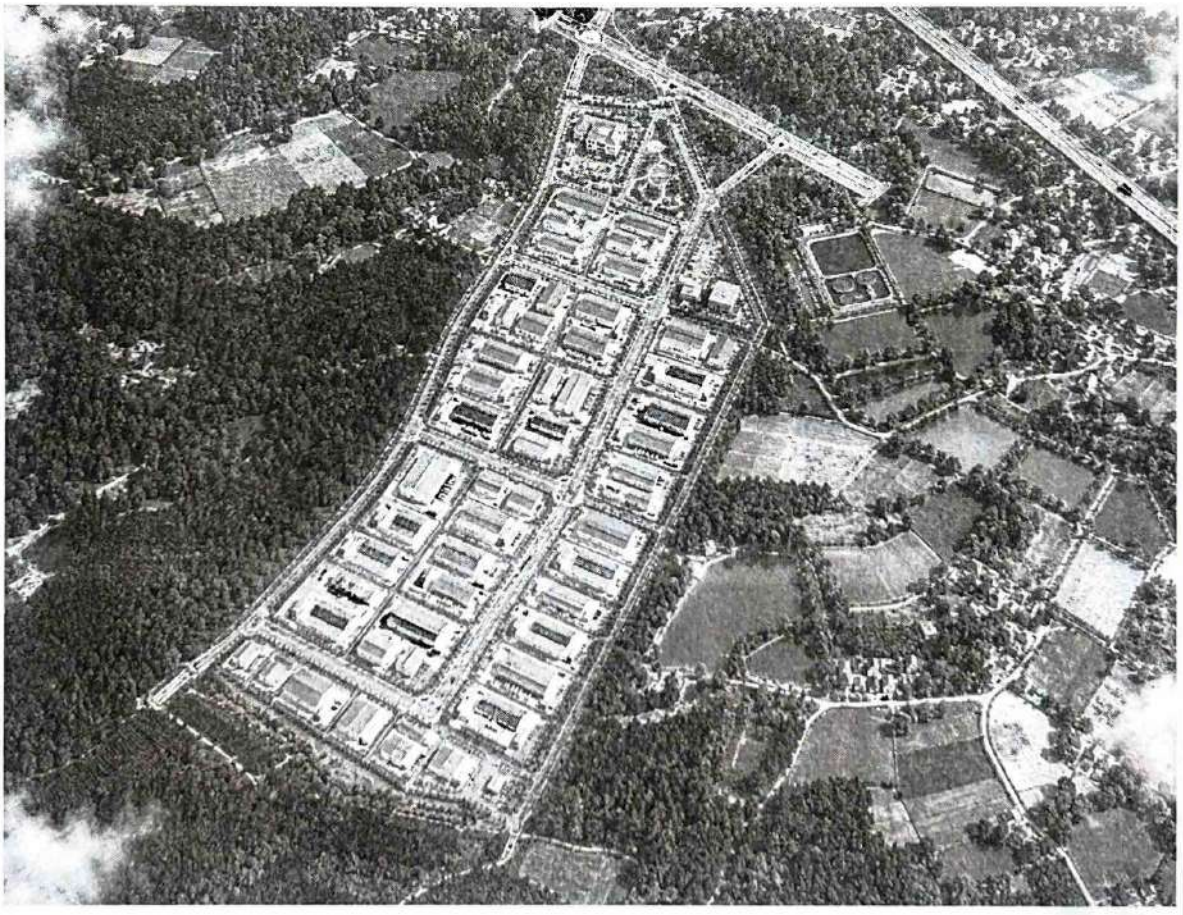
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG HẠ TẦNG MHT

BÁO CÁO ĐẦU TƯ
THÀNH LẬP CỤM CÔNG NGHIỆP DỐC SON

ĐỊA ĐIỂM: XÃ HẢI LĂNG, TỈNH QUẢNG TRỊ



NĂM 2026

THÔNG TIN CHUNG CỦA CỤM CÔNG NGHIỆP

Nội dung	Chỉ tiêu, thông tin đề xuất
Tên cụm công nghiệp	Cụm công nghiệp Dốc Son
Địa điểm	Xã Hải Lăng, tỉnh Quảng Trị
Tổ chức đề nghị làm chủ đầu tư hạ tầng	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng MHT
Căn cứ quy hoạch	Mục B, Phụ lục II Quyết định 719/QĐ-UBND ngày 27/02/2026 của UBND tỉnh Quảng Trị: quy mô 75 ha đến năm 2035
Diện tích đề xuất	742.325,38 m² (khoảng 74,23 ha); ranh giới 18 mốc R01–R18
Đất sản xuất công nghiệp, TTCN	506.569,22 m² (68,24%)
Hiện trạng chủ yếu	Đất rừng sản xuất 714.304,93 m² (96,23%)
Tổng mức đầu tư dự kiến	586.186.000.000 đồng
Nguồn vốn	Vốn chủ sở hữu 15% (87,93 tỷ đồng); vốn huy động 85% (498,26 tỷ đồng)
Tiến độ thực hiện	Từ năm 2026 – 2032
Thời hạn hoạt động	50 năm kể từ ngày được giao đất, cho thuê đất
Lao động khi khai thác	Khoảng 3.000 – 5.000 người

MỤC LỤC

THÔNG TIN CHUNG CỦA CỤM CÔNG NGHIỆP i
MỞ ĐẦU 1
1. Mục đích, phạm vi lập báo cáo 1
2. Đơn vị lập báo cáo và tài liệu sử dụng 1
CHƯƠNG I. CĂN CỨ PHÁP LÝ, SỰ CẦN THIẾT VÀ ĐIỀU KIỆN THÀNH LẬP CỤM CÔNG NGHIỆP 2
1.1. Căn cứ pháp lý 2
1.2. Sự cần thiết thành lập Cụm công nghiệp Dốc Son 4
1.3. Sự phù hợp với quy hoạch tỉnh và danh mục cụm công nghiệp 4
1.4. Đánh giá việc đáp ứng điều kiện thành lập cụm công nghiệp 5
1.5. Dự báo nhu cầu lao động và tác động đến thị trường lao động khu vực 5
1.6. Đánh giá tác động đối với hoạt động của các khu, cụm công nghiệp trên địa bàn.. 6
CHƯƠNG II. HIỆN TRẠNG ĐẤT ĐAI, NGÀNH NGHỀ, CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT VÀ KẾT NỐI HẠ TẦNG 8
2.1. Vị trí, phạm vi và ranh giới 8
2.2. Điều kiện tự nhiên 8
2.3. Hiện trạng sử dụng đất và tài sản trên đất 10
2.4. Đánh giá khả năng thu hồi đất, giải phóng mặt bằng 11
2.5. Dự kiến ngành nghề hoạt động và bố trí ngành nghề 11
2.6. Cơ cấu sử dụng đất và chỉ tiêu kiến trúc, xây dựng 12
2.7. Phương án thu hút đầu tư 13
2.8. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật và khả năng kết nối trong, ngoài cụm công nghiệp... 13
2.9. Đánh giá tổng hợp thuận lợi, khó khăn 14
CHƯƠNG III. MỤC TIÊU, PHẠM VI VÀ PHƯƠNG ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT 15
3.1. Mục tiêu, quy mô, địa điểm và phạm vi đầu tư 15
3.2. Danh mục hạng mục hạ tầng kỹ thuật 15
3.3. Phân tích, lựa chọn phương án đầu tư hạ tầng kỹ thuật 15
3.4. Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và giải phóng mặt bằng 16
3.5. Tiến độ đầu tư và các mốc kiểm soát 18
3.6. Kế hoạch thu hút đầu tư, di dời và tỷ lệ lấp đầy 18
3.7. Phương án phòng cháy, chữa cháy, cứu nạn, cứu hộ 18
3.8. Phương án nhà ở và công trình dịch vụ cho người lao động 19
CHƯƠNG IV. CHỦ ĐẦU TƯ, TỔNG MỨC ĐẦU TƯ, PHƯƠNG ÁN VỐN VÀ QUẢN LÝ VẬN HÀNH 20
4.1. Tư cách pháp lý của tổ chức đề nghị làm chủ đầu tư 20

4.2. Năng lực tài chính và kinh nghiệm 20
4.3. Tổng mức đầu tư sơ bộ 20
4.4. Nguồn vốn, cơ cấu vốn và phương án huy động 21
4.5. Phương án kinh doanh và nguồn thu 21
4.6. Chi phí bảo trì, vận hành hạ tầng 21
4.7. Phương thức quản lý, vận hành cụm công nghiệp 22
4.8. Hiệu quả tài chính sơ bộ, phân tích độ nhạy và rủi ro 23
CHƯƠNG V. ĐÁNH GIÁ SƠ BỘ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG 24
5.1. Hiện trạng môi trường nền 24
5.2. Nguồn gây tác động trong giai đoạn xây dựng 24
5.3. Nguồn gây tác động trong giai đoạn hoạt động 24
5.4. Biện pháp thu gom, xử lý nước thải và bảo vệ nguồn nước 24
5.5. Biện pháp giảm thiểu bụi, khí thải, tiếng ồn; quản lý chất thải rắn, chất thải nguy hại 24
5.6. Kiểm soát ngành nghề có nguy cơ gây ô nhiễm môi trường 25
5.7. Năng lực tiếp nhận, xử lý chất thải của khu vực 25
5.8. Quan trắc, giám sát và ứng phó sự cố môi trường 25
5.9. Tác động đến cộng đồng dân cư 25
5.10. Thủ tục môi trường áp dụng 25
CHƯƠNG VI. ĐỀ XUẤT ƯU ĐÃI, HIỆU QUẢ KINH TẾ – XÃ HỘI VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN 26
6.1. Đề xuất ưu đãi, hỗ trợ đầu tư 26
6.2. Hiệu quả kinh tế – xã hội 26
6.3. Giải pháp tổ chức thực hiện và phân công trách nhiệm 26
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ 28
1. Kết luận 28
2. Kiến nghị 28
PHỤ LỤC 30
Phụ lục 1. Bản đồ vị trí, ranh giới và bảng tọa độ mốc (hệ VN-2000) 30
Phụ lục 2. Tổng mặt bằng sử dụng đất và phối cảnh minh họa 31
Phụ lục 3. Bảng cân bằng đất 32
Phụ lục 4. Bảng tính tổng mức đầu tư và hiệu quả tài chính 1
Phụ lục 5. Hồ sơ pháp lý, năng lực tài chính và kinh nghiệm của chủ đầu tư 1
Phụ lục 6. Các văn bản liên quan 1

MỞ ĐẦU

1. Mục đích, phạm vi lập báo cáo

Báo cáo đầu tư thành lập Cụm công nghiệp Dốc Son được Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng MHT lập để đề nghị cơ quan có thẩm quyền xem xét thành lập Cụm công nghiệp Dốc Son tại xã Hải Lăng, tỉnh Quảng Trị, đồng thời đề nghị Công ty được làm chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp.

Báo cáo trình bày các nội dung chủ yếu của Báo cáo đầu tư thành lập cụm công nghiệp theo quy định tại Nghị định 32/2024/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định 303/2026/NĐ-CP, gồm: căn cứ pháp lý, sự cần thiết và điều kiện thành lập; hiện trạng đất đai, ngành nghề, cơ cấu sử dụng đất và kết nối hạ tầng; mục tiêu, phương án đầu tư hạ tầng kỹ thuật; chủ đầu tư, tổng mức đầu tư, phương án vốn và quản lý vận hành; đánh giá sơ bộ tác động môi trường; đề xuất ưu đãi, hiệu quả kinh tế – xã hội và tổ chức thực hiện.

Phạm vi nghiên cứu là khu đất diện tích 742.325,38 m² (khoảng 74,23 ha) tại xã Hải Lăng, giới hạn bởi 18 mốc ranh giới R01–R18. Các số liệu trong báo cáo là số liệu ở bước đề nghị thành lập cụm công nghiệp; sẽ được cụ thể hóa trong quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng và các thủ tục chuyên ngành về đất đai, lâm nghiệp, môi trường.

2. Đơn vị lập báo cáo và tài liệu sử dụng

Tổ chức đề nghị: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng MHT.

Đơn vị tư vấn lập báo cáo: Công ty Cổ phần tư vấn và Xây dựng N25

Tài liệu sử dụng gồm:

- Hồ sơ Quy hoạch tỉnh Quảng Trị thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Hồ sơ Điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Quảng Trị thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định 719/QĐ-UBND ngày 27/02/2026 của UBND tỉnh Quảng Trị và Phụ lục II – phương án phát triển khu, cụm công nghiệp;

- Bản đồ vị trí, ranh giới và bảng tọa độ mốc; tổng mặt bằng sử dụng đất;

- Bảng giá đất tỉnh Quảng Trị áp dụng từ 01/01/2026 và các quy định về bồi thường, hỗ trợ của tỉnh.

CHƯƠNG I. CĂN CỨ PHÁP LÝ, SỰ CẦN THIẾT VÀ ĐIỀU KIỆN THÀNH LẬP CỤM CÔNG NGHIỆP

1.1. Căn cứ pháp lý

1.1.1. Văn bản quy phạm pháp luật

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

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

- Luật Đấu thầu số 22/2023/QH15 ngày 23/6/2023, được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 90/2025/QH15 ngày 25/6/2025;

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

- Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024, được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 144/2025/QH15;

- Luật Lâm nghiệp số 16/2017/QH14 (Điều 20 được sửa đổi tại khoản 5 Điều 248 Luật Đất đai năm 2024);

- Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17/11/2020, được sửa đổi, bổ sung gần nhất bởi Luật số 146/2025/QH15;

- Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ số 55/2024/QH15;

- Nghị quyết số 198/2025/QH15 của Quốc hội về một số cơ chế, chính sách đặc biệt phát triển kinh tế tư nhân;

- Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội;

- Nghị định 32/2024/NĐ-CP ngày 15/3/2024 của Chính phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp; Nghị định 303/2026/NĐ-CP ngày 01/8/2026 sửa đổi, bổ sung; Văn bản hợp nhất số 71/2026/VBHN-BCT ngày 05/8/2026;

- Nghị định 96/2026/NĐ-CP ngày 31/3/2026 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

- Nghị định 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

- Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

- Nghị định 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 quy định chi tiết Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất;

- Nghị định 178/2025/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 34/2026/NĐ-CP;

- Nghị định 156/2018/NĐ-CP ngày 16/11/2018 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Lâm nghiệp, được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 91/2024/NĐ-CP ngày 18/7/2024;

- Nghị định 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 về quản lý chi phí đầu tư xây dựng, được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 35/2023/NĐ-CP;

- Thông tư 14/2024/TT-BCT ngày 15/8/2024 của Bộ Công Thương;

- Thông tư 55/2026/TT-BTC quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam;

- Thông tư 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng, được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư 14/2023/TT-BXD và Thông tư 01/2025/TT-BXD;

- Thông tư 01/2021/TT-BXD ban hành QCVN 01:2021/BXD – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng; QCVN 07:2023/BXD về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

- Quyết định 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của Bộ Xây dựng công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2025.

1.1.2. Quy hoạch và văn bản chỉ đạo của địa phương

- Quyết định 1737/QĐ-TTg ngày 29/12/2023 phê duyệt Quy hoạch tỉnh Quảng Trị thời kỳ 2021–2030, tầm nhìn đến năm 2050; điều chỉnh tại Quyết định 719/QĐ-UBND ngày 27/02/2026 (Phụ lục II, mục B – Cụm công nghiệp Dốc Sơn);

- Quyết định 2048/QĐ-UBND ngày 07/9/2023 của UBND tỉnh Quảng Trị phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng huyện Hải Lăng đến năm 2040, định hướng đến năm 2050;

- Quyết định 38/2025/QĐ-UBND ngày 24/11/2025 của UBND tỉnh Quảng Trị về quản lý cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh;

- Nghị quyết 12/2025/NQ-HĐND ngày 11/12/2025 về bảng giá đất áp dụng từ 01/01/2026; Quyết định 30/2026/QĐ-UBND ngày 12/3/2026 về bồi thường, hỗ trợ (hiệu lực từ 22/3/2026); Quyết định 52/2026/QĐ-UBND ngày 30/6/2026 về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2026 (hiệu lực từ 10/7/2026).

1.1.3. Tài liệu, số liệu sử dụng

Bản đồ vị trí, ranh giới và bảng tọa độ mốc; tổng mặt bằng và bảng cân bằng sử dụng đất; số liệu hiện trạng sử dụng đất; bảng khái toán tổng mức đầu tư và hiệu quả tài chính của nhà đầu tư. Khoảng cách tiếp cận các trục giao thông được xác định theo bản đồ vị trí khu vực.

1.2. Sự cần thiết thành lập Cụm công nghiệp Dốc Son

Quảng Trị nằm trên trục giao thông huyết mạch Bắc – Nam, có vị trí quan trọng trong kết nối giao thương giữa Việt Nam với Lào, Thái Lan và các nước trong khu vực thông qua hành lang kinh tế Đông – Tây. Với lợi thế về cửa khẩu, cảng biển và mạng lưới giao thông liên vùng, tỉnh có điều kiện thuận lợi để phát triển công nghiệp, thương mại, dịch vụ logistics và thu hút các nguồn lực đầu tư.

Các dự án hạ tầng trọng điểm như Cảng Mỹ Thủy, Quốc lộ 15D, Cảng hàng không Quảng Trị và cao tốc Bắc – Nam đoạn Cam Lộ – La Sơn đang từng bước hoàn thiện khả năng kết nối đường bộ, đường biển và đường hàng không. Khi được đưa vào khai thác đồng bộ, các công trình này tạo điều kiện thuận lợi cho vận chuyển nguyên vật liệu, lưu thông hàng hóa và hoạt động xuất nhập khẩu, mở ra cơ hội thu hút doanh nghiệp đến đầu tư sản xuất tại địa phương.

Việc thành lập Cụm công nghiệp Dốc Son xuất phát từ các yêu cầu sau:

- **Phù hợp quy hoạch:** Cụm công nghiệp Dốc Son có tên tại Phụ lục II Quyết định 719/QĐ-UBND; Quy hoạch tỉnh định hướng xã Hải Lăng phát triển công nghiệp – tiểu thủ công nghiệp gắn với hạ tầng đồng bộ.

- **Lợi thế kết nối:** khu đất cách Quốc lộ 1A khoảng 1,1 km, Quốc lộ 15D khoảng 4,5 km, đường sắt Bắc – Nam (ga Diên Sanh) khoảng 4,0 km, nút giao cao tốc Cam Lộ – La Sơn khoảng 10 km và cảng biển Mỹ Thủy khoảng 20 km.

- **Đáp ứng nhu cầu mặt bằng:** tạo quỹ đất công nghiệp có hạ tầng đồng bộ cho doanh nghiệp đầu tư mới, di dời và mở rộng sản xuất.

- **Kiểm soát môi trường:** tập trung sản xuất vào khu vực có hệ thống thu gom, xử lý nước thải và cây xanh cách ly ngay từ quy hoạch, thay cho sản xuất phân tán, tự phát.

- **Việc làm và ngân sách:** tạo khoảng 3.000–5.000 việc làm khi đi vào khai thác; tăng thu ngân sách từ tiền thuê đất, thuế, phí và lệ phí; thúc đẩy chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng công nghiệp – dịch vụ.

Xuất phát từ những điều kiện và yêu cầu trên, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng MHT đề xuất thành lập Cụm công nghiệp Dốc Son tại xã Hải Lăng và đề nghị làm chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp, qua đó huy động nguồn lực ngoài ngân sách tham gia phát triển hạ tầng công nghiệp, tạo động lực thu hút đầu tư vào địa phương.

1.3. Sự phù hợp với quy hoạch tỉnh và danh mục cụm công nghiệp

Tại Phụ lục II, mục B "Phương án phát triển cụm công nghiệp" kèm theo Quyết định 719/QĐ-UBND ngày 27/02/2026, Cụm công nghiệp Dốc Son được xác định tại xã Hải Lăng với quy mô 75 ha đến năm 2035.

Bảng 1.1. Đối chiếu phương án đề xuất với quy hoạch tỉnh

Chỉ tiêu	Quy hoạch tỉnh	Phương án đề xuất	Đánh giá
Tên, vị trí	CCN Dốc Son, xã Hải Lăng	CCN Dốc Son, xã Hải Lăng	Phù hợp
Quy mô đến 2035	75,00 ha	74,23	Phù hợp

Quy mô đề xuất khoảng 74,23 ha không vượt quy mô 75 ha được xác định đến năm 2035, đồng thời nằm trong giới hạn quy mô cụm công nghiệp theo quy định hiện hành.

1.4. Đánh giá việc đáp ứng điều kiện thành lập cụm công nghiệp

Đối chiếu điều kiện thành lập cụm công nghiệp tại Nghị định 32/2024/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định 303/2026/NĐ-CP, Nghị định số 71/2026/VBHN-NĐ-BCT ngày 05/8/2026 về quản lý, phát triển cụm công nghiệp, kết quả đánh giá như sau:

Bảng 1.2. Đánh giá điều kiện thành lập cụm công nghiệp

Điều kiện	Tình hình CCN Dốc Son	Hồ sơ chứng minh
Có trong danh mục các cụm công nghiệp trên địa bàn cấp tỉnh đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; có quỹ đất phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh hoặc chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch tỉnh được xác định đến đơn vị hành chính cấp xã	Có tên tại Phụ lục II QĐ 719/QĐ-UBND	Trích lục Phụ lục II QĐ 719/QĐ-UBND
Có doanh nghiệp, hợp tác xã, tổ chức có tư cách pháp lý, có năng lực đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật làm chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp	Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hạ tầng MHT	Giấy ĐKDN hiện hành, 0109762937 do Phòng Đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 05/10/2021, đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 15/02/2022.
Trong trường hợp địa bàn cấp xã đã thành lập cụm công nghiệp thì tỷ lệ lấp đầy trung bình của các cụm công nghiệp đạt trên 50% hoặc tổng quỹ đất công nghiệp chưa cho thuê của các cụm công nghiệp không vượt quá 50 ha. Trường hợp thành lập cụm công nghiệp công nghệ cao, cụm công nghiệp sinh thái thì không phải thực hiện quy định tại điểm này.	Xã Hải Lăng chưa có CCN.	

1.5. Dự báo nhu cầu lao động và tác động đến thị trường lao động khu vực

Nhu cầu lao động được dự báo theo diện tích đất công nghiệp khai thác và suất lao động theo mức độ thâm dụng lao động của ngành nghề: $L = S \times T \times k$; trong đó S = 50,66 ha đất công nghiệp, T là tỷ lệ lấp đầy, k là suất lao động 60–150 người/ha.

Bảng 1.3. Dự báo nhu cầu lao động theo kịch bản lấp đầy

Kịch bản	Suất lao động (người/ha)	Lấp đầy 85% (người)	Lấp đầy 100% (người)
Thận trọng (cơ khí, logistics)	60	2.584	3.039

Kịch bản	Suất lao động (người/ha)	Lấp đầy 85% (người)	Lấp đầy 100% (người)
Cơ sở	100	4.306	5.066
Ngành thâm dụng lao động	150	6.459	7.599

Trên cơ sở cơ cấu ngành nghề dự kiến, nhu cầu lao động của cụm công nghiệp được xác định khoảng **3.000–5.000 người** khi đi vào khai thác (tương ứng kịch bản thận trọng đến kịch bản cơ sở). Giai đoạn chuẩn bị đầu tư cần khoảng 20 lao động; giai đoạn thi công xây dựng cao điểm khoảng 300 lao động.

Cụm công nghiệp tạo cơ hội việc làm cho lao động tại địa phương và vùng lân cận, góp phần chuyển dịch cơ cấu lao động từ nông, lâm nghiệp sang công nghiệp, dịch vụ; đồng thời làm phát sinh nhu cầu về nhà ở, vận tải đưa đón và dịch vụ phục vụ người lao động (mục 3.8).

Khả năng cung ứng lao động: theo Quy hoạch xây dựng vùng huyện Hải Lăng đến năm 2040 (Quyết định 2048/QĐ-UBND ngày 07/9/2023), dân số khu vực Hải Lăng dự báo khoảng 103.000 người năm 2030 và 132.000 người năm 2040; lao động làm việc trong các ngành kinh tế chiếm khoảng 57% dân số năm 2030 và 62% năm 2040, tương ứng khoảng 58.700 người và 81.800 người.

Chỉ tiêu	Năm 2030	Năm 2040
Dân số khu vực Hải Lăng (người)	103.000	132.000
Tỷ lệ lao động làm việc trong nền kinh tế (% dân số)	57%	62%
Số lao động tương ứng (người)	≈ 58.700	≈ 81.800
Nhu cầu lao động của CCN Dốc Son (người)	3.000 – 5.000	3.000 – 5.000
Tỷ trọng so với lao động khu vực	≈ 5,1% – 8,5%	≈ 3,7% – 6,1%

Nhu cầu lao động của cụm công nghiệp chỉ chiếm khoảng 5–9% số lao động khu vực năm 2030, do đó có thể đáp ứng phần lớn từ lao động tại chỗ, đặc biệt là lực lượng lao động nông, lâm nghiệp đang có nhu cầu chuyển đổi nghề; phần lao động kỹ thuật được thu hút từ các địa phương lân cận và thông qua đào tạo, liên kết với các cơ sở giáo dục nghề nghiệp của tỉnh.

1.6. Đánh giá tác động đối với hoạt động của các khu, cụm công nghiệp trên địa bàn

Trên địa bàn xã Hải Lăng, Phụ lục II Quyết định 719/QĐ-UBND có CCN Dốc Son và CCN Hải Thượng (STT 45, quy mô 25 ha đến năm 2030); bảng giá đất năm 2026 có danh mục Khu công nghiệp Quảng Trị thuộc địa bàn xã.

Bảng 1.4. Mạng lưới khu, cụm công nghiệp trên địa bàn

Tên	Tình trạng	Quan hệ với CCN Dốc Son
CCN Dốc Son	Có trong phương án phát triển CCN	Dự án đề nghị thành lập
CCN Hải Thượng	Có tên tại STT 45; 25 ha đến 2030	Quy mô nhỏ hơn;

Tên	Tình trạng	Quan hệ với CCN Dốc Son
KCN Quảng Trị	Thành lập theo QĐ 1008/QĐ-UBND ngày 13/4/2022; khoảng 481,2 ha; giai đoạn 1 khoảng 97,4 ha đang đầu tư hạ tầng	Định hướng dự án quy mô lớn, công nghệ sạch; bổ sung cho CCN Dốc Son

Khu công nghiệp Quảng Trị có quy mô khoảng 481,2 ha tại địa bàn Hải Trường, Hải Lâm và Diên Sanh (huyện Hải Lăng cũ), do Công ty TNHH Liên doanh phát triển Quảng Trị (liên doanh VSIP, Amata Biên Hòa và Sumitomo) làm chủ đầu tư, tổng vốn khoảng 2.074 tỷ đồng; giai đoạn 1 khoảng 97,4 ha. Đến tháng 12/2025, KCN đang san nền, hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, xây dựng trạm xử lý nước thải 4.000 m^3/ngày và đã thu hút 4 dự án với vốn đăng ký 51 triệu USD.

So với KCN Quảng Trị (quy mô lớn, hướng tới nhà đầu tư lớn và doanh nghiệp FDI), CCN Dốc Son có quy mô nhỏ, lô đất linh hoạt, định hướng doanh nghiệp vừa và nhỏ, doanh nghiệp địa phương và các ngành chế biến nông lâm sản, vật liệu xây dựng, kho bãi; hai khu có tính bổ trợ, có thể liên kết cung ứng và dịch vụ hỗ trợ.

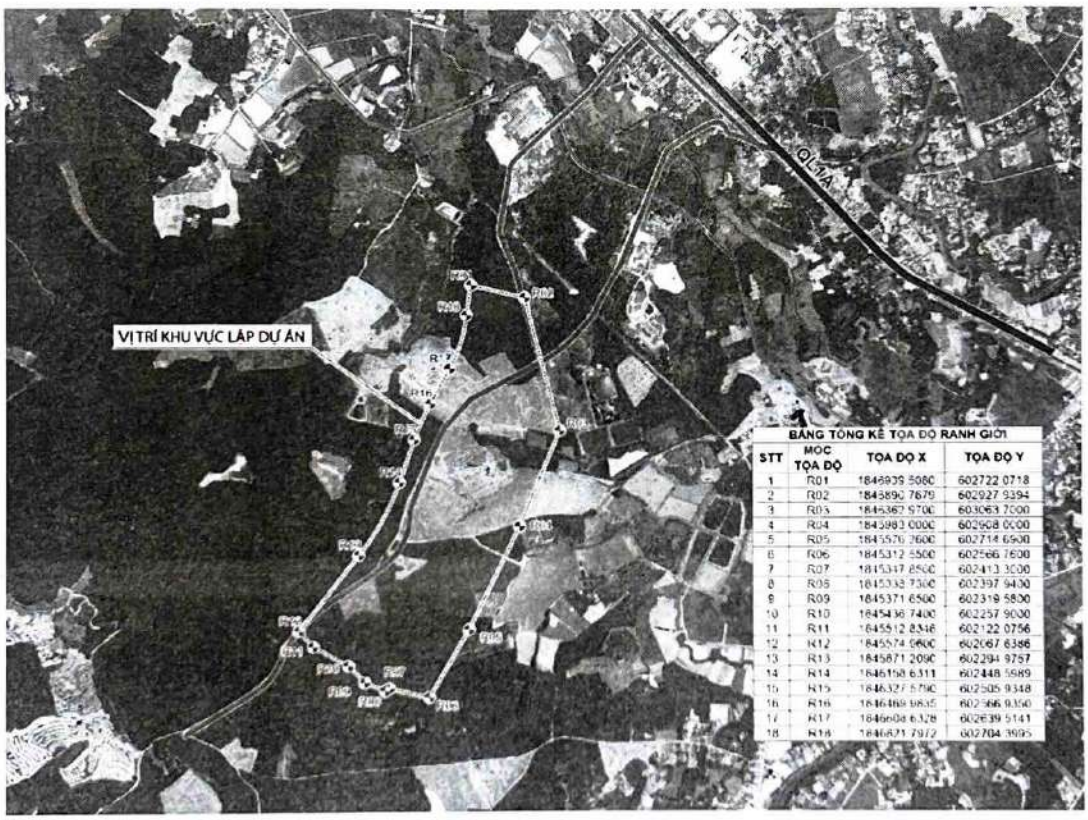
CHƯƠNG II. HIỆN TRẠNG ĐẤT ĐAI, NGÀNH NGHỀ, CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT VÀ KẾT NỐI HẠ TẦNG

2.1. Vị trí, phạm vi và ranh giới

Khu vực đề xuất thuộc xã Hải Lăng, tỉnh Quảng Trị, diện tích 742.325,38 m² (khoảng 74,23 ha), giới hạn bởi 18 mốc ranh giới R01–R18. Tứ cận:

- Phía Đông: giáp đường hiện trạng và đất rừng sản xuất;
- Phía Tây: giáp đất rừng sản xuất;
- Phía Nam: giáp đất rừng sản xuất;
- Phía Bắc: giáp đất rừng sản xuất.

Khu đất có hình thể kéo dài theo hướng Bắc – Nam; kết nối đối ngoại tổ chức tại đầu phía Bắc (cổng chính) và cổng phụ ở góc Tây Nam theo phương án tổng mặt bằng.



Hình 2.1. Sơ đồ vị trí và ranh giới cụm công nghiệp

2.2. Điều kiện tự nhiên

2.2.1. Địa hình, thủy văn

Địa hình vùng: địa hình khu vực Hải Lăng nghiêng dần từ Tây sang Đông, gồm ba dạng chính: đồi núi chiếm khoảng 55% diện tích, đồng bằng khoảng 32% và cồn cát ven

biển khoảng 12%. Vùng gò đồi phía Tây gồm núi thấp cao trung bình 100–150 m và gò đồi cao trung bình 40–50 m.

Địa hình khu đất: cao độ dao động từ +5,05 m đến +19,25 m, chênh cao khoảng 14 m; đây là dạng đồi thấp, lượn sóng, phù hợp với vùng chuyển tiếp giữa gò đồi phía Tây và đồng bằng ven Quốc lộ 1A. Phần lớn diện tích là đất rừng sản xuất; thoát nước mưa hiện trạng theo hướng chảy tự nhiên, trong ranh dự án chưa có hệ thống thoát nước đồng bộ.

Thủy văn vùng: tổng trữ lượng nước mặt hằng năm của khu vực khoảng 1,3 tỷ m^3. Hệ thống sông chính là sông Ô Lâu (dòng chính dài khoảng 65 km, lưu vực 855 km^2, lưu lượng trung bình khoảng 44 m^3/s); sông Nhùng bắt nguồn từ vùng đồi núi chảy qua đồng bằng; sông Vĩnh Định dài khoảng 20 km nối sông Thạch Hãn với sông Ô Lâu, giữ vai trò tưới, tiêu. Mưa lớn kèm bão thường gây ngập úng vùng đồng bằng trũng phía Đông.

Nguồn nước sinh hoạt tại khu vực hiện chủ yếu là nước ngầm tự khai thác. Hằng năm, khu vực đất sản xuất nông nghiệp và khu dân cư vùng thấp xung quanh bị ngập vào mùa mưa. Với cao độ từ +5,05 m trở lên và địa hình đồi, khu đất ít chịu ảnh hưởng ngập lũ so với vùng đồng bằng. Khi san nền cần lập lưu vực hiện trạng và sau đầu tư, tính toán khả năng tiêu thoát, xói mòn, bồi lắng và tác động tới các tuyến mương hạ lưu; ưu tiên giữ các hành lang thoát nước tự nhiên và bố trí công trình điều tiết trước khi xả.

2.2.2. Khí hậu và rủi ro thiên tai

Khu vực mang đặc điểm khí hậu nhiệt đới gió mùa. Số liệu khí hậu đặc trưng của khu vực Hải Lăng và thành phố Đông Hà lân cận như sau:

Yếu tố	Đặc trưng
Nhiệt độ	Trung bình năm khoảng 24–25°C; cao nhất có thể đến 40–42°C (tháng 6, 7); thấp nhất có thể xuống 11–13°C (tháng 12, 1)
Lượng mưa	Trung bình năm khoảng 2.450–2.700 mm; 75–80% lượng mưa tập trung vào tháng 9–11; mùa mưa từ tháng 10 đến tháng 2 năm sau
Độ ẩm	Trung bình 83–87%; thời kỳ gió Tây Nam giảm còn 67–68%, có khi dưới 50%
Nắng	Các tháng 4–8 trên 200 giờ/tháng; cao nhất tháng 7 khoảng 239 giờ
Gió	Mùa đông hướng thịnh hành Đông Bắc; gió Tây Nam khô nóng từ hạ tuần tháng 2 đến trung tuần tháng 9, mạnh nhất tháng 5–8
Bão, lũ	Mùa bão tháng 8–11, có năm đến 4 cơn; bão kèm mưa lớn, nước dâng gây lũ lụt diện rộng

Các yếu tố khí hậu ảnh hưởng đến thiết kế hạ tầng gồm: cường độ mưa lớn tập trung tháng 9–11 (quyết định khẩu độ cống thoát nước mưa, chống xói taluy); gió Tây Nam khô nóng làm tăng nguy cơ cháy rừng ở khu vực rừng sản xuất bao quanh (yêu cầu dải cách ly, đường tiếp cận chữa cháy); hướng gió Đông Bắc mùa đông và Tây Nam mùa hè là cơ sở bố trí nhóm ngành phát sinh bụi, mùi ở cuối hướng gió so với khu hành chính – dịch vụ.

2.2.3. Địa chất công trình

Vùng gò đồi Hải Lăng chủ yếu có các nhóm đất: nâu tím trên đá sét tím, đỏ vàng trên đá biến chất và đá sét (khoảng 16.049 ha); vàng đỏ trên đá mác ma axít và vàng nhạt trên

đá cát (khoảng 3.026 ha); xám bạc màu, nâu vàng trên phù sa cổ (khoảng 1.502 ha); đất xói mòn trơ sỏi đá (khoảng 780 ha). Các nhóm đất đồi trên đá sét, đá biến chất thường có lớp phủ mỏng, dễ xói mòn khi mất thảm thực vật.

Tại khu đất không ghi nhận hiện tượng sạt lở. Khi san nền cần bóc tầng đất mặt để tái sử dụng, gia cố mái taluy đào đắp và trồng cỏ chống xói ngay sau thi công.

2.3. Hiện trạng sử dụng đất và tài sản trên đất

Theo thống kê hiện trạng, đất rừng sản xuất chiếm 714.304,93 m² (96,23%); phần còn lại là đất giao thông 21.465,35 m² (2,89%) và đất mặt nước 6.555,10 m² (0,88%).

Bảng 2.1. Thống kê hiện trạng sử dụng đất

STT	Loại đất hiện trạng	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất rừng sản xuất	714.304,93	96,23
2	Đất mặt nước	6.555,10	0,88
3	Đất giao thông	21.465,35	2,89
	Tổng cộng	**742.325,38**	**100,00**

2.3.1. Hiện trạng rừng sản xuất và yêu cầu chuyển mục đích sử dụng rừng

Đất rừng sản xuất chiếm 96,23% diện tích khu đất. Trước khi thực hiện dự án cần rà soát chủ thể quản lý rừng, nguồn gốc hình thành, đối chiếu quy hoạch lâm nghiệp và thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng rừng theo pháp luật lâm nghiệp. Việc khai thác cây rừng, san gạt mặt bằng chỉ thực hiện sau khi hoàn thành các thủ tục này.

Trình tự, điều kiện áp dụng cho dự án như sau:

- Chuyển mục đích sử dụng rừng: Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác theo Điều 20 Luật Lâm nghiệp (được sửa đổi tại khoản 5 Điều 248 Luật Đất đai 2024); hồ sơ, trình tự theo Điều 41 Nghị định 156/2018/NĐ-CP, được sửa đổi tại khoản 21 Điều 1 Nghị định 91/2024/NĐ-CP và thủ tục hành chính công bố tại Quyết định 1215/QĐ-BNNMT ngày 29/4/2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường; dự án phải phù hợp nguyên tắc, căn cứ tại Điều 14, Điều 15 Luật Lâm nghiệp;

- Chuyển mục đích sử dụng đất rừng sản xuất từ 02 ha trở lên: phải có phương án trồng rừng thay thế hoặc văn bản xác nhận đã nộp tiền trồng rừng thay thế, phương án sử dụng tầng đất mặt và đánh giá sơ bộ tác động môi trường hoặc báo cáo đánh giá tác động môi trường (khoản 1 Điều 46 Nghị định 102/2024/NĐ-CP); theo khoản 3 Điều 4 Nghị quyết 254/2025/QH15, việc cho phép chuyển mục đích đất rừng sản xuất không phải trình HĐND cấp tỉnh chấp thuận;

- Nhà đầu tư có văn bản cam kết thực hiện nghĩa vụ trồng rừng thay thế đối với toàn bộ diện tích rừng chuyển mục đích.

2.3.2. Hiện trạng dân cư, công trình, mồ mả và tài sản trên đất

Khu đất chủ yếu là đất rừng sản xuất, đất giao thông và mặt nước; hiện trạng không có dân cư sinh sống, do đó dự án không phát sinh nhu cầu bố trí tái định cư.

2.3.3. Hiện trạng bom mìn, vật nổ sau chiến tranh

Quảng Trị là địa phương chịu ảnh hưởng nặng nề của bom mìn, vật nổ sau chiến tranh; kết quả khảo sát cho thấy khoảng 81,36% diện tích tỉnh Quảng Trị (cũ) bị ảnh hưởng. Khu vực Hải Lăng nằm trong vùng chiến sự ác liệt trước đây, do đó khu đất có nguy cơ còn tồn lưu bom mìn, vật nổ.

Trước khi san nền, thi công, nhà đầu tư thực hiện điều tra, khảo sát và rà phá bom mìn, vật nổ trên toàn bộ diện tích dự án theo Nghị định 18/2019/NĐ-CP về quản lý và thực hiện hoạt động khắc phục hậu quả bom mìn, vật nổ sau chiến tranh và Thông tư 195/2019/TT-BQP hướng dẫn thi hành; chi phí rà phá được tính trong tổng mức đầu tư ở bước lập dự án.

2.4. Đánh giá khả năng thu hồi đất, giải phóng mặt bằng

Dự án thuộc trường hợp Nhà nước ban hành Nghị quyết thu hồi đất để giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án. Đất sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp được Nhà nước cho nhà đầu tư hạ tầng thuê đất trả tiền một lần hoặc trả tiền hằng năm theo Luật Đất đai; sau khi hoàn thành hạ tầng, nhà đầu tư cho doanh nghiệp thứ cấp thuê lại đất gắn với hạ tầng. Thủ tục thu hồi, chuyển mục đích sử dụng đất và cho thuê đất dự kiến thực hiện trong năm 2026–2028. Khu đất tập trung, chủ yếu là đất rừng sản xuất, không có dân cư sinh sống, thuận lợi cho công tác thu hồi đất và giải phóng mặt bằng.

Khó khăn chủ yếu là thủ tục chuyển mục đích sử dụng rừng, xác định chủ thể sử dụng đất, kiểm đếm cây rừng trên đất và hỗ trợ chuyển đổi sinh kế cho các hộ có đất sản xuất bị thu hồi. Phương án bồi thường, hỗ trợ sơ bộ trình bày tại mục 3.4.

2.5. Dự kiến ngành nghề hoạt động và bố trí ngành nghề

Định hướng ngành nghề được xác lập trên nguyên tắc phát huy lợi thế địa phương, đa dạng hóa chuỗi sản xuất, bảo đảm sức chịu tải hạ tầng và ưu tiên công nghệ hiện đại, ít phát thải. Dự kiến thu hút bảy nhóm ngành:

Bảng 2.2. Danh mục nhóm ngành nghề thu hút và tiêu chí bố trí

STT	Nhóm ngành nghề	Định hướng bố trí, điều kiện lựa chọn
1	Chế biến, chế tạo; cơ khí, cơ khí lắp ráp	Cơ khí gia công, lắp ráp máy, thiết bị, công nghiệp hỗ trợ; kiểm soát bụi, sơn, tiếng ồn, hóa chất
2	Chế biến gỗ, nhựa thông, nông lâm sản	Ưu tiên chế biến sâu; kiểm soát bụi gỗ, mùi, dung môi, cháy nổ và nguồn gốc nguyên liệu hợp pháp
3	Sản xuất giấy, bột giấy từ giấy tái chế; sản phẩm từ giấy (nhãn, bìa, bao bì); hạt nhựa tái chế từ quá trình tái chế giấy; xử lý chất thải	Chỉ tiếp nhận phân ngành, công nghệ được phép, có hệ thống xử lý, khoảng cách an toàn; không tiếp nhận cơ sở xử lý chất thải nguy hại

STT	Nhóm ngành nghề	Định hướng bố trí, điều kiện lựa chọn
4	Công nghiệp phục vụ nông nghiệp, nông thôn; công nghiệp phụ trợ; sản xuất phân bón	Đánh giá riêng mùi, hóa chất, nước thải, PCCC đối với sản xuất phân bón
5	Điện, điện tử, viễn thông, điện lạnh	Linh kiện, lắp ráp; tách riêng quy trình phát sinh dung môi, chất thải điện tử
6	May mặc; chế biến thực phẩm, nước giải khát	Ưu tiên may, đóng gói, chế biến sạch; không tiếp nhận nhuộm khi chưa đủ công suất xử lý
7	Sản xuất vật liệu xây dựng; kho bãi và dịch vụ công nghiệp	Bố trí gần trục giao thông chính; kiểm soát bụi, rung, tải trọng

Không gian sản xuất được tổ chức thành các nhóm lô tương thích môi trường: cơ khí – hỗ trợ dọc tuyến giao thông chính; chế biến thực phẩm, nông lâm sản gần đầu mối cấp nước và thu gom nước thải; công nghệ sạch, lắp ráp và kho bãi tại khu vực kiểm soát logistics. Ngành có nguy cơ phát sinh mùi, bụi, hóa chất hoặc nước thải lớn được bố trí riêng, xa khu chức năng nhạy cảm.

2.6. Cơ cấu sử dụng đất và chỉ tiêu kiến trúc, xây dựng

Quỹ đất sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp chiếm chủ đạo (68,24%); cây xanh công cộng và chuyên dụng 12,81%; giao thông và bãi đỗ xe 13,46%; phần còn lại dành cho hành chính, dịch vụ, an ninh – PCCC và đầu mối hạ tầng kỹ thuật.

Bảng 2.3. Cân bằng sử dụng đất

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)
1	**Đất cơ quan, trụ sở**	**HC**	**11.264,60**	**1,52**
2	**Đất dịch vụ**	**DV**	**15.394,50**	**2,07**
3	**Đất cây xanh công cộng, chuyên dụng**		**95.119,00**	**12,81**
3.1	Cây xanh sử dụng công cộng	CX	19.554,70	2,63
3.2	Cây xanh chuyên dụng (cách ly)	CXCL	75.564,30	10,18
4	**Đất sản xuất công nghiệp, TTCN**	**CN**	**506.569,22**	**68,24**
5	**Đất hạ tầng kỹ thuật**	**HTKT**	**7.716,07**	**1,04**
6	**Đất an ninh (đội PCCC)**	**PCCC**	**6.360,00**	**0,86**
7	**Đất giao thông, bãi đỗ xe**		**99.901,99**	**13,46**
7.1	Đất giao thông		92.804,39	12,50
7.2	Đất bãi đỗ xe	P	7.097,60	0,96
	Tổng cộng		**742.325,38**	**100,00**

Chức năng kho tàng được bố trí trong quỹ đất sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp (CN), phục vụ nhu cầu kho bãi của doanh nghiệp thứ cấp.

Bảng 2.4. Chỉ tiêu quản lý kiến trúc, xây dựng sơ bộ

Nhóm đất	Mật độ XD tối đa	Tầng cao tối đa	Hệ số SDĐ tối đa	Diện tích sàn tối đa (m²)
Sản xuất CN, TTCN (CN)	70%	3	2,10	Theo từng lô
Cơ quan, trụ sở (HC)	40%	3	1,20	13.517,52

Nhóm đất	Mật độ XD tối đa	Tầng cao tối đa	Hệ số SDĐ tối đa	Diện tích sàn tối đa (m^2)
Dịch vụ (DV)	60%	3	1,80	27.710,10
An ninh – PCCC	40%	3	1,20	7.632,00
Hạ tầng kỹ thuật (HTKT)	40%	2	0,80	6.172,86
Cây xanh công cộng (CX)	5%	1	0,05	Theo công trình công viên

Diện tích sàn tối đa bằng diện tích lô đất nhân hệ số sử dụng đất; diện tích chiếm đất tối đa bằng diện tích lô đất nhân mật độ xây dựng. Các chỉ tiêu được cụ thể hóa và tuân thủ QCVN 01:2021/BXD trong đồ án quy hoạch chi tiết.

Đối chiếu yêu cầu tối thiểu tại Bảng 2.6 QCVN 01:2021/BXD đối với khu, cụm công nghiệp (không kể giao thông, cây xanh trong các lô nhà máy):

Loại đất	Yêu cầu tối thiểu (% diện tích)	Phương án đề xuất	Đánh giá
Giao thông	10%	12,50% (13,46% gồm bãi đỗ xe)	Đạt
Cây xanh	10%	12,81%	Đạt
Khu kỹ thuật	1%	1,04%	Đạt

Trong từng lô nhà máy, tỷ lệ đất cây xanh tối thiểu 20% (Bảng 2.11 QCVN 01:2021/BXD) và được quy định trong quy chế quản lý cụm công nghiệp. Dải cây xanh cách ly quanh cụm công nghiệp có chiều rộng tối thiểu 10 m.

2.7. Phương án thu hút đầu tư

Đối tượng thu hút gồm doanh nghiệp sản xuất công nghiệp – tiểu thủ công nghiệp, doanh nghiệp nhỏ và vừa, cơ sở có nhu cầu di dời hoặc mở rộng sản xuất, doanh nghiệp công nghiệp hỗ trợ, đổi mới sáng tạo và công nghệ cao. Nhà đầu tư xây dựng bộ tiêu chí sàng lọc doanh nghiệp thứ cấp về loại hình sản xuất, công suất, phụ tải điện – nước, thành phần chất thải, năng lực tài chính và công nghệ.

Thực hiện khoản 4 Điều 7 Nghị quyết 198/2025/QH15, dự kiến dành khoảng 3,7–4,0 ha (tương đương 5% diện tích cụm, 74,23 ha × 5% ≈ 3,71 ha) trong đất sản xuất cho doanh nghiệp nhỏ và vừa, doanh nghiệp công nghệ cao thuộc khu vực kinh tế tư nhân và doanh nghiệp khởi nghiệp sáng tạo thuê, thuê lại; diện tích chính thức theo quyết định phân bổ của UBND tỉnh.

2.8. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật và khả năng kết nối trong, ngoài cụm công nghiệp

Khu đất có lợi thế tiếp cận các trục giao thông: Quốc lộ 1A khoảng 1,1 km; đường sắt Bắc – Nam (ga Diên Sanh) khoảng 4,0 km; Quốc lộ 15D khoảng 4,5 km; nút lên xuống cao tốc Cam Lộ – La Sơn tại trung tâm xã khoảng 10 km; cảng biển Mỹ Thủy khoảng 20 km.

Bảng 2.5. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật và yêu cầu đấu nối

Hệ thống	Hiện trạng	Yêu cầu khi triển khai
Giao thông	Có đường hiện trạng phía Đông (21.465,35 m² đất giao thông trong ranh); kết nối QL1A, QL15D	Phương án tuyến đấu nối, nút giao với trục đối ngoại; nắn tuyến, hoàn trả tuyến đường hiện trạng chạy qua khu đất
San nền	Cao độ +5,05 m đến +19,25 m	Khảo sát địa hình, địa chất; cân bằng đào đắp; chống xói lở
Thoát nước mưa	Thoát tự nhiên, chưa có mạng lưới	Xác định lưu vực, cửa xả, kiểm soát lũ hạ du
Cấp nước	Chưa có mạng lưới cấp nước tập trung; khu vực chủ yếu dùng nước ngầm tự khai thác. Hạ tầng cấp nước xung quanh cơ bản đáp ứng điều kiện đấu nối	Thỏa thuận nguồn, công suất, điểm đấu nối cấp nước
Cấp điện	Chưa có trạm, tuyến phục vụ cụm; lưới điện khu vực cơ bản đáp ứng điều kiện đấu nối	Thỏa thuận điểm đấu nối, công suất với đơn vị điện lực
Thoát và xử lý nước thải	Chưa có	Xác định nguồn tiếp nhận nước thải sau xử lý
Thông tin liên lạc	Hạ tầng thông tin khu vực cơ bản đáp ứng điều kiện đấu nối	Tuyến cống bể kỹ thuật dùng chung
PCCC	Chưa có	Quỹ đất đội PCCC 6.360 m²; mạng cấp nước chữa cháy

2.9. Đánh giá tổng hợp thuận lợi, khó khăn

Bảng 2.6. Tổng hợp thuận lợi, khó khăn và hướng xử lý

Nội dung	Thuận lợi	Khó khăn, hướng xử lý
Quy hoạch	Đã được xác định tại Phụ lục II QĐ 719/QĐ-UBND	Chưa có quy hoạch chi tiết: lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết; cập nhật chỉ tiêu đất cụm công nghiệp vào kế hoạch sử dụng đất
Vị trí giao thông	Gần QL1A, QL15D, cao tốc, đường sắt, cảng Mỹ Thủy	Khảo sát tuyến đấu nối, tải trọng đường
Quỹ đất	Tập trung, diện tích lớn, không có dân cư sinh sống	96,23% đất rừng sản xuất: thủ tục chuyển mục đích rừng, bồi thường
Địa hình	Đồi thấp, thoát nước tự nhiên tốt	Chênh cao 14 m: khối lượng san nền lớn
Hạ tầng kỹ thuật	Đầu tư đồng bộ từ đầu	Chưa có thỏa thuận điện, nước, điểm xả
Thị trường	Danh mục ngành nghề đa dạng	Cần khảo sát nhu cầu thuê đất
Nguồn vốn	Có phương án vốn chủ sở hữu và vốn vay	Chứng minh năng lực tài chính, cam kết tín dụng

CHƯƠNG III. MỤC TIÊU, PHẠM VI VÀ PHƯƠNG ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

3.1. Mục tiêu, quy mô, địa điểm và phạm vi đầu tư

Mục tiêu: đầu tư xây dựng, phát triển, vận hành, quản lý và kinh doanh công trình kết cấu hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Dốc Son; hình thành cụm công nghiệp có hạ tầng đồng bộ, sử dụng đất hiệu quả, giao thông – logistics thuận lợi và hệ thống bảo vệ môi trường tập trung; tạo quỹ đất công nghiệp có hạ tầng để thu hút doanh nghiệp thứ cấp, góp phần phát triển kinh tế – xã hội xã Hải Lăng và tỉnh Quảng Trị.

Ngành kinh doanh: kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (mã VSIC 6810).

Quy mô, địa điểm: khoảng 74,23 ha (742.325,38 m²) tại xã Hải Lăng, tỉnh Quảng Trị;

Phạm vi đầu tư: nhà đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật dùng chung đến chân hàng rào từng lô đất; doanh nghiệp thứ cấp thuê lại đất và tự đầu tư nhà xưởng theo quy hoạch chi tiết được duyệt.

3.2. Danh mục hạng mục hạ tầng kỹ thuật

Bảng 3.1. Danh mục hạ tầng kỹ thuật dự kiến

STT	Hạng mục	Nội dung đầu tư
1	San nền	San nền, xử lý nền, taluy và chống xói lở
2	Giao thông	Nền, mặt đường; bó vỉa, vỉa hè; bãi đỗ xe; hệ thống an toàn giao thông
3	Thoát nước mưa	Mạng cống, rãnh và cửa xả riêng
4	Thoát nước thải, xử lý nước thải	Mạng thu gom riêng; trạm xử lý nước thải tập trung
5	Cấp nước	Tuyến ống cấp nước sản xuất, sinh hoạt, chữa cháy
6	Cấp điện, chiếu sáng	Trạm biến áp, tuyến trung – hạ thế, chiếu sáng đường
7	Thông tin liên lạc	Cống bể, hố ga ngầm hóa cáp
8	Cây xanh	Cây xanh công cộng, cây xanh chuyên dụng, cách ly
9	PCCC và công trình phụ trợ	Trụ cấp nước chữa cháy, đường tiếp cận; trụ sở quản lý

3.3. Phân tích, lựa chọn phương án đầu tư hạ tầng kỹ thuật

Lựa chọn phương án một cụm công nghiệp quản lý thống nhất, đầu tư đầy đủ, đồng bộ hệ thống hạ tầng dùng chung thiết yếu (giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước, xử lý nước thải, PCCC) trước khi doanh nghiệp thứ cấp đi vào hoạt động. Phương án này giúp kiểm soát tốt môi trường trong quá trình thi công, vận hành.

3.3.1. San nền và cân bằng đào đắp

San nền theo cao độ khống chế từng khu, tận dụng địa hình đồi để cân bằng đào đắp tại chỗ, bảo đảm độ dốc thoát nước về các tuyến cống; gia cố mái taluy và trồng cỏ chống xói lở.

3.3.2. Giao thông và đấu nối giao thông đối ngoại

Mạng giao thông nội bộ gồm trục chính kết nối cổng chính phía Bắc và các tuyến nhánh tiếp cận từng lô, phù hợp xe tải, container; bãi đỗ xe 7.097,60 m². Tổng diện tích đất giao thông 92.804,39 m² (12,50%). Tuyến đường hiện trạng chạy qua khu đất được nắn tuyến, hoàn trả ra ngoài ranh hoặc dọc ranh giới cụm công nghiệp, bảo đảm duy trì kết nối giao thông cho người dân và hoạt động sản xuất lâm nghiệp xung quanh.

3.3.3. Cấp điện và chiếu sáng

Phụ tải tính theo suất phụ tải đất công nghiệp và công trình dịch vụ; bố trí trạm biến áp, tuyến trung thế, hạ thế đi ngầm hoặc trên không theo quy hoạch chi tiết; chiếu sáng đường bằng đèn LED tiết kiệm năng lượng.

3.3.4. Cấp nước

Mạng cấp nước kết hợp sản xuất, sinh hoạt và chữa cháy, tổ chức mạng vòng cho khu trung tâm, có dự phòng. Nhu cầu cấp nước được tính toán trong quy hoạch chi tiết theo QCVN 01:2021/BXD.

3.3.5. Thoát nước mưa

Hệ thống thoát nước mưa tách riêng hoàn toàn với nước thải, tổ chức theo lưu vực tự nhiên, xả ra các hành lang thoát nước hiện trạng; tính toán tần suất mưa thiết kế, chống xói và bảo vệ công trình hạ lưu.

3.3.6. Thu gom, xử lý nước thải tập trung

Nước thải của doanh nghiệp thứ cấp được xử lý sơ bộ đạt tiêu chuẩn đầu vào, thu gom bằng mạng cống riêng về trạm xử lý nước thải tập trung đặt trong khu đất hạ tầng kỹ thuật (7.716,07 m²). Lưu lượng nước thải được tính toán trong quy hoạch chi tiết theo QCVN 01:2021/BXD.

Công suất trạm xử lý nước thải tập trung được xác định ở bước quy hoạch chi tiết, bảo đảm tiếp nhận nước thải công nghiệp và nước thải sinh hoạt của người lao động, có hệ số dự phòng. Công nghệ xử lý sinh học kết hợp hóa lý, nước thải sau xử lý đạt quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp trước khi xả ra nguồn tiếp nhận; có bể sự cố và trạm quan trắc tự động. Diện tích đất hạ tầng kỹ thuật 7.716,07 m² được đánh giá sơ bộ đủ bố trí trạm xử lý, bể sự cố và công trình phụ trợ.

3.3.7. Thông tin liên lạc

Xây dựng hệ thống cống bể, hố ga kỹ thuật dùng chung, ngầm hóa cáp viễn thông, kết nối với mạng của các nhà cung cấp dịch vụ trong khu vực.

3.4. Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và giải phóng mặt bằng

Việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện theo Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 (đã được sửa đổi, bổ sung); Nghị định số

88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024; Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 (đã được sửa đổi, bổ sung) và Quyết định số 30/2026/QĐ-UBND ngày 12/3/2026 của UBND tỉnh Quảng Trị, có hiệu lực từ ngày 22/3/2026.

Căn cứ xác định giá đất cụ thể để bồi thường, hỗ trợ:

- Nghị quyết số 12/2025/NQ-HĐND ngày 11/12/2025 của HĐND tỉnh Quảng Trị quy định Bảng giá đất áp dụng từ ngày 01/01/2026 trên địa bàn tỉnh Quảng Trị;

- Quyết định số 52/2026/QĐ-UBND ngày 30/6/2026 của UBND tỉnh Quảng Trị quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Quảng Trị (có hiệu lực từ ngày 10/7/2026);

- Đơn giá bồi thường cụ thể cho từng loại đất, tài sản, cây trồng và các khoản hỗ trợ được xác định tại thời điểm lập phương án bồi thường trên cơ sở hồ sơ địa chính, kết quả kiểm kê và các quy định hiện hành của tỉnh Quảng Trị.

- Mức 30.000 đồng/m² sử dụng trong hồ sơ này chỉ là đơn giá khái toán sơ bộ để xác định M2, không thay thế giá đất cụ thể hoặc phương án bồi thường được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Cơ sở tính toán: khối lượng đất đai; nhà cửa, vật kiến trúc; cây cối hoa màu; mồ mả; bản đồ hiện trạng, trích đo/trích lục địa chính khu đất thực hiện dự án và hồ sơ ranh giới, tọa độ kèm theo.

Phương án giải phóng mặt bằng: Nhà đầu tư phối hợp với cơ quan nhà nước có thẩm quyền và chính quyền địa phương thực hiện kiểm kê, lập, thẩm định và tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng đối với phạm vi khoảng 742.325,38 m² của dự án theo quy định pháp luật đất đai. Việc xử lý tài sản, cây cối, hoa màu, mồ mả (nếu có) được thực hiện theo kết quả kiểm kê thực tế và phương án được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Tái định cư: Khu đất dự án chủ yếu là đất rừng sản xuất, đất giao thông và mặt nước; chưa xác định nhu cầu bố trí tái định cư. Trường hợp quá trình kiểm kê, xác minh nguồn gốc đất phát sinh đối tượng đủ điều kiện tái định cư thì thực hiện theo phương án được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Chi phí bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng (M2): khái toán 22.269.750.000 đồng (742.325 m² × 30.000 đồng/m²). Mức 30.000 đồng/m² chỉ là đơn giá khái toán sơ bộ để xác định M2, không thay thế giá đất cụ thể hoặc phương án bồi thường được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; giá trị chính thức sẽ được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định.

3.5. Tiến độ đầu tư và các mốc kiểm soát

Bảng 3.2. Tiến độ thực hiện dự kiến

Thời gian	Nội dung công việc
2026 – 2027	Hoàn thiện thủ tục thành lập cụm công nghiệp, lựa chọn chủ đầu tư; thủ tục chuyển mục đích sử dụng rừng, đất đai; lập quy hoạch chi tiết, hồ sơ môi trường
2027 – 2028	Bồi thường, hỗ trợ, GPMB; rà phá bom mìn; lập, thẩm định dự án đầu tư xây dựng, thiết kế, PCCC, thỏa thuận đấu nối hạ tầng
2028 – 2031	Thi công hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng đầu mối (giao thông chính, cấp điện, cấp nước, trạm xử lý nước thải); thu hút doanh nghiệp thứ cấp
2031 – 2032	Hoàn thành đầu tư xây dựng các hạng mục chính, nghiệm thu, đưa công trình vào khai thác, vận hành theo quy định
Việc quyết toán, quản lý, vận hành và khai thác công trình thực hiện theo quy định pháp luật và tiến độ được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận	

Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày được cơ quan có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất.

3.6. Kế hoạch thu hút đầu tư, di dời và tỷ lệ lấp đầy

Nhà đầu tư xúc tiến đầu tư đối với cơ sở có nhu cầu di dời, doanh nghiệp chế biến, cơ khí, công nghiệp hỗ trợ; ưu tiên doanh nghiệp phù hợp khả năng tiếp nhận môi trường. Tỷ lệ lấp đầy tính trên đất công nghiệp cho thuê 50,66 ha:

Bảng 3.3. Kịch bản tiến độ thu hút đầu tư và lấp đầy

Thời điểm	Thận trọng	Cơ sở	Thuận lợi
2031	25% ≈ 12,67 ha	35% ≈ 17,73 ha	45% ≈ 22,80 ha
2032	35% ≈ 17,73 ha	45% ≈ 22,80 ha	65% ≈ 32,93 ha
2033	45% ≈ 22,80 ha	65% ≈ 32,93 ha	75% ≈ 38,00 ha
2034	55% ≈ 27,86 ha	75% ≈ 38,00 ha	85% ≈ 43,06 ha
2035	65% ≈ 32,93 ha	85% ≈ 43,06 ha	95% ≈ 48,13 ha

Phương án doanh thu tính theo tỷ lệ lấp đầy 100% đất công nghiệp thương phẩm đến cuối vòng đầu tư; kịch bản lấp đầy 85% được dùng để phân tích độ nhạy tại mục 4.8.

3.7. Phương án phòng cháy, chữa cháy, cứu nạn, cứu hộ

Bố trí khu đất an ninh – đội PCCC 6.360 m²; mạng đường bảo đảm xe chữa cháy tiếp cận các phân khu; mạng cấp nước chữa cháy, trụ nước, điểm lấy nước dự phòng; khoảng cách an toàn giữa các lô. Giải pháp PCCC được thẩm định cùng thiết kế theo Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ số 55/2024/QH15.

Nhà đầu tư thành lập đội PCCC và cứu nạn, cứu hộ cơ sở của cụm công nghiệp, được trang bị phương tiện, huấn luyện nghiệp vụ và phối hợp với lực lượng Cảnh sát PCCC và CNCH địa phương; các doanh nghiệp thứ cấp tổ chức lực lượng PCCC tại cơ sở theo quy định.

3.8. Phương án nhà ở và công trình dịch vụ cho người lao động

Để bảo đảm chỗ ở cho phần lớn công nhân đến làm việc tại cụm công nghiệp, nhà đầu tư đề xuất xây dựng khu nhà ở công nhân quy mô khoảng 3–5 ha tại dự án Khu thương mại – dịch vụ và nhà ở Hải Lâm, ngoài ranh giới cụm công nghiệp. Trong cụm bố trí khu dịch vụ 15.394,50 m² phục vụ người lao động và doanh nghiệp.

CHƯƠNG IV. CHỦ ĐẦU TƯ, TỔNG MỨC ĐẦU TƯ, PHƯƠNG ÁN VỐN VÀ QUẢN LÝ VẬN HÀNH

4.1. Tư cách pháp lý của tổ chức đề nghị làm chủ đầu tư

Bảng 4.1. Thông tin tổ chức đề nghị làm chủ đầu tư

Chỉ tiêu	Thông tin
Tên doanh nghiệp	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng MHT
Mã số doanh nghiệp	0109762937 do Phòng Đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 05/10/2021, đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 15/02/2022
Trụ sở	Số nhà 12, ngõ 36 Nguyễn Hồng, thành phố Hà Nội
Người đại diện theo pháp luật	Ông Đỗ Ngọc Minh – Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ngành nghề kinh doanh chính	Xây dựng; khai khoáng; sản xuất; đầu tư và kinh doanh bất động sản
Vốn điều lệ	

4.2. Năng lực tài chính và kinh nghiệm

Công ty dự kiến góp vốn chủ sở hữu 87.927.900.000 đồng (15% tổng mức đầu tư) bằng tiền và/hoặc tài sản hợp pháp, theo tiến độ từ năm đầu tiên của dự án.

4.3. Tổng mức đầu tư sơ bộ

Tổng mức đầu tư dự kiến: **586.186.000.000 đồng** (Năm trăm tám mươi sáu tỷ, một trăm tám mươi sáu triệu đồng), xác định theo suất vốn đầu tư xây dựng công bố tại Quyết định 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026: hạ tầng cụm công nghiệp quy mô 5–75 ha áp dụng suất 7.611 triệu đồng/ha (761.100 đồng/m²) nhân hệ số khu vực 0,989, tương đương 752.728 đồng/m²; trụ sở, văn phòng áp dụng mục 11250.01 là 10,132 triệu đồng/m² nhân hệ số 1,016, tương đương 10.294.112 đồng/m².

Bảng 4.2. Tổng mức đầu tư sơ bộ

TT	Nội dung	Khối lượng	Đơn giá (đồng)	Thành tiền (đồng)
I	**Chi phí bồi thường, hỗ trợ GPMB (M2)**	**742.325 m²**	**30.000**	**22.269.750.000**
II	**Chi phí thực hiện dự án (M1)**			**563.916.000.000**
1	Xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật CCN (QĐ 425/QĐ-BXD, mục 13300.041, hệ số vùng 0,989)	742.325 m²	752.728	558.769.000.000
2	Trụ sở, văn phòng quản lý CCN (mục 11250.01, hệ số khu vực 1,016)	500 m²	10.294.112	5.147.000.000
	Tổng cộng (I + II), làm tròn			**586.186.000.000**

Tổng mức đầu tư chưa bao gồm lãi vay trong thời gian xây dựng và nghĩa vụ tài chính về đất.

4.4. Nguồn vốn, cơ cấu vốn và phương án huy động

Bảng 4.3. Cơ cấu nguồn vốn

Nguồn vốn	Giá trị (đồng)	Tỷ lệ	Phương án huy động
Vốn góp chủ sở hữu	87.927.900.000	15%	Góp bằng tiền và/hoặc tài sản hợp pháp, theo tiến độ từ năm đầu tiên; chi phí vốn tạm tính 8%/năm
Vốn huy động	498.258.100.000	85%	Vay tổ chức tín dụng và nguồn hợp pháp khác, theo tiến độ; lãi suất tạm tính 12%/năm
Tổng cộng	**586.186.000.000**	**100%**	

Nguồn vốn được huy động theo tiến độ thực hiện dự án.

4.5. Phương án kinh doanh và nguồn thu

Sản phẩm chính là đất công nghiệp có hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh cho doanh nghiệp, cơ sở sản xuất công nghiệp – tiểu thủ công nghiệp, kho tàng và dịch vụ hỗ trợ thuê, thuê lại theo quy định. Nguồn thu gồm tiền cho thuê lại đất gắn với hạ tầng và phí quản lý, vận hành hạ tầng.

Đơn giá cho thuê hạ tầng giả định 1.578.000 đồng/m² cho cả chu kỳ dự án. Tổng doanh thu dự kiến 857,99 tỷ đồng, gồm khai thác quỹ đất nhà máy cho thuê 799,37 tỷ đồng và phí quản lý, vận hành hạ tầng 58,62 tỷ đồng. Theo bảng tính, tiền thuê đất gắn hạ tầng thu chủ yếu một lần khi bàn giao đất (tập trung năm 2031–2032), phí quản lý, vận hành thu hằng năm, tương đương khoảng 11.000–12.500 đồng/m² đất công nghiệp/năm giai đoạn 2033–2035.

Nhà đầu tư thiết lập đầu mối một cửa hỗ trợ doanh nghiệp về hạ tầng, hợp đồng thuê, yêu cầu kỹ thuật đầu vào, trách nhiệm môi trường và PCCC; xúc tiến đầu tư tới doanh nghiệp trong tỉnh, vùng Bắc Trung Bộ và doanh nghiệp công nghiệp hỗ trợ.

4.6. Chi phí bảo trì, vận hành hạ tầng

Bảng 4.4. Chi phí bảo trì, vận hành hằng năm

Nhóm chi phí	Nội dung	Giá trị (triệu đồng/năm)
Vận hành xử lý nước thải	Điện năng, hóa chất, bùn thải, nhân công, quan trắc	2.686
Bảo trì đường, vỉa hè, thoát nước	Theo kế hoạch bảo trì, chiều dài tuyến, số hố ga	750
Chiếu sáng, cấp nước, cấp điện dùng chung	Theo lượng tiêu thụ và hợp đồng dịch vụ	420
Cây xanh, vệ sinh, an ninh, PCCC	Theo diện tích, nhân công, trang thiết bị	1.593
Bộ máy quản lý, kinh doanh	Nhân sự, văn phòng, xúc tiến đầu tư	1.485
Khác	Bảo hiểm, thuế, phí, dự phòng sự cố	527

4.7. Phương thức quản lý, vận hành cụm công nghiệp

4.7.1. Bộ máy quản lý, vận hành

Trong giai đoạn khai thác, nhà đầu tư tổ chức bộ máy gồm: bộ phận quản lý hợp đồng và tài sản; kỹ thuật hạ tầng; kiểm soát môi trường – xử lý nước thải; dịch vụ doanh nghiệp; an toàn – PCCC. Dịch vụ chuyên môn cao có thể thuê đơn vị đủ năng lực, nhưng nhà đầu tư vẫn chịu trách nhiệm quản lý cụm công nghiệp theo quy định. Hằng năm lập kế hoạch thu – chi, bảo trì định kỳ, diễn tập sự cố và báo cáo theo quy định quản lý cụm công nghiệp.

Bộ máy dự kiến gồm Ban quản lý cụm công nghiệp (Giám đốc, Phó Giám đốc) trực tiếp điều hành 05 bộ phận: (1) Kinh doanh – hợp đồng; (2) Tài chính – kế toán; (3) Kỹ thuật hạ tầng (giao thông, điện, nước, cây xanh); (4) Môi trường – vận hành trạm xử lý nước thải; (5) An ninh – PCCC. Quy mô nhân sự được bố trí tăng dần theo tỷ lệ lấp đầy và khối lượng hạ tầng đưa vào vận hành.

4.7.2. Quản lý tài sản hạ tầng và chuyển giao công trình

- **Đất CN, TTCN, kho tàng:** đầu tư hạ tầng đến chân hàng rào từng lô, cho doanh nghiệp thứ cấp thuê lại để tự xây dựng nhà xưởng; nhà đầu tư quản lý, khai thác suốt vòng đời dự án, không thuộc diện chuyển giao.

- **Hạ tầng dùng chung** (hành chính, dịch vụ, cây xanh, HTKT, an ninh – PCCC, giao thông – bãi đỗ xe): đầu tư theo quy hoạch chi tiết, quản lý, vận hành theo quy chế quản lý cụm công nghiệp.

- **Chuyển giao không bồi hoàn khi có yêu cầu:** giao thông, bãi đỗ xe; cấp điện, chiếu sáng; cấp nước; thoát nước, trạm xử lý nước thải tập trung; hố ga ngầm hóa thông tin liên lạc; cây xanh. Công trình được nghiệm thu trước khi chuyển giao, kèm hồ sơ hoàn công và quyết toán; nhà đầu tư chịu trách nhiệm chất lượng và bảo hành theo quy định.

4.7.3. Quản lý hoạt động của doanh nghiệp thứ cấp

Quy chế vận hành quy định ngành nghề được tiếp nhận, tiêu chuẩn nước thải đầu vào, vận tải hàng hóa, điểm đấu nối, hạn mức phụ tải, quản lý chất thải nguy hại, ứng phó sự cố và chế tài hợp đồng; lập hồ sơ quản lý cho từng lô đất và giám sát xây dựng theo quy hoạch chi tiết.

Bảng 4.5. Quy trình quản lý, vận hành đề xuất

Nhóm công việc	Tần suất	Sản phẩm quản lý
Kiểm tra đường, rãnh, chiếu sáng	Hằng tuần và sau mưa bão	Nhật ký bảo trì, lệnh sửa chữa
Vận hành trạm xử lý nước thải	Theo ca vận hành	Nhật ký vận hành, chất lượng đầu vào – đầu ra
Kiểm tra PCCC, đường tiếp cận chữa cháy	Định kỳ, diễn tập theo quy định	Biên bản kiểm tra, hồ sơ diễn tập
Giám sát đấu nối, hoạt động doanh nghiệp thứ cấp	Thường xuyên; tổng hợp tháng	Danh mục doanh nghiệp, vi phạm, biện pháp xử lý

Nhóm công việc	Tần suất	Sản phẩm quản lý
Bảo dưỡng cây xanh, vệ sinh môi trường	Theo lịch, mùa vụ	Nghiệm thu khối lượng
Cập nhật hợp đồng thuê, công nợ, lấp đầy	Hằng tháng, quý	Báo cáo kinh doanh, dòng tiền

4.8. Hiệu quả tài chính sơ bộ, phân tích độ nhạy và rủi ro

Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu của dự án như sau:

Chỉ tiêu	Giá trị
Tổng doanh thu	857,99 tỷ đồng
Tổng chi phí (gồm lãi vay 74,97 tỷ đồng)	656,00 tỷ đồng
NPV (suất chiết khấu 11%)	36,46 tỷ đồng
IRR	16,79%
Thời gian hoàn vốn	6 năm

Theo dòng tiền tại Phụ lục 4, dòng tiền thuần lũy kế chuyển sang dương vào năm 2033; thời gian hoàn vốn 6 năm được tính từ năm bắt đầu giải ngân 2027. Tổng doanh thu đến năm 2035 là 784,71 tỷ đồng; phần còn lại 73,28 tỷ đồng phát sinh sau năm 2035.

Kiểm tra độ nhạy theo tỷ lệ lấp đầy (chênh lệch doanh thu thuê đất và chi phí đầu tư trực tiếp, chưa tính lãi vay, thuế, chi phí vận hành):

Bảng 4.6. Phân tích độ nhạy theo tỷ lệ lấp đầy

Chỉ tiêu	Lấp đầy 85%	Lấp đầy 100%
Diện tích đất CN cho thuê (m^2)	430.583,84	506.569,22
Doanh thu thuê đất có hạ tầng (tỷ đồng)	679,461	799,366
Chi phí hạ tầng, trụ sở và GPMB kịch bản cơ sở (tỷ đồng)	595,235	595,235
Chênh lệch thu – chi trực tiếp (tỷ đồng)	84,226	204,131

Rủi ro chính gồm: chậm hoàn thành thủ tục chuyển mục đích sử dụng rừng và GPMB; tốc độ lấp đầy thấp hơn dự kiến; biến động lãi suất khi tỷ lệ vốn vay 85%; chi phí san nền, đấu nối vượt khái toán.

CHƯƠNG V. ĐÁNH GIÁ SƠ BỘ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG

5.1. Hiện trạng môi trường nền

Khu vực chủ yếu là đất rừng sản xuất, địa hình đồi, thoát nước mưa tự nhiên, chưa có nguồn thải công nghiệp; môi trường không khí, nước mặt được đánh giá sơ bộ ở trạng thái tốt.

5.2. Nguồn gây tác động trong giai đoạn xây dựng

Bụi, khí thải, tiếng ồn từ phát quang, đào đắp, san lấp, vận chuyển vật liệu và thiết bị thi công; nước mưa chảy tràn kéo theo đất cát; nước thải sinh hoạt của khoảng 300 công nhân; dầu mỡ thải từ máy móc; chất thải rắn xây dựng; nguy cơ xói mòn, bồi lắng do mất thảm phủ rừng và thay đổi dòng chảy bề mặt.

5.3. Nguồn gây tác động trong giai đoạn hoạt động

Nước thải công nghiệp và sinh hoạt từ doanh nghiệp thứ cấp; khí thải, mùi, bụi, tiếng ồn theo từng ngành; chất thải rắn thông thường, chất thải nguy hại; bùn thải từ trạm xử lý nước thải; bụi, khí thải và tiếng ồn từ xe tải, container.

5.4. Biện pháp thu gom, xử lý nước thải và bảo vệ nguồn nước

- Tách riêng hệ thống thoát nước mưa và nước thải; bắt buộc doanh nghiệp thứ cấp đấu nối và xử lý sơ bộ nước thải đặc thù đạt tiêu chuẩn đầu vào trước khi xả vào hệ thống chung;

- Đầu tư trạm xử lý nước thải tập trung, bể sự cố và quan trắc tự động theo quy định; nước thải sau xử lý đạt QCVN trước khi xả ra nguồn tiếp nhận;

- Sử dụng nước sạch từ hệ thống cấp nước, hạn chế khai thác nước ngầm; khuyến khích tuần hoàn, tái sử dụng nước;

- Bảo vệ hành lang thoát nước tự nhiên, kiểm soát xói lở, bồi lấp dòng chảy hạ lưu.

5.5. Biện pháp giảm thiểu bụi, khí thải, tiếng ồn; quản lý chất thải rắn, chất thải nguy hại

- Giai đoạn thi công: che phủ vật liệu, rửa bánh xe, phun nước chống bụi, hạn chế vận chuyển giờ cao điểm;

- Giai đoạn vận hành: dải cây xanh cách ly 75.564,30 m² bao quanh ranh giới; phân luồng giao thông, quy định tải trọng, tốc độ; doanh nghiệp thứ cấp xử lý khí thải đạt quy chuẩn;

- Chất thải rắn phân loại tại nguồn, thu hồi, tái chế; chất thải nguy hại lưu giữ đúng quy định và chuyển giao đơn vị có chức năng, không chôn lấp chung.

5.6. Kiểm soát ngành nghề có nguy cơ gây ô nhiễm môi trường

Nhóm ngành sản xuất giấy tái chế, hạt nhựa tái chế và xử lý chất thải; sản xuất phân bón; chế biến thực phẩm có nguy cơ phát sinh mùi, nước thải lớn và chất thải nguy hại. Các nhóm này chỉ được tiếp nhận khi công nghệ thuộc danh mục được phép, có hệ thống xử lý đạt quy chuẩn và trạm xử lý nước thải tập trung đủ công suất; bố trí tại phân khu riêng, cuối hướng gió chủ đạo, có khoảng cách ly với khu hành chính – dịch vụ và rừng sản xuất xung quanh. Không tiếp nhận cơ sở xử lý chất thải nguy hại.

5.7. Năng lực tiếp nhận, xử lý chất thải của khu vực

Hiện nay khu vực chưa được đầu tư xây dựng trạm xử lý nước thải tập trung.

5.8. Quan trắc, giám sát và ứng phó sự cố môi trường

Xây dựng quy chế bảo vệ môi trường cụm công nghiệp, phân định trách nhiệm của chủ đầu tư hạ tầng và doanh nghiệp thứ cấp; quản lý hợp đồng đấu nối, kiểm soát thông số nước thải đầu vào; quan trắc định kỳ và tự động theo giấy phép; bố trí bể sự cố tại trạm xử lý; tập huấn, diễn tập phương án ứng phó sự cố, phối hợp lực lượng địa phương; tuyên truyền, thanh tra, giám sát và xử lý vi phạm.

5.9. Tác động đến cộng đồng dân cư

Hộ dân có đất rừng sản xuất bị thu hồi chịu ảnh hưởng sinh kế. Biện pháp: bồi thường, hỗ trợ đầy đủ theo phương án được duyệt; hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề; ưu tiên tuyển dụng lao động địa phương; công khai thông tin GPMB và tiếp nhận kiến nghị; quản lý thi công hạn chế tác động ra ngoài phạm vi dự án.

5.10. Thủ tục môi trường áp dụng

Dự án thực hiện thủ tục đánh giá tác động môi trường, giấy phép môi trường và các giấy phép tài nguyên nước theo phân loại dự án của pháp luật bảo vệ môi trường, trước khi khởi công xây dựng và trước khi đi vào vận hành.

Đối với phần diện tích đất rừng sản xuất chuyển mục đích, đánh giá sơ bộ tác động môi trường hoặc báo cáo đánh giá tác động môi trường là thành phần bắt buộc của hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất theo khoản 1 Điều 46 Nghị định 102/2024/NĐ-CP.

CHƯƠNG VI. ĐỀ XUẤT ƯU ĐÃI, HIỆU QUẢ KINH TẾ – XÃ HỘI VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN

6.1. Đề xuất ưu đãi, hỗ trợ đầu tư

Hình thức	Nội dung đề xuất
Thuế thu nhập doanh nghiệp	Địa bàn ưu đãi tương đương địa bàn kinh tế – xã hội khó khăn (khoản 7 Điều 22 Nghị định 96/2026/NĐ-CP); mức miễn, giảm theo Luật Thuế TNDN và Nghị định 320/2025/NĐ-CP
Tiền thuê đất, tiền sử dụng đất	Hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp thuộc ngành nghề đặc biệt ưu đãi đầu tư (Phụ lục II Nghị định 96/2026/NĐ-CP); mức miễn, giảm theo Nghị định 103/2024/NĐ-CP sửa đổi
Thuế nhập khẩu	Miễn thuế nhập khẩu hàng hóa tạo tài sản cố định của dự án nếu đáp ứng điều kiện tại thời điểm nhập khẩu
Khấu hao nhanh	Khấu hao nhanh, tăng mức chi phí được trừ khi đáp ứng điều kiện pháp luật về đầu tư, thuế, kế toán
Hỗ trợ phát triển CCN	Xem xét theo Nghị định 32/2024/NĐ-CP và chính sách của tỉnh; không tính là khoản chắc chắn trong phương án tài chính
Ưu đãi đặc biệt	Không đề xuất cơ chế ưu đãi vượt mức thông thường

6.2. Hiệu quả kinh tế – xã hội

- Hình thành khoảng 50,66 ha quỹ đất công nghiệp – tiểu thủ công nghiệp có hạ tầng đồng bộ, đáp ứng nhu cầu mặt bằng của doanh nghiệp đầu tư mới, di dời và mở rộng sản xuất;

- Huy động khoảng 586 tỷ đồng vốn ngoài ngân sách đầu tư hạ tầng giao thông, cấp điện, cấp nước, xử lý nước thải và cây xanh;

- Tạo khoảng 3.000–5.000 việc làm khi đi vào khai thác; thúc đẩy chuyển dịch cơ cấu lao động và cơ cấu kinh tế theo hướng công nghiệp – dịch vụ;

- Tăng thu ngân sách từ tiền thuê đất, thuế, phí và lệ phí; phát triển dịch vụ vận tải, kho bãi, thương mại, nhà ở phục vụ người lao động;

- Tập trung sản xuất vào khu vực có hạ tầng môi trường, giảm sản xuất phân tán, tự phát.

6.3. Giải pháp tổ chức thực hiện và phân công trách nhiệm

Theo Nghị định 303/2026/NĐ-CP, hồ sơ đề nghị thành lập cụm công nghiệp nộp qua UBND cấp xã; UBND cấp xã thông báo tiếp nhận hồ sơ, tổng hợp và trình Sở Công Thương; Sở Công Thương thẩm định, trình UBND tỉnh xem xét, quyết định thành lập.

Bảng 6.1. Phân công trách nhiệm tổ chức thực hiện

Đơn vị	Trách nhiệm
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hạ tầng MHT	Hoàn thiện báo cáo, hồ sơ pháp lý – năng lực, tài liệu nguồn vốn, bản đồ ranh giới; giải trình, bổ sung theo yêu cầu thẩm định; triển khai đầu tư sau khi được chấp thuận

Đơn vị	Trách nhiệm
UBND xã Hải Lăng	Thông báo, tiếp nhận hồ sơ; lập tờ trình gửi Sở Công Thương; phối hợp xác minh địa bàn, GPMB
Sở Công Thương	Chủ trì thẩm định, lấy ý kiến cơ quan liên quan, trình UBND tỉnh
Các sở, ngành chuyên môn	Cho ý kiến về đất đai, lâm nghiệp, xây dựng, môi trường, PCCC theo thẩm quyền
UBND tỉnh Quảng Trị	Xem xét, quyết định thành lập cụm công nghiệp và chủ đầu tư hạ tầng

KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

1. Kết luận

Cụm công nghiệp Dốc Son tại xã Hải Lăng có căn cứ quy hoạch cụ thể tại Phụ lục II Quyết định 719/QĐ-UBND ngày 27/02/2026, quy mô 75 ha đến năm 2035. Phương án đề xuất khoảng 74,23 ha, phù hợp quy hoạch và giới hạn quy mô cụm công nghiệp; có tổ chức đề nghị làm chủ đầu tư hạ tầng.

Khu đất có lợi thế kết nối giao thông với Quốc lộ 1A, Quốc lộ 15D, cao tốc Bắc – Nam, đường sắt và cảng biển Mỹ Thủy; quỹ đất tập trung, không có dân cư sinh sống. Việc thành lập cụm công nghiệp với hạ tầng đồng bộ, ngành nghề có sàng lọc và quản lý môi trường tập trung sẽ tạo quỹ đất sạch thu hút đầu tư, tạo khoảng 3.000–5.000 việc làm và tăng thu ngân sách cho địa phương.

2. Kiến nghị

Trên cơ sở nội dung báo cáo, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng MHT kính đề nghị:

- UBND xã Hải Lăng tiếp nhận hồ sơ, tổng hợp trình Sở Công Thương; Sở Công Thương thẩm định, trình UBND tỉnh Quảng Trị xem xét, quyết định thành lập Cụm công nghiệp Dốc Son, quy mô khoảng 74,23 ha tại xã Hải Lăng và chấp thuận Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng MHT làm chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp;

- Các cơ quan chuyên môn hướng dẫn thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất rừng sản xuất, phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với khoảng 71,43 ha đất rừng sản xuất; xác nhận tình hình cụm công nghiệp hiện hữu trên địa bàn xã;

- Các đơn vị quản lý hạ tầng cung cấp thông tin, thỏa thuận đấu nối giao thông, cấp điện, cấp nước và điểm tiếp nhận nước thải để nhà đầu tư hoàn thiện phương án kỹ thuật;

- UBND tỉnh xem xét áp dụng các chính sách ưu đãi, hỗ trợ đầu tư đối với dự án theo quy định.

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng MHT cam kết chịu trách nhiệm về tính chính xác, hợp pháp của thông tin, bổ sung hồ sơ theo yêu cầu thẩm định và triển khai dự án đúng quy định pháp luật.

Quảng Trị, ngày ..... tháng ..... năm 2026

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC ĐỀ NGHỊ CHỦ ĐẦU TƯ

M.S.D.N: 0109762937 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG HẠ TẦNG MHT
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

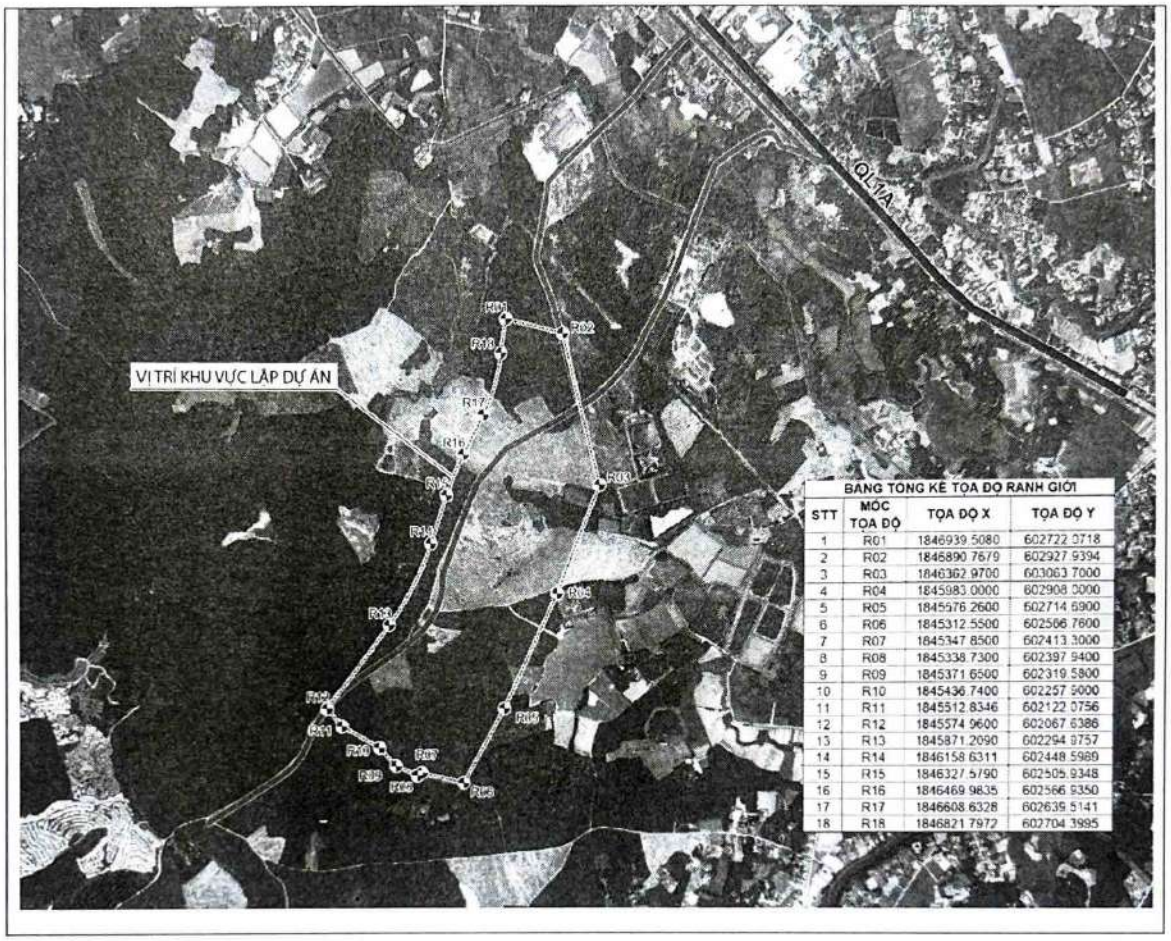
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Đỗ Ngọc Minh

PHỤ LỤC

Phụ lục 1. Bản đồ vị trí, ranh giới và bảng tọa độ mốc (hệ VN-2000)

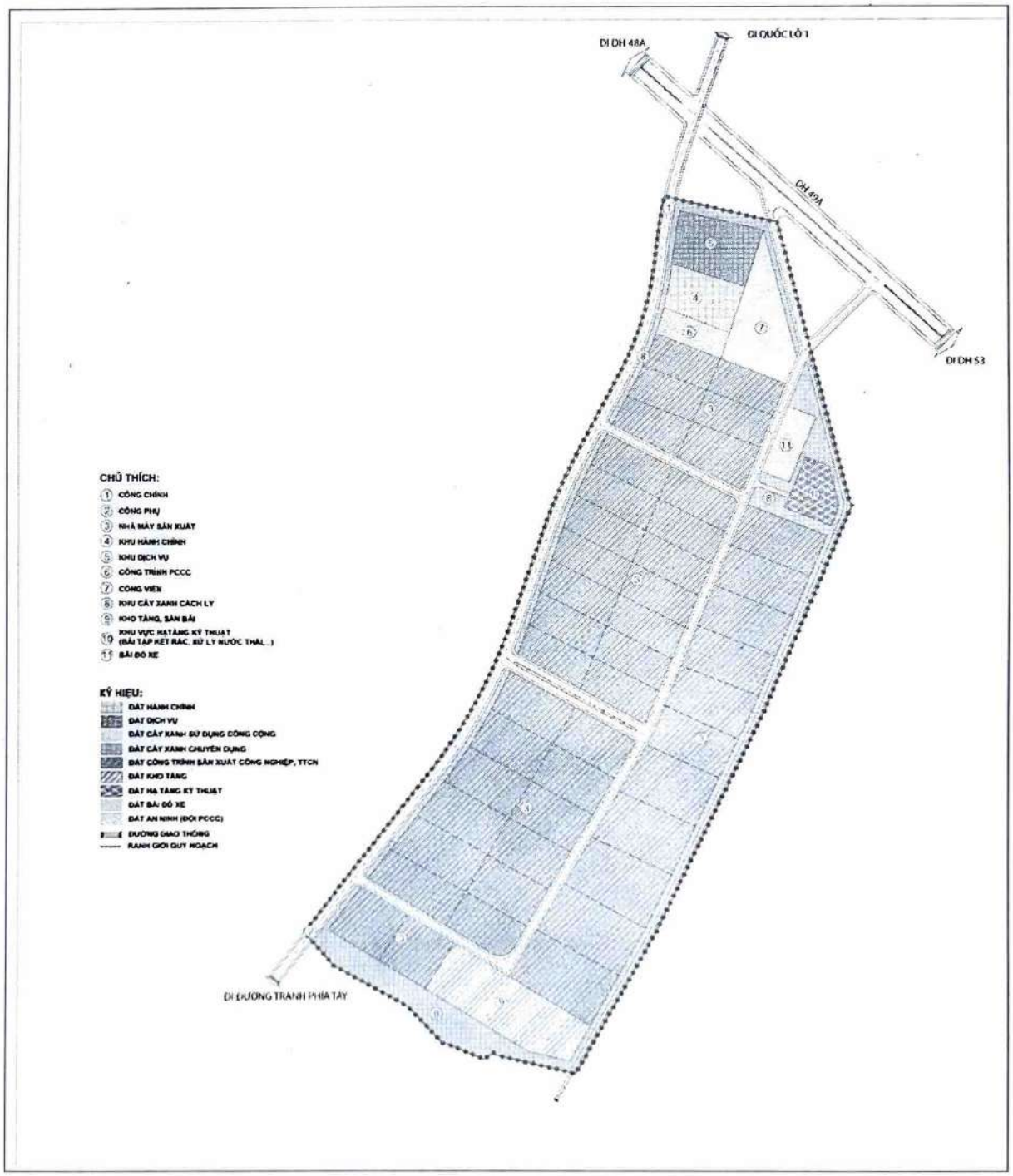
Bản đồ vị trí và ranh giới khu đất, bảng tọa độ 18 mốc R01–R18 (Hình 2.1)



BẢNG TỔNG KÊ TỌA ĐỘ RANH GIỚI

STT	MỐC TỌA ĐỘ	TỌA ĐỘ X	TỌA ĐỘ Y
1	R01	1846939.5080	602722.0718
2	R02	1846890.7679	602927.9394
3	R03	1846362.9700	603063.7000
4	R04	1845983.0000	602908.0000
5	R05	1845976.2600	602714.6900
6	R06	1845312.5500	602566.7600
7	R07	1845347.8500	602413.3000
8	R08	1845338.7300	602397.9400
9	R09	1845371.6500	602319.5800
10	R10	1845436.7400	602257.5000
11	R11	1845512.8346	602122.0756
12	R12	1845574.9600	602067.6386
13	R13	1845871.2090	602294.0757
14	R14	1846158.6311	602448.5989
15	R15	1846327.5790	602505.9348
16	R16	1846469.9835	602566.9350
17	R17	1846608.6328	602639.5141
18	R18	1846821.7972	602704.3995

Phụ lục 2. Tổng mặt bằng sử dụng đất và phối cảnh minh họa



Hình PL2.1. Tổng mặt bằng sử dụng đất



Hình PL2.2. Phối cảnh minh họa Cụm công nghiệp Dốc Son

Phụ lục 3. Bảng cân bằng đất

TT	Danh mục đất	Kí hiệu	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)
1	Đất cơ quan, trụ sở	HC	**11.264,60**	**1,52**
2	Đất dịch vụ	DV	**15.394,50**	**2,07**
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng, cây xanh chuyên dụng		**95.119,00**	**12,81**
3.1	*Đất cây xanh sử dụng công cộng*	*CX*	*19.554,70*	*2,63*
3.2	*Đất cây xanh chuyên dụng*	*CXCL*	*75.564,30*	*10,18*
4	Đất công trình sản xuất công nghiệp, ttcn	CN	**506.569,22**	**68,24**
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	**7.716,07**	**1,04**
6	Đất an ninh (đội phòng cháy chữa cháy)	PCCC	**6.360,00**	**0,86**
7	Đất giao thông, bãi đậu xe		**99.901,99**	**13,46**
7.1	*Đất giao thông*		*92.804,39*	*12,50*
7.2	*Đất bãi đậu xe*	*P*	*7.097,60*	*0,96*
Tổng			**742.325,38**	**100**

Phụ lục 4. Bảng tính tổng mức đầu tư và hiệu quả tài chính

Dòng tiền theo năm (tỷ đồng):

Năm	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Chi phí	4,45	18,32	114,35	127,39	197,78	192,77	0,94	0,00	0,00
Doanh thu	0,00	0,00	0,00	0,00	241,81	405,01	45,63	45,96	46,30

TT	Khoản mục chi phí	Ghi chú	Thành tiền (đồng)	Phân bổ dòng tiền theo năm									
				2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
I	**Chi phí**		**656.004.750.000**	**-**	**4.453.950.000**	**18.322.800.000**	**114.349.800.000**	**127.386.800.000**	**197.784.700.000**	**192.766.700.000**	**940.000.000**	**-**	**-**
1	Chi phí BT-GPMB	G_{BT}	22.269.750.000	-	4.453.950.000	17.815.800.000	-	-	-	-	-	-	
2	Chi phí thực hiện dự án	G_{XD}	558.769.000.000	-	-	-	111.753.800.000	111.753.800.000	167.630.700.000	167.630.700.000	-	-	
3	Tiền lãi huy động vốn		74.966.000.000	-	-	507.000.000	2.596.000.000	15.633.000.000	30.154.000.000	25.136.000.000	940.000.000	-	-
II	**Doanh thu**		**857.986.419.298**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**241.808.284.321**	**405.012.222.774**	**45.630.488.915**	**45.963.558.177**	**46.296.627.439**
1	Khai thác quỹ đất nhà máy cho thuê		799.366.229.160	-	-	-	-	-	239.809.868.748	399.683.114.580	39.968.311.458	39.968.311.458	39.968.311.458
2	Thu tiền quản lý và vận hành hạ tầng		58.620.190.138	-	-	-	-	-	1.998.415.573	5.329.108.194	5.662.177.457	5.995.246.719	6.328.315.981
III	**Hệ số quy đổi dòng tiền (r=11%)**	**11%**		**1,0000**	**0,9009**	**0,8116**	**0,7312**	**0,6587**	**0,5935**	**0,5346**	**0,4817**	**0,4339**	**0,3909**
IV	**Giá trị hiện tại ròng**	**NPV**	**36.461.556.528**	**-**	**(4.012.567.568)**	**(14.871.195.520)**	**(83.611.588.213)**	**(83.913.630.857)**	**26.125.854.581**	**113.475.123.752**	**21.525.549.873**	**19.944.805.757**	**18.098.498.500**
V	**Tỷ suất hoàn vốn nội bộ**	**IRR**	**16,79%**										
V	**Thời gian hoàn vốn**	**Năm**	**6**										

SỞ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ
THÀNH PHỐ HÀ NỘI
PHÒNG ĐĂNG KÝ KINH DOANH

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

GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ DOANH NGHIỆP
CÔNG TY CỔ PHẦN

Mã số doanh nghiệp: 0109762937

Đăng ký lần đầu: ngày 05 tháng 10 năm 2021

Đăng ký thay đổi lần thứ: 3, ngày 11 tháng 12 năm 2024

1. Tên công ty

Tên công ty viết bằng tiếng Việt: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG HẠ TẦNG MHT

Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài: MHT INFRASTRUCTURE INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Tên công ty viết tắt:

2. Địa chỉ trụ sở chính

Số 12 Ngõ 36 phố Nguyên Hồng, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: *0836265588* Fax:

Email: *bathuy.master@gmail.com* Website:

3. Vốn điều lệ: 88.000.000.000 đồng.

Bằng chữ: Tám mươi tám tỷ đồng

Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng

Tổng số cổ phần: 8.800.000

4. Người đại diện theo pháp luật của công ty

* Họ và tên: ĐỖ NGỌC MINH Giới tính: *Nam*

Chức danh: Chủ tịch hội đồng quản trị

Sinh ngày: *04/02/1963* Dân tộc: *Kinh* *Quốc tịch: Việt Nam*

Loại giấy tờ pháp lý của cá nhân: *Thẻ căn cước công dân*

Số giấy tờ pháp lý của cá nhân: *027063000084*

Ngày cấp: *14/04/2023* Nơi cấp: *Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội*

Địa chỉ thường trú: *Số 12 Ngõ 36 phố Nguyên Hồng, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam*

Địa chỉ liên lạc: *Số 12 Ngõ 36 phố Nguyên Hồng, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam*

TRƯỞNG PHÒNG

PHÒNG ĐĂNG KÝ KINH DOANH

PHÓ TRƯỞNG PHÒNG

Trịnh Huy Tâm

NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM – CN SẦM SƠN	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
Số văn bản: 422XNCCTC2026.0000059	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Sầm Sơn, ngày 14 tháng 10 năm 2026

Kính gửi: Công ty cổ phần đầu tư xây dựng hạ tầng MHT

- Căn cứ Hồ sơ đề nghị phát hành xác nhận cung cấp tài chính ngày 13/10/2026 của Công ty cổ phần đầu tư xây dựng hạ tầng MHT;
- Căn cứ tình hình thực tế.

Chúng tôi, NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM – CHI NHÁNH SẦM SƠN - Giấy chứng nhận ĐKKD số 0100111948-125, cấp lần đầu ngày 10/08/2009 thay đổi lần 5 ngày 24/01/2024, cơ quan cấp: Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Thanh Hóa, địa chỉ: Số 02 đường Đoàn Thị Điểm, phường Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa, điện thoại: 02373 972 668, đại diện hợp pháp: Ông Trần Đức Thịnh, Chức vụ: Giám đốc (Theo văn bản uỷ quyền số 444/UQ-HĐQT-NHCT-PCTT1 ngày 13/05/2026 của Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam) đồng ý cung cấp tài chính hoặc làm đầu mối cung cấp tài chính cùng (các) tổ chức tín dụng khác (nếu cần) để cung cấp cho **Công ty cổ phần đầu tư xây dựng hạ tầng MHT** - Giấy chứng nhận ĐKKD số 0109762937, đăng ký lần đầu ngày 05/10/2021, đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 11/12/2024, cơ quan cấp: Sở Kế hoạch và đầu tư Thành phố Hà Nội, địa chỉ: Số 12 ngõ 36 phố Nguyên Hồng, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội (Nay là Số 12 ngõ 36 phố Nguyên Hồng, phường Láng, Thành phố Hà Nội) một khoản tiền tối đa là **498.258.100.000 VND (Bằng chữ: Bốn trăm chín mươi tám tỷ hai trăm năm mươi tám triệu một trăm nghìn đồng)** để thực hiện dự án "Cụm công nghiệp Dốc Son", với điều kiện:

1. Tại thời điểm cấp tín dụng Công ty cổ phần đầu tư xây dựng hạ tầng MHT và khoản tín dụng phải đáp ứng đầy đủ các điều kiện được cấp tín dụng theo quy định pháp luật và quy định của VietinBank trong từng thời kỳ.
2. Xác nhận cung cấp tài chính là văn bản xác nhận có hủy ngang, chỉ được dùng với mục đích thông báo, không có giá trị thanh toán và không có giá trị chuyển nhượng hoặc thế chấp, cầm cố dưới bất kỳ hình thức nào.

Xác nhận cung cấp tín dụng có hiệu lực kể từ ngày phát hành cho đến khi dự án "Cụm công nghiệp Dốc Son" hoàn thành.

Xác nhận cung cấp tài chính này được lập thành 1 bản.

Trân trọng!

GIÁM ĐỐC

M.S.D.N: 0100111948-125 - C.T.C.P
NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM CHI NHÁNH SẦM SƠN
TỈNH THANH HÓA

Trần Đức Thịnh

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

Mẫu số: **B 01 – DN**
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (NĂM)

(Áp dụng cho doanh nghiệp đáp ứng giả định hoạt động liên tục)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

[01] Tên người nộp thuế: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG HẠ TẦNG MHT
[02] Mã số thuế: 0109762937
[03] Địa chỉ: 2 B3 phố Vũ Ngọc Phan, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
[04] Quận/Huyện: Quận Đống đa
[05] Tỉnh/Thành phố: Hà Nội
[06] Điện thoại:
[07] Fax:
[08] E-mail:
BCTC đã được kiểm toán: []
Ý kiến kiểm toán:

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+ 120 + 130 + 140 + 150)	**100**		**87.000.000**	**90.000.000**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền (110 = 111 + 112)	**110**		**87.000.000**	**90.000.000**
1. Tiền	111		0	0
2. Các khoản tương đương tiền	112		87.000.000	90.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn (120 = 121 + 122 + 123)	**120**		**0**	**0**
1. Chứng khoán kinh doanh	121		0	0
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*) (2)	122		0	0
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		0	0
III. Các khoản phải thu ngắn hạn (130 = 131 + 132 +...+ 137 + 139)	**130**		**0**	**0**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		0	0
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		0	0
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		0	0
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		0	0
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		0	0
6. Phải thu ngắn hạn khác	136		0	0
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		0	0
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		0	0
IV. Hàng tồn kho (140 = 141 + 149)	**140**		**0**	**0**
1. Hàng tồn kho	141		0	0
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		0	0
V. Tài sản ngắn hạn khác (150= 151 + 152 + ...+ 155)	**150**		**0**	**0**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		0	0
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		0	0
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		0	0
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		0	0
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		0	0
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200= 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260)	**200**		**0**	**0**
I- Các khoản phải thu dài hạn (210 = 211 + 212 +....+ 216 + 219)	**210**		**0**	**0**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		0	0

2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	0	0
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213	0	0
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214	0	0
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	0	0
6. Phải thu dài hạn khác	216	0	0
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219	0	0
II. Tài sản cố định (220 = 221 + 224 + 227)	**220**	**0**	**0**
1. Tài sản cố định hữu hình (221 = 222 + 223)	**221**	**0**	**0**
- Nguyên giá	222	0	0
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	223	0	0
2. Tài sản cố định thuê tài chính (224 = 225 + 226)	**224**	0	0
- Nguyên giá	225	0	0
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	226	0	0
3. Tài sản cố định vô hình (227 = 228 + 229)	**227**	0	0
- Nguyên giá	228	0	0
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	229	0	0
III. Bất động sản đầu tư (230 = 231 + 232)	**230**	**0**	**0**
- Nguyên giá	231	0	0
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232	0	0
IV. Tài sản dang dở dài hạn (240 = 241 + 242)	**240**	**0**	**0**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	0	0
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	0	0
V. Đầu tư tài chính dài hạn (250 = 251 + ...+ 255)	**250**	**0**	**0**
1. Đầu tư vào công ty con	251	0	0
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	0	0
3. Đầu tư khác vào đơn vị khác	253	0	0
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254	0	0
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	0	0
V. Tài sản dài hạn khác (260 = 261 + 262 + 263 + 268)	**260**	**0**	**0**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	0	0
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	0	0
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263	0	0
4. Tài sản dài hạn khác	268	0	0
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	**270**	**87.000.000**	**90.000.000**
C - NỢ PHẢI TRẢ (300= 310 + 330)	**300**	**0**	**0**
I. Nợ ngắn hạn (310 = 311 + 312 +...+ 323 + 324)	**310**	**0**	**0**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	0	0
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	0	0
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	0	0
4. Phải trả người lao động	314	0	0
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	0	0
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316	0	0

7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		0	0
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		0	0
9. Phải trả ngắn hạn khác	319		0	0
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		0	0
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		0	0
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		0	0
13. Quỹ bình ổn giá	323		0	0
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		0	0
II. Nợ dài hạn (330 = 331 + 332 +...+ 342 + 343)	**330**		**0**	**0**
1. Phải trả người bán dài hạn	331		0	0
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		0	0
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		0	0
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		0	0
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		0	0
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		0	0
7. Phải trả dài hạn khác	337		0	0
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		0	0
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		0	0
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		0	0
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		0	0
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		0	0
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		0	0
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	**400**		**87.000.000**	**90.000.000**
I. Vốn chủ sở hữu (410 = 411 + 412 +...+ 421 + 422)	**410**		**87.000.000**	**90.000.000**
1. Vốn góp của chủ sở hữu (411 = 411a + 411b)	411		90.000.000	90.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		0	0
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		0	0
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		0	0
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		0	0
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		0	0
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		0	0
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		0	0
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		0	0
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		0	0
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		0	0
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		0	0
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (421 =421a + 421b)	421		(3.000.000)	0
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		0	0
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(3.000.000)	0
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		0	0
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác (430 = 431 + 432)	**430**		**0**	**0**
1. Nguồn kinh phí	431		0	0

2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		0	0
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**87.000.000**	**90.000.000**

Lập, ngày 23 tháng 03 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Giám đốc
(Ký, họ tên)	(Ký, họ tên)	*(Ký, họ tên, đóng dấu)*
		ĐỖ NGỌC MINH

Số chứng chỉ hành nghề:

Đơn vị cung cấp dịch vụ kế toán:

Ghi chú:

(1) Những chỉ tiêu không có số liệu được miễn trình bày nhưng không được đánh lại "Mã số" chỉ tiêu.

(2) Số liệu trong các chỉ tiêu có dấu (*) được ghi bằng số âm dưới hình thức ghi trong ngoặc đơn (...).

(3) Đối với doanh nghiệp có kỳ kế toán năm là năm dương lịch (X) thì "Số cuối năm" có thể ghi là "31.12.X"; "Số đầu năm" có thể ghi là "01.01.X".

(4) Đối với người lập biểu là các đơn vị dịch vụ kế toán phải ghi rõ Số chứng chỉ hành nghề, tên và địa chỉ Đơn vị cung cấp dịch vụ kế toán. Người lập biểu là cá nhân ghi rõ Số chứng chỉ hành nghề.

Ký điện tử bởi: *CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG HẠ TẦNG MHT.*

PHỤ LỤC
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Mẫu số: **B 02 – DN**
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

[01] Kỳ tính thuế: Năm 2024

[02] Tên người nộp thuế: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG HẠ TẦNG MHT
[03] Mã số thuế: 0109762937

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		0	0
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		0	0
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	**10**		**0**	**0**
4. Giá vốn hàng bán	11		0	0
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	**20**		**0**	**0**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		0	0
7. Chi phí tài chính	22		0	0
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		0	0
8. Chi phí bán hàng	25		0	0
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		3.000.000	0
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	**30**		**(3.000.000)**	**0**
11. Thu nhập khác	31		0	0
12. Chi phí khác	32		0	0
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	**40**		**0**	**0**
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**(3.000.000)**	**0**
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		0	0
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		0	0
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	**60**		**(3.000.000)**	**0**
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		0	0
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		0	0

Hà Nội, ngày 22 tháng 03 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Giám đốc
(Ký, họ tên)	(Ký, họ tên)	*(Ký, họ tên, đóng dấu)*
		ĐỖ NGỌC MINH

Số chứng chỉ hành nghề:

Đơn vị cung cấp dịch vụ kế toán:

(*) Chỉ áp dụng tại công ty cổ phần

Ghi chú: Đối với người lập biểu là các đơn vị dịch vụ kế toán phải ghi rõ Số chứng chỉ hành nghề, tên và địa chỉ Đơn vị cung cấp dịch vụ kế toán. Người lập biểu là cá nhân ghi rõ Số chứng chỉ hành nghề.

Ký điện tử bởi: *CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG HẠ TẦNG MHT.*

PHỤ LỤC
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp trực tiếp) (*)

Mẫu số: **B 03 – DN**
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

[01] Kỳ tính thuế: Năm 2024

[02] Tên người nộp thuế: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG HẠ TẦNG MHT
[03] Mã số thuế: 0109762937

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		0	0
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		0	0
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		0	0
4. Tiền lãi vay đã trả	04		0	0
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		0	0
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		0	0
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(3.000.000)	0
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(3.000.000)**	**0**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1.Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		0	0
2.Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		0	0
3.Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		0	0
4.Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		0	0
5.Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		0	0
6.Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		0	0
7.Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		0	0
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**0**	**0**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1.Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		0	0
2.Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		0	0
3.Tiền thu từ đi vay	33		0	0
4.Tiền trả nợ gốc vay	34		0	0
5.Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		0	0
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		0	0
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**0**	**0**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	**50**		**(3.000.000)**	**0**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**90.000.000**	**0**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		0	0
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	**70**		**87.000.000**	**0**

Ngày 27 tháng 03 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Giám đốc
(Ký, họ tên)	(Ký, họ tên)	*(Ký, họ tên, đóng dấu)*
		ĐỖ NGỌC MINH

Số chứng chỉ hành nghề:

Đơn vị cung cấp dịch vụ kế toán:

Ghi chú: Đối với người lập biểu là các đơn vị dịch vụ kế toán phải ghi rõ Số chứng chỉ hành nghề, tên và địa chỉ Đơn vị cung cấp dịch vụ kế toán. Người lập biểu là cá nhân ghi rõ Số chứng chỉ hành nghề.

Ký điện tử bởi: *CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG HẠ TẦNG MHT.*

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

Mẫu số: **B 01 – DN**
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (NĂM)

(Áp dụng cho doanh nghiệp đáp ứng giả định hoạt động liên tục)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

[01] Tên người nộp thuế: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG HẠ TẦNG MHT
[02] Mã số thuế: 0109762937
[03] Địa chỉ: Số 12 Ngõ 36 phố Nguyên Hồng, Phường Láng, TP Hà Nội **[04] Quận/Huyện:** **[05] Tỉnh/Thành phố:** Thành phố Hà Nội
[06] Điện thoại: **[07] Fax:** **[08] E-mail:**
BCTC đã được kiểm toán: []
Ý kiến kiểm toán:

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+ 120 + 130 + 140 + 150)	**100**		**87.997.000.000**	**87.000.000**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền (110 = 111 + 112)	**110**		**87.997.000.000**	**87.000.000**
1. Tiền	111		0	0
2. Các khoản tương đương tiền	112		87.997.000.000	87.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn (120 = 121 + 122 + 123)	**120**		**0**	**0**
1. Chứng khoán kinh doanh	121		0	0
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*) (2)	122		0	0
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		0	0
III. Các khoản phải thu ngắn hạn (130 = 131 + 132 +...+ 137 + 139)	**130**		**0**	**0**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		0	0
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		0	0
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		0	0
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		0	0
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		0	0
6. Phải thu ngắn hạn khác	136		0	0
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		0	0
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		0	0
IV. Hàng tồn kho (140 = 141 + 149)	**140**		**0**	**0**
1. Hàng tồn kho	141		0	0
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		0	0
V. Tài sản ngắn hạn khác (150= 151 + 152 + ...+ 155)	**150**		**0**	**0**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		0	0
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		0	0
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		0	0
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		0	0
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		0	0
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200= 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260)	**200**		**0**	**0**
I- Các khoản phải thu dài hạn (210 = 211 + 212 +....+ 216 + 219)	**210**		**0**	**0**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		0	0

2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	0	0
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213	0	0
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214	0	0
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	0	0
6. Phải thu dài hạn khác	216	0	0
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219	0	0
II. Tài sản cố định (220 = 221 + 224 + 227)	**220**	**0**	**0**
1. Tài sản cố định hữu hình (221 = 222 + 223)	**221**	**0**	**0**
- Nguyên giá	222	0	0
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	223	0	0
2. Tài sản cố định thuê tài chính (224 = 225 + 226)	**224**	0	0
- Nguyên giá	225	0	0
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	226	0	0
3. Tài sản cố định vô hình (227 = 228 + 229)	**227**	0	0
- Nguyên giá	228	0	0
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	229	0	0
III. Bất động sản đầu tư (230 = 231 + 232)	**230**	**0**	**0**
- Nguyên giá	231	0	0
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232	0	0
IV. Tài sản dang dở dài hạn (240 = 241 + 242)	**240**	**0**	**0**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	0	0
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	0	0
V. Đầu tư tài chính dài hạn (250 = 251 + ...+ 255)	**250**	**0**	**0**
1. Đầu tư vào công ty con	251	0	0
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	0	0
3. Đầu tư khác vào đơn vị khác	253	0	0
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254	0	0
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	0	0
V. Tài sản dài hạn khác (260 = 261 + 262 + 263 + 268)	**260**	**0**	**0**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	0	0
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	0	0
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263	0	0
4. Tài sản dài hạn khác	268	0	0
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	**270**	**87.997.000.000**	**87.000.000**
C - NỢ PHẢI TRẢ (300= 310 + 330)	**300**	**0**	**0**
I. Nợ ngắn hạn (310 = 311 + 312 +...+ 323 + 324)	**310**	**0**	**0**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	0	0
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	0	0
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	0	0
4. Phải trả người lao động	314	0	0
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	0	0
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316	0	0

7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317	0	0
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	0	0
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	0	0
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	0	0
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	0	0
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	0	0
13. Quỹ bình ổn giá	323	0	0
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324	0	0
II. Nợ dài hạn (330 = 331 + 332 +...+ 342 + 343)	**330**	**0**	**0**
1. Phải trả người bán dài hạn	331	0	0
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	0	0
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	0	0
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334	0	0
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335	0	0
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	0	0
7. Phải trả dài hạn khác	337	0	0
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	0	0
9. Trái phiếu chuyển đổi	339	0	0
10. Cổ phiếu ưu đãi	340	0	0
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	0	0
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342	0	0
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343	0	0
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	**400**	**87.997.000.000**	**87.000.000**
I. Vốn chủ sở hữu (410 = 411 + 412 +...+ 421 + 422)	**410**	**87.997.000.000**	**87.000.000**
1. Vốn góp của chủ sở hữu (411 = 411a + 411b)	411	88.000.000.000	90.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	0	0
- Cổ phiếu ưu đãi	411b	0	0
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	0	0
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413	0	0
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414	0	0
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415	0	0
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416	0	0
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417	0	0
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	0	0
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419	0	0
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	0	0
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (421 =421a + 421b)	421	(3.000.000)	(3.000.000)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	(3.000.000)	0
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b	0	(3.000.000)
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422	0	0
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác (430 = 431 + 432)	**430**	**0**	**0**
1. Nguồn kinh phí	431	0	0

2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		0	0
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**87.997.000.000**	**87.000.000**

Lập, ngày 21 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Giám đốc
(Ký, họ tên)	(Ký, họ tên)	*(Ký, họ tên, đóng dấu)*
		Đỗ Ngọc Minh

Số chứng chỉ hành nghề:

Đơn vị cung cấp dịch vụ kế toán:

Ghi chú:

(1) Những chỉ tiêu không có số liệu được miễn trình bày nhưng không được đánh lại "Mã số" chỉ tiêu.

(2) Số liệu trong các chỉ tiêu có dấu (*) được ghi bằng số âm dưới hình thức ghi trong ngoặc đơn (...).

(3) Đối với doanh nghiệp có kỳ kế toán năm là năm dương lịch (X) thì "Số cuối năm" có thể ghi là "31.12.X"; "Số đầu năm" có thể ghi là "01.01.X".

(4) Đối với người lập biểu là các đơn vị dịch vụ kế toán phải ghi rõ Số chứng chỉ hành nghề, tên và địa chỉ Đơn vị cung cấp dịch vụ kế toán. Người lập biểu là cá nhân ghi rõ Số chứng chỉ hành nghề.

PHỤ LỤC
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Mẫu số: **B 02 – DN**
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

[01] Kỳ tính thuế: Năm 2025

[02] Tên người nộp thuế: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG HẠ TẦNG MHT
[03] Mã số thuế: 0109762937

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		0	0
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		0	0
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	**10**		**0**	**0**
4. Giá vốn hàng bán	11		0	0
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	**20**		**0**	**0**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		0	0
7. Chi phí tài chính	22		0	0
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		0	0
8. Chi phí bán hàng	25		0	0
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		0	3.000.000
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	**30**		**0**	**(3.000.000)**
11. Thu nhập khác	31		0	0
12. Chi phí khác	32		0	0
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	**40**		**0**	**0**
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**0**	**(3.000.000)**
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		0	0
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		0	0
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	**60**		**0**	**(3.000.000)**
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		0	0
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		0	0

Lập ngày 21 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Giám đốc
(Ký, họ tên)	(Ký, họ tên)	(Ký, họ tên, đóng dấu)
		Đỗ Ngọc Minh

M.S.D.N: 0109762937 - C.T.N.H.H. CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG HẠ TẦNG MHT ★ THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Số chứng chỉ hành nghề:

Đơn vị cung cấp dịch vụ kế toán:

(*) Chỉ áp dụng tại công ty cổ phần

Ghi chú: Đối với người lập biểu là các đơn vị dịch vụ kế toán phải ghi rõ Số chứng chỉ hành nghề, tên và địa chỉ Đơn vị cung cấp dịch vụ kế toán. Người lập biểu là cá nhân ghi rõ Số chứng chỉ hành nghề.

PHỤ LỤC
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp trực tiếp) (*)

Mẫu số: **B 03 – DN**
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

[01] Kỳ tính thuế: Năm 2025

[02] Tên người nộp thuế: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG HẠ TẦNG MHT
[03] Mã số thuế: 0109762937

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		0	0
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		0	0
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		0	0
4. Tiền lãi vay đã trả	04		0	0
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		0	0
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		0	0
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		0	(3.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**0**	**(3.000.000)**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1.Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		0	0
2.Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		0	0
3.Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		0	0
4.Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		0	0
5.Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		0	0
6.Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		0	0
7.Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		0	0
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**0**	**0**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1.Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		87.910.000.000	0
2.Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		0	0
3.Tiền thu từ đi vay	33		0	0
4.Tiền trả nợ gốc vay	34		0	0
5.Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		0	0
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		0	0
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**87.910.000.000**	**0**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	**50**		**87.910.000.000**	**(3.000.000)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**87.000.000**	**90.000.000**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		0	0
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	**70**		**87.997.000.000**	**87.000.000**

Lập, ngày 31 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Giám đốc
(Ký, họ tên)	(Ký, họ tên)	*(Ký, họ tên, đóng dấu)*
		Đỗ Ngọc Minh

Số chứng chỉ hành nghề:

Đơn vị cung cấp dịch vụ kế toán:

Ghi chú: Đối với người lập biểu là các đơn vị dịch vụ kế toán phải ghi rõ Số chứng chỉ hành nghề, tên và địa chỉ Đơn vị cung cấp dịch vụ kế toán. Người lập biểu là cá nhân ghi rõ Số chứng chỉ hành nghề.