

TỔNG CÔNG TY CƠ KHÍ GTVT SÀI GÒN
TNHH MỘT THÀNH VIÊN (SAMCO)



CÔNG TY CỔ PHẦN
VẬN TẢI BIỂN SÀI GÒN
Số: 11 /TTr-HĐQT-SSC

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 05 năm 2022

TỜ TRÌNH

V/v điều chỉnh tiến độ, thời gian dự kiến thực hiện dự án Nâng cấp và mở rộng kho bãi –
Địa điểm: 27B Quốc lộ 1A, P. Linh Xuân, TP. Thủ Đức

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông công ty,

Căn cứ Luật Doanh nghiệp ban hành ngày 17/06/2020, Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty;

Căn cứ vào Nghị quyết 86/NQ-ĐHĐCĐ-2018 của ĐHĐCĐ Bất thường ngày 26/7/2018 thông qua chủ trương đầu tư Nâng cấp và Mở rộng kho bãi – Nhằm mục tiêu mở rộng qui mô sản xuất kinh doanh của công ty; Nghị quyết 01/NQ-ĐHĐCĐ-2019 của ĐHĐCĐ thường niên ngày 23/4/2019 về tiếp tục chủ trương thực hiện dự án đầu tư nâng cấp và mở rộng kho bãi;

Căn cứ vào Nghị quyết 01/NQ-ĐHĐCĐ-SSC của ĐHĐCĐ thường niên ngày 19/6/2020 về tiếp tục thực hiện dự án theo Nghị quyết số 86 và điều chỉnh dự án đầu tư nâng cấp và mở rộng kho bãi;

Căn cứ Điều 6 Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ-SSC của ĐHĐCĐ thường niên ngày 28/04/2021 về việc thông qua phương án vốn, nguồn vốn cho dự án đầu tư Nâng cấp và mở rộng kho bãi – Địa điểm: 27B Quốc lộ 1A, Phường Linh Xuân, TP. Thủ Đức;

Căn cứ Báo cáo số 08/BC-BĐH-SSC ngày 22/04/2022 của Tổng Giám đốc Công ty về việc triển khai dự án Đầu tư nâng cấp và mở rộng kho bãi – Địa điểm: 27B Quốc lộ 1A, P. Linh Xuân, TP. Thủ Đức;

Căn cứ Nghị quyết số 06/NQ-HĐQT-SSC ngày 13/05/2022 về việc thông qua các nội dung trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 Công ty Cổ phần Vận tải biển Sài Gòn;

Căn cứ ủy quyền số 04/UQ-HĐQT-SSC ngày 18/05/2022 của Chủ tịch Hội đồng quản trị,

Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty xem xét, thông qua việc điều chỉnh tiến độ, thời gian dự kiến thực hiện dự án Nâng cấp và mở rộng kho bãi – Địa điểm: 27B Quốc lộ 1A, P. Linh Xuân, TP. Thủ Đức như sau:

I. Thông tin khái quát dự án

1. Tên dự án: NÂNG CẤP VÀ MỞ RỘNG KHO BÃI

2. Địa điểm: 27B, Quốc lộ 1A, P.Linh Xuân, TP.Thủ Đức, TP.HCM



3. Qui mô dự án và tổng vốn đầu tư dự kiến:

Tổng vốn đầu tư dự kiến: **367.490.550.000 đồng.**

4. Thời gian dự kiến triển khai

- Phân khu A : Năm 2020-2022
- Phân khu B : Năm 2020-2021

5. Tiến độ thực hiện của dự án

Giai đoạn 1: Phân khu B

- ✓ Xây dựng mới kho hàng 1 tầng và bãi nâng hạ container rộng

Giai đoạn 2: Phân khu A

- ✓ Mở rộng thêm diện tích của lô đất dự kiến đầu tư 11.700 m² hiện đang thuộc sở hữu của người dân, nằm liền kề và xen giữa các khu đất hiệu hữu của Công ty để thuận lợi trong việc thực hiện dự án.
- ✓ Xây dựng bãi nâng hạ container rộng

6. Phương án vốn và nguồn vốn dự án:

Ngày 28/04/2021, ĐHĐCĐ đã thông qua phương án vốn và nguồn vốn dự án như sau:

- Giữ lại cổ tức 02 năm liên tiếp (2021-2022) để tạo nguồn vốn thực hiện dự án (dự kiến 46 tỷ đồng).
- Nhu cầu vốn còn lại sẽ được huy động từ các phương án vốn khác. Giao Hội đồng quản trị xem xét thời điểm thực hiện để trình Đại hội đồng cổ đông thông qua phương án huy động vốn cụ thể bằng hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản hoặc tại cuộc họp.


II. Điều chỉnh tiến độ, thời gian dự kiến triển khai dự án

Sau khi rà soát các quy định hiện hành liên quan đến việc thực hiện dự án (như thủ tục xin điều chỉnh quy hoạch, thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư, công tác xây dựng phương án vốn, nguồn vốn dự án...), nhận thấy dự án sẽ không đạt được tiến độ, thời gian thực hiện dự kiến như kế hoạch ĐHĐCĐ phê duyệt, do phụ thuộc vào quyết định phê duyệt điều chỉnh quy hoạch cục bộ tỷ lệ 1/2000, chấp thuận chủ trương đầu tư và chỉ định nhà đầu tư SSC...của cấp thẩm quyền. Do đó, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua việc điều chỉnh tiến độ, thời gian dự kiến thực hiện dự án như sau:

Thời gian dự kiến triển khai dự án: Năm 2020 – 2025. Tiến độ thực hiện dự án theo Bảng tiến độ đính kèm. Tùy thuộc vào điều kiện thuận lợi (về cơ sở pháp lý và các điều kiện liên quan khác) của Phân khu A hoặc Phân khu B, phần công việc nào thuận lợi hơn sẽ được ưu tiên triển khai và sử dụng nguồn vốn đã được phê duyệt.

(Thời gian phê duyệt điều chỉnh mật độ xây dựng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền sẽ tác động làm thay đổi thời gian triển khai dự án trên).

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

Trân trọng!./ 

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ;
- HĐQT; BKS;
- Lưu VT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

TUQ. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



LÊ MINH

108
TY
ÂN
BI
ON
108

KẾ HOẠCH THỰC HIỆN ĐẦU TƯ
Dự án: Mở rộng và nâng cấp Trung tâm kho vận
(Dự kiến hạng mục 1.1-1.4 thực hiện xong vào quý IV/2022)

STT	Nội dung	Thực hiện	Chi tiết nội dung thực hiện	Dự kiến thời gian		
				Bắt đầu	Kết thúc	Số ngày
I	Giai đoạn chuẩn bị đầu tư					
1.1	Điều chỉnh quy hoạch cục bộ tỷ lệ 1/2000	Tư vấn QH				
1.2	Xin chấp thuận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án	SSC – Sở TNMT, UBND Tỉnh	Theo quy định tại Khoản 3 Điều 16 Nghị định 148/2020 về việc sửa đổi một số Nghị định hướng dẫn Luật đất đai, Trường hợp tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư phi nông nghiệp thì phải có văn bản gửi Sở Tài nguyên và Môi trường theo Mẫu số 01 ban hành kèm theo Nghị định này. Trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ do Sở Tài nguyên và Môi trường trình, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét có văn bản chấp thuận hoặc trả lời tổ chức kinh tế về việc nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất. Văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại khoản này có thời hạn thực hiện là 36 tháng kể từ ngày ký văn bản chấp thuận.			
1.3	Nhận chuyển nhượng/góp vốn/thuê quyền sử dụng đất 11.700m ²	SSC - người dân	Thỏa thuận sang nhượng hoặc hợp tác kinh doanh quyền sử dụng đất 11.700m ² đang thuộc sở hữu của dân; Chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang kinh doanh (thời gian kéo dài vì phải được HĐND phê duyệt - kế hoạch chuyển đổi - theo năm, điều kiện đất phải thuộc sở hữu của công ty)			
1.4	Lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500	Tư vấn QH	- Lập nhiệm vụ quy hoạch - Phê duyệt nhiệm vụ QHCT - Lập đồ án quy hoạch chi tiết - Thỏa thuận đấu nối HTKT (cấp điện, nước, giao thông...) - Phê duyệt QHCT			
Với điều kiện các hạng mục trên thực hiện xong trong quý IV năm 2022, các công việc tiếp theo sẽ triển khai theo kế hoạch dự kiến như sau:						
1.5	Xin Chấp thuận chủ trương đầu tư và chỉ định nhà đầu tư SSC	SSC – UBND Cấp tỉnh	Theo quy định hiện hành thì trước khi thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất phải xin chủ trương đầu tư và chấp thuận nhà đầu tư trong trường hợp Nhà đầu tư nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai (Khoản 4 Điều 29, điểm a khoản 1 Điều 32 Luật đầu tư).	01/12/22	30/05/23	180
1.6	Thực hiện các thủ tục để được thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	SSC – UBND Cấp tỉnh	Thực hiện theo quy định	31/05/23	28/09/23	120
1.7	Phê duyệt phương án vốn, huy động nguồn vốn	SSC + Đơn vị tư vấn	- SSC đã thực hiện một phần từ lợi nhuận sau thuế, 30% vốn vay ngân hàng phần đối ứng. - Thuê đơn vị tư vấn lập, đánh giá và huy động phần vốn còn lại sau khi có phê duyệt CĐT	31/05/23	30/07/23	60
1.8	Lập Báo cáo nghiên cứu khả thi	Tư vấn	- Khảo sát địa hình, địa chất - Thuyết minh dự án đầu tư - Thiết kế cơ sở - Thẩm định thiết kế cơ sở - Đánh giá tác động môi trường (DTM) - Phê duyệt DTM - Phê duyệt dự án đầu tư	31/05/23	28/10/23	150
II	Giai đoạn thực hiện đầu tư					
2.1	Lập báo cáo kinh tế kỹ thuật	Tư vấn	- Khảo sát địa hình, địa chất - Thuyết minh và các chỉ dẫn kỹ thuật - Thiết kế bản vẽ thi công - Thẩm duyệt PCCC - Thẩm định thiết kế bản vẽ thi công	29/10/23	26/02/24	120
2.2	Xin giấy phép xây dựng	SSC		27/02/24	12/04/24	45
2.3	Lựa chọn nhà thầu thi công	Tư vấn		13/04/24	12/06/24	60
2.4	Tổ chức thi công	Nhà thầu		13/06/24	10/03/25	270
2.5	Quyết toán	SSC và các bên liên quan		11/03/25	09/07/25	120

Ghi chú:

* Có những phần công việc có thể thực hiện song song cùng lúc và có thể rút ngắn được thời gian

* Trường hợp mốc thời gian chấp thuận chủ trương đầu tư liên quan tới cấp có thẩm quyền bị thay đổi, các mốc thời gian liên quan sẽ bị thay đổi.

+ Trường hợp các công việc 1.1 đến 1.4 hoàn tất trong Quý IV/2022, giai đoạn thực hiện đầu tư sẽ bắt đầu T10/2023 và hoàn thành T7/2025

+ Trường hợp các công việc 1.1 đến 1.4 hoàn tất trong T07/2023 (2 năm, từ ngày 21/07/2021 (gửi văn bản xin điều chỉnh cục bộ) đến 21/07/2023), giai đoạn thực hiện đầu tư sẽ bắt đầu T6/2024 và hoàn thành T3/2026

KẾ HOẠCH THỰC HIỆN ĐẦU TƯ
Dự án: Mở rộng và nâng cấp Trung tâm kho vận
(Dự kiến hạng mục 1.1-1.4 thực hiện xong vào tháng 07/2023)

STT	Nội dung	Thực hiện	Chi tiết nội dung thực hiện	Dự kiến thời gian		
				Bắt đầu	Kết thúc	Số ngày
I	Giai đoạn chuẩn bị đầu tư					
1.1	Điều chỉnh quy hoạch cục bộ tỷ lệ 1/2000	Tư vấn QH				
1.2	Xin chấp thuận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án	SSC – Sở TNMT, UBND Tỉnh	Theo quy định tại Khoản 3 Điều 16 Nghị định 148/2020 về việc sửa đổi một số Nghị định hướng dẫn Luật đất đai, Trường hợp tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư phi nông nghiệp thì phải có văn bản gửi Sở Tài nguyên và Môi trường theo Mẫu số 01 ban hành kèm theo Nghị định này. Trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ do Sở Tài nguyên và Môi trường trình, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét có văn bản chấp thuận hoặc trả lời tổ chức kinh tế về việc nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất. Văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại khoản này có thời hạn thực hiện là 36 tháng kể từ ngày ký văn bản chấp thuận.			
1.3	Nhận chuyển nhượng/góp vốn/thuê quyền sử dụng đất 11.700m ²	SSC - người dân	Thỏa thuận sang nhượng hoặc hợp tác kinh doanh quyền sử dụng đất 11.700m ² đang thuộc sở hữu của dân; Chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang kinh doanh (thời gian kéo dài vì phải được HĐND phê duyệt - kế hoạch chuyển đổi - theo năm, điều kiện đất phải thuộc sở hữu của công ty)			
1.4	Lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500	Tư vấn QH	- Lập nhiệm vụ quy hoạch - Phê duyệt nhiệm vụ QHCT - Lập đồ án quy hoạch chi tiết - Thỏa thuận đầu nối HTKT (cấp điện, nước, giao thông...) - Phê duyệt QHCT			
Với điều kiện các hạng mục trên thực hiện xong trong Tháng 7/2023, các công việc tiếp theo sẽ triển khai theo kế hoạch dự kiến như sau:						
1.5	Xin Chấp thuận chủ trương đầu tư và chỉ định nhà đầu tư SSC	SSC – UBND Cấp tỉnh	Theo quy định hiện hành thì trước khi thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất phải xin chủ trương đầu tư và chấp thuận nhà đầu tư trong trường hợp Nhà đầu tư nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai (Khoản 4 Điều 29, điểm a khoản 1 Điều 32 Luật đầu tư).	01/08/23	28/01/24	180
1.6	Thực hiện các thủ tục để được thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	SSC – UBND Cấp tỉnh	Thực hiện theo quy định	29/01/24	28/05/24	120
1.7	Phê duyệt phương án vốn, huy động nguồn vốn	SSC + Đơn vị tư vấn	- SSC đã thực hiện một phần từ lợi nhuận sau thuế, 30% vốn vay ngân hàng phần đối ứng. - Thuê đơn vị tư vấn lập, đánh giá và huy động phần vốn còn lại sau khi có phê duyệt CDT	29/01/24	29/03/24	60
1.8	Lập Báo cáo nghiên cứu khả thi	Tư vấn	- Khảo sát địa hình, địa chất - Thuyết minh dự án đầu tư - Thiết kế cơ sở - Thẩm định thiết kế cơ sở - Đánh giá tác động môi trường (DTM) - Phê duyệt DTM - Phê duyệt dự án đầu tư	29/01/24	27/06/24	150
II	Giai đoạn thực hiện đầu tư					
2.1	Lập báo cáo kinh tế kỹ thuật	Tư vấn	- Khảo sát địa hình, địa chất - Thuyết minh và các chỉ dẫn kỹ thuật - Thiết kế bản vẽ thi công - Thẩm duyệt PCCC - Thẩm định thiết kế bản vẽ thi công	28/06/24	26/10/24	120
2.2	Xin giấy phép xây dựng	SSC		27/10/24	11/12/24	45
2.3	Lựa chọn nhà thầu thi công	Tư vấn		12/12/24	10/02/25	60
2.4	Tổ chức thi công	Nhà thầu		11/02/25	08/11/25	270
2.5	Quyết toán	SSC và các bên liên quan		09/11/25	09/03/26	120

Ghi chú:

* Có những phần công việc có thể thực hiện song song cùng lúc và có thể rút ngắn được thời gian

* Trường hợp mốc thời gian chấp thuận chủ trương đầu tư liên quan tới cấp có thẩm quyền bị thay đổi, các mốc thời gian liên quan sẽ bị thay đổi.

+ Trường hợp các công việc 1.1 đến 1.4 hoàn tất trong Quý IV/2022, giai đoạn đầu tư sẽ bắt đầu T10/2023 và hoàn thành T7/2025

+ Trường hợp các công việc 1.1 đến 1.4 hoàn tất trong T07/2023 (2 năm, từ ngày 21/07/2021 (gửi văn bản xin điều chỉnh cục bộ) đến 21/07/2023), giai đoạn thực hiện đầu tư sẽ bắt đầu T6/2024 và hoàn thành T3/2026