

Số: 04 /TTr-HĐQT

Hà Nội, ngày 18 tháng 6 năm 2024

TỜ TRÌNH

Về việc thông qua chủ trương điều chỉnh Dự án đầu tư xây dựng Cảng cạn ICD Mỹ Đình tại xã Đức Thượng, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và các Nghị định hướng dẫn, thi hành;
 - Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng và các Nghị định hướng dẫn, thi hành;
 - Căn cứ Quyết định số 403/QĐ-UBND ngày 16/01/2015 của UBND thành phố Hà Nội về việc chấp thuận chủ trương đầu tư xây dựng cảng nội địa (ICD) Mỹ Đình tại xã Đức Thượng, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội;
 - Căn cứ Quyết định số 3401/QĐ-UBND ngày 27/06/2016 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cảng cạn ICD Mỹ Đình tại xã Đức Thượng, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội;
 - Căn cứ Quyết định số 4906/QĐ-UBND ngày 19/11/2021 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Cảng cạn ICD Mỹ Đình tại xã Đức Thượng, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội;
 - Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 28/06/2023;
 - Căn cứ Quyết định số 27/QĐ-HĐQT ngày 27/12/2016 của Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng Cảng cạn ICD Mỹ Đình tại xã Đức Thượng, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội;
 - Căn cứ Quyết định số 32/QĐ-HĐQT ngày 10/12/2021 của Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế về việc phê duyệt điều chỉnh một số nội dung của dự án đầu tư xây dựng Cảng cạn ICD Mỹ Đình tại xã Đức Thượng, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội;
 - Căn cứ Nghị quyết số 15/NQ-HĐQT ngày 28/12/2023 của Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế, trong đó có nội dung thông nhất điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và điều chỉnh dự án Cảng cạn ICD Mỹ Đình tại xã Đức Thượng, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua chủ trương điều chỉnh Dự án đầu tư xây dựng Cảng cạn ICD Mỹ Đình tại xã Đức Thượng, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội với các nội dung như sau:

1. Sự cần thiết phải điều chỉnh quy hoạch, điều chỉnh dự án:

1.1. Mục tiêu quy hoạch và khai thác trước điều chỉnh:

Dự án đầu tư xây dựng Cảng cạn ICD Mỹ Đình tại xã Đức Thượng, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội (sau đây gọi là Dự án) đã được UBND thành phố Hà Nội chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 403/QĐ-UBND ngày 26/01/2015, điều chỉnh chủ trương đầu tư tại Quyết định số 4096/QĐ-UBND ngày 19/11/2021.

Dự án đã được đã được Thường trực Tỉnh ủy Hà Tây (trước đây) đồng ý về chủ trương tại Văn bản số 399-TB/TU ngày 30/01/2008 cho phép Công ty xin nghiên cứu, triển khai từ năm 2008; Các chỉ tiêu quy hoạch, mục tiêu đầu tư được xác định từ thời điểm 2008 sau này được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt chủ trương đầu tư và phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 3401/QĐ-UBND ngày 27/06/2016.

Theo đó, mục tiêu quy hoạch, đầu tư lúc đó là: di dời Cảng Nội địa (ICD) Mỹ Đình tại đường Phạm Hùng về xã Đức Thượng, huyện Hoài Đức để tránh ùn tắc giao thông trong nội đô, đủ diện tích đáp ứng và hỗ trợ nhu cầu của các doanh nghiệp về dịch vụ hậu cần kho bãi, đáp ứng nhu cầu xuất nhập khẩu ngày càng phát triển.

Phát triển Cảng cạn ICD Mỹ Đình phù hợp với quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 tại Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/07/2021; định hướng Quy hoạch giao thông vận tải Thủ đô đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 tại Quyết định số 519/QĐ-TTg ngày 31/03/2016; quy hoạch phát triển hệ thống cảng cạn đến năm 2020, định hướng đến năm 2030 tại Quyết định số 2223/QĐ-TTg ngày 13/12/2011; Quy hoạch phân khu S2 tại Quyết định số 405/QĐ-UBND ngày 16/01/2014 nhằm hình thành một khu Cảng cạn kiểu mẫu, có tầm vóc, quy mô tương xứng, đáp ứng nhu cầu của công tác thông quan và xuất nhập khẩu trong điều kiện nay cũng như trong tương lai.

Một số chức năng khai thác quy hoạch đã được phê duyệt:

- (1) Công suất thông qua hàng hóa từ 2020 đến trước 2030: 151.000 TEU/năm;
- (2) Kho chứa hàng (01 tầng) gồm: kho phân phối, kho chuyển phát nhanh, kho lạnh kho ngoại quan, kho hàng lẻ (CFS), kho thông quan và kho hàng không;
- (3) Khu kiểm hóa (01 tầng);
- (4) Văn phòng điều hành (tối đa 09 tầng) gồm: Văn phòng điều hành cảng, Văn phòng làm việc của cơ quan Hải quan, Văn phòng làm việc của các hãng vận tải và các đại lý;
- (5) Công trình phụ trợ: (tối đa 06 tầng) gồm: Trung tâm trưng bày, giới thiệu hàng hóa xuất nhập khẩu, nhà dịch vụ hậu cần;
- (6) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đường giao thông nội bộ, bãi container, bãi để xe,... bảo đảm công suất khai thác.

1.2. Một số lý do điều chỉnh quy hoạch, điều chỉnh Dự án:

(1) Về công suất khai thác của Dự án:

Theo quy hoạch đã được phê duyệt, công suất khai thác dự án đến trước 2030 khoảng 151.000 TEU/năm. Tuy nhiên theo Quy hoạch phát triển hệ thống cảng cạn Việt Nam đến năm 2020, định hướng đến năm 2030 tại Quyết định số 2223/QĐ-TTg ngày 13/12/2011 khu vực kinh tế Tây Bắc Hà Nội quy hoạch cảng cạn giai đoạn đến 2020 có quy mô 10-20ha đến năm 2030 quy mô trên 40ha, công suất khoảng 380.000 TEU/năm, được cụ thể hóa và chi tiết tại Quyết định số 1201/QĐ-BGTVT ngày 11/06/2018, theo đó cảng cạn Hoài Đức giai đoạn 2020-2025 quy mô 10-19ha, năng lực thông qua khoảng 71.250-135.375 TEU/năm, giai đoạn đến năm 2030-sau 2030, quy mô khoảng 19-23ha, năng lực thông qua khoảng 180.500-218.500 TEU/năm. Ngày 22/08/2023, Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch phát triển hệ thống cảng cạn thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến 2050 tại Quyết định số 979/QĐ-TTg. Theo đó, cảng cạn Hoài Đức giai đoạn đến 2030 quy mô 18-20 ha, năng lực thông qua 182.000-200.000 TEU/năm, giai đoạn đến 2050 quy mô khoảng 23ha. Do đó, việc điều chỉnh quy hoạch là cần thiết để hoạch định quy mô của Dự án cho từng giai đoạn đến 2030 và sau năm 2030 đến 2050 đảm bảo đúng quy hoạch phát triển hệ thống cảng cạn và nhu cầu thực tế: dự kiến giai đoạn đến 2030 năng lực thông qua khoảng 200.000 TEU/năm; đến 2050 khoảng 350.000-400.000 TEU/năm;

Dự kiến Dự án sẽ hoàn thiện thủ tục thuê đất trong năm 2024, theo quy định thời hạn hoạt động của dự án là 50 năm tính từ khi bàn giao, cho thuê đất, nên dự kiến thời hạn hoạt động của Dự án là từ năm 2024 đến năm 2074. Như vậy, cần phải bổ sung nội dung này trong đồ án quy hoạch điều chỉnh và dự án điều chỉnh;

(2) Về thời hạn hoạt động của Dự án:

Theo quy định tại khoản 1 Điều 27 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/06/2021 Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư, đối với dự án đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất thì thời hạn hoạt động của dự án được tính từ ngày Nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất. Trường hợp nhà đầu tư đã có quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất nhưng chậm được bàn giao đất thì thời hạn hoạt động của dự án đầu tư được tính từ ngày bàn giao đất trên thực địa.

Tuy nhiên tại Quyết định điều chỉnh số 4096/QĐ-UBND ngày 19/11/2021 của UBND thành phố Hà Nội thì thời hạn hoạt động của dự án là 50 năm kể từ ngày 26/01/2015 (ngày ban hành Quyết định số 403/QĐ-UBND lần đầu của UBND Thành phố Hà Nội).

Do đó cần điều chỉnh Dự án, điều chỉnh thời hạn hoạt động của dự án đảm bảo đúng quy định hiện hành.

(3) Điều chỉnh Quy hoạch chung XD Thủ đô đến 2045, tầm nhìn đến năm 2065:



Chỉ tiêu lập quy hoạch Dự án đã phê duyệt lập trên cơ sở phù hợp với Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô đến 2030, tầm nhìn đến năm 2050 tại Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/07/2011.

Đến nay, Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô đến 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đang được điều chỉnh. Ngày 16/06/2023, Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 700/QĐ-TTg Phê duyệt Nhiệm vụ Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô đến 2045, tầm nhìn đến năm 2065 trên cơ sở kế thừa Quy hoạch 2011 và thống nhất, đồng bộ với các quy hoạch tổng thể quốc gia, quy hoạch ngành quốc gia, quy hoạch vùng, Quy hoạch Thủ đô Hà Nội thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

Do đó, cần xem xét các định hướng quy hoạch chung xây dựng Thủ đô đến 2045, tầm nhìn đến 2065 để cập nhật, nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch xây dựng Dự án cho phù hợp với Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Thủ đô.

(4) Quy hoạch Thủ đô Hà Nội thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050:

Hiện nay, Quy hoạch Thủ đô Hà Nội thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được lập trên cơ sở Nhiệm vụ lập Quy hoạch đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 313/QĐ-TTg ngày 07/3/2022. Đã được Hội đồng thẩm định quy hoạch tỉnh tổ chức phiên họp để thẩm định ngày 23/02/2024, hồ sơ Quy hoạch Thủ đô Hà Nội thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 (được đăng tải trên Hệ thống quy hoạch quốc gia <https://quyhoachquocgia.mpi.gov.vn>) cơ bản đáp ứng yêu cầu theo quy định của pháp luật về quy hoạch và pháp luật về bảo vệ môi trường. Hội đồng thẩm định nhất trí thông qua nội dung Quy hoạch Thủ đô Hà Nội với tỷ lệ phiếu 31/31 phiếu (đạt 100%) với điều kiện phải bổ sung, hoàn thiện; nhất trí thông qua nội dung đánh giá môi trường chiến lược Quy hoạch Thủ đô Hà Nội với tỷ lệ phiếu 30/30 phiếu (đạt 100%) với điều kiện phải bổ sung, hoàn thiện.

Các chỉ tiêu lập quy hoạch của Dự án được phê duyệt năm 2016 trên cơ sở định hướng Quy hoạch giao thông vận tải Thủ đô đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 tại Quyết định số 519/QĐ-TTg ngày 31/03/2016, các quy hoạch ngành khác như phát triển các Khu công nghệ cao, Khu công nghiệp, Cụm công nghiệp,... đến nay đã được điều chỉnh, bổ sung và tích hợp trong Quy hoạch Thủ đô Hà Nội thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.

Do đó, cần nghiên cứu cập nhật nội dung Quy hoạch Thủ đô Hà Nội thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 để định lượng nhu cầu thị trường và nguồn hàng hóa thông qua Dự án trên cơ sở định hướng Phương án kết nối kết cấu hạ tầng giao thông vận tải, logistics; Phương án phát triển các Khu công nghệ cao, các Khu công nghiệp, các Cụm công nghiệp, khu Nông sản tập trung công nghệ cao; Phương án phát triển ngành dịch vụ-thương mại,...

(5) Phát triển thương mại điện tử (TMĐT) xuyên biên giới:

- Theo Quyết định số 645/QĐ-TTg ngày 15/05/2020 của Thủ tướng Chính phủ về Phê duyệt Kế hoạch tổng thể phát triển thương mại điện tử quốc gia giai đoạn 2021-2025 một trong các mục tiêu và giải pháp đến 2025: 55% dân số tham gia mua sắm trực tuyến, giá trị trung bình 600\$/người/năm; Doanh thu TMĐT B2C tăng 25%/năm, đạt 35 tỷ \$;

Hà Nội và TP HCM chiếm 50% giá trị giao dịch TMĐT B2C của toàn quốc; Phát triển các hạ tầng, giải pháp hỗ trợ giao dịch điện tử tích hợp thanh toán trong thương mại và dịch vụ công; chú trọng phát triển các tiện ích thanh toán trên nền tảng di động, ví điện tử, mã QR code, NFC, POS...; đảm bảo an ninh, an toàn thanh toán để góp phần thúc đẩy thanh toán điện tử trong giao dịch thương mại điện tử, bao gồm mô hình thương mại điện tử doanh nghiệp - người tiêu dùng (B2C), doanh nghiệp - doanh nghiệp (B2B), chính phủ - người dân (G2C), chính phủ - doanh nghiệp (G2B); Online - Offline (O2O); Cải thiện hạ tầng dịch vụ chuyển phát và logistics cho thương mại điện tử, ứng dụng các công nghệ mới trong hoạt động logistics; khuyến khích thí điểm và triển khai ứng dụng các phương tiện giao thông mới hỗ trợ việc vận chuyển, giao nhận hàng hóa trong thương mại điện tử; khuyến khích các giải pháp tổng thể liên kết doanh nghiệp hậu cần từ chặng đầu tới chặng cuối; nghiên cứu bài bản các giải pháp cho chuyển phát xuyên biên giới, logistics trong đô thị; Xây dựng hệ thống quản lý trực tuyến các dịch vụ vận chuyển, giao nhận và hoàn tất đơn hàng cho thương mại điện tử bao phủ tất cả các tỉnh, thành phố trên cả nước, từng bước mở rộng ra khu vực nhằm đẩy mạnh hoạt động thương mại điện tử xuyên biên giới; ban hành hệ thống tiêu chuẩn cho dịch vụ chuyển phát và hoàn tất đơn hàng trong thương mại điện tử; xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu địa chỉ; phát triển nền tảng Bản đồ số Việt Nam để hỗ trợ phục vụ cho công tác quản lý trực tuyến dịch vụ bưu chính, vận chuyển, giao nhận và hoàn tất đơn hàng cho thương mại điện tử trên phạm vi toàn quốc; Chọn lựa một số địa phương đại diện cho mỗi vùng kinh tế trọng điểm và triển khai các đề án hỗ trợ phát triển thương mại điện tử theo ngành hàng, từ đó tạo hiệu ứng lan tỏa ra các địa phương trên toàn quốc;

- Phương án Phát triển thương mại điện tử theo Quy hoạch Thủ đô Hà Nội thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 được xác định: Xây dựng, phát triển các hạ tầng và dịch vụ hỗ trợ cho thương mại điện tử; Mở rộng thị trường tiêu thụ cho các sản phẩm nông nghiệp, thủ công mỹ nghệ, sản phẩm OCOP, sản phẩm tiêu dùng... qua các kênh thương mại điện tử; đẩy mạnh giao dịch thương mại điện tử xuyên biên giới giúp các doanh nghiệp thúc đẩy xuất khẩu hàng hóa thông qua các hội nghị, hội thảo, tập huấn; Phối hợp với các sàn thương mại điện tử lớn, uy tín kết nối, hỗ trợ các hợp tác xã, doanh nghiệp, cá nhân lên sàn thương mại điện tử, mở rộng thị trường tiêu thụ cho các sản phẩm nông nghiệp, thủ công mỹ nghệ, sản phẩm OCOP, sản phẩm tiêu dùng...

Do đó, cần nghiên cứu sự phát triển thương mại điện tử, đặc biệt là thương mại điện tử xuyên biên giới cũng như cập nhật quy hoạch phát triển thương mại điện tử trong tương lai để bổ sung vào quy hoạch điều chỉnh mục tiêu và chức năng Trung tâm phân phối hàng thương mại điện tử. Việc bổ sung chức năng phân phối hàng hóa thương mại điện tử tích hợp trong cảng cạn là xu thế tất yếu và cần thiết, bảo đảm nhu cầu phát triển của thị trường;

(6) Đề án xây dựng, nâng cấp huyện Hoài Đức lên quận đến năm 2030:

Theo Quy hoạch Thủ đô Hà Nội thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, dự kiến đến năm 2030 huyện Hoài Đức sẽ được xây dựng, nâng cấp lên quận, sẽ được phát triển với tính chất, chức năng là đô thị ở, dịch vụ thương mại và tài chính ngân hàng; Là không gian có các công trình văn hóa, lịch sử của quốc gia. Trung tâm thương mại tài



chính ngân hàng cấp thành phố; Trung tâm thể thao cấp quốc gia; Công viên đô thị cấp thành phố.

Do đó, cần nghiên cứu Đề án nâng cấp Hoài Đức sẽ được xây dựng, nâng cấp lên quận để bổ sung các mục tiêu, chức năng khác như Trung tâm dịch vụ thương mại, các trung tâm tài chính, ngân hàng, trung tâm phân phối-logistics được và thiết bị y tế, dịch vụ văn phòng cho thuê, bãi đỗ xe tập trung,... bảo đảm phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội trong tương lai của Hoài Đức, nhu cầu thực tế của thị trường để bổ sung mục tiêu khai thác của Dự án nhằm nâng cao hiệu quả đầu tư, tăng cao hiệu quả sử dụng đất của địa phương.

(7) Các chỉ tiêu quy hoạch của Dự án được quy định tại Quy hoạch phân khu S2:

Theo Quyết định số 405/QĐ-UBND ngày 16/01/2014 của UBND thành phố Hà Nội phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng đô thị S2, tỷ lệ 1/5000 thì dự án Cảng cạn ICD Mỹ Đình tại xã Đức Thượng, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội nằm trong ô quy hoạch A1 có các chỉ tiêu quy hoạch: tầng cao tối đa 30 tầng; mật độ xây dựng gộp từ 14-53%.

Theo đồ án quy hoạch của Dự án đã được phê duyệt tại Quyết định 3401/QĐ-UBND ngày 27/06/2016 thì tầng cao tối đa là 09 tầng, mật độ xây dựng gộp khoảng 25%. Do đó, có thể điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng của Dự án theo hướng tăng chiều cao tầng các công trình kiến trúc và tăng mật độ xây dựng đảm bảo phù hợp và đáp ứng yêu cầu về khai thác và nhu cầu thị trường, tăng hệ số sử dụng đất, bảo đảm nâng cao hiệu quả sử dụng đất.

1.3. Sự cần thiết phải điều chỉnh quy hoạch, điều chỉnh Dự án:

So với thời điểm lập quy hoạch dự án Cảng cạn ICD Mỹ Đình tại Đức Thượng, huyện Hoài Đức nằm trên đường vành đai kinh tế của thành phố Hà Nội, một số chỉ tiêu quy hoạch, mục tiêu khai thác đến nay đã không phù hợp với xu thế phát triển của thị trường, đặc biệt là lĩnh vực thương mại điện tử, nhu cầu kho bãi, dịch vụ logistics ngày càng phát triển mạnh mẽ.

Từ các lý do nêu trên, để bảo đảm mục tiêu khai thác và các chỉ tiêu quy hoạch phù hợp với nhu cầu thực tế về phát triển logistics, phát triển thương mại điện tử cũng như phù hợp với quy hoạch thành phố Hà Nội giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, phù hợp với đề án phát triển huyện Hoài Đức trở thành quận đến năm 2030, cần thiết phải điều chỉnh một số chỉ tiêu quy hoạch cũng như một số chức năng khai thác để tích hợp quy hoạch Cảng cạn ICD Mỹ Đình tại xã Đức Thượng, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội thành cảng cạn phức hợp các chức năng thông quan hàng hóa xuất nhập khẩu, hậu cần logistics, trung tâm phân phối hàng thương mại điện tử, phân phối-logistics được và thiết bị y tế, khu dịch vụ văn phòng cho thuê các hãng vận tải, đại lý cũng như các trung tâm tài chính, thương mại, giới thiệu và trưng bày sản phẩm xuất nhập khẩu.

Do đó, việc điều chỉnh quy hoạch và điều chỉnh Dự án là cần thiết bảo đảm mục tiêu quy hoạch Quy hoạch Thủ đô Hà Nội thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 cũng như phát triển nâng cấp huyện Hoài Đức thành quận dự kiến đến năm 2030; bảo đảm sử dụng đất hiệu quả, nâng cao hệ số sử dụng đất, bảo đảm phát triển hạ tầng

logistics và hậu cần logistics chung của Thành phố Hà Nội và phát triển dịch vụ thương mại của quận Hoài Đức sau 2030.

Trong trường hợp không thực hiện điều chỉnh quy hoạch, điều chỉnh dự án, một số chỉ tiêu quy hoạch cũ và mục tiêu, chức năng khai thác sẽ không phù hợp với nhu cầu thực tế của thị trường cũng như định hướng phát triển chung xây dựng của Thủ đô đến năm 2045, tầm nhìn đến 2065 và Quy hoạch Thủ đô thời kỳ 2021-2030 tầm nhìn đến 2050 nếu như không bổ sung các chức năng như trung tâm phân phối hàng thương mại điện tử, trung tâm phân phối-logistics dược và thiết bị y tế, không tăng diện tích kho, bãi, văn phòng trong chỉ tiêu cho phép theo quy hoạch phân khu S2 đã được phê duyệt sẽ không đáp ứng nhu cầu phát triển của thị trường trong tương lai, sẽ làm giảm cơ hội đầu tư, giảm hiệu quả tài chính của dự án, giảm hiệu quả sử dụng đất của địa phương, giảm hiệu quả phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

2. Nội dung đề xuất chủ trương điều chỉnh Dự án:

Ngày 28/12/2023, Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết số 15/NQ-HĐQT trong đó có nội dung thống nhất chủ trương giao Ban Điều hành nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và điều chỉnh dự án Cảng cạn ICD Mỹ Đình tại xã Đức Thượng, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

2.1. Mục tiêu điều chỉnh:

Điều chỉnh một số chức năng của Dự án đảm bảo phù hợp với nhu cầu của thị trường; phù hợp với quy hoạch thành phố Hà Nội giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, phù hợp với đề án phát triển huyện Hoài Đức trở thành quận đến năm 2030; bổ sung thêm chức năng phân phối - logistics dược và thiết bị y tế, thông quan hàng hóa xuất nhập khẩu, hàng thương mại điện tử, tăng diện tích văn phòng làm việc, tăng diện tích nhà kho đặc biệt là kho chuyên dụng, công nghệ cao.

2.2. Các chỉ tiêu điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500:

STT	Nội dung	Trước điều chỉnh	Sau điều chỉnh (dự kiến)
1	Tổng diện tích đất sử dụng	17,737ha;	17,737ha;
2	Diện tích đất xây dựng	Khoảng 43.077m ²	Khoảng 66.400m ²
3	Tổng diện tích sàn xây dựng	Khoảng 122.247m ²	Khoảng 232.00-346.000m ²
4	Số tầng cao tối đa	09 tầng	30 tầng

3. Dự kiến Tổng vốn đầu tư: khoảng 2.500 đến 4.000 tỷ đồng (trước lãi vay);

4. Nguồn vốn: Vốn chủ sở hữu, vốn vay và huy động khác. Trong đó, vốn chủ sở hữu 20%, tương đương khoảng 500-800 tỷ đồng (gồm việc tăng vốn điều lệ theo lộ trình), vốn vay và huy động khác 80% tương đương khoảng 2.000-3.200 tỷ đồng.

5. Dự kiến tiến độ thực hiện: Từ năm 2024 đến 2026, trong đó:

- Điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500: từ tháng 07/2024 đến tháng 03/2025;

- Điều chỉnh chủ trương đầu tư, điều chỉnh dự án: từ tháng 06/2024 đến 6/2025;
- Tổ chức lập, phê duyệt thiết kế, thi công XD: từ tháng 8/2024 đến tháng 12/2026.

Trong quá trình thực hiện, Công ty sẽ tổ chức điều chỉnh quy hoạch, điều chỉnh Tổng vốn đầu tư phù hợp với nhu cầu thị trường và mục tiêu khai thác của dự án, đảm bảo nguồn vốn chủ sở hữu đạt theo quy định tối thiểu 20% Tổng vốn đầu tư.

Đại hội đồng cổ đông giao Hội đồng quản trị Công ty triển khai thực hiện điều chỉnh Dự án bảo đảm các quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, đất đai, môi trường, PCCC và các quy định khác có liên quan, báo cáo Đại hội đồng cổ đông về tính khả thi, hiệu quả trước khi quyết định đầu tư.

Hội đồng quản trị Công ty Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua chủ trương điều chỉnh Dự án đầu tư xây dựng Cảng cạn ICD Mỹ Đình tại xã Đức Thượng, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội, để có cơ sở triển khai các bước tiếp theo./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- HĐQT Công ty;
- Ban TGD;
- Lưu: VT, TK HĐQT.

TM.HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



Phùng Tiến Toàn