

TỜ TRÌNH

V/v: Đề nghị phê duyệt điều chỉnh Dự án cảng Phước An
và Khu dịch vụ hậu cần cảng (Logistic).

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông công ty

Dự án Cảng Phước An và khu dịch vụ hậu cần cảng (logistic) tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai được UBND tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 47121000233 ngày 21/08/2009; HĐQT phê duyệt Dự án đầu tư tại Nghị quyết số 098/NQ-PAP ngày 08/3/2011; HĐQT phê duyệt điều chỉnh Dự án tại Quyết định số 241/QĐ-PAP ngày 01/8/2017; Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư thay đổi lần 1 số 7530322848 ngày 14/11/2017. Theo đó, dự án có hai (02) mục tiêu chính là đầu tư xây dựng cảng Phước An và khu dịch vụ hậu cần cảng (logistics), tổng mức đầu tư 17.571.364.771.000 đồng, thời gian thực hiện trong 8 năm (2017-2024), được đầu tư theo 3 phân kỳ.

I. Tình hình triển khai thực hiện Dự án đến thời điểm hiện nay:

1. Các thủ tục chuẩn bị đầu tư và thực hiện Dự án.

Đến nay, PAP đã hoàn thành công tác chuẩn bị đầu tư và thực hiện đầu tư dự án Dự án Cảng Phước An và khu Dịch vụ hậu cần cảng (logistic) được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt: Quy hoạch chi tiết xây dựng; Báo cáo nghiên cứu khả thi; Hồ sơ đánh giá tác động môi trường; Thiết kế bản vẽ thi công phân kỳ 1; Giấy phép xây dựng; Phương án đảm bảo an hàng hải để phục vụ thi công Phân kỳ 1.v.v.

2. Công tác giải phóng mặt bằng, thuê đất.

Đối với công tác giải phóng mặt bằng, hiện PAP đã được giao đất 157 ha/183 ha khu Cảng; đã ký hợp đồng cho thuê đất và cấp GCNQSDĐ là 47ha/55ha và quyết định cho thuê đất (đợt 3) 437,01 ha/555 ha khu dịch vụ hậu cần. Hiện, PAP đang tích cực phối hợp với Sở TN&MT để ký hợp đồng thuê đất đợt 3 (437,1ha), đồng thời quyết liệt phối hợp với HĐBTGPMB huyện Nhơn Trạch để hoàn thành công tác bồi thường phần đất còn lại, dự kiến hoàn thành trong năm 2021 và bàn giao cho PAP.

3. Công tác triển khai thi công xây dựng:

Hiện nay, công tác thi công xây dựng phân kỳ 1 Dự án Cảng Phước An đã thực hiện bao gồm: hoàn thành nhà văn phòng tạm điều hành dự án, khai hoang san lấp, xử lý nền; đóng cọc đại trà khu bến cảng; đóng cọc thử 2 cầu dẫn M1, M2; san lấp bóc hữu cơ; đắp đê bao và chuẩn bị mặt bằng lấp đặt các công trình phụ trợ; thi công tuyến đường công vụ, tuyến điện tạm phục vụ thi công; thực hiện nạo vét khu nước trước bến

để chuẩn bị cho công tác đóng cọc đại trà. Tuy nhiên, do tuyến đường ra Cảng Phước An (đoạn từ nút giao cao tốc Bến Lức – Long Thành ra cảng Phước An) được đầu tư theo hình thức BOT triển khai chậm so với tiến độ đầu tư Phân kỳ 1, để tránh rủi ro trong đầu tư cũng như sự đồng bộ kết nối hạ tầng giao thông, ngày 26/4/2019 Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thống nhất thông qua giãn tiến độ đầu tư Phân kỳ 1 để phù hợp với tiến độ đầu tư Tuyến đường vào cảng. Đến nay, được biết tuyến đường này vẫn chưa lựa chọn xong nhà đầu tư, theo kế hoạch được duyệt thì khởi công 2021, hoàn thành 2023.

II. Lý do đề nghị điều chỉnh Dự án:

1. Về quy hoạch:

Căn cứ ý kiến của UBND tỉnh Đồng Nai về việc bổ sung quy hoạch Khu công nghiệp Phước An với quy mô 330 ha trên cơ sở chuyển đổi một phần công năng của Khu dịch vụ hậu cần cảng Phước An (logistic); ý kiến góp ý của các Bộ, Ngành và ý kiến thẩm định của Bộ KH&ĐT. Tại văn bản số 111/TTg-CN ngày 28/01/2021, Thủ tướng Chính phủ đã chấp thuận bổ sung quy hoạch Khu công nghiệp Phước An với quy mô 330 ha vào quy hoạch phát triển các khu công nghiệp Việt Nam giai đoạn 2016-2020. Đây là căn cứ pháp lý đầy đủ để Chủ đầu tư PAP triển khai các thủ tục tiếp theo để thành lập Khu Công nghiệp Phước An, đáp ứng nhu cầu cấp thiết về quỹ đất công nghiệp trên địa bàn tỉnh. Cũng tại văn bản nói trên, Thủ tướng yêu cầu UBND tỉnh Đồng Nai chỉ đạo các cơ quan liên quan và nhà đầu tư thực hiện thủ tục điều chỉnh Dự án cảng Phước An và Khu dịch vụ hậu cần cảng theo quy định của Luật Đầu tư và pháp luật khác liên quan; xác định rõ ranh giới của khu đất xây dựng khu hậu cần cảng Phước An còn lại và khu cảng Phước An để tiếp tục thực hiện dự án theo quy định tại Giấy chứng nhận đầu tư đã được cấp.

Như vậy, Dự án gồm 03 hạng mục thành phần là Khu Cảng Phước An, Khu dịch vụ hậu cần Cảng và Khu công nghiệp. Trong đó Khu Cảng Phước An và Khu dịch vụ hậu cần Cảng đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt và đang trong giai đoạn triển khai xây dựng; khu công nghiệp Phước An đã được cho thuê quyền sử dụng đất đối với phần đất quy hoạch Khu Công nghiệp Phước An. Tuy nhiên, theo quy định của Luật Đầu tư và Nghị định 82/2018/NĐ-CP ngày 22/01/2018 của Chính phủ trước khi Chủ đầu tư triển khai đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp thì phải thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư. Do đó, Công ty PAP thực hiện điều chỉnh chia, tách Dự án theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 7530322848 ngày 14/11/2017 thành 02 Dự án: **Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Phước An và Dự án Cảng Phước An và khu dịch vụ hậu cần (logistics)** để thuận tiện trong việc quản lý và thực hiện bổ sung các thủ tục theo quy định của Pháp luật.

2. Về tiến độ thực hiện dự án:

Theo tiến độ dự án được HĐQT phê duyệt điều chỉnh tại quyết định số 241/QĐ-PAP ngày 01/8/2017 và Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư

điều chỉnh lần 1 thì tổng mức đầu tư dự án là 17.571.364.771.000 đồng, thời gian thực hiện trong 8 năm (2017-2024), được đầu tư theo 3 phân kỳ.

Theo kế hoạch đầu tư đã phê duyệt, giai đoạn 2017 - 2020 hoàn thành việc giải phóng mặt bằng phần đất còn lại và thực hiện các hạng mục xây dựng cầu cảng đầu tiên cùng bến bãi đồng bộ tại khu Cảng và nhà văn phòng thuộc Phân kỳ 1, đồng thời từ năm 2019 bắt đầu triển khai một số công tác thuộc phân kỳ 2. Thời điểm hiện nay (cuối năm 2021) theo tiến độ đăng ký đầu tư thì Dự án đã phải hoàn thành phân kỳ 1 (giai đoạn 2017-2020), cơ bản hoàn thành phân kỳ 2 (2019-2022) và đang triển khai phân kỳ 3 (2021-2024). Tuy nhiên thực tế Dự án đang tiếp tục triển khai phân kỳ 1 và đang chuẩn bị một số thủ tục đầu tư và xây dựng đề đẩy nhanh phân kỳ 2 của dự án. Có 3 nguyên nhân chính:

- Công tác bàn giao mặt bằng kéo dài do gặp nhiều khó khăn, vướng mắc dẫn đến việc cho thuê đất thực hiện dự án chậm trễ, đến nay khu DVHC mới chỉ được cho thuê 47,9/550 ha.

- Tuyến đường kết nối vào cảng theo hình thức BOT bị chậm tiến độ, không đồng bộ so với tiến độ đầu tư cảng Phước An.

- Trường hợp bất khả kháng theo quy định tại Điều 15 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 về quy định chi tiết thi hành một số điều Luật Đất đai: do ảnh hưởng trực tiếp của đại dịch Covid kéo dài từ đầu năm 2020 đến nay dẫn đến Công ty PAP gặp khó khăn trong việc thực hiện các thủ tục liên quan và triển khai thi công tại dự án.

Vì vậy, Công ty PAP cập nhật, điều chỉnh lại tiến độ dự án cho phù hợp với tình hình thực tế là hết sức cần thiết, làm căn cứ triển khai dự án cũng như đề các cơ quan quản lý nhà nước kiểm tra, giám sát và phối hợp.

3. Về Tổng mức đầu tư và hiệu quả dự án:

Dự án đã được phê duyệt khá lâu, có sự trượt giá các chi phí xây dựng, thiết bị, chi phí giải phóng mặt bằng tăng lên. Mặt khác, với việc bổ sung mục tiêu khu công nghiệp, hiện nay cơ cấu các chi phí không còn phù hợp, cần cập nhật, điều chỉnh lại.

Bảng so sánh Tổng mức đầu tư dự án điều chỉnh và TMĐT được duyệt tại Quyết định số 241/QĐ-PAP ngày 14/7/2017.

STT	Nội dung chi phí	Giá trị chi phí đã được duyệt (VN Đồng)	Giá trị chi phí điều chỉnh (VN Đồng)	Chênh lệch (VN Đồng)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)=(4)-(3)
1	Chi bồi thường GPMB	437.024.214.000	1.507.752.852.000	1.070.728.638.000
2	Chi phí xây dựng	9.881.207.758.000	9.918.583.125.000	37.375.367.000
3	Chi phí thiết bị	5.119.299.021.000	3.976.578.836.000	-1.060.263.482.000
4	Chi phí quản lý dự án	96.341.098.000	106.590.896.000	10.249.798.000
5	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	246.660.719.000	360.262.027.000	113.601.308.000
6	Chi phí khác	193.435.165.000	516.546.445.000	381.671.437.000
7	Chi phí dự phòng	1.597.396.797.000	1.077.585.701.000	-519.811.096.000
8	Lãi vay trong TGXD		347.310.786.000	347.310.786.000
	Tổng	17.571.364.772.000	17.811.210.668.000	239.845.896.000

Theo báo cáo của Ban QLDA về tổng thể tổng mức đầu tư tăng lên không nhiều do cập nhật một số chi phí đầu tư theo thực tế có tiết kiệm hơn so với chi phí khi lập TMĐT, đồng thời chi phí dự phòng trong TMĐT cũ là rất lớn, có thể tiết giảm được. Hơn nữa, với định hướng xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng và cho các nhà đầu tư thuê hạ tầng để tự triển khai xây dựng cũng tiết kiệm được rất nhiều chi phí xây dựng, chi phí thiết bị so với trước đây. Mặt khác, với tiềm năng cho thuê hạ tầng khu công nghiệp, khu logistics hiện nay thì Dự án vẫn đạt hiệu quả cao về mặt kinh tế cho Chủ đầu tư và đem lại lợi ích kinh tế - xã hội cho địa phương.

III. Nội dung đề nghị điều chỉnh dự án:

Đề thuận tiện trong việc quản lý, thực hiện đầu tư, cũng như phù hợp với các quy định quản lý hiện hành của Nhà nước, Hội đồng quản trị công ty đề nghị chia, tách Dự án cảng Phước An và Khu dịch vụ hậu cần Cảng (Logistics) thành 02 dự án với các nội dung như sau:

- Dự án 01: Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Phước An.
- Dự án 02: Dự án cảng Phước An và khu dịch vụ hậu cần (Logistics).

Mục tiêu, quy mô, phạm vi của từng dự án như sau:

III.1 Nội dung Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Phước An:

1. Tên dự án.

Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Phước An.

2. Mục tiêu dự án: Đầu tư xây dựng và kinh doanh Khu Công nghiệp.

3. Quy mô dự án

- Khu công nghiệp Phước An quy mô có tổng diện tích 330ha, cơ cấu sử dụng đất như sau:

Stt	Nội dung	Giá trị	Ghi chú
1	Quy mô diện tích	330,00 ha	
1	Đất nhà máy, Xi nghiệp	258,87 ha	78,45%
2	Đất công trình hành chính- dịch vụ	0,38 ha	0,12%
3	Đất cây xanh	33,88 ha	10,26%
4	Đất các khu hạ tầng kỹ thuật	3,40 ha	1,03%
5	Đất giao thông, bao gồm:	33,47 ha	10,14%
5.1	Đất giao thông đường bộ	26,23 ha	
5.2	Đất giao thông đường sắt	7,24 ha	
	Diện tích KCN	330,00 ha	100%

4. Địa điểm thực hiện dự án: xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

5. Diện tích sử dụng.

- Khu công nghiệp Phước An: diện tích sử dụng khoảng 330 ha.

6. Tổng mức đầu tư.

+ Chi bồi thường GPMB	:	1.020.720.203.000	đồng
+ Chi phí xây dựng	:	2.191.893.000.000	đồng
+ Chi phí thiết bị	:	108.900.000.000	đồng
+ Chi phí quản lý dự án	:	19.530.146.000	đồng
+ Chi phí QLDA, tư vấn đầu tư xây dựng; Chi phí khác	:	230.079.300.000	đồng
+ Chi phí dự phòng	:	230.079.300.000	đồng
+ Lãi vay trong thời gian xây dựng	:	288.750.629.000	đồng
Tổng mức đầu tư khu KCN	:	4.070.422.432.000	đồng

Nguồn vốn đầu tư:

- Vốn chủ sở hữu: 610.563.365.000 đồng, chiếm 15% TMĐT;
- Vốn huy động: 3.459.859.067.000 đồng, chiếm 85% TMĐT.

7. Tiến độ thực hiện dự án:

- Giai đoạn 1 (từ quý IV/2021 đến quý IV/2022): Hoàn tất các thủ tục đầu tư, thành lập Khu công nghiệp, lập quy hoạch, đánh giá tác động môi trường, báo cáo nghiên cứu khả thi, giấy phép xây dựng và san lấp mặt bằng toàn bộ dự án.

- Giai đoạn 2 (từ quý I/2023 đến quý I/2025): Hoàn tất xây dựng cơ sở hạ tầng và các khu chức năng phục vụ Khu công nghiệp.

III.2 Nội dung dự án đầu tư xây dựng Dự án Cảng Phước An và khu dịch vụ hậu cần (Logistics):

1. Tên dự án.

Dự án đầu tư xây dựng cảng Phước An và khu dịch vụ hậu cần (logistics).

2. Mục tiêu dự án: Đầu tư xây dựng cảng và khu dịch vụ hậu cần (logistics).

3. Quy mô dự án

3.1 Khu cảng Phước An (giữ nguyên quy mô theo theo Nghị quyết số 098/NQ-PAP ngày 08/3/2011 và Quyết định số 241/QĐ-PAP ngày 01/8/2017 của ĐHQĐ Công ty PAP).

- Đầu tư xây dựng cảng Phước An là cảng biển quốc tế, đầu mối trong khu vực, đón tàu có tải trọng đến 60.000 DWT, gồm 10 bến với tổng chiều dài 3.050 m và hệ thống kho bãi, hạ tầng sau cảng được đầu tư đồng bộ.

Trong quá trình thiết kế, tính toán kết cấu bến đảm bảo đáp ứng khai thác tàu có tải trọng đến 80.000 DWT trong tương lai khi cảng được nâng cấp quy hoạch.

3.2 Khu Logistics.

- Khu dịch vụ hậu cần (logistics) có tổng diện tích 225,24 ha, diện tích sử dụng đất như sau:

- + Đất dịch vụ hậu cần (Logistics): 177,91 ha;
- + Đất hạ tầng kỹ thuật: 2,26 ha;
- + Cây xanh cách ly: 22,53 ha;

+ Giao thông: 22.54 ha:

4. Địa điểm thực hiện dự án: xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

5. Diện tích sử dụng.

- Cảng Phước An: diện tích sử dụng khoảng 183 ha.
- Khu dịch vụ hậu cần (logistics) Phước An: diện tích sử dụng khoảng 225,24 ha.

6. Tổng mức đầu tư.

- Chi bồi thường GPMB	:	487.032.649.000	đồng
- Chi phí xây dựng	:	7.726.690.125.000	đồng
- Chi phí thiết bị	:	3.867.678.836.000	đồng
- Chi phí quản lý dự án	:	87.060.750.000	đồng
- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	:	225.283.062.000	đồng
- Chi phí khác	:	152.225.627.000	đồng
- Chi phí dự phòng	:	847.506.401.000	đồng
Tổng mức đầu tư Dự án	:	13.452.037.607.000	đồng

Nguồn vốn đầu tư:

- Vốn chủ sở hữu: 2.017.805.641.000 đồng, chiếm 15% TMĐT, được giải ngân theo tiến độ dự án từ nguồn vốn chủ sở hữu hiện có; Lợi nhuận giữ lại; Phát hành tăng vốn điều lệ hoặc các nguồn vốn hợp pháp khác.

- Vốn huy động: 11.434.231.966.000 đồng, chiếm 85% TMĐT. Nguồn vốn huy động bao gồm: vay vốn từ các tổ chức tín dụng, các tổ chức hợp pháp khác hoặc phát hành trái phiếu, liên doanh liên kết, hợp tác đầu tư và các nguồn vốn hợp pháp khác.

Tổng mức đầu tư của từng hạng mục thành phần như sau:

a) Hạng mục xây dựng khu cảng Phước An:

+ Chi bồi thường GPMB	:	16.308.004.000	đồng
+ Chi phí xây dựng	:	6.788.325.085.000	đồng
+ Chi phí thiết bị	:	3.867.678.836.000	đồng
+ Chi phí quản lý dự án	:	76.954.558.000	đồng
+ Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	:	200.224.781.000	đồng
+ Chi phí khác	:	135.238.267.000	đồng
+ Chi phí dự phòng	:	775.931.067.000	đồng
Tổng mức đầu tư khu cảng	:	11.860.660.598.000	đồng

b) Hạng mục khu Logistics.

+ Chi bồi thường GPMB	:	470.724.645.000	đồng
+ Chi phí xây dựng	:	938.365.040.000	đồng
+ Chi phí thiết bị	:		đồng
+ Chi phí quản lý dự án	:	10.106.192.000	đồng
+ Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	:	25.058.281.000	đồng
+ Chi phí khác	:	16.987.360.000	đồng
+ Chi phí dự phòng	:	71.575.334.000	đồng

+ Lãi vay trong thời gian xây dựng	: 58.560.157.000 đồng
Tổng mức đầu tư khu logistics	: 1.591.377.009.000 đồng

7. Tiến độ thực hiện dự án:

- **Phân kỳ 1:** từ năm 2021 – 2024: Tổng vốn đầu tư phân kỳ 1 là 3.607.590.703.000 đồng, trong đó vốn chủ sở hữu là 541.138.605.000 đồng, chiếm tỷ lệ 15% tổng vốn đầu tư.

+ Hoàn thành công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng toàn bộ dự án.

+ Khu cảng: Thực hiện xây dựng 02 bến container khai thác đồng thời hàng container và hàng tổng hợp; Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, kho bãi đồng bộ sau cảng: Cầu nội bộ; Bãi container thường; Bãi container rộng; Bãi container lạnh; Đường nội bộ; Kho CFS, xưởng bảo trì; Hệ thống cấp điện; Hệ thống cấp nước; Hệ thống thoát nước; Hệ thống xử lý nước thải; Hệ thống PCCC; Hệ thống thông tin liên lạc; Khu nhà văn phòng điều hành, khu nhà nghỉ công nhân; Khu nhà hải quan; Công cảng, trạm cân, hàng rào và nhà vệ sinh; Trạm gom rác; Cây xanh.

+ Khu Logistics: Hoàn thành công tác san lấp mặt bằng; Chuẩn bị triển khai thi công hệ thống hạ tầng giao thông, hạ tầng kỹ thuật.

- **Phân kỳ 2:** từ năm 2025 - 2027: Tổng vốn đầu tư phân kỳ 2 là 5.265.329.094.000 đồng, trong đó vốn chủ sở hữu là 789.799.364.000 đồng, chiếm tỷ lệ 15% tổng vốn đầu tư.

+ Khu cảng: Thực hiện xây dựng 02 bến container, 02 bến hàng tổng hợp và hệ thống hạ tầng kỹ thuật, kho bãi đồng bộ sau cảng: Cầu nội bộ; Bãi container; Bãi hàng tổng hợp; Bãi tập kết thiết bị; Bãi đỗ xe; Đường nội bộ; Kho kín; Xưởng sửa chữa; Khu sửa chữa RTG; Nhà điều hành phụ; Nhà nghỉ công nhân; Trạm hải quan; Trạm cấp điện; Trạm cấp nước; Trạm cấp phát xăng dầu; Trạm xử lý nước thải; Khu vệ sinh container; Trạm gom rác; Nhà bảo vệ, công cảng; Cây xanh.

+ Khu dịch vụ hậu cần cảng (logistics): Hoàn thành thi công xây dựng và đưa vào khai thác hệ thống hạ tầng giao thông, hạ tầng kỹ thuật: Đường nội bộ; Hệ thống cấp nước; Hệ thống thoát nước; Hệ thống cấp điện; Hệ thống thông tin liên lạc; Khu dịch vụ logistics; Hệ thống xử lý nước thải; Trạm gom rác; Cây xanh.

- **Phân kỳ 3:** từ năm 2028 - 2030: Tổng vốn đầu tư phân kỳ 3 là 4.579.117.810.000 đồng, trong đó vốn chủ sở hữu là 686.867.672.000 đồng, chiếm tỷ lệ 15% tổng vốn đầu tư.

+ Khu cảng: Thực hiện xây dựng 02 bến container, 02 bến hàng tổng hợp và hệ thống hạ tầng kỹ thuật, kho bãi đồng bộ sau cảng: Cầu nội bộ; Bãi container; Bãi hàng tổng hợp; Xưởng sửa chữa; Khu sửa chữa RTG; Khu vực vệ sinh container; Trạm hải quan; Trạm cấp điện; Trạm cấp nước; Trạm cấp phát xăng dầu; Trạm xử lý nước thải; Khu vệ sinh container; Trạm gom rác; Kho kín; Đường nội bộ; Cây xanh.

8. Các nội dung điều kiện nhà đầu tư; thời gian hoạt động dự án tại Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 7530322848 ngày 14/11/2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp không thay đổi.

9. **Hình thức quản lý dự án:** Chủ đầu tư trực tiếp quản lý thực hiện dự án. Ban Quản lý dự án trực thuộc Công ty PAP thay mặt Chủ đầu tư quản lý công tác đầu tư xây dựng.



IV. Kết luận và kiến nghị:

Dự án cảng Phước An và Khu dịch vụ hậu cần cảng Phước An có tổng mức đầu tư, quy mô diện tích đất lớn và đầu tư nhiều lĩnh vực khác nhau, mỗi lĩnh vực lại có đặc thù và ưu đãi đầu tư riêng, đồng thời liên quan đến nhiều thủ tục pháp lý trong quá trình thực hiện dự án. Đặc biệt hiện nay trong bối cảnh đại dịch covid-19 diễn biến hết sức phức tạp và khó lường, đề chủ động, linh hoạt trong triển khai dự án đầu tư theo kế hoạch đề ra, đẩy nhanh tiến độ thực hiện và mang lại hiệu quả tối đa cho Công ty và các cổ đông. Hội đồng quản trị kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông công ty xem xét, chấp thuận các nội dung sau:

1. Chấp thuận chủ trương tách và điều chỉnh mục tiêu đầu tư 330 ha đất đã được Thủ tướng Chính phủ quy hoạch là Khu công nghiệp Phước An ra khỏi Dự án Đầu tư xây dựng cảng Phước An và Khu dịch vụ hậu cần Cảng (Logistics) để tổ chức lập hồ sơ và thực hiện Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Phước An;
2. Phê duyệt điều chỉnh dự án, chia, tách dự án Cảng Phước An và Khu dịch vụ hậu cần cảng (Logistic) do điều chỉnh giảm quy mô đầu tư 330 ha đất Logistics, với các nội dung tại mục III tờ trình này.
3. Ủy quyền cho Hội đồng quản trị thực hiện và quyết định các công việc sau:
 - a. Quyết định, phê duyệt việc điều chỉnh dự án tổng thể và phê duyệt/phê duyệt điều chỉnh việc thay đổi, bổ sung mục tiêu đầu tư, chia tách thành các dự án thành phần hoặc sáp nhập các dự án thành phần (nếu có), phân chia các phân kỳ thực hiện, điều chỉnh tiến độ thực hiện, tổng vốn đầu tư các phân kỳ và các vấn đề khác liên quan đến điều chỉnh dự án.
 - b. Tổ chức thực hiện và quyết định thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư, phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư khi thay đổi quy hoạch và tổng mức đầu tư theo quy định của Nhà nước (nếu cần thiết).
 - c. Quyết định tất cả các vấn đề liên quan đến hợp tác đầu tư, liên doanh, liên kết với các đối tác có năng lực và kinh nghiệm để triển khai toàn bộ hoặc từng phần dự án phù hợp với các quy định của pháp luật và mang lại hiệu quả cho công ty.
 - d. Quyết định đầu tư tài chính, thủ tục góp vốn bằng tiền hoặc quyền sử dụng đất và thành lập các công ty con làm chức năng chủ đầu tư hoặc khai thác, phát triển các dự án thành phần (nếu cần thiết).
 - e. Quyết định đầu tư, Phân chia các gói thầu, Phê duyệt giá gói thầu, phê duyệt kế hoạch đấu thầu; tổ chức lựa chọn nhà thầu; kết quả đấu thầu và các công việc khác thuộc thẩm quyền Đại hội cổ đông liên quan đến công tác đấu thầu để khẩn trương triển khai thực hiện các gói thầu, đẩy nhanh tiến độ để sớm đưa dự án vào khai thác.
 - f. Quyết định việc triển khai huy động vốn trên cơ sở phù hợp với nhu cầu thực tế trên nguyên tắc đảm bảo tính hiệu quả của dự án.
 - g. Hội đồng quản trị chịu trách nhiệm trước cổ đông về hiệu quả đầu tư các dự án, công tác huy động vốn và hiệu quả của việc hợp tác đầu tư.

Kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông Công ty xem xét, chấp thuận làm cơ sở để triển khai các công việc tiếp theo.

Trân trọng kính trình ./.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Nơi nhận:

- Như trên;
- Các TV HĐQT;
- Ban kiểm soát
- Ban TGD;
- Lưu: VT, BQLDA.



Phạm Hoàng Sơn

