ thống trong thời gian diễn ra Đại hội tính từ thời điểm Hệ thống mở cho việc đăng ký tham dự, thảo luận, biểu quyết đến lúc đóng Hệ thống.

8. Cổ đông có trách nhiệm bảo mật Tài khoản truy cập và các yếu tố định danh khác do Công ty cung cấp để đảm bảo chỉ có cổ đông mới có quyền thực hiện việc tham gia thảo luận, đóng góp ý kiến, bỏ phiếu điện tử trên Hệ thống. Trường hợp cổ đông ủy quyền tham dự Đại hội tực tuyến, bỏ phiếu điện tử cho cá nhân/tổ chức khác thì cổ đông và người được ủy quyền chịu trách nhiệm đối với việc ủy quyền và kết quả bỏ phiếu điện tử theo Tài khoản truy cập đã được cấp.

9. Cổ đông phải đảm bảo việc tham dự trực tuyến liên tục trong suốt thời gian diễn ra Đại hội trực tuyến. Hệ thống sẽ tự động ghi nhận là cổ đông tham dự kể từ thời điểm đăng ký tham dự Đại hội trực tuyến cho tới khi Đại hội kết thúc. Trường hợp cổ đông sau khi đã đăng ký tham dự Đại hội trực tuyến nhưng không thể tham dự liên tục đến hết chương trình thì có thể thực hiện biểu quyết đối với các nội dung cần xin ý kiến cổ đông trước khi đăng xuất (Logout) Hệ thống.

<u>Điều 7.</u> Ban tổ chức Đại hội

1. Ban tổ chức Đại hội là cơ quan do Hội đồng quản trị thành lập. Số lượng và thành phần Ban tổ chức Đại hội do Hội đồng quản trị quyết định.

2. Ban tổ chức Đại hội có trách nhiệm sau đây:

a. Thực hiện các công việc theo quy định tại Quy chế này.

b. Hướng dẫn, đầu mối giải đáp các thắc mắc của cổ đông về việc đăng ký tham dự Đại hội trực tuyến, bỏ phiếu điện tử.

c. Chuẩn bị phương tiện điện tử, cơ sở vật chất đảm bảo cho công tác tổ chức Đại hội tuyến, bỏ phiếu điện tử.

d. Thực hiện các công việc khác theo quyết định của Hội đồng quản trị.

Điều 8. Ban kiểm tra tư cách cổ đông

1. Ban kiểm tra tư cách cổ đông là bộ phận giúp việc của Ban tổ chức Đại hội. Số lượng và thành phần của Ban kiểm tra tư cách cổ đông do Ban tổ chức Đại hội quyết định.

2. Ban kiểm tra tư cách cổ đông có trách nhiệm:

a. Kiểm tra tư cách cổ đông đăng ký tham dự Đại hội trực tuyến theo đúng quy định pháp luật, Điều lệ Công ty và Quy chế này.

b. Báo cáo trước Đại hội trực tuyến về tỷ lệ công đông tham dự Đại hội.

3. Phương thức kiểm tra: Ban kiểm tra tư cách cổ đông căn cứ vào thông tin đăng nhập từ Tài khoản truy cập của các cổ đông để làm cơ sở xác định số cổ đông tham dự Đại hội trực tuyến.

Điều 9. Chủ tọa, Ban thư ký và Ban kiểm phiếu

1. Chủ tọa:

a. Chủ tịch Hội đồng quản trị làm Chủ tọa cuộc họp, hỗ trợ Chủ tọa có một số thành viên khác cùng tham gia để điều hành cuộc họp (Ban chủ tọa).

b. Ban chủ tọa điều hành Đại hội trực tuyến theo đúng Quy chế này và nội dung chương trình làm việc đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

c. Quyết định của Ban chủ tọa về vấn đề trình tự, thủ tục hoặc các sự kiện phát sinh ngoài chương trình của Đại hội trực tuyến sẽ mang tính phán quyết cao nhất.

d. Ban chủ tọa tiến hành các công việc được cho là cần thiết để điều khiển Đại hội trực tuyến một cách có hợp lệ và có trật tư; hoặc để cuộc họp phản ánh được mong muốn của đa số cổ đông tham dự.

2. Ban thư ký:

a. Ban thư ký gồm: 01 Trưởng Ban và các thành viên do Chủ tọa Đại hội đề cử và được Đại hội biểu quyết thông qua.

b. Ban thư ký thực hiện các công việc sau:

- Ghi chép trung thực diễn biến của Đại hội trực tuyến vào nội dung Biên bản và Nghị quyết cuộc họp để Đại hội đồng cổ đông thông qua trước khi kết thúc Đại hội.

- Tiếp nhận Phiếu đăng ký phát biểu chất vấn của đại biểu dự họp, tổng hợp các ý kiến của cổ đông trong quá trình diễn ra Đại hội trực tuyến và gửi cho Ban chủ tọa

- Thực hiện các công việc khác theo phân công của Chủ tọa.

3. Ban kiểm phiếu:

a. Ban kiểm phiếu gồm: 01 Trưởng Ban và các thành viên do Chủ tọa Đại hội đề cử và được Đại hội biểu quyết thông qua.

b. Ban kiểm phiếu thực hiện các công việc sau:

- Hướng dẫn cho cổ đông cách thức biểu quyết tại Đại hội trực tuyến.

- Tiến hành kiểm phiếu biểu quyết; lập và công bố Biên bản kiểm phiếu biểu quyết cho Đại hội đồng cổ đông.

Điều 10. Xác nhận tư cách cổ đông

1. Công ty gửi Thư mời họp Đại hội trực tuyến kèm theo văn bản có nội dung hướng dẫn xác nhận tư cách cổ đông đến từng cổ đông thực hiện theo tài liệu hướng dẫn để đăng ký thông tin và xác nhận tư cách cổ đông trước khi tham dự Đại hội trực tuyến. Ban tổ chức Đại hội phải thông báo các tài liệu hướng dẫn/quy định đăng ký tham dự Đại hội trực tuyến, bỏ phiếu điện tử và các thông tin cần thiết khác cho cổ đông trước ngày diễn ra Đại hội trực tuyến.

2. Sau khi đã xác thực tư cách cổ đông hợp lệ, Công ty sẽ cấp Tài khoản truy cập cho cổ đông để thực hiện đăng ký tham dự Đại hội trực tuyến, biểu quyết điện tử trên Hệ thống theo hướng dẫn của Công ty nêu tại khoản 1 của Điều này.

3. Các trường hợp được xem là cổ đông không tham dự Đại hội trực tuyến:

a. Cổ đông không cung cấp thông tin và gửi thư phản hồi về Công ty để xác thực tư cách cổ đông theo yêu cầu.

b. Cổ đông không đăng ký tham dự Đại hội trực tuyến theo quy định tại Điều 11 của Quy chế này.

Điều 11. Đăng ký tham dự Đại hội trực tuyến (Check-in)

1. Cổ đông đăng nhập bằng Tài khoản truy cập và xác thực OTP để đăng ký tham dự Đại hội trực tuyến theo hướng dẫn được Công ty gửi đến địa chỉ Email hoặc hướng dẫn được đăng tải trên Website Công ty (https://vrg-vn.com/). Mỗi lần đăng nhập cổ đông sẽ được nhận 01 mã OTP khác nhau để thực hiện xác thực.

2. Cổ đông đăng ký tham dự Đại hội trực tuyến sau khi cuộc họp đã khai mạc thì vẫn được đăng ký tham dự và có quyền biểu quyết sau khi hoàn thành đăng ký. Ban chủ tọa không được dừng cuộc họp để cổ đông đăng ký tham dự và hiệu lực của các vấn đề đã được tiến hành biểu quyết không bị ảnh hưởng.

Điều 12. Phát biểu ý kiến chất vấn tại Đại hội trực tuyến

1. Nguyên tắc: cổ đông tham dự Đại hội khi muốn phát biểu ý kiến chất vấn phải đăng ký nội dung với Ban tổ chức trước khi Đại hội khai mạc. Cổ đông có thể phát biểu trực tuyến hoặc gửi ý kiến thông qua các phương thức kết nối trực tiếp theo hướng dẫn của Ban tổ chức Đại hội. Ban thư ký có trách nhiệm chuyển Phiếu đăng ký phát biểu chất vấn của các cổ đông cho Chủ tọa Đại hội.

2. Cách thức phát biểu:

- Chủ tọa sẽ sắp xếp cho cổ đông phát biểu chất vấn theo thứ tự đăng ký, đồng thời giải đáp các chất vấn. Cổ đông khi phát biểu hoặc đặt câu hỏi chất vấn phải ngắn gọn (*không quá 05 phút đối với 01 lần đăng ký nội dung chất vấn*) và đúng với nội dung đã đăng ký, phù hợp với nội dung chương trình nghị sự của Đại hội đã được thông qua. Đối với các nội dung chất vấn phát sinh trong quá trình diễn ra Đại hội, Ban thư ký có trách nhiệm tổng hợp, báo cáo Chủ tọa để trả lời cổ đông bằng văn bản và sẽ được đăng tải công khai trên Website: https://vrg-vn.com/ của Công ty.

- Chủ toạ Đại hội có quyền nhắc nhở, đề nghị cổ đông tập trung vào nội dung trọng tâm cần chất vấn hoặc cắt ngang phần trình bày ý kiến của cổ đông nếu thấy cần thiết để tiết kiệm thời gian và đảm bảo chất lượng chất vấn.

- Cổ đông không phát biểu lại những ý kiến đã được cổ đông khác phát biểu và chỉ các ý kiến phát biểu phù hợp với nội dung chương trình Đại hội mới được ghi vào Biên bản cuộc họp.

Điều 13. Hình thức, cách thức biểu quyết

1. Hình thức biểu quyết: Cổ đông có thể thực hiện quyền biểu quyết thông qua hình thức bỏ phiếu điện tử theo khoản 3 Điều này.

2. Thời điểm biểu quyết:

a. Cổ đông có quyền biểu quyết từ thời điểm khai mạc Đại hội trực tuyến đến trước thời điểm kết thúc biểu quyết trừ trường hợp quy định tại điểm b, khoản 2 Điều này. Trường hợp cổ đông đã biểu quyết nhưng muốn thay đổi ý kiến thì phải thực hiện thay đổi trước thời điểm kết thúc biểu quyết. Ý kiến biểu quyết sau cùng được Hệ thống ghi nhận trước thời điểm kết thúc biểu quyết là ý kiến hợp lệ và được ghi nhận vào kết quả kiểm phiếu.

b. Để bảo đảm diễn biến liên tục và tập trung thời gian cho phần diễn biến của Đại hội, cổ đông tham dự khi đăng nhập Hệ thống có thể tiến hành biểu quyết trước đối với các vấn đề trong chương trình của Đại hội. Thời gian kết thúc biểu quyết của các nội dung này trên Hệ thống sẽ được Ban tổ chức Đại hội thông báo tại thời điểm khai mạc Đại hội trực tuyến.

c. Các kết quả bỏ phiếu được tính theo thời điểm cổ đông thực hiện bỏ phiếu điện tử nên việc kết nối của cổ đông bị ngắt đột ngột (nếu có) chỉ ảnh hưởng đến các nội dung chưa bỏ phiếu, các nội dung đã bỏ phiếu không bị ảnh hưởng.

d. Trước khi thời hạn biểu quyết kết thúc, cổ đông chỉ biết được kết quả bỏ phiếu của mình. Sau khi thời hạn biểu quyết kết thúc, cổ đông sẽ được biết kết quả biểu quyết chung đối với từng nội dung do Ban chủ tọa hoặc Ban kiểm phiếu công bố.

3. Bỏ phiếu điện tử:

a. Cổ đông sử dụng Tài khoản truy cập và mã OTP để đăng nhập vào Website theo hướng dẫn được đăng tải tại Thư mời họp hoặc trên Website của Công ty để thực hiện biểu quyết.

b. Cổ đông quyết định chọn biểu quyết bằng hình thức đánh dấu chọn vào 01 trong 03 ô tương ứng "**Tán thành**", "**Không Tán thành**", "**Không có ý kiến**" đối với từng nội dung xin ý kiến của cổ đông trên Hệ thống. Kết quả biểu quyết theo từng nội dung sẽ được Ban kiểm phiếu báo cáo Đại hội ngay sau khi hoàn tất công tác kiểm phiếu biểu quyết.

c. Cổ đông có quyền biểu quyết là cổ đông đã đăng ký tham dự Đại hội trực tuyến đến thời điểm biểu quyết và số lượng cổ đông này là cơ sở để tính tỷ lệ phiếu biểu quyết của cổ đông. Trường hợp cổ đông đã đăng ký tham dự Đại hội trực tuyến nhưng không thực hiện biểu quyết thì được hiểu là cổ đông đó bỏ phiếu "**Không có ý kiến**" đối với các nội dung xin ý kiến tương ứng.

d. Khi điều hành Đại hội, Ban chủ tọa phải thông báo thời điểm kết thúc bỏ phiếu trên Hệ thống để cổ đông thực hiện quyền của mình, ngoại trừ nội dung bỏ phiếu nêu tại khoản 2.b Điều này. Trường hợp cổ đông gặp trục trặc về việc bỏ phiếu trên Hệ thống có thể liên hệ về số hotline theo thông báo của Ban tổ chức Đại hội để được hướng dẫn, hỗ trợ hoàn thành việc bỏ phiếu. Kể từ thời điểm Hệ thống đóng nội dung bỏ phiếu, cổ đông không có quyền thay đổi bất cứ nội dung nào đã bỏ phiếu, kết quả bỏ phiếu của cổ đông được ghi nhận trên Hệ thống theo Tài khoản truy cập là kết quả cuối cùng và không được phép khiếu nại/khiếu kiện liên quan đến kết quả này.

4. Kết quả biểu quyết:

a. Ban kiểm phiếu được Đại hội đồng cổ đông thông qua tại Đại hội có trách nhiệm kiểm tra kết quả bỏ phiếu điện tử để tổng hợp kết quả biểu quyết.

b. Kết quả biểu quyết được Ban chủ tọa hoặc Ban kiểm phiếu công bố ngay tại Đại hội trực tuyến.

Điều 14. Điều kiện để Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông được thông qua:

1. Trừ trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều này và các trường hợp quy định tại các khoản 3, 4 và 6 Điều 148 Luật Doanh nghiệp, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông được thông qua khi được số cổ đông sở hữu trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp tán thành.

2. Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông liên quan đến các nội dung sau đây được thông qua nếu được số cổ đông đại diện từ 65% tổng số phiếu biểu quyết trở lên của tất cả các cổ đông dự họp tán thành, trừ các trường hợp quy định tại khoản 3, 4 và 6 Điều 148 Luật Doanh nghiệp, gồm:

a. Sửa đổi và bổ sung Điều lệ;

b. Loại cổ phiếu và tổng số cổ phần của từng loại;

c. Tạm dừng hoạt động, tổ chức lại hay giải thể doanh nghiệp;

d. Thay đổi, ngành, nghề và lĩnh vực kinh doanh;

e. Thay đổi cơ cấu tổ chức quản lý Công ty;

f. Dự án đầu tư hoặc bán tài sản có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong Báo cáo tài chính kỳ gần nhất được kiểm toán được thông qua khi có từ đã đăng ký tham dự Đại hội chấp thuận.

Điều 15. Biên bản họp và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông

1. Toàn bộ diễn biến tại cuộc họp Đại hội trực tuyến được Ban thư ký ghi chép và lập thành Biên bản cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.

2. Biên bản cuộc họp và Nghị quyết đại hội đồng cổ đông được đọc và thông qua trước khi bế mạc Đại hội trực tuyến.

Điều 16. Hiệu lực thi hành

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

TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỌA ĐẠI HỘI

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Phạm Trung Thái

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

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

PHỤ LỤC 03

Căn cứ Luật Doanh nghiệp;

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

Điều 1. Danh sách cổ đông sáng lập:

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

Điều 2. Hiệu lực thi hành:

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

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

Phạm Trung Thái

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: /TTr-HĐQT	*Hải Phòng, ngày tháng năm 2026*

TỜ TRÌNH

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Thông tin thành viên xin từ nhiệm:

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

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

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

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

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

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

TM.HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

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

Phạm Trung Thái

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: /TTr-HĐQT	*Hải Phòng, ngày tháng năm 2026*

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH

Về việc phê duyệt sửa đổi, bổ sung Quy chế nội bộ về quản trị, Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị, Quy chế tổ chức và hoạt động của Ban kiểm soát

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TM.HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

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

Phạm Trung Thái

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

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

STT	Vị trí sửa đổi	Nội dung hiện hành	Nội dung sau sửa đổi, bổ sung	Lý do, Căn cứ
		0800300443 do Sở KHĐT tỉnh Hải Dương cấp lần đầu ngày 04/10/2005, đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 22/8/2014;	Nam. Giấy chứng nhận ĐKKD số: 0800300443 do Sở KHĐT tỉnh Hải Dương cấp lần đầu ngày 04/10/2005 và các lần sửa đổi, bổ sung đã được đăng ký thay đổi theo đúng quy định.	chiếu cụ thể số lần đăng ký thay đổi dẫn đến phải sửa đổi Quy chế khi thông tin đăng ký doanh nghiệp thay đổi. Do đó, sửa đổi nhằm bảo đảm tính ổn định, hạn chế việc phải sửa đổi Quy chế khi Công ty có thay đổi về đăng ký doanh nghiệp.
4	Điều 2.d	d. *"Luật Doanh nghiệp"* là Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020.	**Sửa đổi:** d. "*Luật Doanh nghiệp*" là Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14, đã được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 03/2022/QH15, Luật số 76/2025/QH15 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế tại từng thời điểm.	**Căn cứ:** Điểm c khoản 1 Điều 1 Dự thảo Điều lệ. **Lý do:** Bảo đảm phù hợp và thống nhất với điểm c khoản 1 Điều 1 Dự thảo Điều lệ.
5	Điều 2.e	e. "*Luật chứng khoán*" là Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2019.	**Sửa đổi:** e. "*Luật Chứng khoán*" là Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14, đã được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 56/2024/QH15 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế tại từng thời điểm.	**Căn cứ:** Điểm d khoản 1 Điều 1 Dự thảo Điều lệ. **Lý do:** Bảo đảm phù hợp và thống nhất với điểm d khoản 1 Điều 1 Dự thảo Điều lệ.
6	Điều 6.4	4. Trường hợp Ban kiểm soát không triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại điểm b, khoản 4 Điều này thì cổ đông, nhóm cổ đông quy định tại	**Sửa đổi:** 4. Trường hợp Ban kiểm soát không triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại khoản 3 Điều này thì cổ đông,	**Căn cứ:** Khoản 4 Điều 140 Luật Doanh nghiệp 2020 **Lý do:** Bảo đảm dẫn chiếu chính xác quy định về trường hợp Ban kiểm soát

STT	Vị trí sửa đổi	Nội dung hiện hành	Nội dung sau sửa đổi, bổ sung	Lý do, Căn cứ
		điểm d, khoản 1 Điều này có quyền yêu cầu đại diện Công ty triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại Luật Doanh nghiệp. Trong trường hợp này, cổ đông hoặc nhóm cổ đông triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông có thể đề nghị Cơ quan đăng ký kinh doanh giám sát trình tự, thủ tục triệu tập, tiến hành họp và ra quyết định của Đại hội đồng cổ đông. Tất cả chi phí cho việc triệu tập và tiến hành họp Đại hội đồng cổ đông được Công ty hoàn lại. Chi phí này không bao gồm những chi phí do cổ đông chi tiêu khi tham dự cuộc họp Đại hội đồng cổ đông, kể cả chi phí ăn ở và đi lại.	nhóm cổ đông quy định tại điểm d, khoản 1 Điều này có quyền yêu cầu đại diện Công ty triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại Luật Doanh nghiệp. [...]	có trách nhiệm triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông tại Quy chế và thống nhất với trình tự triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông.
7	Điều 6.6	**6.** Người triệu tập Đại hội đồng cổ đông phải thực hiện những nhiệm vụ sau đây: a. Chuẩn bị danh sách cổ đông đủ điều kiện tham gia và biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông. b. Xác định thời gian và địa điểm tổ chức đại hội. c. Thông báo và gửi thông báo họp Đại hội đồng cổ đông cho tất cả các cổ đông có quyền dự họp.	**Sửa đổi:** **6.** Người triệu tập Đại hội đồng cổ đông phải thực hiện những nhiệm vụ sau đây: a. Chuẩn bị danh sách cổ đông đủ điều kiện tham gia và biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông. b. Xác định thời gian và địa điểm tổ chức đại hội.	**Căn cứ:** Khoản 5 Điều 140 Luật Doanh nghiệp 2020 **Lý do:** Bổ sung nhằm cụ thể hóa trách nhiệm trong quá trình chuẩn bị và tổ chức Đại hội đồng cổ đông, bảo đảm đầy đủ các công việc liên quan đến danh sách cổ đông có quyền tham dự, biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông theo quy định của pháp luật.

STT	Vị trí sửa đổi	Nội dung hiện hành	Nội dung sau sửa đổi, bổ sung	Lý do, Căn cứ
		d. Chuẩn bị chương trình, nội dung đại hội. e. Chuẩn bị tài liệu cho đại hội. f. Dự thảo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông theo nội dung dự kiến của cuộc họp. g. Các công việc khác phục vụ đại hội.	c. Thông báo và gửi thông báo họp Đại hội đồng cổ đông cho tất cả các cổ đông có quyền dự họp. d. Chuẩn bị chương trình, nội dung đại hội. e. Chuẩn bị tài liệu cho đại hội. f. Dự thảo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông theo nội dung dự kiến của cuộc họp. g. Cung cấp thông tin và giải quyết khiếu nại liên quan đến danh sách cổ đông; h. Các công việc khác phục vụ đại hội.	
8	Điều 9.4	**4.** Việc biểu quyết bầu thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát được thực hiện theo phương thức biểu quyết đa số.	**Sửa đổi:** **4.** Việc biểu quyết bầu thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát được thực hiện theo phương thức bầu dồn phiếu.	**Căn cứ:** - Khoản 3 Điều 148 Luật Doanh nghiệp 2020. - Khoản 3 Điều 21 Dự thảo Điều lệ. **Lý do:** Quy định về việc bầu thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát theo phương thức "biểu quyết đa số" chưa phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 148 Luật Doanh nghiệp 2020 và khoản 3 Điều 21 Dự thảo Điều lệ. Việc sửa đổi nhằm bảo đảm tính thống nhất giữa Quy chế, quy định của pháp luật và Dự thảo Điều lệ.

STT	Vị trí sửa đổi	Nội dung hiện hành	Nội dung sau sửa đổi, bổ sung	Lý do, Căn cứ
9	Điều 11.1	**Điều 11. Cách thức phản đối Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông:** **1.** Cổ đông biểu quyết phản đối quyết định về việc tổ chức lại công ty hoặc thay đổi quyền, nghĩa vụ của cổ đông quy định tại Điều lệ Công ty có quyền yêu cầu công ty mua lại cổ phần của mình. [...]	**Sửa đổi:** **Điều 11. Quyền của cổ đông trong trường hợp không tán thành Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông:** **1.** Cổ đông đã biểu quyết không thông qua nghị quyết về việc tổ chức lại công ty hoặc thay đổi quyền, nghĩa vụ của cổ đông quy định tại Điều lệ Công ty có quyền yêu cầu công ty mua lại cổ phần của mình. [...]	**Căn cứ:** Điều 132 Luật Doanh nghiệp 2020. **Lý do:** Sửa đổi tên Điều và cách diễn đạt khoản 1 nhằm thống nhất với quy định tại Điều 132 Luật Doanh nghiệp 2020 về quyền yêu cầu Công ty mua lại cổ phần của cổ đông không tán thành nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.
10	Điều 19	**Điều 19. Cách thức bầu thành viên Hội đồng quản trị:** Bầu thành viên Hội đồng quản trị thực hiện theo phương thức biểu quyết đa số. Người trúng cử thành viên Hội đồng quản trị được xác định theo số phiếu bầu tính từ cao xuống thấp, bắt đầu từ ứng cử viên có số phiếu bầu cao nhất cho đến khi đủ số thành viên quy định tại Điều lệ công ty. [...]	**Sửa đổi:** **Điều 19. Cách thức bầu thành viên Hội đồng quản trị:** Bầu thành viên Hội đồng quản trị thực hiện theo phương thức bầu dồn phiếu quy định tại Luật Doanh nghiệp. [...]	**Căn cứ:** Khoản 3 Điều 148 Luật Doanh nghiệp 2020. **Lý do:** Bảo đảm thống nhất với phương thức bầu dồn phiếu quy định tại khoản 3 Điều 148 Luật Doanh nghiệp 2020 và Dự thảo Điều lệ Công ty.
11	Điều 24	**Điều 24. Cách thức biểu quyết tại cuộc họp Hội đồng quản trị:**	**Sửa đổi:** **Điều 24. Cách thức biểu quyết tại cuộc họp Hội đồng quản trị:**	**Căn cứ:** Điều 32 Dự thảo Điều lệ. **Lý do:** Sắp xếp lại khoản 2, khoản 3 và bổ sung khoản 4 nhằm bảo đảm bố cục và nội dung quy định về việc tham

STT	Vị trí sửa đổi	Nội dung hiện hành	Nội dung sau sửa đổi, bổ sung	Lý do, Căn cứ
		1. Mỗi thành viên Hội đồng quản trị có một phiếu biểu quyết. Hội đồng quản trị thông qua quyết định bằng biểu quyết tại cuộc họp hoặc lấy ý kiến bằng văn bản. **2.** Thành viên Hội đồng quản trị được coi là tham dự và biểu quyết tại cuộc họp trong trường hợp sau đây: a. Tham dự và biểu quyết trực tiếp tại cuộc họp; b. Ủy quyền cho người khác đến dự họp và biểu quyết theo quy định tại khoản 3 Điều này; c. Tham dự và biểu quyết thông qua hội nghị trực tuyến, bỏ phiếu điện tử hoặc hình thức điện tử khác; d. Gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp thông qua thư, fax, thư điện tử; e. Gửi phiếu biểu quyết bằng phương tiện khác. f. Kiểm soát viên có quyền dự cuộc họp Hội đồng quản trị, có quyền thảo luận nhưng không được biểu quyết. Trường hợp gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp thông qua thư, phiếu biểu quyết phải đựng trong phong bì kín và phải được chuyển đến Chủ tịch Hội	**1.** Mỗi thành viên Hội đồng quản trị có một phiếu biểu quyết. Hội đồng quản trị thông qua quyết định bằng biểu quyết tại cuộc họp hoặc lấy ý kiến bằng văn bản. **2.** Thành viên Hội đồng quản trị được coi là tham dự và biểu quyết tại cuộc họp trong trường hợp sau đây: a. Tham dự và biểu quyết trực tiếp tại cuộc họp; b. Ủy quyền cho người khác đến dự họp và biểu quyết theo quy định tại khoản 3 Điều này; c. Tham dự và biểu quyết thông qua hội nghị trực tuyến, bỏ phiếu điện tử hoặc hình thức điện tử khác; d. Gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp thông qua thư, fax, thư điện tử; e. Gửi phiếu biểu quyết bằng phương tiện khác. f. Trường hợp gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp thông qua thư, phiếu biểu quyết phải đựng trong phong bì kín và phải được chuyển đến Chủ tịch Hội đồng quản trị chậm nhất một (01) giờ trước khi khai mạc. Phiếu biểu quyết chỉ được mở trước sự chứng kiến của tất cả người dự họp.	dự, biểu quyết tại cuộc họp Hội đồng quản trị được rõ ràng, thống nhất với Điều 32 Dự thảo Điều lệ.

STT	Vị trí sửa đổi	Nội dung hiện hành	Nội dung sau sửa đổi, bổ sung	Lý do, Căn cứ
		đồng quản trị chậm nhất một (01) giờ trước khi khai mạc. Phiếu biểu quyết chỉ được mở trước sự chứng kiến của tất cả người dự họp. **3.** Thành viên phải tham dự đầy đủ các cuộc họp Hội đồng quản trị. Thành viên được ủy quyền cho người khác dự họp và biểu quyết nếu được đa số thành viên Hội đồng quản trị chấp thuận.	**3.** Kiểm soát viên có quyền dự cuộc họp Hội đồng quản trị, có quyền thảo luận nhưng không được biểu quyết. **4.** Thành viên phải tham dự đầy đủ các cuộc họp Hội đồng quản trị. Thành viên được ủy quyền cho người khác dự họp và biểu quyết nếu được đa số thành viên Hội đồng quản trị chấp thuận.	
12	Điều 26.1.g	g. Các vấn đề đã được thông qua.	**Sửa đổi:** g. Vấn đề đã được thông qua và tỷ lệ biểu quyết thông qua tương ứng.	**Căn cứ**: Điểm h khoản 1 Điều 158 Luật Doanh nghiệp 2020. **Lý do:** Sửa đổi nhằm thống nhất quy định Luật Doanh nghiệp 2020.
13	Điều 26.1.i	i) Họ, tên, chữ ký chủ tọa và người ghi biên bản	**Sửa đổi:** i) Họ, tên, chữ ký chủ tọa và người ghi biên bản, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.	**Căn cứ:** Khoản 2 Điều 158 Luật Doanh nghiệp 2020. **Lý do:** Thống nhất với quy định của pháp luật về trường hợp chủ tọa hoặc người ghi biên bản từ chối ký biên bản họp; việc từ chối ký không làm mất hiệu lực của biên bản và biên bản vẫn phải được ghi rõ lý do từ chối ký.
14	Điều 26.2	**2.** Chủ tọa và người ghi biên bản phải chịu trách nhiệm về tính trung thực và	**Sửa đổi:** **2.** Chủ tọa và người ghi biên bản phải chịu trách nhiệm về tính trung thực và	**Căn cứ:** Khoản 2, khoản 3 Điều 158 Luật Doanh nghiệp 2020, được sửa

STT	Vị trí sửa đổi	Nội dung hiện hành	Nội dung sau sửa đổi, bổ sung	Lý do, Căn cứ
		chính xác của nội dung biên bản họp Hội đồng quản trị. - Trường hợp chủ tọa, người ghi biên bản từ chối ký biên bản họp nhưng nếu được tất cả thành viên khác của Hội đồng quản trị tham dự họp ký và có đầy đủ nội dung theo quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e, g và h Điều này thì biên bản này có hiệu lực.	chính xác của nội dung biên bản họp Hội đồng quản trị. - Trường hợp chủ tọa, người ghi biên bản từ chối ký biên bản họp nhưng nếu được tất cả thành viên khác của Hội đồng quản trị tham dự họp ký và có đầy đủ nội dung theo quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e, g và h Điều này thì biên bản này có hiệu lực. - Biên bản họp ghi rõ việc chủ tọa, người ghi biên bản từ chối ký biên bản họp. Người ký biên bản họp chịu trách nhiệm liên đới về tính chính xác và trung thực của nội dung biên bản họp Hội đồng quản trị. Chủ tọa, người ghi biên bản chịu trách nhiệm cá nhân về thiệt hại xảy ra đối với doanh nghiệp do từ chối ký biên bản họp theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ công ty và pháp luật có liên quan.	đổi bổ sung bởi khoản 6 Điều 7 Luật Doanh nghiệp 2022. **Lý do**: Bổ sung quy định về trường hợp từ chối ký biên bản họp Hội đồng quản trị và trách nhiệm của người ký biên bản, bảo đảm thống nhất với khoản 2 Điều 158 Luật Doanh nghiệp 2020, được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 6 Điều 7 Luật Doanh nghiệp 2022.
15	Điều 28.4.k	[Chưa có]	**Bổ sung:** k. Là đầu mối liên lạc với các bên có quyền lợi liên quan	**Căn cứ:** Điểm h khoản 3 Điều 281 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020. **Lý do:** Bổ sung nhằm bảo đảm thống nhất với quy định tại điểm h khoản 3

STT	Vị trí sửa đổi	Nội dung hiện hành	Nội dung sau sửa đổi, bổ sung	Lý do, Căn cứ
				Điều 281 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP.
16	Điều 28.6	6. Công ty phải thực hiện công bố thông tin về việc bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Người điều hành Công ty cho các cơ quan chức năng và đăng tải trên trang thông tin điện tử của Công ty trong thời hạn 24 (hai mươi bốn) giờ kể từ ngày thực hiện bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Người điều hành Công ty. [...]	**Sửa đổi:** 6. Công ty phải thực hiện công bố thông tin về việc bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Người phụ trách quản trị Công ty cho các cơ quan chức năng và đăng tải trên trang thông tin điện tử của Công ty trong thời hạn 24 (hai mươi bốn) giờ kể từ ngày thực hiện bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Người phụ trách quản trị Công ty. [...]	**Căn cứ:** Điều 281 Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020. **Lý do:** Thống nhất đối tượng được quy định tại Điều 28 Quy chế nội bộ về quản trị công ty và bảo đảm phù hợp với quy định về công bố thông tin đối với Người phụ trách quản trị Công ty.
17	Điều 29.1	1. Số lượng Kiểm soát viên của Công ty là ba (03) người. Nhiệm kỳ của Kiểm soát viên không quá năm (05) năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.	**Sửa đổi:** 1. Số lượng thành viên ban kiểm soát có tối thiểu là ba (03) tối đa là năm (05) kiểm soát viên. Nhiệm kỳ của Kiểm soát viên không quá năm (05) năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.	**Căn cứ:** - Khoản 1 Điều 168 Luật Doanh nghiệp 2020. - Khoản 1 Điều 39 Điều lệ VRG đã được thông qua ngày 07/5/2026. **Lý do:** Bảo đảm thống nhất với Điều lệ VRG và quy định Luật Doanh nghiệp.
18	Điều 34	**Điều 34. Cuộc họp của Ban kiểm soát:** Ban kiểm soát có thể ban hành các quy định về cuộc họp của Ban kiểm soát và	**Sửa đổi:** **Điều 34. Cuộc họp của Ban kiểm soát:** Ban kiểm soát có thể ban hành các quy định về cuộc họp của Ban kiểm soát và	**Căn cứ:** Khoản 3 Điều 41 Dự thảo Điều lệ. Sửa để tránh lạm quyền. **Lý do:** Bổ sung nhằm bảo đảm các quy định do Ban kiểm soát ban hành về cuộc họp và cách thức hoạt động

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

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

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

II. CÁC NỘI DUNG SỬA ĐỔI, BỔ SUNG QUY CHẾ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ; QUY CHẾ TỔ CHỨC VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

A. QUY CHẾ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG CỦA QUẢN TRỊ

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

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

		Hội đồng quản trị phải thông báo về việc họp nhóm cho các cổ đông dự họp biết trước khi khai mạc Đại hội đồng cổ đông.	thông báo về việc họp nhóm cho các cổ đông dự họp biết trước khi khai mạc Đại hội đồng cổ đông. - Căn cứ số lượng thành viên Hội đồng quản trị, cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại khoản này được quyền đề cử một hoặc một số người theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông làm ứng cử viên Hội đồng quản trị. Trường hợp số ứng cử viên được cổ đông hoặc nhóm cổ đông đề cử thấp hơn số ứng cử viên mà họ được quyền đề cử theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông thì số ứng cử viên còn lại do Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và các cổ đông khác đề cử.	khoản 5 Điều 115 Luật Doanh nghiệp 2020 và điểm f khoản 3 Điều 12, khoản 2 Điều 25 Dự thảo Điều lệ.
5	Điều 9.3	3. Việc bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị do Đại hội đồng cổ đông quyết định theo phương thức biểu quyết đa số.	**Sửa đổi:** 3. Việc biểu quyết bầu thành viên Hội đồng quản trị thực hiện theo phương thức **bầu dồn phiếu**, theo đó mỗi cổ đông có tổng số phiếu biểu quyết tương ứng với tổng số cổ phần sở hữu nhân với số thành viên được bầu của Hội đồng quản trị và cổ đông có quyền dồn hết hoặc một phần tổng số phiếu bầu của mình cho một hoặc một số ứng cử viên. Người trúng cử thành viên Hội đồng quản trị được xác định theo số phiếu bầu tính từ cao xuống thấp, bắt đầu từ ứng cử viên có số phiếu bầu cao nhất cho đến khi đủ số thành viên quy định tại Điều lệ công ty. Trường hợp có từ 02 ứng cử viên trở lên	**Căn cứ:** - Khoản 3 Điều 148, Điều 160 Luật Doanh nghiệp 2020. - Khoản 3 Điều 21, khoản 2 Điều 26 Dự thảo Điều lệ. **Lý do:** Việc biểu quyết bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị phải thực hiện theo phương thức bầu dồn phiếu, phù hợp theo quy định pháp luật. Pháp luật không quy định về phương thức biểu quyết đa số đối vơi vấn đề này.

			đạt cùng số phiếu bầu như nhau cho thành viên cuối cùng của Hội đồng quản trị thì sẽ tiến hành bầu lại trong số các ứng cử viên có số phiếu bầu ngang nhau hoặc lựa chọn theo tiêu chí quy chế bầu cử hoặc Điều lệ công ty. 4. Việc miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông và được thực hiện theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty.	
6	Điều 12.1	**Điều 12. Nhiệm vụ và quyền hạn của Hội đồng quản trị trong việc phê duyệt, ký kết hợp đồng giao dịch:** 1. Hội đồng quản trị chấp thuận các hợp đồng, giao dịch có giá trị nhỏ hơn hoặc bằng ba mươi lăm phần trăm (35%) hoặc giao dịch dẫn đến tổng giá trị giao dịch phát sinh trong vòng 12 tháng kể từ ngày thực hiện giao dịch đầu tiên có giá trị nhỏ hoặc bằng ba mươi lăm phần trăm (35%) tổng giá trị tài sản ghi trên báo cáo tài chính gần nhất giữa Công ty với một trong các đối tượng sau: - Thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc, người quản lý khác và người có liên quan của các đối tượng này;	**Sửa đổi:** **Điều 12. Nhiệm vụ và quyền hạn của Hội đồng quản trị trong việc phê duyệt, ký kết hợp đồng giao dịch:** 1. Hội đồng quản trị chấp thuận các hợp đồng, giao dịch có giá trị nhỏ hơn ba mươi lăm phần trăm (35%) tổng giá trị tài sản ghi trên báo cáo tài chính gần nhất giữa Công ty với một trong các đối tượng sau: - Thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc, người quản lý khác và người có liên quan của các đối tượng này; - Cổ đông, người đại diện ủy quyền của cổ đông sở hữu trên 10% tổng vốn cổ phần phổ thông của Công ty và những người có liên quan của họ;	**Căn cứ:** khoản 2 Điều 167 Luật Doanh nghiệp năm 2020. **Lý do:** Sửa đổi nhằm tuân thủ đúng mức tỷ lệ quy định tại khoản 2 Điều 167 Luật Doanh nghiệp năm 2020. Hội đồng quản trị chấp thuận hợp đồng, giao dịch giữa VRG và người có liên quan khi hợp đồng, giao dịch có giá trị nhỏ hơn 35%.

		- Cổ đông, người đại diện ủy quyền của cổ đông sở hữu trên 10% tổng vốn cổ phần phổ thông của Công ty và những người có liên quan của họ; - Doanh nghiệp có liên quan đến các đối tượng quy định tại khoản 2 Điều 164 Luật Doanh nghiệp. 2. Người đại diện Công ty ký hợp đồng, giao dịch phải thông báo cho thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát về các đối tượng có liên quan đối với hợp đồng, giao dịch đó và gửi kèm theo dự thảo hợp đồng hoặc nội dung chủ yếu của giao dịch. Hội đồng quản trị quyết định việc chấp thuận hợp đồng, giao dịch trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo; thành viên Hội đồng quản trị có lợi ích liên quan đến các bên trong hợp đồng, giao dịch không có quyền biểu quyết.	- Doanh nghiệp có liên quan đến các đối tượng quy định tại khoản 2 Điều 164 Luật Doanh nghiệp. 2. Người đại diện Công ty ký hợp đồng, giao dịch phải thông báo cho thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát về các đối tượng có liên quan đối với hợp đồng, giao dịch tại khoản 1 Điều này và gửi kèm theo dự thảo hợp đồng hoặc nội dung chủ yếu của giao dịch. Hội đồng quản trị quyết định việc chấp thuận hợp đồng, giao dịch này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo; thành viên Hội đồng quản trị có lợi ích liên quan đến các bên trong hợp đồng, giao dịch tại khoản 1 Điều này không có quyền biểu quyết.	
7	Điều 13.2	2. Triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông bất thường a. Hội đồng quản trị phải triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông trong thời hạn sáu mươi (60) ngày kể từ ngày số thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Hội đồng quản trị không điều hành, kiểm soát viên còn lại theo quy định tại điểm	**Sửa đổi:** 2. Triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông bất thường a. Hội đồng quản trị phải triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông trong thời hạn sáu mươi (60) ngày kể từ ngày số thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Hội đồng quản trị không điều hành, kiểm soát viên còn lại ít	**Căn cứ:** - Khoản 3, khoản 4 Điều 140 Luật Doanh nghiệp 2020. - Điểm b, c khoản 4 Điều 14 Dự thảo Điều lệ; điểm c khoản 3 Điều 14 Dự thảo Điều lệ; khoản 3 Điều 12 Dự thảo Điều lệ. **Lý do:** Sửa đổi nhằm sửa lỗi kỹ thuật soạn thảo do trích sai điều khoản.

		c, khoản 3 Điều này hoặc nhận được yêu cầu quy định tại điểm d và e, khoản 1 Điều này.	hơn số thành viên theo quy định của pháp luật hoặc số thành viên Hội đồng quản trị bị giảm quá một phần ba (1/3) so với số thành viên quy định tại Điều lệ này hoặc nhận được yêu cầu từ Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 5% tổng số cổ phần phổ thông trở lên và Ban kiểm soát theo quy định pháp luật. b. Trường hợp Hội đồng quản trị không triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại điểm a, khoản 1 Điều này thì trong thời hạn ba mươi (30) ngày tiếp theo, Ban kiểm soát phải thay thế Hội đồng quản trị triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại khoản 3, điều 140 Luật Doanh nghiệp. c. Trường hợp Ban kiểm soát không triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại điểm b, khoản 1 Điều này thì Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 5% tổng số cổ phần phổ thông trở lên có quyền yêu cầu đại diện Công ty triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại Luật Doanh nghiệp.	Phần đề xuất sửa đổi của MIBI thể hiện đầy đủ cơ chế thay thế trong trường hợp HĐQT không thực hiện nghĩa vụ triệu tập ĐHĐCĐ.
8	Điều 13.3	3. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông phải thực hiện các công việc sau đây: **[...]**	**Bổ sung:** 3. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông phải thực hiện các công việc sau đây:	**Căn cứ:** - Điều 143 Luật Doanh nghiệp 2020. - Điểm a khoản 2 Điều 18 Dự thảo Điều lệ.

		c. Thông báo và gửi thông báo họp Đại hội đồng cổ đông cho tất cả các cổ đông có quyền dự họp. d. Chuẩn bị chương trình, nội dung đại hội. e. Chuẩn bị tài liệu cho đại hội. f. Dự thảo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông theo nội dung dự kiến của cuộc họp. g. Các công việc khác phục vụ đại hội.	**[...]** c. Thông báo và gửi thông báo họp Đại hội đồng cổ đông cho tất cả các cổ đông có quyền dự họp chậm nhất hai mươi mốt (21) ngày trước ngày khai mạc cuộc họp Đại hội đồng cổ đông (tính từ ngày mà thông báo được gửi hoặc chuyển đi một cách hợp lệ, được trả cước phí hoặc được bỏ vào hòm thư). d. Chuẩn bị chương trình, nội dung đại hội. e. Chuẩn bị tài liệu cho đại hội (bản chính thức hoặc bản dự thảo) liên quan đến các vấn đề sẽ được biểu quyết tại đại hội, gửi cho các cổ đông và đăng trên trang thông tin điện tử của Công ty. Trong trường hợp tài liệu không được gửi kèm thông báo họp Đại hội đồng cổ đông, thông báo mời họp phải nêu rõ đường dẫn đến toàn bộ tài liệu họp trên Website Công ty để các cổ đông có thể tiếp cận (gồm Chương trình họp, các tài liệu sử dụng trong cuộc họp; Danh sách và thông tin chi tiết của các ứng viên trong trường hợp bầu thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên; Phiếu biểu quyết; Mẫu giấy xác nhận dự họp và ủy quyền dự họp; Dự thảo nghị quyết đối với từng vấn đề trong chương trình họp). f. Dự thảo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông theo nội dung dự kiến của cuộc họp.	**Lý do:** Bổ sung nhằm cụ thể hoá nội dung điều khoản theo Điều 143 Luật Doanh nghiệp 2020 và điểm a khoản 2 Điều 18 Dự thảo Điều lệ.

			g. Các công việc khác phục vụ đại hội.	
9	Điều 14	**Điều 14. Bộ máy giúp việc của Hội đồng quản trị** 1. Văn phòng Hội đồng quản trị: là bộ phận tham mưu, giúp việc cho Hội đồng quản trị và chịu sự quản lý, điều hành trực tiếp của Hội đồng quản trị. Văn phòng Hội đồng quản trị có chức năng, nhiệm vụ sau: - Truyền đạt các thông tin điều hành, chương trình, kế hoạch hoạt động của Hội đồng quản trị, Chủ tịch Hội đồng quản trị tới Tổng giám đốc và các cán bộ giúp việc của Công ty để tổ chức triển khai thực hiện. **[...]** - Thực hiện các nhiệm vụ khác do HĐQT, Chủ tịch HĐQT giao.	**Bổ sung:** **Điều 14. Bộ máy giúp việc của Hội đồng quản trị** 1. Văn phòng Hội đồng quản trị: là bộ phận tham mưu, giúp việc cho Hội đồng quản trị và chịu sự quản lý, điều hành trực tiếp của Hội đồng quản trị. a. Văn phòng Hội đồng quản trị có chức năng, nhiệm vụ sau: - Truyền đạt các thông tin điều hành, chương trình, kế hoạch hoạt động của Hội đồng quản trị, Chủ tịch Hội đồng quản trị tới Tổng giám đốc và các cán bộ giúp việc của Công ty để tổ chức triển khai thực hiện. **[...]** - Thực hiện các nhiệm vụ khác do HĐQT, Chủ tịch HĐQT giao. b. Cơ cấu tổ chức của Văn phòng Hội đồng quản trị gồm có: - Chánh Văn phòng, các Phó Chánh Văn phòng và các chuyên viên nghiệp vụ. - Chánh Văn phòng và Phó Chánh Văn phòng do Chủ tịch Hội đồng quản trị trực tiếp tuyển dụng và ban hành Quyết định bổ nhiệm, miễn nhiệm. Thời hạn bổ nhiệm	**Căn cứ:** khoản 2 Điều 29 Dự thảo Điều lệ. **Lý do:** Bổ sung nhằm làm rõ cơ cấu tổ chức của Văn phòng Hội đồng quản trị, đảm bảo thống nhất khoản 2 Điều 29 Dự thảo Điều lệ.

			không quá 05 năm và có thể được tái bổ nhiệm. - Tùy theo từng giai đoạn phát triển của Công ty, Hội đồng quản trị sẽ quyết định số lượng các chuyên viên nghiệp vụ của Văn phòng Hội đồng quản trị. Theo yêu cầu của Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc ký hợp đồng lao động đối với các nhân sự này. - Phó Chánh Văn phòng là người trợ giúp Chánh Văn phòng trong công tác điều hành, quản lý hoạt động của Văn phòng và thực hiện các nhiệm vụ do Hội đồng quản trị và Chủ tịch Hội đồng quản trị phân công. - Các chuyên viên nghiệp vụ thực hiện các công việc do Chánh Văn phòng Hội đồng quản trị phân công.	
11	Điều 16.2	2. Chủ tịch HĐQT phải triệu tập các cuộc họp Hội đồng quản trị định kỳ và bất thường, lập chương trình nghị sự, thời gian và địa điểm họp ít nhất năm (05) ngày làm việc trước ngày họp. Chủ tịch có thể triệu tập họp khi xét thấy cần thiết, nhưng mỗi quý phải họp ít nhất một (01) lần.	**Bổ sung:** Chủ tịch HĐQT phải triệu tập các cuộc họp Hội đồng quản trị định kỳ và bất thường, lập chương trình nghị sự, thời gian và địa điểm họp ít nhất năm (05) ngày làm việc trước ngày họp. Chủ tịch có thể triệu tập họp khi xét thấy cần thiết, nhưng mỗi quý phải họp ít nhất một (01) lần. Chủ tịch HĐQT có trách nhiệm tổ chức họp với Tổng giám đốc và Ban điều hành Công ty	**Căn cứ:** khoản 2 Điều 32 Dự thảo Điều lệ. Lý do: Bổ sung để cụ thể hóa trách nhiệm của Chủ tịch HĐQT trong việc phối hợp với Tổng giám đốc và Ban điều hành xử lý các vướng mắc phát sinh; bảo đảm việc trao đổi, xử lý được ghi nhận bằng biên bản để làm cơ sở theo dõi, thực hiện và cung cấp thông tin cho các thành viên

			để xử lý các vướng mắc phát sinh. Nội dung cuộc họp phải được ghi thành biên bản để lưu trữ và làm cơ sở để thực hiện (bản sao của biên bản họp được gửi cho các thành viên Hội đồng quản trị thay cho báo cáo).	HĐQT theo quy định tại khoản 2 Điều 32 Dự thảo Điều lệ.
B. QUY CHẾ TỔ CHỨC VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT				
STT	**Vị trí Điều khoản**	**Nội dung trước sửa đổi, bổ sung**	**Nội dung sau sửa đổi, bổ sung**	**Lý do, Căn cứ**
1	Điều 3.3	3. Luật Doanh nghiệp: Là Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội khóa 14 thông qua ngày 17/6/2020.	**Sửa đổi:** 3. Luật Doanh nghiệp: Là Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được sửa đổi, bổ sung bởi số 03/2022/QH15, Luật số 76/2025/QH15 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế tại từng thời điểm.	**Căn cứ:** khoản 1 Điều 1 Dự thảo Điều lệ. **Lý do:** Bổ sung nhằm cập nhật các quy định pháp luật hiện hành bảo đảm cơ sở pháp lý của Quy chế phù hợp với pháp luật hiện hành và khoản 1 Điều 1 Dự thảo Điều lệ.
2	Điều 3.4	4. Luật Chứng khoán: Là Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2021.	**Sửa đổi:** 4. Luật Chứng khoán: Là Luật Chứng khoán số số 54/2019/QH14, được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 56/2024/QH15 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế tại từng thời điểm.	
3	Điều 5.1	1. Ban kiểm soát có 03 thành viên, nhiệm kỳ của thành viên Ban Kiểm soát không quá 05 năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế	**Sửa đổi:** 1. Ban kiểm soát có tối thiểu là 03 thành viên, tối đa là 05 thành viên. Nhiệm kỳ của Kiểm soát viên không quá 05 năm và có	**Căn cứ:** - Khoản 1 Điều 168 Luật Doanh nghiệp 2020. - Khoản 1 Điều 39 Điều lệ VRG có hiệu lực ngày 07/05/2026.

			thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.	**Lý do:** Sửa đổi nhằm thống nhất các quy định tại khoản 1 Điều 168 Luật Doanh nghiệp 2020 và khoản 1 Điều 39 Điều lệ VRG có hiệu lực ngày 07/05/2026.
	Điều 6	**Điều 6. Tiêu chuẩn và điều kiện thành viên Ban kiểm soát** 1. Thành viên Ban kiểm soát phải đáp ứng các tiêu chuẩn và điều kiện sau đây: a. Không thuộc đối tượng theo quy định tại khoản 2 Điều 17 của Luật doanh nghiệp; **[...]** g. Tiêu chuẩn và điều kiện khác theo quy định khác của pháp luật có liên quan và Điều lệ công ty. 2. Ngoài các tiêu chuẩn, điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này, Kiểm soát viên công ty đại chúng, doanh nghiệp nhà nước theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 88 của Luật này không được là người có quan hệ gia đình của người quản lý doanh nghiệp của công ty và công ty mẹ; người đại diện phần vốn của doanh nghiệp, người đại diện phần vốn nhà nước tại công ty mẹ và tại công ty.	**Sửa đổi:** **Điều 6. Tiêu chuẩn và điều kiện thành viên Ban kiểm soát** Thành viên Ban kiểm soát phải đáp ứng các tiêu chuẩn và điều kiện sau đây: a. Không thuộc đối tượng theo quy định tại khoản 2 Điều 17 của Luật doanh nghiệp; **[...]** g. Tiêu chuẩn và điều kiện khác theo quy định khác của pháp luật có liên quan và Điều lệ công ty.	**Căn cứ:** - Khoản 2 Điều 169 Luật Doanh nghiệp 2020. - Điểm b khoản 1 Điều 88 Luật Doanh nghiệp 2020. **Lý do:** Sửa đổi nhằm đảm bảo phù hợp quy định pháp luật theo điểm b khoản 1 Điều 88 Luật Doanh nghiệp 2020, VRG là doanh nghiệp chưa có trên 50% vốn điều lệ thuộc vốn Nhà nước. Do đó, khoản 2 Điều 6 Quy chế này không thuộc phạm vi điều chỉnh của VRG.

4	Điều 9.2	2. Việc biểu quyết bầu thành viên Ban kiểm soát được thực hiện theo phương thức biểu quyết đa số. Người trúng cử thành viên Ban kiểm soát được xác định theo số phiếu bầu tính từ cao xuống thấp, bắt đầu từ ứng cử viên có số phiếu bầu cao nhất cho đến khi đủ số thành viên quy định tại Điều lệ công ty. **[...]**	**Sửa đổi:** 2. Bầu thành viên Ban kiểm soát thực hiện theo **phương thức bầu dồn phiếu** quy định tại Luật Doanh nghiệp. Người trúng cử thành viên Ban kiểm soát được xác định theo số phiếu bầu tính từ cao xuống thấp, bắt đầu từ ứng cử viên có số phiếu bầu cao nhất cho đến khi đủ số thành viên quy định tại Điều lệ công ty. **[...]**	**Căn cứ:** - Khoản 3 Đều 148 Luật Doanh nghiệp 2020. - Khoản 3 Điều 21 Dự thảo Điều lệ **Lý do:** Sửa đổi nhằm bảo đảm thống nhất với khoản 3 Điều 21 Dự thảo Điều lệ và đúng với quy định tại khoản 3 Đều 148 Luật Doanh nghiệp 2020. Quy định bầu thành viên Ban kiểm soát được thực hiện theo "phương thức biểu quyết đa số" là không đúng quy định pháp luật.
5	Điều 10.2	2. Đại hội đồng cổ đông bãi nhiệm thành viên Ban Kiểm soát trong trường hợp sau đây: **[...]** d. Trường hợp khác theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông.	**Sửa đổi:** 2. Đại hội đồng cổ đông bãi nhiệm thành viên Ban Kiểm soát trong trường hợp sau đây: **[...]** d. Trường hợp khác theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty.	**Căn cứ:** điểm d khoản 5 Điều 39 Dự thảo Điều lệ. **Lý do:** Sửa đổi nhằm ***(i)*** bảo đảm tính thống nhất Quy chế với điểm d khoản 5 Điều 39 Dự thảo Điều lệ và ***(ii)*** tránh cách hiểu rằng nghị quyết của ĐHĐCĐ là căn cứ độc lập, không phụ thuộc vào quy định của pháp luật và Điều lệ VRG.
6	Điều 12.7	7. Khi phát hiện có thành viên Hội đồng quản trị, hoặc thành viên Ban Tổng Giám đốc vi phạm quy định tại Điều 165 Luật doanh nghiệp phải thông báo ngay bằng văn bản cho Hội đồng quản trị, yêu cầu người có hành vi vi phạm chấm dứt hành vi vi phạm và có giải pháp khắc phục hậu quả.	**Sửa đổi:** 7. Khi phát hiện hành vi vi phạm pháp luật hoặc vi phạm Điều lệ công ty của thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và người điều hành doanh nghiệp khác, Ban kiểm soát phải thông báo bằng văn bản với Hội đồng quản trị **trong vòng bốn mươi tám (48) giờ**, yêu cầu người có hành vi vi	**Căn cứ:** điểm d khoản 1 Điều 41 Điều lệ VRG có hiệu lực ngày 07/05/2026. **Lý do:** Sửa đổi nhằm thống nhất với Điều lệ VRG.

			phạm chấm dứt vi phạm và có giải pháp khắc phục hậu quả.	
7	Điều 12.16	16. Đề xuất và kiến nghị Đại hội đồng cổ đông phê duyệt danh sách tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty; tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm tra các hoạt động của Công ty khi xét thấy cần thiết.	**Sửa đổi:** 16. Đề xuất, kiến nghị Đại hội đồng cổ đông phê duyệt danh sách tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty; thực hiện việc đánh giá, tổng hợp và lập báo cáo, ý kiến, kiến nghị, đề xuất về việc lựa chọn tổ chức kiểm toán để trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, quyết định; tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm tra các hoạt động của Công ty khi xét thấy cần thiết.	**Căn cứ:** - Điều 288, Nghị định 155/2020/NĐ-CP. - Khoản 1 Điều 54 Dự thảo Điều lệ. **Lý do:** Sửa đổi nhằm làm rõ vai trò của Ban kiểm soát trong việc đánh giá, tổng hợp, lập báo cáo và đề xuất, kiến nghị về tổ chức kiểm toán để trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, quyết định; bảo đảm phù hợp với chức năng của Ban kiểm soát theo pháp luật doanh nghiệp, Dự thảo Điều lệ và thực tế hoạt động của Công ty VRG.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: /BC-VRG	*Hải Phòng, ngày tháng năm 2026*

DỰ THẢO

BÁO CÁO

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

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông bất thường 2026

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

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

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản số 01/2026/QH14 ngày 17/11/2016;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I. Danh mục các dự án dự kiến triển khai

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

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

- Dự án Khu công nghiệp Trường Hải: Ngày 20/8/2026, UBND tỉnh Tây Ninh đã phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Đầu tư xây dựng và Kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Quốc tế Trường Hải, xã Mỹ Quý, tỉnh Tây Ninh tại Quyết định số 15273/QĐ-UBND, giao Trung tâm Phát triển Quỹ đất thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định phát luật hiện hành. Như vậy dự án Khu công nghiệp Trường Hải dự kiến tổ chức đấu giá vào cuối quý IV năm 2026, triển khai đầu tư xây dựng vào quý I năm 2027.

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

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

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

1. Kế hoạch tiến độ triển khai dự án

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

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

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

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

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

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

2.1. Tổng vốn đầu tư dự án

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

Đơn vị tính: Đồng

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

Ghi chú:

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

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

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

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

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

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

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

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

- Nhu cầu vốn Giai đoạn 1:

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

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

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

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

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

Đơn vị tính: triệu đồng

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

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

b. Phương án sử dụng vốn thực hiện dự án

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

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

Ghi chú:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bảng tổng hợp nhu cầu sử dụng vốn

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

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

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

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

Bảng kế hoạch sử dụng các nguồn vốn theo thời gian

Đơn vị tính: Triệu đồng

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

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

Nhận xét:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Hình thức 1: Phát hành cổ phiếu tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu;

- Hình thức 2: Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP);

- Hình thức 3: Phát hành cổ phiếu riêng lẻ;

- Hình thức 4: Phát hành chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trân trọng!

Tài liệu kèm theo:

- Phụ lục tính toán tổng mức đầu tư, bảng tiến độ và nhu cầu sử dụng vốn Dự án Cụm công nghiệp Long Thuận, Cụm công nghiệp Lộc Giang, Cụm công nghiệp Mỹ Thạnh, Khu công nghiệp Trường Hải; Trung tâm sản xuất giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao – VRG;

- Tờ trình Xin chấp thuận tiếp tục triển khai thực hiện Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp quốc tế Trường Hải;

- Tờ trình Xin chấp thuận thực hiện làm Chủ đầu tư Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Mỹ Thạnh, tỉnh Tây Ninh;

- Tờ trình Xin chấp thuận làm Chủ đầu tư Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công nghiệp Lương Bình tại xã Thạnh Lợi, tỉnh Tây Ninh;

- Tờ trình phê duyệt sửa đổi, bổ sung, ban hành Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty;

- Tờ trình phương án tăng vốn điều lệ/vốn chủ sở hữu;

- Tờ trình phê duyệt chủ trương xây dựng và triển khai các mô hình tổ chức thực hiện dự án;

TỔNG GIÁM ĐỐC

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu VT, P.KH-ĐT

Đặng Văn Thiệu

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

Đơn vị: đồng

Stt	Khoản mục chi phí	Ký hiệu	Cách tính				Thành tiền			Ghi chú
			Khối lượng	Đơn giá	Hệ số		Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT	
A	**CHI PHÍ THUÊ ĐẤT**		**53,25**	**5.000.000.000**	**0,94**		**250.275.000.000**		**250.275.000.000**	
B	**TỔNG MỨC ĐẦU TƯ**						**902.050.559.494**	**66.786.009.391**	**968.836.568.884**	
I	**CHI PHÍ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG**	**Ggpmb**					**124.725.000.000**	**-**	**124.725.000.000**	
1	Chi phí thuê đất trong thời gian xây dựng		53,25	5.000.000.000	0,06		15.975.000.000	-	15.975.000.000	
2	Chi phí giải phóng mặt bằng (phần chênh lệch sau khi khấu trừ chi phí thuê đất)		(2)=(2.1)-(2.2)				108.750.000.000	-	108.750.000.000	Khấu trừ chi phí GPMB
2.1	Chi phí giải phóng mặt bằng		75	5.000.000.000			375.000.000.000		375.000.000.000	
2.2	Chi phí thuê đất 50 năm trả tiền 1 lần		53,25	5.000.000.000			266.250.000.000		266.250.000.000	
II	**CHI PHÍ XÂYDỰNG**	Gxd					**542.789.836.364**	**54.278.983.636**	**597.068.820.000**	
2.1	Công trình hạ tầng kỹ thuật		75	5.615.454.545	1,074	1,00	452.324.863.636	45.232.486.364	497.557.350.000	QĐ số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của BXD
2.2	Chi phí đầu tư ngoài suất vốn (chiều cao san nền dự kiến 2,6m)			452.324.863.636	0,200		90.464.972.727	9.046.497.273	99.511.470.000	Dự kiến tăng 20% chi phí tính theo suất vốn đầu tư phần xây dựng do địa hình trũng, chi phí san nền làm tăng chi phí
III	**CHI PHÍ THIẾT BỊ**	**Gtb**					**28.119.272.727**	**2.811.927.273**	**30.931.200.000**	
3.1	Công trình hạ tầng kỹ thuật	Gxd	75	349.090.909	1,074	1,00	28.119.272.727	2.811.927.273	30.931.200.000	QĐ số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của BXD
IV	**CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN**	Gqlda	$(G_{XD} + G_{TB})^{\text{trước VAT}}$ x	1,246%			**7.113.527.499**	**711.352.750**	**7.824.880.249**	
V	**CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG**	Gtv					**23.425.319.032**	**2.342.531.903**	**25.767.850.936**	
5.1	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi		$(G_{XD} + G_{TB})^{\text{trước VAT}}$ x	0,073%			416.763.650	41.676.365	458.440.015	
5.1	Chi phí khảo sát địa hình		75	10.000.000			750.000.000	75.000.000	825.000.000	
5.2	Chi phí khảo sát địa chất, thủy văn		75	12.000.000			900.000.000	90.000.000	990.000.000	
5.3	Lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500						1.324.565.000	132.456.500	1.457.021.500	
5.4	Lập hồ sơ thành lập cụm công nghiệp		$(G_{XD} + G_{TB})^{\text{trước VAT}}$ x	0,029%	x	100%	165.563.642	16.556.364	182.120.006	
5.5	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi		$(G_{XD} + G_{TB})^{\text{trước VAT}}$ x	0,207%	x	100%	1.181.781.856	118.178.186	1.299.960.041	
5.6	Chi phí thiết kế bản vẽ thi công (HTKT cấp II- TK 2 bước)		$G_{XD}^{\text{trước VAT}}$ x	1,148%	x	100%	6.231.227.321	623.122.732	6.854.350.054	
5.7	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi		$(G_{XD} + G_{TB})_{\text{trước VAT}}$ x	0,037%	x	100%	211.236.370	21.123.637	232.360.007	
5.8	Chi phí thẩm tra thiết kế xây dựng		$G_{XD}^{\text{trước VAT}}$ x	0,058%	x	100%	314.818.105	31.481.811	346.299.916	
5.9	Chi phí thẩm tra dự toán		$G_{XD}^{\text{trước VAT}}$ x	0,055%	x	100%	298.534.410	29.853.441	328.387.851	
5.10	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu xây dựng + thiết bị		$(G_{XD} + G_{TB})_{\text{trước VAT}}$ x	0,300%	x	100%	1.712.727.327	171.272.733	1.884.000.060	
5.12	Chi phí giám sát thi công xây dựng	Gtv13	$G_{XD}^{\text{trước VAT}}$ x	0,884%	x	100%	4.798.262.153	479.826.215	5.278.088.369	
5.13	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị	Gtv14	$G_{TB}^{\text{trước VAT}}$ x	0,659%	x	100%	185.306.007	18.530.601	203.836.608	
5.14	Chi phí giám sát công tác khảo sát xây dựng	Gtv15	$G_{KS}^{\text{trước VAT}}$ x	3,986%	x	100%	65.769.000	6.576.900	72.345.900	
5.15	Chi phí quy đổi vốn đầu tư xây dựng	Gtv16	$TMĐT^{\text{trước VAT}}$ x	0,040%			360.820.224	36.082.022	396.902.246	
5.16	Chi phí tư vấn, thí nghiệm đối chứng (phục vụ kiểm tra công tác nghiệm thu - tạm tính)	Gtv15	$G_{XD}^{\text{trước VAT}}$ x	0,300%	x	100%	1.628.369.509	162.836.951	1.791.206.460	
5.17	Chi phí tư vấn lập báo cáo đánh giá tác động môi trường	Gtv16	75	10.000.000			750.000.000	75.000.000	825.000.000	

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

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

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

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

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

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

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

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

Đơn vị: đồng

Stt	Khoản mục chi phí	Ký hiệu	Cách tính				Thành tiền			Ghi chú
			Khối lượng	Đơn giá	Hệ số		Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT	
A	**CHI PHÍ THUÊ ĐẤT**		**53,25**	**5.000.000.000**	**0,94**		**250.275.000.000**		**250.275.000.000**	**không thuộc TMĐT**
B	**TỔNG MỨC ĐẦU TƯ**						**1.601.668.735.664**	**77.861.635.740**	**1.679.530.371.403**	
I	**Giai đoạn 1: Chuẩn bị đầu tư và bồi thường giải phóng mặt bằng**	**Ggpmb**					**681.004.234.218**	**5.755.907.822**	**686.760.142.040**	
1	Chi phí thuê đất trong thời gian xây dựng		53,25	5.000.000.000	0,06		15.975.000.000	-	15.975.000.000	
2	Chi phí giải phóng mặt bằng (phần chênh lệch sau khi khấu trừ chi phí thuê đất)		(2)=(2.1)-(2.2)				665.029.234.218	5.755.907.822	670.785.142.040	Khấu trừ chi phí GPMB
2.1	Chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư						931.279.234.218	5.755.907.822	937.035.142.040	
-	Chi phí bồi thường, hỗ trợ						873.720.156.000		873.720.156.000	
-	Chi phí tái định cư		6,37	8.415.454.545	1,074		57.559.078.218	5.755.907.822	63.314.986.040	QĐ số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của BXD
2.2	Chi phí thuê đất 50 năm trả tiền 1 lần		53,25	5.000.000.000			266.250.000.000		266.250.000.000	
II	**CHI PHÍ XÂYDỰNG**	Gxd					**588.022.322.727**	**58.802.232.273**	**646.824.555.000**	
2.1	Công trình hạ tầng kỹ thuật		75	5.615.454.545	1,074	1,00	452.324.863.636	45.232.486.364	497.557.350.000	QĐ số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của BXD
2.2	Chi phí đầu tư ngoài suất vốn (chiều cao san nền dự kiến 2,6m)			452.324.863.636	0,300		135.697.459.091	13.569.745.909	149.267.205.000	Dự kiến tăng 30% chi phí tính theo suất vốn đầu tư phần xây dựng do địa hình trũng, chi phí san nền làm tăng chi phí
III	**CHI PHÍ THIẾT BỊ**	**Gtb**					**28.119.272.727**	**2.811.927.273**	**30.931.200.000**	
3.1	Công trình hạ tầng kỹ thuật	Gxd	75	349.090.909	1,074	1,00	28.119.272.727	2.811.927.273	30.931.200.000	QĐ số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của BXD
IV	**CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN**	Gqlda	$(G_{XD}+G_{TB})^{\text{trước VAT}}$x	1,228%			**7.566.218.792**	**756.621.879**	**8.322.840.671**	
V	**CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG**	Gtv					**24.864.827.738**	**2.486.482.774**	**27.351.310.512**	
5.1	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi		$(G_{XD}+G_{TB})^{\text{trước VAT}}$x	0,072%			443.621.949	44.362.195	487.984.144	
3	Chi phí khảo sát địa hình		75	10.000.000			750.000.000	75.000.000	825.000.000	
5.2	Chi phí khảo sát địa chất, thủy văn		75	12.000.000			900.000.000	90.000.000	990.000.000	
5.3	Lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500						1.324.565.000	132.456.500	1.457.021.500	
5.4	Lập hồ sơ thành lập cụm công nghiệp		$(G_{XD}+G_{TB})^{\text{trước VAT}}$x	0,029%	x	100%	178.681.063	17.868.106	196.549.169	
5.5	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi		$(G_{XD}+G_{TB})^{\text{trước VAT}}$x	0,205%	x	100%	1.263.090.271	126.309.027	1.389.399.298	
5.6	Chi phí thiết kế bản vẽ thi công (HTKT cấp II- TK 2 bước)		$G_{XD}^{\text{trước VAT}}$ x	1,135%	x	100%	6.674.053.363	667.405.336	7.341.458.699	
5.7	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi		$(G_{XD}+G_{TB})_{\text{trước VAT}}$x	0,036%	x	100%	221.810.974	22.181.097	243.992.072	
5.8	Chi phí thẩm tra thiết kế xây dựng		$G_{XD}^{\text{trước VAT}}$ x	0,057%	x	100%	335.172.724	33.517.272	368.689.996	
5.9	Chi phí thẩm tra dự toán		$G_{XD}^{\text{trước VAT}}$ x	0,054%	x	100%	317.532.054	31.753.205	349.285.260	
5.10	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu xây dựng + thiết bị		$(G_{XD}+G_{TB})_{\text{trước VAT}}$x	0,300%	x	100%	1.848.424.786	184.842.479	2.033.267.265	
5.12	Chi phí giám sát thi công xây dựng	Gtv13	$G_{XD}^{\text{trước VAT}}$ x	0,854%	x	100%	5.021.710.636	502.171.064	5.523.881.700	
5.13	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị	Gtv14	$G_{TB}^{\text{trước VAT}}$ x	0,659%	x	100%	185.306.007	18.530.601	203.836.608	
5.14	Chi phí giám sát công tác khảo sát xây dựng	Gtv15	$G_{KS}^{\text{trước VAT}}$ x	3,986%	x	100%	65.769.000	6.576.900	72.345.900	

Stt	Khoản mục chi phí	Ký hiệu	Cách tính				Thành tiền			Ghi chú
			Khối lượng	Đơn giá	Hệ số		Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT	
5.15	Chi phí quy đổi vốn đầu tư xây dựng	Gtv16	$TMĐT^{trước\ VAT}$ x	0,035%			560.584.057	56.058.406	616.642.463	
5.16	Chi phí tư vấn, thí nghiệm đối chứng (phục vụ kiểm tra công tác nghiệm thu - tạm tính)	Gtv15	$G_{XD}^{trước\ VAT}$ x	0,300%	x	100%	1.764.066.968	176.406.697	1.940.473.665	
5.17	Chi phí tư vấn lập báo cáo đánh giá tác động môi trường	Gtv16	75	10.000.000			750.000.000	75.000.000	825.000.000	
5.18	Các chi phí tư vấn khác		Tạm tính	10,000%			2.260.438.885	226.043.889	2.486.482.774	
VI	**CHI PHÍ KHÁC**	Gk					**8.350.431.797**	**680.636.677**	**9.031.068.474**	
6.1	Chi phí rà phá bom mìn, vật nổ		75	20000000			1.500.000.000	150.000.000	1.650.000.000	
6.3	Chi phí bảo hiểm công trình		$(G_{XD} + G_{TB})_{trước\ VAT}$x	0,300%			1.848.424.786	184.842.479	2.033.267.265	
6.4	Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán (NĐ 99/2021/NĐ-CP)		TMĐT x	0,087%		50%	696.725.900	69.672.590	766.398.490	
6.5	Chi phí thẩm định thiết kế (TT27/2023/TT-BTC)		$G_{XD}^{trước\ VAT}$x	0,031%			182.286.920	-	182.286.920	
6.6	Chi phí thẩm định dự toán (TT27/2023/TT-BTC)		$G_{XD}^{trước\ VAT}$x	0,030%			176.406.697	-	176.406.697	
6.7	*Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu xây dựng*		$G_{XD}^{trước\ VAT}$x	0,050%			294.011.161	-	294.011.161	
6.8	Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu thiết bị		$G_{TB}^{trước\ VAT}$x	0,100%			28.119.273	-	28.119.273	
6.9	Chi phí kiểm toán (NĐ 254/2025/NĐ-CP)		TMĐT x	0,125%			2.002.085.920	200.208.592	2.202.294.512	
6.10	Chi phí thẩm định dự án đầu tư xây dựng (Thông tư 28/2023//TT-BTC)		TMĐT x	0,003%			48.050.062	-	48.050.062	
6.11	Chi phí thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường (TT38/2023/TT-BTC)						67.000.000	-	67.000.000	
6.12	Phí kiểm tra công tác nghiệm thu		$G_{XD}^{trước\ VAT}$x	0,100%			588.022.323		588.022.323	
6.13	Chi phí đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật		Tạm tính				150.000.000		150.000.000	
6.14	Lệ phí thẩm duyệt PCCC (Thông tư 70/2025/TT-BTC)		TMĐT x	0,001%			10.168.592		10.168.592	
6.15	Các chi phí khác		Tạm tính	10,000%			759.130.163	75.913.016	835.043.180	
VII	**CHI PHÍ DỰ PHÒNG**	G_{DP}	$G_{DP1} + G_{DP2}$				**65.678.270.423**	**6.567.827.042**	**72.246.097.466**	
7.1	Dự phòng cho yếu tố khối lượng phát sinh	G_{DP1}	$(G_{XD}+G_{TB}+G_{QLDA}+G_{TV}+G_K)$ x		5%		32.839.135.212	3.283.913.521	36.123.048.733	
7.2	Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá	G_{DP2}	$(G_{XD}+G_{TB}+G_{QLDA}+G_{TV}+G_K)$ x		5%		32.839.135.212	3.283.913.521	36.123.048.733	
VIII	**LÃI VAY DỰ KIẾN**	**Lnn**	Theo bảng kế hoạch dự kiến giải ngân và thu xếp vốn của dự án				**198.063.157.240**		**198.063.157.240**	
	TỔNG CỘNG		**(A+B)**				**1.851.943.735.664**	**77.861.635.740**	**1.929.805.371.403**	

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

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

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

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

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

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

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

Đơn vị: đồng

Stt	Khoản mục chi phí	Ký hiệu	Cách tính				Thành tiền			Ghi chú
			Khối lượng	Đơn giá	Hệ số		Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT	
A	**CHI PHÍ THUÊ ĐẤT VẬN HÀNH**		**54**	5.000.000.000	**0,94**		**253.800.000.000**		**253.800.000.000**	
B	**TỔNG MỨC ĐẦU TƯ**						**1.078.431.268.722**	**61.624.329.699**	**1.145.124.188.328**	
I	**CHI PHÍ THUÊ ĐẤT VÀ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG**	**Ggpmb**					**320.868.539.067**	-	**325.937.128.973**	
1	Chi phí thuê đất 50 năm trả tiền 1 lần		54	5.000.000.000	**0,06**		16.200.000.000	-	16.200.000.000	
2	Chi phí giải phóng mặt bằng (phần chi phí còn lại sau khi thực hiện khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất)		(2)=(2.1)-(2.2)				304.668.539.067	5.068.589.907	309.737.128.973	
2.1	Chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư						574.668.539.067	5.068.589.907	579.737.128.973	
-	Chi phí bồi thường, hỗ trợ		75				523.982.640.000	-	523.982.640.000	Dự kiến chi phí bồi thường, hỗ trợ bình quân khoảng 5,5 tỷ đồng/ha
-	Chi phí tái định cư		5,61	8.415.454.545	1,074		50.685.899.067	5.068.589.907	55.754.488.973	QĐ số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của BXD
2.1	Chi phí thuê đất 50 năm trả tiền 1 lần		54	5.000.000.000			270.000.000.000		270.000.000.000	
II	**CHI PHÍ XÂYDỰNG**	Gxd					**497.557.350.000**	**49.755.735.000**	**547.313.085.000**	
1	Công trình hạ tầng kỹ thuật		75	5.615.454.545	1,074	1,00	452.324.863.636	45.232.486.364	497.557.350.000	QĐ số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của BXD
2	Chi phí đầu tư ngoài suất vốn (chiều cao san nền dự kiến 2,6m)			452.324.863.636	10%		45.232.486.364	4.523.248.636	49.755.735.000	Dự kiến tăng 10% chi phí tính theo suất vốn đầu tư phần xây dựng do địa hình trũng, chi phí san nền làm tăng chi phí
III	**CHI PHÍ THIẾT BỊ**	**Gtb**					**28.119.272.727**	**2.811.927.273**	**30.931.200.000**	
	Công trình hạ tầng kỹ thuật	Gxd	75	349.090.909	1,074	1,00	28.119.272.727	2.811.927.273	30.931.200.000	QĐ số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của BXD
IV	**CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN**	Gqlda	$(G_{XD}+G_{TB})^{\text{trước VAT}}_{X}$	1,265%			**6.649.809.278**	**664.980.928**	**7.314.790.205**	
V	**CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG**	Gtv					**22.210.064.777**	**2.221.006.478**	**24.431.071.255**	
5.1	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi		$(G_{XD}+G_{TB})^{\text{trước VAT}}$	0,074%			389.000.701	38.900.070	427.900.771	
5.1	Chi phí khảo sát địa hình		75	10.000.000			750.000.000	75.000.000	825.000.000	
5.2	Chi phí khảo sát địa chất, thủy văn		75	12.000.000			900.000.000	90.000.000	990.000.000	
5.3	Lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500		75				1.324.565.000	132.456.500	1.457.021.500	
5.4	Lập hồ sơ thành lập cụm công nghiệp		$(G_{XD}+G_{TB})^{\text{trước VAT}}_{X}$	0,030%	x	100%	157.702.987	15.770.299	173.473.286	
5.5	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi		$(G_{XD}+G_{TB})^{\text{trước VAT}}_{X}$	0,210%	x	100%	1.103.920.908	110.392.091	1.214.312.999	
5.6	Chi phí thiết kế bản vẽ thi công (HTKT cấp III- TK 2 bước)		$G_{XD}^{\text{trước VAT}}$ x	1,162%	x	100%	5.781.616.407	578.161.641	6.359.778.048	
5.7	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi		$(G_{XD}+G_{TB})_{\text{trước VAT}}$X	0,037%	x	100%	194.500.350	19.450.035	213.950.385	
5.8	Chi phí thẩm tra thiết kế xây dựng		$G_{XD}^{\text{trước VAT}}$ x	0,059%	x	100%	293.558.837	29.355.884	322.914.720	
5.9	Chi phí thẩm tra dự toán		$G_{XD}^{\text{trước VAT}}$ x	0,056%	x	100%	278.632.116	27.863.212	306.495.328	

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Việc lựa chọn suất đầu tư hạ tầng kỹ thuật của cụm công nghiệp làm cơ sở tham chiếu xuất phát từ việc hai loại hình dự án đều cần đầu tư các hạng mục hạ tầng kỹ thuật cơ bản như san nền, giao thông nội bộ, cấp điện, cấp nước, thoát nước, thông tin liên lạc và xử lý nước thải. Tuy nhiên, xét về tính chất hoạt động, quy mô xây dựng và nhu cầu sử dụng hạ tầng, dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao có yêu cầu đầu tư thấp hơn đáng kể so với dự án cụm công nghiệp.
Đối với công tác san nền, dự án chủ yếu phục vụ hoạt động nghiên cứu, bảo tồn nguồn gen, khảo nghiệm giống, xây dựng vườn giống gốc và sản xuất cây giống. Phần lớn diện tích đất được duy trì theo điều kiện địa hình tự nhiên nhằm bảo đảm môi trường sinh trưởng của cây trồng, hạn chế tối đa việc san lấp đồng bộ trên toàn bộ khu đất như đối với cụm công nghiệp. Công tác san nền chỉ thực hiện cục bộ tại các khu vực xây dựng công trình, đường giao thông chính và các hạng mục phụ trợ cần thiết.
Đối với hệ thống giao thông nội bộ, dự án không phát sinh nhu cầu vận chuyển hàng hóa công nghiệp quy mô lớn hoặc lưu thông thường xuyên của xe tải nặng, xe container. Hệ thống giao thông chủ yếu phục vụ công tác quản lý, nghiên cứu, chăm sóc cây giống và vận chuyển cây giống với tải trọng thấp. Do đó yêu cầu về quy mô, kết cấu và tiêu chuẩn kỹ thuật của hệ thống giao thông thấp hơn đáng kể so với hạ tầng giao thông của cụm công nghiệp.

Đối với hệ thống cấp nước, nhu cầu sử dụng nước chủ yếu phục vụ hoạt động tưới tiêu, chăm sóc cây giống, vận hành nhà lưới, nhà kính, phòng thí nghiệm và nhu cầu sinh hoạt của cán bộ, người lao động. Dự án có khả năng tận dụng nguồn nước tại chỗ kết hợp hệ thống tưới chuyên dùng, không yêu cầu đầu tư mạng lưới cấp nước công suất lớn phục vụ nhiều cơ sở sản xuất công nghiệp như tại cụm công nghiệp.
Đối với hệ thống cấp điện, viễn thông và chiếu sáng, nhu cầu sử dụng chủ yếu phục vụ khu hành chính, phòng thí nghiệm, khu sản xuất giống, hệ thống tưới tự động và các công trình phụ trợ. Dự án không phát sinh nhu cầu sử dụng điện công suất lớn cho các dây chuyền sản xuất công nghiệp hoặc các nhà máy chế biến tập trung, do đó quy mô đầu tư hệ thống kỹ thuật tương ứng được giảm đáng kể.
Đối với hệ thống thoát nước và xử lý nước thải, dự án có mật độ xây dựng thấp, tỷ lệ đất cây xanh, đất sản xuất và khu vực nghiên cứu ngoài trời chiếm phần lớn diện tích. Hệ thống thoát nước được tổ chức theo hướng tận dụng tối đa điều kiện địa hình tự nhiên kết hợp các công trình thoát nước cần thiết. Nước thải phát sinh chủ yếu từ hoạt động sinh hoạt, nghiên cứu và sản xuất giống cây lâm nghiệp, không phát sinh nước thải công nghiệp có tải lượng ô nhiễm lớn hoặc thành phần ô nhiễm phức tạp như tại các cơ sở sản xuất công nghiệp tập trung.
Trên cơ sở phân tích đặc điểm sử dụng đất, mật độ xây dựng, quy mô công trình, nhu cầu khai thác hạ tầng kỹ thuật và tính chất hoạt động của dự án, Chủ đầu tư nhận thấy nhu cầu đầu tư hạ tầng kỹ thuật của Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao chỉ chiếm một phần nhỏ so với dự án cụm công nghiệp có cùng quy mô diện tích. Vì vậy, để xác định sơ bộ tổng mức đầu tư tại giai đoạn đề xuất chủ trương đầu tư, Chủ đầu tư áp dụng hệ số hiệu chỉnh đối với suất đầu tư hạ tầng kỹ thuật tham chiếu từ cụm công nghiệp nhằm loại bỏ các chi phí đầu tư không phù hợp với đặc thù của dự án.
*Kết luận: Trên cơ sở các phân tích nêu trên, Chủ đầu tư tạm xác định chi phí hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án bằng **13%** suất đầu tư hạ tầng kỹ thuật tham chiếu của cụm công nghiệp có quy mô tương đương (hệ số K = 0,13) để phục vụ công tác xác định sơ bộ tổng mức đầu tư tại giai đoạn đề xuất chấp thuận chủ trương đầu tư. Giá trị cụ thể sẽ được tiếp tục rà soát, tính toán và xác định chính xác trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng theo quy định hiện hành.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

STT	Nội dung	Dự kiến nhu cầu sử dụng vốn (tr.đồng)	T10/2026	T11/2026	T12/2026	Tổng cộng năm 2026	T1/2027	T2/2027	T3/2027	T4/2027	T5/2027	T6/2027	T7/2027	T8/2027	T9/2027	T10/2027	T11/2027
A	**Tổng hợp nhu cầu vốn**	**6.699.906**	**28.784**	**5.809**	**11.216**	**45.809**	**19.867**	**124.577**	**21.045**	**95.421**	**357.303**	**308.314**	**261.542**	**271.762**	**273.679**	**321.711**	**381.748**
I	**Nhu cầu sử dụng vốn (chưa bao gồm lãi vay)**	**6.068.413**	**28.773**	**5.776**	**11.139**	**45.688**	**19.722**	**124.356**	**21.045**	**95.342**	**356.838**	**307.144**	**259.342**	**267.865**	**267.625**	**313.435**	**370.957**
1	Dự án cụm công nghiệp Long Thuận	1.111.088	1.298	1.336	1.336	3.971	1.515	2.642	2.241	75.866	76.219	39.454	68.238	67.847	67.847	67.847	67.847
2	Dự án cụm công nghiệp Lộc Giang 2	1.731.742		1.336	1.374	2.710	1.374	1.581	3.541	3.140	156.388	156.784	80.229	111.293	110.865	110.865	110.865
3	Dự án cụm công nghiệp Mỹ Thạnh	1.258.961			1.278	1.278	1.316	1.316	1.837	2.254	2.595	98.090	98.060	75.608	75.237	75.237	75.237
4	Dự án Khu công nghiệp Trường Hải	1.630.083				0	6.439	109.738	1.967	2.859	110.420	1.599	1.599	1.901	2.460	48.270	105.792
5	Dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao - VRG	336.539	27.475	3.103	7.151	37.730	9.079	9.079	11.459	11.223	11.216	11.216	11.216	11.216	11.216	11.216	11.216
II	**Lãi vay dự kiến**	**631.492**	**10**	**34**	**77**	**121**	**145**	**222**	**0**	**79**	**465**	**1.171**	**2.200**	**3.898**	**6.054**	**8.276**	**10.791**
1	Dự án cụm công nghiệp Long Thuận	108.023	0	0	0	0	0	0	0	79	443	1.013	1.587	2.166	2.749	3.181	3.461
2	Dự án cụm công nghiệp Lộc Giang 2	198.063		0	0	0	0	0	0	0	0	106	548	1.350	2.287	3.230	4.181
3	Dự án cụm công nghiệp Mỹ Thạnh	139.963			0	0	0	0	0	0	0	0	0	301	919	1.554	2.193
4	Dự án Khu công nghiệp Trường Hải	169.065				0	0	0	0	0	22	51	65	80	99	311	956
5	Dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao - VRG	16.377	10	34	77	121	145	222	0	0	0	0	0	0	0	0	0
III	**Luỹ kế nhu cầu sử dụng vốn (đã bao gồm lãi vay)**	**6.699.906**	**28.784**	**34.593**	**45.809**	**45.809**	**65.676**	**190.254**	**211.298**	**306.719**	**664.022**	**972.336**	**1.233.878**	**1.505.640**	**1.779.319**	**2.101.030**	**2.482.778**
B	**Cơ cấu sử dụng vốn (bao gồm lãi vay)**	**6.699.906**	**28.784**	**5.809**	**11.216**	**45.809**	**19.867**	**124.577**	**21.045**	**95.342**	**356.860**	**307.380**	**260.397**	**270.610**	**272.517**	**320.695**	**381.036**
1	**Vốn chủ sở hữu**	**944.092**	**26.298**	**2.672**	**3.988**	**32.959**	**10.644**	**115.277**	**9.586**	**84.119**	**340.291**	**249.903**	**98.060**	**3.255**	**-**	**-**	**-**
	Dự án cụm công nghiệp Long Thuận	183.000	1.298	1.336	1.336	3.971	1.515	2.642	2.241	75.866	76.219	20.546					
	Dự án cụm công nghiệp Lộc Giang 2	300.000		1.336	1.374	2.710	1.374	1.581	3.541	3.140	156.388	131.267					
	Dự án cụm công nghiệp Mỹ Thạnh	210.000			1.278	1.278	1.316	1.316	1.837	2.254	2.595	98.090	98.060	3.255	-	-	-
	Dự án Khu công nghiệp Trường Hải	226.092				0	6.439	109.738	1.967	2.859	105.089						
	Dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao - VRG	25.000	25.000			25.000											
2	**Vốn huy động (đã bao gồm lãi vay)**	**5.755.814**	**2.485**	**3.137**	**7.228**	**12.850**	**9.224**	**9.301**	**11.459**	**11.223**	**16.569**	**57.477**	**162.337**	**267.355**	**272.517**	**320.695**	**381.036**
2.1	**Vốn huy động từ khách hàng**	**1.177.796**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Dự án cụm công nghiệp Long Thuận	267.259															
	Dự án cụm công nghiệp Lộc Giang 2	288.575															
	Dự án cụm công nghiệp Mỹ Thạnh	200.484															
	Dự án Khu công nghiệp Trường Hải	421.478															
	Dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao - VRG	0															
2.2	**Vốn vay (đã bao gồm lãi vay)**	**4.578.018**	**2.485**	**3.137**	**7.228**	**12.850**	**9.224**	**9.301**	**11.459**	**11.223**	**16.569**	**57.477**	**162.337**	**267.355**	**272.517**	**320.695**	**381.036**
	Dự án cụm công nghiệp Long Thuận	768.853				-						18.987	68.680	68.860	69.434	70.013	70.596
	Dự án cụm công nghiệp Lộc Giang 2	1.341.230				-						25.624	80.777	112.644	113.152	114.095	115.046
	Dự án cụm công nghiệp Mỹ Thạnh	988.440				-								72.654	76.156	76.791	77.430
	Dự án Khu công nghiệp Trường Hải	1.151.578				-	0	0	0	0	5.353	1.650	1.664	1.981	2.559	48.581	106.748
	Dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao - VRG	327.916	2.485	3.137	7.228	12.850	9.224	9.301	11.459	11.223	11.216	11.216	11.216	11.216	11.216	11.216	11.216

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: /TTr-HĐQT	*Hải Phòng, ngày 28 tháng 9 năm 2026*

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.1. Sự cần thiết phải đầu tư

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

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

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

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

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

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

1.2. Mục tiêu đầu tư

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

2. Thông tin dự án

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

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

2.3. Tình hình pháp lý dự án

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

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

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

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

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

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

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

3. Đánh giá sự phù hợp

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

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

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

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

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

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

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

dịch vụ công nghiệp quy mô lớn.

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

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

3.3.1 Về khả năng thu hút vốn đầu tư:

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

Bên cạnh đó, Cụm công nghiệp Mỹ Thạnh nằm trong quy hoạch phát triển các khu, Cụm công nghiệp của tỉnh Tây Ninh, tạo điều kiện thuận lợi để thu hút các nhà đầu tư thứ cấp trong và ngoài khu vực. Với lợi thế về vị trí và 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.

3.3.2. Về khả năng cung cấp nguồn lao động:

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

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

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

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

4. Quy mô dự án:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

trạm xử lý nước thải,...

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

5. Tổng vốn đầu tư, hiệu quả dự án

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

Trong đó:

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

5.2. Hiệu quả kinh tế:

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

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

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

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

6. Kiến nghị, đề xuất.

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

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

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

- Thông qua việc trong quá trình nghiên cứu và triển khai thực hiện dự án, đối với các nội dung thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông phát sinh theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty, Hội đồng quản trị được quyền xin ý kiến cổ đông bằng văn bản để xem xét, quyết định khi cần thiết.

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

Hồ sơ đính kèm:

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

Trân trọng!

TM.HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

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

Phạm Trung Thái

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



BÁO CÁO

CHẤP THUẬN CHỦ TRƯƠNG NGHIÊN CỨU VÀ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

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

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

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

Hải Phòng, năm 2026

I. GIỚI THIỆU CHUNG

1. Nhu cầu về thuê đất công nghiệp Việt Nam

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

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

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

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

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

2. Tình hình phát triển công nghiệp tại địa phương

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II. CÁC QUY HOẠCH ĐỊNH HƯỚNG

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

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

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

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

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

3. Quy mô: 75 ha.

- Ranh giới:

+ Phía Tây Bắc: Tiếp giáp Đường Kênh 4.

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

+ Phía Đông Bắc: Tiếp giáp đất nông nghiệp.

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

4. Mục tiêu dự án

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Sự phù hợp với quy hoạch xây dựng.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Quy mô dự án

6.1. Đánh giá hiện trạng khu vực dự án:

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

Bảng tổng hợp hiện trạng sử dụng đất

TT	Tên loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	ONT	2.500	0,33%
2	Đất giao thông, kênh rạch	DGT, SON	70.000	9,33%
3	Đất sản xuất nông nghiệp	SXN	677.500	90,34%
	Tổng		**750.000**	**100,00%**

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



Hình ảnh Hiện trạng khu đất quy hoạch CCN Mỹ Thạnh

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

6.2. Diện tích đất dự kiến sử dụng:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Mật độ xây dựng:

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

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

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

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

c. Sản phẩm, dịch vụ cung cấp:

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

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

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

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

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

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

7. Chi phí đầu tư

Căn cứ quy mô Cụm công nghiệp Mỹ Thạnh.

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

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

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

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

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

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

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

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

7.1. Tổng vốn đầu tư dự án

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

- Chi phí thuê đất không được tính vào tổng mức đầu tư;

- Tổng mức đầu tư: Gồm chi phí do Chủ đầu tư đầu tư, chi phí do ngành điện và ngành viễn thông đầu tư, cụ thể bao gồm:

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

+ Chi phí xây dựng;

+ Chi phí thiết bị;

+ Chi phí quản lý dự án;

+ Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng;

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

+ Chi phí dự phòng.

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

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

định thành lập Cụm công nghiệp.

7.3. Tiến độ thực hiện dự án

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

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

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

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

8. Hiệu quả kinh tế xã hội

8.1. Hiệu quả kinh tế

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

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

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

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

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

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

8.2. Hiệu quả xã hội

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trân trọng!

PHỤ LỤC TÍNH TOÁN

(Kèm theo Báo cáo đầu tư Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cầu hạ tầng cụm công nghiệp Mỹ Thạnh, xã Mỹ Thạnh, tỉnh Tây Ninh)

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

Bảng 1 - Bảng thống kê quy hoạch sử dụng đất

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

Bảng 2 - Phương án kinh doanh

STT	Nội dung	Năm		Hệ số lấp đầy (%)	
				Đất kho tàng, nhà máy	
				Tính tiền 1 lần	Tỷ lệ lấp đầy lũy kế
1	Kế hoạch kinh doanh qua các năm	2026	0	0%	
		2027	1	0%	
		2028	2	10%	**10%**
		2029	3	30%	**40%**
		2030	4	30%	**70%**
		2031	5	20%	**90%**
		2032÷2075	6÷49	10%	**100%**

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

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

Đơn vị: đồng

Stt	Khoản mục chi phí	Ký hiệu	Cách tính				Thành tiền			Ghi chú
			Khối lượng	Đơn giá	Hệ số		Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT	
A	**CHI PHÍ THUÊ ĐẤT VẬN HÀNH**		**54**	5.000.000.000	**0,94**		**253.800.000.000**		**253.800.000.000**	
B	**TỔNG MỨC ĐẦU TƯ**						**1.078.431.268.722**	**61.624.329.699**	**1.145.124.188.328**	
I	**CHI PHÍ THUÊ ĐẤT VÀ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG**	**Ggpmb**					**320.868.539.067**	-	**325.937.128.973**	
1	Chi phí thuê đất 50 năm trả tiền 1 lần		54	5.000.000.000	**0,06**		16.200.000.000	-	16.200.000.000	
2	Chi phí giải phóng mặt bằng (phần chi phí còn lại sau khi thực hiện khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất)		(2)=(2.1)-(2.2)				304.668.539.067	5.068.589.907	309.737.128.973	
2.1	Chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư						574.668.539.067	5.068.589.907	579.737.128.973	
-	Chi phí bồi thường, hỗ trợ		75				523.982.640.000	-	523.982.640.000	Dự kiến chi phí bồi thường, hỗ trợ bình quân khoảng 5,5 tỷ đồng/ha
-	Chi phí tái định cư		5,61	8.415.454.545	1,074		50.685.899.067	5.068.589.907	55.754.488.973	QĐ số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của BXD
2.1	Chi phí thuê đất 50 năm trả tiền 1 lần		54	5.000.000.000			270.000.000.000		270.000.000.000	
II	**CHI PHÍ XÂYDỰNG**	Gxd					**497.557.350.000**	**49.755.735.000**	**547.313.085.000**	
1	Công trình hạ tầng kỹ thuật		75	5.615.454.545	1,074	1,00	452.324.863.636	45.232.486.364	497.557.350.000	QĐ số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của BXD
2	Chi phí đầu tư ngoài suất vốn (chiều cao san nền dự kiến 2,6m)			452.324.863.636	10%		45.232.486.364	4.523.248.636	49.755.735.000	Dự kiến tăng 10% chi phí tính theo suất vốn đầu tư phần xây dựng do địa hình trũng, chi phí san nền làm tăng chi phí
III	**CHI PHÍ THIẾT BỊ**	**Gtb**					**28.119.272.727**	**2.811.927.273**	**30.931.200.000**	
	Công trình hạ tầng kỹ thuật	Gxd	75	349.090.909	1,074	1,00	28.119.272.727	2.811.927.273	30.931.200.000	QĐ số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của BXD
IV	**CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN**	Gqlda	$(G_{XD}+G_{TB})^{\text{trước VAT}}_{x}$	1,265%			**6.649.809.278**	**664.980.928**	**7.314.790.205**	
V	**CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG**	Gtv					**22.210.064.777**	**2.221.006.478**	**24.431.071.255**	
5.1	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi		$(G_{XD}+G_{TB})^{\text{trước VAT}}$	0,074%			389.000.701	38.900.070	427.900.771	
5.1	Chi phí khảo sát địa hình		75	10.000.000			750.000.000	75.000.000	825.000.000	
5.2	Chi phí khảo sát địa chất, thủy văn		75	12.000.000			900.000.000	90.000.000	990.000.000	
5.3	Lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500		75				1.324.565.000	132.456.500	1.457.021.500	
5.4	Lập hồ sơ thành lập cụm công nghiệp		$(G_{XD}+G_{TB})^{\text{trước VAT}}_{x}$	0,030%	x	100%	157.702.987	15.770.299	173.473.286	
5.5	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi		$(G_{XD}+G_{TB})^{\text{trước VAT}}_{x}$	0,210%	x	100%	1.103.920.908	110.392.091	1.214.312.999	
5.6	Chi phí thiết kế bản vẽ thi công (HTKT cấp III- TK 2 bước)		$G_{XD}^{\text{trước VAT}}{}_{x}$	1,162%	x	100%	5.781.616.407	578.161.641	6.359.778.048	
5.7	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi		$(G_{XD}+G_{TB})_{\text{trước VAT}}{}^{x}$	0,037%	x	100%	194.500.350	19.450.035	213.950.385	
5.8	Chi phí thẩm tra thiết kế xây dựng		$G_{XD}^{\text{trước VAT}}{}_{x}$	0,059%	x	100%	293.558.837	29.355.884	322.914.720	
5.9	Chi phí thẩm tra dự toán		$G_{XD}^{\text{trước VAT}}{}_{x}$	0,056%	x	100%	278.632.116	27.863.212	306.495.328	

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

Bảng 4. Kế hoạch giải ngân

Stt	Nội dung công việc	Dự kiến chi phí (tr.đồng)	Năm 2026 T12	Năm 2026 T1	Năm 2026 T2	Năm 2027 T3	Năm 2027 T4	Năm 2027 T5	Năm 2027 T6	Năm 2027 T7	Năm 2027 T8	Năm 2027 T9
A	**Tiến độ công việc, nhu cầu sử dụng vốn**	**1.258.961**	**1.278**	**1.316**	**1.316**	**1.837**	**2.254**	**2.595**	**98.090**	**98.060**	**75.608**	**75.237**
I	**Giai đoạn 1: Chuẩn bị đầu tư và giải phóng mặt bằng**	**585.823**	**908**	**945**	**945**	**1.096**	**1.513**	**1.112**	**96.607**	**96.206**	**48.311**	**48.311**
1	Khảo sát địa hình	825	825									
2	Khảo sát địa chất	990		495	495							
3	Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500	1.457		364	364	364	364					
4	Báo cáo đánh giá tác động môi trường	825				275	275	275				
5	Báo cáo nghiên cứu khả thi	1.428				357	357	357	357			
6	Thẩm duyệt PCCC	7							7			
7	Đền bù giải phóng mặt bằng (đã bao gồm DP)	579.737					417	417	417 95.790	417 95.790	417 47.895	417 47.895
8	Dự phòng (không bao gồm DP công tác GPMB)	553	83	86	86	100	100	63	36			
II	**Thi công hạ tầng kỹ thuật và các công việc khác**	**673.138**	**371**	**371**	**371**	**741**	**741**	**1.483**	**1.483**	**1.853**	**27.296**	**26.926**
1	Thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị công trình	578.244									23.130	23.130
2	Công tác quản lý dự án, tư vấn, công tác khác (các công việc còn lại)	33.699	337	337	337	674	674	1.348	1.348	1.685	1.685	1.348
3	Dự phòng	61.194	34	34	34	67	67	135	135	168	2.481	2.448
B	**Lãi vay dự kiến**	139.963	0	0	0	0	0	0	0	0	301	919
C	**Tổng vốn đầu tư**	**1.398.924**	**1.278**	**1.316**	**1.316**	**1.837**	**2.254**	**2.595**	**98.090**	**98.060**	**75.909**	**76.156**
D	**Cơ cấu sử dụng vốn**	**1.398.924**	**1.278**	**1.316**	**1.316**	**1.837**	**2.254**	**2.595**	**98.090**	**98.060**	**75.909**	**76.156**
1	**Vốn chủ sở hữu**	210.000	**1.278**	**1.316**	**1.316**	**1.837**	**2.254**	**2.595**	**98.090**	**98.060**	**3.255**	
2	**Vốn khác**	**200.484**										
3	**Vốn vay**	**988.440**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**72.654**	**76.156**

Bảng 4. Kế hoạch giải ngân

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

Bảng 4. Kế hoạch giải ngân

Stt	Nội dung công việc	Dự kiến chi phí (tr.đồng)	Năm 2028 T7	Năm 2028 T8	Năm 2028 T9	Năm 2028 T10	Năm 2028 T11	Năm 2028 T12	Năm 2029 T1	Năm 2029 T2	Năm 2029 T3
A	**Tiến độ công việc, nhu cầu sử dụng vốn**	**1.258.961**	**26.926**	**26.926**	**26.555**	**26.555**	**26.555**	**26.555**	**26.555**	**26.555**	**26.184**
I	**Giai đoạn 1: Chuẩn bị đầu tư và giải phóng mặt bằng**	**585.823**									
1	Khảo sát địa hình	825									
2	Khảo sát địa chất	990									
3	Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500	1.457									
4	Báo cáo đánh giá tác động môi trường	825									
5	Báo cáo nghiên cứu khả thi	1.428									
6	Thẩm duyệt PCCC	7									
7	Đền bù giải phóng mặt bằng (đã bao gồm DP)	579.737									
8	Dự phòng (không bao gồm DP công tác GPMB)	553									
II	**Thi công hạ tầng kỹ thuật và các công việc khác**	**673.138**	**26.926**	**26.926**	**26.555**	**26.555**	**26.555**	**26.555**	**26.555**	**26.555**	**26.184**
1	Thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị công trình	578.244	23.130	23.130	23.130	23.130	23.130	23.130	23.130	23.130	23.130
2	Công tác quản lý dự án, tư vấn, công tác khác (các công việc còn lại)	33.699	1.348	1.348	1.011	1.011	1.011	1.011	1.011	1.011	674
3	Dự phòng	61.194	2.448	2.448	2.414	2.414	2.414	2.414	2.414	2.414	2.380
B	**Lãi vay dự kiến**	139.963	6.084	6.359	6.635	6.912	7.191	7.379	7.476	7.574	7.671
C	**Tổng vốn đầu tư**	**1.398.924**	**33.010**	**33.285**	**33.190**	**33.467**	**33.746**	**33.934**	**34.031**	**34.129**	**33.856**
D	**Cơ cấu sử dụng vốn**	**1.398.924**	**33.010**	**33.285**	**33.190**	**33.467**	**33.746**	**33.934**	**34.031**	**34.129**	**33.856**
1	**Vốn chủ sở hữu**	210.000									
2	**Vốn khác**	**200.484**						22.276	22.276	22.276	22.276
3	**Vốn vay**	**988.440**	**33.010**	**33.285**	**33.190**	**33.467**	**33.746**	**11.658**	**11.755**	**11.853**	**11.580**

Bảng 4. Kế hoạch giải ngân

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

Bảng 5 - Phân bổ chi phí khấu hao

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

Bảng 5 - Phân bổ chi phí khấu hao

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

Bảng 5 - Phân bổ chi phí khấu hao

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

Bảng 6 - Doanh thu dự án

Thời gian phân tích 50 năm

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

Bảng 6 - Doanh thu dự án

Thời gian phân tích 50 năm

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

Bảng 6 - Doanh thu dự án

Thời gian phân tích 50 năm

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

Bảng 6 - Doanh thu dự án

Thời gian phân tích 50 năm

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

Bảng 6 - Doanh thu dự án

Thời gian phân tích 50 năm

STT	Nội dung	Diện tích (m2)	Đơn giá (triệu đồng/m2)	Tổng cộng (triệu đồng)	NĂM 35	NĂM 36	NĂM 37	NĂM 38	NĂM 39	NĂM 40	NĂM 41	NĂM 42
					NĂM 2060	NĂM 2061	NĂM 2062	NĂM 2063	NĂM 2064	NĂM 2065	NĂM 2066	NĂM 2067
					34	35	36	37	38	39	40	41
	Tiến độ thực hiện											
I	**DÒNG THU THỰC TẾ**			**3.740.113**	**43.361**	**45.529**	**47.805**	**50.196**	**52.706**	**55.341**	**58.108**	**61.013**
1.1	**Cho thuê đất kho tàng nhà máy**	**525.000**		**2.047.500**	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Trả tiền một lần	525.000	3,90	2.047.500								
	Hệ số lấp đầy											
1.3	**Doanh thu quản lý HTKT**			**1.692.613**	**43.361**	**45.529**	**47.805**	**50.196**	**52.706**	**55.341**	**58.108**	**61.013**
-	Thuê đất kho tàng, nhà máy	525.000	0,02	1.692.613	43.361	45.529	47.805	50.196	52.706	55.341	58.108	61.013
	Hệ số lấp đầy				100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	Đơn giá hàng năm				0,08	0,09	0,09	0,10	0,10	0,11	0,11	0,12
II	**DÒNG THU HẠCH TOÁN**			**3.740.113**	**87.802**	**89.970**	**92.247**	**94.637**	**97.147**	**99.782**	**102.549**	**105.455**
2.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			2.047.500	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441
-	Trả tiền 1 lần			2.047.500	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441
	Doanh thu 2028			204.750	4.266	4.266	4.266	4.266	4.266	4.266	4.266	4.266
	Doanh thu 2029			614.250	13.069	13.069	13.069	13.069	13.069	13.069	13.069	13.069
	Doanh thu 2030			614.250	13.353	13.353	13.353	13.353	13.353	13.353	13.353	13.353
	Doanh thu 2031			409.500	9.100	9.100	9.100	9.100	9.100	9.100	9.100	9.100
	Doanh thu 2032			204.750	4.653	4.653	4.653	4.653	4.653	4.653	4.653	4.653
2.2	Doanh thu quản lý HTKT			1.692.613	43.361	45.529	47.805	50.196	52.706	55.341	58.108	61.013

Bảng 6 - Doanh thu dự án

Thời gian phân tích 50 năm

STT	Nội dung	Diện tích (m2)	Đơn giá (triệu đồng/m2)	Tổng cộng (triệu đồng)	NĂM 43	NĂM 44	NĂM 45	NĂM 46	NĂM 47	NĂM 48	NĂM 49	NĂM 50
					NĂM 2068	NĂM 2069	NĂM 2070	NĂM 2071	NĂM 2072	NĂM 2073	NĂM 2074	NĂM 2075
					42	43	44	45	46	47	48	49
	Tiến độ thực hiện											
I	**DÒNG THU THỰC TẾ**			**3.740.113**	**64.064**	**67.267**	**70.630**	**74.162**	**77.870**	**81.764**	**85.852**	**90.144**
1.1	**Cho thuê đất kho tàng nhà máy**	**525.000**		**2.047.500**	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Trả tiền một lần	525.000	3,90	2.047.500								
	Hệ số lấp đầy											
1.3	**Doanh thu quản lý HTKT**			**1.692.613**	**64.064**	**67.267**	**70.630**	**74.162**	**77.870**	**81.764**	**85.852**	**90.144**
-	Thuê đất kho tàng, nhà máy	525.000	0,02	1.692.613	64.064	67.267	70.630	74.162	77.870	81.764	85.852	90.144
	Hệ số lấp đầy				100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	Đơn giá hàng năm				0,12	0,13	0,13	0,14	0,15	0,16	0,16	0,17
II	**DÒNG THU HẠCH TOÁN**			**3.740.113**	**108.505**	**111.709**	**115.072**	**118.603**	**122.312**	**126.205**	**130.293**	**134.586**
2.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			2.047.500	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441
-	Trả tiền 1 lần			2.047.500	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441	44.441
	Doanh thu 2028			204.750	4.266	4.266	4.266	4.266	4.266	4.266	4.266	4.266
	Doanh thu 2029			614.250	13.069	13.069	13.069	13.069	13.069	13.069	13.069	13.069
	Doanh thu 2030			614.250	13.353	13.353	13.353	13.353	13.353	13.353	13.353	13.353
	Doanh thu 2031			409.500	9.100	9.100	9.100	9.100	9.100	9.100	9.100	9.100
	Doanh thu 2032			204.750	4.653	4.653	4.653	4.653	4.653	4.653	4.653	4.653
2.2	Doanh thu quản lý HTKT			1.692.613	64.064	67.267	70.630	74.162	77.870	81.764	85.852	90.144

Bảng 7 - Bảng tính lợi nhuận hàng năm

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

Bảng 7 - Bảng tính lợi nhuận hàng năm

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

Bảng 7 - Bảng tính lợi nhuận hàng năm

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

Bảng 7 - Bảng tính lợi nhuận hàng năm

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

Bảng 7 - Bảng tính lợi nhuận hàng năm

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

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

Thời gian phân tích hiệu quả của Dự án 50 năm

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

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

Thời gian phân tích hiệu quả của Dự án

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

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

Thời gian phân tích hiệu quả của Dự án

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

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

Thời gian phân tích hiệu quả của Dự án

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

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

Thời gian phân tích hiệu quả của Dự án

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: /TTr-VRG	*Trần Hưng Đạo, ngày tháng năm 2026*

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH

V/v: Xin chấp thuận tiếp tục triển khai thực hiện Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp quốc tế Trường Hải, xã Mỹ Quý tỉnh Tây Ninh

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

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản số 01/2026/QH14 ngày 17/11/2016;

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

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

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

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

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

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

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

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

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

3. Diện tích dự kiến: 162,1916 ha

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Đơn vị tính: đồng

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

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

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

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

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

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

3. Kết luận

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

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

III. Đề xuất kiến nghị

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trân trọng!

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

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

Phạm Trung Thái

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: /TTr-HĐQT	*Hải Phòng, ngày 28 tháng 9 năm 2026*

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Sự cần thiết phải đầu tư

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

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

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

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

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

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

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

2. Mục tiêu đầu tư

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

II. THÔNG TIN DỰ ÁN

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

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

3. Tình hình pháp lý dự án

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

4. Đánh giá sự phù hợp

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3.1 Về khả năng thu hút vốn đầu tư:

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

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

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

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

4.3.2 Về khả năng cung cấp nguồn lao động:

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

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

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

5. Quy mô dự án:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trong đó:

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

7. Hiệu quả kinh tế

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

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

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

III. Kiến nghị, đề xuất.

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

sau:

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

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

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

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

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

Hồ sơ đính kèm:

- Báo cáo dự án đầu tư; Phụ lục tính toán Tổng mức đầu tư và Hiệu quả dự án đầu tư Khu công nghiệp Lương Bình.

Trân trọng!

TM.HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

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

Phạm Trung Thái

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

BÁO CÁO

CHẤP THUẬN CHỦ TRƯƠNG NGHIÊN CỨU VÀ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

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

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

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

Hải Phòng, năm 2026

I. GIỚI THIỆU CHUNG

1. Nhu cầu về thuê đất công nghiệp Việt Nam

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

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

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

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

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

2. Tình hình phát triển công nghiệp tại địa phương

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II. CÁC QUY HOẠCH ĐỊNH HƯỚNG

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

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

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

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

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

3. Quy mô dự kiến: 325 ha.

4. Mục tiêu dự án

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

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

+ Nhóm ngành chế biến, bảo quản nông, lâm.

+ Nhóm ngành may mặc, da giày.

+ Nhóm ngành công nghệ thông tin, điện-điện tử.

+ Sản xuất, chế tạo, lắp ráp thiết bị, linh kiện điện, điện tử, điện lạnh, các sản phẩm từ công nghệ mới, kỹ thuật cao phục vụ các ngành điện tử, công nghệ thông tin.

+ Sản xuất thiết bị, linh phụ kiện truyền dữ liệu, điện thoại di động, máy vi tính và các thiết bị ngoại vi.

+ Sản xuất các sản phẩm phần mềm, sản phẩm nội dung thông tin số, dịch vụ phần mềm, khắc phục sự cố an toàn thông tin, bảo vệ thông tin.

+ Sản xuất, chế tạo cơ khí chính xác, khuôn mẫu, chế tạo máy móc, thiết bị. Sản xuất, lắp ráp ô tô, xe máy và phụ tùng ô tô, xe máy.

+ Sản xuất chế tạo các sản phẩm từ nhựa, linh kiện nhựa – cao su kỹ thuật, sản xuất các sản phẩm bao bì, in ấn.

+ Sản xuất vật liệu composite, vật liệu dẻo, siêu bền, siêu nhẹ.

+ Sản xuất mỹ phẩm, dược phẩm và thiết bị y tế.

+ Sản xuất, chế biến lương thực, thực phẩm và thức ăn chăn nuôi.

+ Dịch vụ logistic.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Quy mô dự án

6.1. Đánh giá hiện trạng khu vực dự án:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Mật độ xây dựng:

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

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

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

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

c. Sản phẩm, dịch vụ cung cấp:

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

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

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

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

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

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

7. Chi phí đầu tư

Căn cứ quy mô của Khu công nghiệp Lương Bình.

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

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

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

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

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

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

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

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

7.1. Tổng vốn đầu tư:

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

- Chi phí thuê đất không được tính vào tổng mức đầu tư;

- Tổng mức đầu tư: Gồm chi phí do Chủ đầu tư đầu tư, chi phí do ngành điện và ngành viễn thông đầu tư, cụ thể bao gồm:

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

+ Chi phí xây dựng;

+ Chi phí thiết bị;

+ Chi phí quản lý dự án;

+ Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng;

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

+ Chi phí dự phòng.

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

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

7.3. Tiến độ thực hiện dự án

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

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

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

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

8. Hiệu quả kinh tế xã hội

8.1. Về hiệu quả kinh tế

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

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

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

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

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

8.2. Hiệu quả xã hội

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trân trọng!

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

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

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

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

Bảng 2 - Phương án kinh doanh

STT	Nội dung	Năm		Hệ số lấp đầy (%)	
				Giai đoạn 1	Tỷ lệ lấp đầy lũy kế cả 2 giai đoạn
1	Kế hoạch kinh doanh qua các năm	2026	0		**0%**
		2027	1		**0%**
		2028	2	5%	**5%**
		2029	3	15%	**20%**
		2030	4	20%	**40%**
		2031	5	20%	**60%**
		2032	6	15%	**75%**
		2033	7	10%	**85%**
		2034	8	10%	**95%**
		2035	9	5%	**100%**
		2036÷2075	10	0%	**100%**

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

Bảng 3 - Tổng vốn đầu tư

Đơn vị: đồng

Stt		Ký hiệu	Cách tính			Thành tiền			Ghi chú
			Khối lượng	Đơn giá	Hệ số	Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT	
A	**CHI PHÍ THUÊ ĐẤT**	**Gtđ**	**234**	**5.000.000.000**	**0,9**	**1.053.000.000.000**		**1.053.000.000.000**	**không thuộc TMĐT**
B	**TỔNG MỨC ĐẦU TƯ**					**4.756.443.245.130**	**283.902.450.000**	**5.040.345.695.130**	
I	**CHI PHÍ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG**	**Ggpmb**				**897.000.000.000**	-	**897.000.000.000**	
1	Chi phí thuê đất trong thời gian xây dựng		234	5.000.000.000	0,10	117.000.000.000	-	117.000.000.000	
2	Chi phí giải phóng mặt bằng (phần chênh lệch sau khi khấu trừ chi phí thuê đất)		(2)=(2.1)-(2.2)			780.000.000.000	-	780.000.000.000	
2.1	Chi phí giải phóng mặt bằng		325	6.000.000.000		1.950.000.000.000		1.950.000.000.000	
2.2	Chi phí thuê đất 50 năm trả tiền 1 lần		234	5.000.000.000		1.170.000.000.000		1.170.000.000.000	
II	**CHI PHÍ XÂYDỰNG**	Gxd				**2.086.104.090.909**	**208.610.409.091**	**2.294.714.500.000**	
	Công trình hạ tầng kỹ thuật		325	6.055.454.545	1,060	2.086.104.090.909	208.610.409.091	2.294.714.500.000	QĐ số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của BXD
III	**CHI PHÍ THIẾT BỊ**	**Gtb**				**135.294.545.455**	**13.529.454.545**	**148.824.000.000**	
	Công trình hạ tầng kỹ thuật	Gxd	325	392.727.273	1,060	135.294.545.455	13.529.454.545	148.824.000.000	QĐ số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của BXD
IV	**CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN, TƯ VẤN, CHI PHÍ KHÁC (chưa bao gồm lãi vay)**	Gqlda+ Gtv+Gk	325	1.043.636.364	1,060	**359.532.727.273**	**35.953.272.727**	**395.486.000.000**	QĐ số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của BXD
V	**CHI PHÍ DỰ PHÒNG**	Gtv	(I+II+III+IV) x		10%	**347.793.136.364**	**25.809.313.636**	**373.602.450.000**	
VIII	**LÃI VAY DỰ KIẾN**	**Lnn**	Chi tiết theo bảng tính lãi vay			**930.718.745.130**		**930.718.745.130**	
	TỔNG CỘNG		**(A+B)**			**5.809.443.245.130**	**283.902.450.000**	**6.093.345.695.130**	

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

STT	Nội dung	Giá trị (tr.đồng)	Tiến độ giải ngân dự kiến												
			KH năm 2027					KH năm 2028					KH năm 2029			
			Quý 1	Quý 2	Quý 3	Quý 4	Tổng cộng	Quý 1	Quý 2	Quý 3	Quý 4	Tổng cộng	Quý 1	Quý 2	Quý 3	Quý 4
I	Chi phí thuê đất	1.053.000	52.650	52.650	131.625	131.625	368.550	131.625	131.625	131.625	131.625	526.500	78.975	78.975		
I	Chi phí GPMB	897.000	44.850	44.850	112.125	112.125	313.950	112.125	112.125	112.125	112.125	448.500	67.275	67.275		
II	Chi phí xây dựng + Thiết bị	2.443.539			122.177	122.177	244.354	146.612	146.612	146.612	146.612	586.449	146.612	146.612	146.612	146.612
II	Chi phí QLDA, Chi phí tư vấn đầu tư XD và chi phí khác	395.486	19.774	19.774	19.774	19.774	79.097	24.718	24.718	24.718	24.718	98.872	24.718	24.718	24.718	24.718
IV	Chi phí dự phòng	373.602	6.462	6.462	25.408	25.408	63.740	28.346	28.346	28.346	28.346	113.382	23.861	23.861	17.133	17.133
A	TỔNG VỐN ĐẦU TƯ (Chưa có lãi vay)	5.162.627	123.737	123.737	411.109	411.109	1.069.691	443.426	443.426	443.426	443.426	1.773.703	341.441	341.441	188.463	188.463
B	CƠ CẤU HUY ĐỘNG VỐN	6.093.346	126.057	128.435	423.633	431.654	1.109.778	472.799	481.847	491.122	500.629	1.946.397	403.487	408.451	258.058	257.590
1	Vốn chủ sở hữu	914.100	30.934	30.934	102.777	102.777	267.423	110.856	110.856	110.856	110.856	443.426	85.360	85.360	32.531	
2	Vốn huy động từ thu hút nhà đầu tư	2.187.819	-	-	-	-	-	-	-	-	-		119.559	119.559	119.559	119.559
-	Vốn huy động từ thu hút nhà đầu tư	1.737.660					-					-	119.559	119.559	119.559	119.559
-	Vốn có khả năng huy động (Trong thời gian xây dựng)	2.348.054					-						119.559	119.559	119.559	119.559
3	Vốn vay dự kiến	2.991.427	95.123	97.501	320.856	328.877	842.356	361.942	370.991	380.266	389.772	1.502.971	198.568	203.532	105.968	138.031
-	Kế hoạch giải ngân vốn vay	2.510.867	92.803	92.803	308.332	308.332	802.268	332.569	332.569	332.569	332.569	1.330.277	136.522	136.522	36.373	68.905
-	Số dư đầu kỳ		-	95.123	192.623	513.479	-	842.356	1.204.298	1.575.289	1.955.555	842.356	2.345.327	2.543.895	2.747.427	2.853.396
-	Lãi vay phát sinh trong kỳ	1.039.998	2.320	4.698	12.524	20.545	40.087	29.373	38.422	47.696	57.203	172.694	62.046	67.010	69.595	73.058
-	Trả lãi vay tính vào SXKD	109.279									-	-				3.931
-	Trả lãi vay bằng nguồn KH ứng trước	450.159					-									
-	Trả lãi vay bằng vốn vay	480.560	2.320	4.698	12.524	20.545	40.087	29.373	38.422	47.696	57.203	172.694	62.046	67.010	69.595	69.127
-	Số dư cuối kỳ	1.156.327	95.123	192.623	513.479	842.356	842.356	1.204.298	1.575.289	1.955.555	2.345.327	2.345.327	2.543.895	2.747.427	2.853.396	2.991.427
V	TỔNG VỐN ĐẦU TƯ (Bao gồm lãi vay)	6.093.346	126.057	128.435	423.633	431.654	1.109.778	472.799	481.847	491.122	500.629	1.946.397	403.487	408.451	258.058	257.590

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

STT	Nội dung	Giá trị (tr.đồng)	KH năm 2029					KH năm 2031					Ghi chú
			Tổng cộng	Quý 1	Quý 2	Quý 3	Quý 4	Tổng cộng	Quý 1	Quý 2	Quý 3	Quý 4	Tổng cộng	
I	Chi phí thuê đất	1.053.000	157.950					-					-	
I	Chi phí GPMB	897.000	134.550					-					-	
II	Chi phí xây dựng + Thiết bị	2.443.539	586.449	146.612	146.612	146.612	146.612	586.449	109.959	109.959	109.959	109.959	439.837	
II	Chi phí QLDA, Chi phí tư vấn đầu tư XD và chi phí khác	395.486	98.872	19.774	19.774	19.774	19.774	79.097	9.887	9.887	9.887	9.887	39.549	
IV	Chi phí dự phòng	373.602	81.987	16.639	16.639	16.639	16.639	66.555	11.985	11.985	11.985	11.985	47.939	
A	TỔNG VỐN ĐẦU TƯ (Chưa có lãi vay)	5.162.627	1.059.808	183.025	183.025	183.025	183.025	732.101	131.831	131.831	131.831	131.831	527.324	
B	CƠ CẤU HUY ĐỘNG VỐN	6.093.346	1.327.586	257.811	257.811	257.811	222.659	996.092					-	
1	Vốn chủ sở hữu	914.100	203.252					-					-	
2	Vốn huy động từ thu hút nhà đầu tư	2.187.819	478.235	257.811	257.811	257.811	222.659	996.092	195.922	195.922	189.817	131.831	713.492	
-	Vốn huy động từ thu hút nhà đầu tư	1.737.660	478.235	183.025	183.025	183.025	183.025	732.101	131.831	131.831	131.831	131.831	527.324	
-	Vốn có khả năng huy động (Trong thời gian xây dựng)	2.348.054	478.235	355.970	355.970	355.970	355.970	1.423.880	467.455	467.455	467.455	467.455	1.869.819	
3	Vốn vay dự kiến	2.991.427	646.100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Kế hoạch giải ngân vốn vay	2.510.867	378.322	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Số dư đầu kỳ		2.345.327	2.991.427	2.991.427	2.991.427	2.991.427	2.991.427	2.563.639	2.563.639	2.563.639	2.563.639	2.563.639	
-	Lãi vay phát sinh trong kỳ	1.039.998	271.709	74.786	74.786	74.786	74.786	299.143	64.091	64.091	64.091	64.091	256.364	
-	Trả lãi vay tính vào SXKD	109.279	3.931				35.152	35.152			6.105	64.091	70.196	Không tính vào TMĐT
-	Trả lãi vay bằng nguồn KH ứng trước	450.159	-	74.786	74.786	74.786	39.634	263.991	64.091	64.091	57.986	-	186.168	
-	Trả lãi vay bằng vốn vay	480.560	267.778	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Số dư cuối kỳ	1.156.327	2.991.427	2.991.427	2.991.427	2.991.427	2.991.427	2.563.639	2.563.639	2.563.639	2.563.639	2.563.639	1.156.327	Sử dụng vốn nhàn rỗi trả dư nợ cuối kỳ
V	TỔNG VỐN ĐẦU TƯ (Bao gồm lãi vay)	6.093.346	1.327.586	257.811	257.811	257.811	222.659	996.092	195.922	195.922	189.817	131.831	713.492	

Bảng 5 - Phân bổ chi phí khấu hao

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

Bảng 5 - Phân bổ chi phí khấu hao

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

Bảng 5 - Phân bổ chi phí khấu hao

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

Bảng 5 - Phân bổ chi phí khấu hao

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

Bảng 6 - Doanh thu dự án

Thời gian phân tích 50

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

Bảng 6 - Doanh thu dự án

Thời gian phân tích 50

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

Bảng 6 - Doanh thu dự án

Thời gian phân tích 50

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

Bảng 6 - Doanh thu dự án

Thời gian phân tích 50

STT	Nội dung	Diện tích (m2)	Đơn giá (triệu đồng/m2)	Tổng cộng	NĂM 30	NĂM 31	NĂM 32	NĂM 33	NĂM 34	NĂM 35	NĂM 36	NĂM 37	NĂM 38	NĂM 39
					NĂM 2056	NĂM 2057	NĂM 2058	NĂM 2059	NĂM 2060	NĂM 2061	NĂM 2062	NĂM 2063	NĂM 2064	NĂM 2065
					29	30	31	32	33	34	35	36	37	38
	Tiến độ thực hiện													
I	**DÒNG THU THỰC TẾ**			**16.421.647**	**134.468**	**141.192**	**148.251**	**155.664**	**163.447**	**171.620**	**180.200**	**189.211**	**198.671**	**208.605**
1.1	**Cho thuê đất kho tàng nhà máy**	**2.210.000**		**9.768.200**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Trả tiền một lần	2.210.000	4,42	9.768.200										
	Hệ số lấp đầy													
1.2	**Doanh thu quản lý HTKT**			**6.653.447**	**134.468**	**141.192**	**148.251**	**155.664**	**163.447**	**171.620**	**180.200**	**189.211**	**198.671**	**208.605**
-	Thuê đất kho tàng, nhà máy	2.210.000	0,02	6.653.447	134.468	141.192	148.251	155.664	163.447	171.620	180.200	189.211	198.671	208.605
	Hệ số lấp đầy				100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	Đơn giá hàng năm				2,93	3,07	3,23	3,39	3,56	3,73	3,92	4,12	4,32	4,54
II	**DÒNG THU HẠCH TOÁN**			**16.421.647**	**352.891**	**359.614**	**366.674**	**374.086**	**381.870**	**390.042**	**398.623**	**407.633**	**417.094**	**427.027**
2.1	**Cho thuê đất kho tàng nhà máy**			**9.768.200**	**218.422**	**218.422**	**218.422**	**218.422**	**218.422**	**218.422**	**218.422**	**218.422**	**218.422**	**218.422**
-	Trả tiền 1 lần			9.768.200	218.422	218.422	218.422	218.422	218.422	218.422	218.422	218.422	218.422	218.422
	Doanh thu 2029			488.410	10.175	10.175	10.175	10.175	10.175	10.175	10.175	10.175	10.175	10.175
	Doanh thu 2030			1.465.230	31.175	31.175	31.175	31.175	31.175	31.175	31.175	31.175	31.175	31.175
	Doanh thu 2031			1.953.640	42.470	42.470	42.470	42.470	42.470	42.470	42.470	42.470	42.470	42.470
	Doanh thu 2032			1.953.640	43.414	43.414	43.414	43.414	43.414	43.414	43.414	43.414	43.414	43.414
	Doanh thu 2033			1.465.230	33.301	33.301	33.301	33.301	33.301	33.301	33.301	33.301	33.301	33.301
	Doanh thu 2034			976.820	22.717	22.717	22.717	22.717	22.717	22.717	22.717	22.717	22.717	22.717
	Doanh thu 2035			976.820	23.258	23.258	23.258	23.258	23.258	23.258	23.258	23.258	23.258	23.258
	Doanh thu 2036			488.410	11.912	11.912	11.912	11.912	11.912	11.912	11.912	11.912	11.912	11.912
2.2	**Doanh thu quản lý HTKT**			**6.653.447**	**134.468**	**141.192**	**148.251**	**155.664**	**163.447**	**171.620**	**180.200**	**189.211**	**198.671**	**208.605**

Bảng 6 - Doanh thu dự án

Thời gian phân tích 50

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

Bảng 6 - Doanh thu dự án

Thời gian phân tích 50

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

Bảng 7 - Bảng tính lợi nhuận hàng năm

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

Bảng 7 - Bảng tính lợi nhuận hàng năm

STT	Nội dung	Tổng cộng	NĂM 10	NĂM 11	NĂM 12	NĂM 13	NĂM 14	NĂM 15	NĂM 16	NĂM 17	NĂM 18	NĂM 19
			NĂM 2036	NĂM 2037	NĂM 2038	NĂM 2039	NĂM 2040	NĂM 2041	NĂM 2042	NĂM 2043	NĂM 2044	NĂM 2045
			9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
I	**DOANH THU**	**16.421.647**	**269.102**	**271.636**	**274.297**	**277.091**	**280.024**	**283.104**	**286.338**	**289.734**	**293.299**	**297.043**
1.1	**Cho thuê đất kho tàng nhà máy**	**9.768.200**	**218.422**	**218.422**	**218.422**	**218.422**	**218.422**	**218.422**	**218.422**	**218.422**	**218.422**	**218.422**
1.3	**Doanh thu quản lý HTKT**	**6.653.447**	**50.680**	**53.214**	**55.874**	**58.668**	**61.602**	**64.682**	**67.916**	**71.311**	**74.877**	**78.621**
II	**CHI PHÍ**	**12.322.166**	**330.002**	**331.226**	**332.474**	**333.748**	**335.046**	**336.371**	**337.723**	**339.101**	**340.507**	**341.941**
1	Chi phí khấu hao TSCĐ	4.756.443	177.919	177.919	177.919	177.919	177.919	177.919	177.919	177.919	177.919	177.919
2	Chi phí kinh doanh	195.364	4.368	4.368	4.368	4.368	4.368	4.368	4.368	4.368	4.368	4.368
3	Chi phí quản lý vận hành hàng năm	3.415.111	51.000	52.020	53.060	54.122	55.204	56.308	57.434	58.583	59.755	60.950
4	Chi phí duy tu, sửa chữa hạ tầng (tính từ năm 6)	932.987	22.214	22.214	22.214	22.214	22.214	22.214	22.214	22.214	22.214	22.214
5	Chi phí phát sinh khác	1.859.981	51.100	51.304	51.512	51.725	51.941	52.162	52.387	52.617	52.851	53.090
6	Chi phí thuê đất hàng năm	1.053.000	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400
7	Chi trả lãi vay trong giai đoạn vận hành	109.279										
III	**Lợi nhuận**	**4.099.481**	**(60.899)**	**(59.589)**	**(58.177)**	**(56.657)**	**(55.022)**	**(53.267)**	**(51.385)**	**(49.367)**	**(47.208)**	**(44.898)**
IV	**Lỗ lũy kế chuyển sang**											
V	**Thu nhập chịu thuế**		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VI	**Thuế thu nhập doanh nghiệp**	**1.039.784**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VII	**Lợi nhuận sau thuế**	**3.059.698**	**(60.899)**	**(59.589)**	**(58.177)**	**(56.657)**	**(55.022)**	**(53.267)**	**(51.385)**	**(49.367)**	**(47.208)**	**(44.898)**
VII	**KẾ HOẠCH TRẢ NỢ VÀ THU HỒI VỐN CHỦ SỞ HỮU**											
1	Nguồn trả nợ (Khấu hao + lợi nhuận)											
2	Nguồn tiền nhàn rỗi											
3	Trả nợ gốc ngân hàng											
-	Nợ gốc đầu kỳ	713.492										
-	Lãi vay trong kỳ											
-	Trả lãi vay											
-	Lãi vay nhập gốc											
-	Trả gốc											
-	Dư nợ cuối kỳ											
4	Thu hồi vốn chủ sở hữu	914.100										

Bảng 7 - Bảng tính lợi nhuận hàng năm

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

Bảng 7 - Bảng tính lợi nhuận hàng năm

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

Bảng 7 - Bảng tính lợi nhuận hàng năm

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

Bảng 7 - Bảng tính lợi nhuận hàng năm

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

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

Thời gian phân tích hiệu quả của Dự án 50 năm

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

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

Thời gian phân tích hiệu quả của Dự án

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

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

Thời gian phân tích hiệu quả của Dự án

STT	Nội dung	Tỷ lệ	Đơn giá	Tổng cộng	NĂM 22	NĂM 23	NĂM 24	NĂM 25	NĂM 26	NĂM 27	NĂM 28	NĂM 29	NĂM 30	NĂM 31	NĂM 32
					NĂM 2048	NĂM 2049	NĂM 2050	NĂM 2051	NĂM 2052	NĂM 2053	NĂM 2054	NĂM 2055	NĂM 2056	NĂM 2057	NĂM 2058
					21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
	Tiến độ thực hiện														
I	**DÒNG TIỀN THU**			**16.421.647**	**91.013**	**95.564**	**100.342**	**105.359**	**110.627**	**116.159**	**121.967**	**128.065**	**134.468**	**141.192**	**148.251**
	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			9.768.200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Doanh thu quản lý HTKT			6.653.447	91.013	95.564	100.342	105.359	110.627	116.159	121.967	128.065	134.468	141.192	148.251
	VAT đầu ra			1.642.165	9.101	9.556	10.034	10.536	11.063	11.616	12.197	12.807	13.447	14.119	14.825
II	**DÒNG TIỀN CHI**			**13.101.034**	**139.833**	**141.386**	**142.969**	**144.584**	**146.232**	**147.912**	**149.626**	**151.374**	**153.157**	**162.710**	**165.606**
1	**Giai đoạn đầu tư xây dựng**			**5.809.443**											
2	**Giai đoạn vận hành**			**7.291.591**	**139.833**	**141.386**	**142.969**	**144.584**	**146.232**	**147.912**	**149.626**	**151.374**	**153.157**	**162.710**	**165.606**
2.1	Chi phí khấu hao TSCĐ (không tính vào dòng tiền)			-											
2.2	Chi phí kinh doanh	2%	Doanh thu thuê đất	195.364	4.368	4.368	4.368	4.368	4.368	4.368	4.368	4.368	4.368	4.368	4.368
2.3	Chi phí quản lý vận hành			3.415.111	64.680	65.974	67.293	68.639	70.012	71.412	72.841	74.297	75.783	77.299	78.845
2.4	Chi phí duy tu, sửa chữa hạ tầng (tính từ năm 6)	1%	Chi phí XD+TB	787.595	18.752	18.752	18.752	18.752	18.752	18.752	18.752	18.752	18.752	18.752	18.752
2.5	Chi phí phát sinh khác	20%	2.2+2.3	1.859.981	52.032	52.291	52.555	52.824	53.099	53.379	53.664	53.956	54.253	24.763	25.072
2.6	Chi trả lãi vay trong giai đoạn vận hành			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.7	Chi nộp thuế TNDN	20%		1.039.784	-	-	-	-	-	-	-	-	-	37.527	38.568
3	**VAT đầu vào**			**909.708**	**13.983**	**14.139**	**14.297**	**14.458**	**14.623**	**14.791**	**14.963**	**15.137**	**15.316**	**12.518**	**12.704**
	Giai đoạn đầu tư xây dựng			283.902											
	Giai đoạn vận hành			625.805	13.983	14.139	14.297	14.458	14.623	14.791	14.963	15.137	15.316	12.518	12.704
III	**VAT phải nộp (VAT đầu ra - VAT đầu vào)**			**732.457**	**(4.882)**	**(4.582)**	**(4.263)**	**(3.922)**	**(3.560)**	**(3.175)**	**(2.766)**	**(2.331)**	**(1.869)**	**1.601**	**2.121**
IV	**Lợi nhuận**			**3.059.698**	**(26.159)**	**(23.160)**	**(19.965)**	**(16.563)**	**(12.943)**	**(9.092)**	**(4.997)**	**(647)**	**3.973**	**150.109**	**154.273**
V	**HỆ SỐ CHIẾT KHẤU**	**10%**			**0,1351**	**0,1228**	**0,1117**	**0,1015**	**0,0923**	**0,0839**	**0,0763**	**0,0693**	**0,0630**	**0,0573**	**0,0521**
VI	**DÒNG TIỀN HIỆU SỐ THU CHI**														
1	Dòng tiền không có chiết khấu				(48.820)	(45.822)	(42.627)	(39.225)	(35.604)	(31.753)	(27.659)	(23.309)	(18.689)	(21.518)	(17.355)
2	Cộng dồn dòng tiền không có chiết khấu				2.858.713	2.812.891	2.770.265	2.731.040	2.695.436	2.663.683	2.636.024	2.612.715	2.594.026	2.572.508	2.555.154
3	Dòng tiền có chiết khấu				(6.597)	(5.629)	(4.760)	(3.982)	(3.286)	(2.664)	(2.110)	(1.616)	(1.178)	(1.233)	(904)
4	Cộng dồn dòng tiền có chiết khấu				705.828	700.199	695.438	691.456	688.170	685.505	683.396	681.779	680.601	679.368	678.464
VII	**CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ**														
1	IRR														
2	NPV														
3	Thời gian thu hồi vốn theo dòng tiền dự án														

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

Thời gian phân tích hiệu quả của Dự án

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

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

Thời gian phân tích hiệu quả của Dự án

STT	Nội dung	Tỷ lệ	Đơn giá	Tổng cộng	NĂM 43	NĂM 44	NĂM 45	NĂM 46	NĂM 47	NĂM 48	NĂM 49	NĂM 50	GHI CHÚ
					NĂM 2069	NĂM 2070	NĂM 2071	NĂM 2072	NĂM 2073	NĂM 2074	NĂM 2075	NĂM 2076	
					42	43	44	45	46	47	48	49	
	Tiến độ thực hiện												
I	**DÒNG TIỀN THU**			**16.421.647**	**253.560**	**266.238**	**279.550**	**293.528**	**308.204**	**323.614**	**339.795**	**356.785**	
	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			9.768.200	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Doanh thu quản lý HTKT			6.653.447	253.560	266.238	279.550	293.528	308.204	323.614	339.795	356.785	
	VAT đầu ra			1.642.165	25.356	26.624	27.955	29.353	30.820	32.361	33.979	35.678	
II	**DÒNG TIỀN CHI**			**13.101.034**	**205.089**	**209.507**	**214.089**	**218.843**	**223.776**	**228.895**	**234.209**	**239.727**	
1	**Giai đoạn đầu tư xây dựng**			**5.809.443**									
2	**Giai đoạn vận hành**			**7.291.591**	**205.089**	**209.507**	**214.089**	**218.843**	**223.776**	**228.895**	**234.209**	**239.727**	
2.1	Chi phí khấu hao TSCĐ (không tính vào dòng tiền)			-									
2.2	Chi phí kinh doanh	2%	Doanh thu thuê đất	195.364	4.368	4.368	4.368	4.368	4.368	4.368	4.368	4.368	
2.3	Chi phí quản lý vận hành			3.415.111	98.034	99.994	101.994	104.034	106.115	108.237	110.402	112.610	
2.4	Chi phí duy tu, sửa chữa hạ tầng (tính từ năm 6)	1%	Chi phí XD+TB	787.595	18.752	18.752	18.752	18.752	18.752	18.752	18.752	18.752	
2.5	Chi phí phát sinh khác	20%	2.2+2.3	1.859.981	28.910	29.302	29.702	30.110	30.526	30.951	31.384	31.825	
2.6	Chi trả lãi vay trong giai đoạn vận hành			-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.7	Chi nộp thuế TNDN	20%		1.039.784	55.025	57.090	59.272	61.578	64.014	66.587	69.303	72.171	
3	**VAT đầu vào**			**909.708**	**15.006**	**15.242**	**15.482**	**15.726**	**15.976**	**16.231**	**16.491**	**16.756**	
	Giai đoạn đầu tư xây dựng			283.902									
	Giai đoạn vận hành			625.805	15.006	15.242	15.482	15.726	15.976	16.231	16.491	16.756	
III	**VAT phải nộp (VAT đầu ra - VAT đầu vào)**			**732.457**	**10.350**	**11.382**	**12.473**	**13.626**	**14.844**	**16.131**	**17.489**	**18.923**	
IV	**Lợi nhuận**			**3.059.698**	**220.099**	**228.359**	**237.088**	**246.312**	**256.056**	**266.346**	**277.213**	**288.685**	
V	**HỆ SỐ CHIẾT KHẤU**	**10%**			**0,0183**	**0,0166**	**0,0151**	**0,0137**	**0,0125**	**0,0113**	**0,0103**	**0,0094**	
VI	**DÒNG TIỀN HIỆU SỐ THU CHI**												
1	Dòng tiền không có chiết khấu				48.471	56.731	65.461	74.685	84.428	94.719	105.585	117.058	
2	Cộng dồn dòng tiền không có chiết khấu				2.721.946	2.778.677	2.844.138	2.918.823	3.003.251	3.097.970	3.203.555	3.320.613	
3	Dòng tiền có chiết khấu				885	942	988	1.025	1.053	1.074	1.088	1.097	
4	Cộng dồn dòng tiền có chiết khấu				681.677	682.619	683.606	684.631	685.684	686.758	687.846	688.943	
VII	**CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ**												
1	IRR												
2	NPV												
3	Thời gian thu hồi vốn theo dòng tiền dự án												

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

Số: /TTr-VRG

DỰ THẢO

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

Trần Hưng Đạo, ngày tháng năm 2026

TỜ TRÌNH

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I. SỰ CẦN THIẾT PHẢI THỰC HIỆN

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

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

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

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

II. NGUYÊN TẮC THỰC HIỆN

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

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

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

III. CÁC MÔ HÌNH DỰ KIẾN

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

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

Công ty dự kiến triển khai thực hiện dự án thông qua hình thức thành lập công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên (Công ty TNHH MTV) do Công ty làm chủ sở hữu, hoạt động trong lĩnh vực khoa học công nghệ, phù hợp với định hướng và tính chất của dự án.

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

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

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

IV. ĐỀ XUẤT, KIẾN NGHỊ

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

1. Thông qua chủ trương thành lập mô hình tổ chức để thực hiện dự án, bao gồm:

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

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

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

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

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

Trân trọng!

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

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

Phạm Trung Thái

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Nghị quyết số: /2026/NQ-ĐHĐCĐ Sửa đổi, bổ sung Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty	*Hải Phòng, ngày tháng năm 2026*

DỰ THẢO

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2026

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

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

Căn cứ Biên bản họp số: /2026/BB-ĐHĐCĐ ngày / /2026 của Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2026 Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam.

QUYẾT NGHỊ THÔNG QUA:

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

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

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

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

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

Phạm Trung Thái

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

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

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

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

Hải Phòng, ngày tháng năm 2026

DỰ THẢO

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2026

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

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

Căn cứ Biên bản họp số: /2026/BB-ĐHĐCĐ ngày /9/2026 của Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2026 Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam.

QUYẾT NGHỊ THÔNG QUA:

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

STT	Họ và Tên	Chức vụ
1	**ĐỖ PHÚ HỒNG QUÂN** - Sinh ngày: 20/06/1994 - CCCD: 079094011888 cấp ngày 12/01/2022 Tại Cục Cảnh sát Quản lý Hành chính về Trật tự xã hội - Nơi đăng ký HKTT: 378/11 An Dương Vương, Phường Chợ Quán, TP. Hồ Chí Minh.	Thành viên Ban kiểm soát

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

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

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

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

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

Phạm Trung Thái

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Nghị quyết số: /2026/NQ-ĐHĐCĐ Sửa đổi, bổ sung Quy chế nội bộ về quản trị, Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị, Quy chế tổ chức và hoạt động của Ban kiểm soát	*Hải Phòng, ngày tháng năm 2026*

DỰ THẢO

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2026

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

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

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

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

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

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

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

Căn cứ Biên bản họp số: /2026/BB-ĐHĐCĐ ngày / /2026 của Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2026 Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam.

QUYẾT NGHỊ THÔNG QUA:

Điều 1: Sửa đổi Quy chế nội bộ về quản trị, Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị, Quy chế tổ chức và hoạt động của Ban kiểm soát của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam được Đại hội đồng cổ đông thường

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

Điều 2: Giao Hội đồng quản trị Công ty sửa đổi, bổ sung Quy chế nội bộ về quản trị, Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị, Quy chế tổ chức và hoạt động của Ban kiểm soát của Công ty Cổ phần phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam; Công bố thông tin theo quy định.

Điều 3: Nghị quyết này được Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2026 biểu quyết thông qua ngày / /2026. Bản Quy chế nội bộ về quản trị, Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị, Quy chế tổ chức và hoạt động của Ban kiểm soát của Công ty sửa đổi thay thế cho Quy chế nội bộ về quản trị, Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị, Quy chế tổ chức và hoạt động của Ban kiểm soát của Công ty (*được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 30/6/2021),* có hiệu lực kể từ ngày ký.

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

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

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

Phạm Trung Thái

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Nghị quyết số: /2026/NQ-ĐHĐCĐ Báo cáo Xây dựng phương án triển khai các dự án giai đoạn từ quý IV năm 2026 đến quý II năm 2027	*Hải Phòng, ngày tháng năm 2026*

DỰ THẢO

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2026

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

Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019 và Luật số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán;

Căn cứ Biên bản họp số: /2026/BB-ĐHĐCĐ ngày / /2026 của Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2026 Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam.

QUYẾT NGHỊ THÔNG QUA:

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

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

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

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

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

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

Phạm Trung Thái

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Nghị quyết số: …./2026/NQ-ĐHĐCĐ Về các dự án đầu tư tại tỉnh Tây Ninh	*Hải Phòng, ngày tháng năm 2026*

DỰ THẢO

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

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

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

Căn cứ Biên bản họp số …./2026/BB-ĐHĐCĐ ngày .../9/2026 của Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2026 Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam.

QUYẾT NGHỊ THÔNG QUA:

Điều 1: Các nội dung nêu tại:

1.1. Chấp thuận tiếp tục triển khai thực hiện Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp quốc tế Trường Hải, xã Mỹ Quý, tỉnh Tây Ninh *(Đính kèm theo tờ trình số: …./TTr-HĐQT ngày .../..../2026 của Hội đồng quản trị Công ty).*

1.2. Chấp thuận nghiên cứu và triển khai đầu tư xây dựng Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Mỹ Thạnh tại xã Mỹ Thạnh, tỉnh Tây Ninh *(Đính kèm theo tờ trình số: …./TTr-HĐQT ngày .../..../2026 của Hội đồng quản trị Công ty).*

1.3. Chấp thuận nghiên cứu và triển khai đầu tư xây dựng Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Lương Bình tại xã Thạnh Lợi, tỉnh Tây Ninh *(Đính kèm theo tờ trình số: …./TTr-HĐQT ngày .../..../2026 của Hội đồng quản trị Công ty).*

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

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

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

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

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

Phạm Trung Thái

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Nghị quyết số: /2026/NQ-ĐHĐCĐ Xây dựng và triển khai các mô hình tổ chức thực hiện dự án	*Hải Phòng, ngày tháng năm 2026*

DỰ THẢO

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2026

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

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

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

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

Căn cứ Biên bản họp số: /2026/BB-ĐHĐCĐ ngày / /2026 của Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2026 Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam.

QUYẾT NGHỊ THÔNG QUA:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Phạm Trung Thái