

DỰ THẢO

**CÔNG TY CỔ PHẦN GIAO NHẬN KHO
VẬN NGOẠI THƯƠNG HẢI PHÒNG
(VIETRANS HẢI PHÒNG)**

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

Số: 01/2026/BC/VTRSHP-HĐQT

Hải Phòng, ngày 08 tháng 01 năm 2026

BÁO CÁO CÔNG TÁC TRIỂN KHAI DỰ ÁN ĐẦU TƯ HỆ THỐNG LOGISTICS VIETRANS HẢI PHÒNG

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty

- Căn cứ quy định tại Luật Doanh nghiệp và Điều lệ tổ chức hoạt động Công ty cổ phần Giao nhận Kho vận Ngoại thương Hải Phòng.

- Căn cứ Nghị quyết số 04/2023/NQ/VTRSHP-ĐHĐCĐ ngày 16/3/2023 của Đại hội đồng cổ đông VIETRANS Hải Phòng, Nghị quyết số 01/2024/NQ/VTRSHP-ĐHĐCĐ ngày 30/9/2024 của Đại hội đồng cổ đông VIETRANS Hải Phòng.

Hội đồng quản trị Công ty trân trọng báo cáo Đại hội đồng cổ đông về công tác triển khai Dự án đầu tư Hệ thống Logistics VIETRANS Hải Phòng như sau:

1. Các quy trình, thủ tục pháp lý chính liên quan đến việc triển khai, thực hiện Dự án.

- Ngày 14/4/2025, Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng ban hành Quyết định số 1156/QĐ-UBND về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư của Dự án đầu tư Hệ thống Logistics VIETRANS Hải Phòng.

- Ngày 24/6/2025, Ủy ban nhân dân quận Hải An ban hành Quyết định số 1940/QĐ-UBND về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 Dự án đầu tư Hệ thống Logistics VIETRANS Hải Phòng;

- Ngày 30/09/2025, Ủy ban nhân dân phường Đông Hải ban hành Quyết định số 582/QĐ-UBND về việc cho Công ty Cổ phần giao nhận kho vận ngoại thương Hải Phòng thuê đất để thực hiện Dự án.

- Ngày 03/12/2025, Ủy ban nhân dân phường Đông Hải ban hành Giấy phép xây dựng số 05/GPXD cấp cho VIETRANS Hải Phòng được phép xây dựng công trình thuộc Dự án đầu tư Hệ thống Logistics VIETRANS Hải Phòng

2. Các điểm mới của Dự án sau khi hoàn thiện thủ tục pháp lý và thiết kế chi tiết so với Báo cáo đề xuất đầu tư đã trình Đại hội đồng cổ đông ngày 16/3/2023.

- **Tên Dự án:** Tiếp thu ý kiến của Sở Kế hoạch đầu tư (nay là Sở Tài chính) TP Hải Phòng, Trung tâm Logistics là một khu vực đặc thù cần thiết phải phù hợp với phê duyệt của Thủ tướng chính phủ tại Quyết định số 1012/QĐ-TTg ngày 03/7/2015 về Quy hoạch phát triển hệ thống trung tâm logistics trên địa bàn cả nước đến năm 2020 định hướng đến năm 2030 và công văn số 10048/BCT-TTTTn ngày 29/9/2015 của Bộ Công Thương gửi Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương về việc triển khai thực hiện Quy hoạch. Sở Kế hoạch đầu tư Hải Phòng đề nghị nhà đầu tư nghiên cứu, chỉnh sửa tên Dự án phù hợp với mục tiêu, quy mô, đầu tư Dự án. Dự án đầu tư được đổi tên thành **Hệ thống Logistics VIETRANS Hải Phòng**.

- **Tổng diện tích nghiên cứu Dự án:** Tiếp thu ý kiến của Sở Tài nguyên Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) TP Hải Phòng, theo điều chỉnh cục bộ quy hoạch ô phố A79 trong đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Hải An đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050, kèm theo quyết định số 2792/QĐ-UBND ngày 15/09/2023, khu đất đang nghiên cứu thuộc A79-8 và A79-9, có tổng diện tích 8,4 ha. Tuy nhiên, tại vị trí khu đất nghiên cứu hiện trạng có tuyến đê biển cấp IV chạy qua. Theo Quy định của Luật Đê điều và Quyết định số 14/2022/QĐ-UBND ngày 11/3/2022 của UBND thành phố quy định hành lang bảo vệ đê cấp IV, cấp V trên địa bàn thành phố, hành lang bảo vệ đê được tính từ chân đê trở ra 5m về hai phía. Do đó, để đảm bảo tuân thủ đầy đủ các quy hoạch liên quan, tận dụng tối đa diện tích đất trong quy hoạch (bao gồm đất hộ gia đình, cá nhân hiến làm đường giao thông, nương nội đồng (do UBND phường quản lý), VIETRANS Hải Phòng đã liên hệ UBND phường Nam Hải (nay là phường Đông Hải) và UBND quận Hải An (cũ) để kiểm tra, rà soát, xác định lại phạm vi ranh giới Dự án với diện tích **79.651,8 m²** (trong đó diện tích đất xây dựng là 73.367,99 m²; đất giao thông sử dụng chung là 6.283,81m²). Đây là căn cứ xác định diện tích thuê đất 50 năm của Dự án.

- **Tiến độ triển khai Dự án:** Do ảnh hưởng bởi các yếu tố trong quá trình giải phóng mặt bằng, sự sắp xếp bộ máy, đơn vị hành chính và vận hành mô hình tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp khi triển khai các thủ tục Dự án, đồng thời Sở Kế hoạch và đầu tư (nay là Sở Tài chính) TP Hải Phòng khuyến nghị Tiến độ triển khai dự kiến dài hơn để tránh vướng mắc tối đa về thủ tục hành chính.

Theo Quyết định số 1156/QĐ-UBND ngày 14/4/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư của Dự án đầu tư Hệ thống Logistics VIETRANS Hải Phòng, tiến độ thực hiện Dự án như sau:

+ Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn: Theo tiến độ xây dựng các công trình thuộc Dự án.

+ Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động:

+) Chuẩn bị đầu tư: Đến hết quý IV/2025.

+) Thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị: Từ quý I/2026 đến hết quý III/2027.

+) Hoàn thành xây dựng, đưa Dự án vào hoạt động, khai thác, kinh doanh: Từ quý IV/2027.

Trong quá trình thực hiện Dự án, Công ty sẽ tổ chức thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị theo từng hạng mục, từng khu đất một cách linh hoạt và đồng bộ, triển khai song song các gói thầu đủ điều kiện, qua đó rút ngắn thời gian hoàn thành, sớm đưa các hạng mục vào khai thác sử dụng và hình thành nguồn thu từ Dự án trong thời gian sớm nhất.

- **Tổng vốn đầu tư:** Sau khi Ủy ban nhân dân phường Đông Hải đã ban hành Giấy phép xây dựng số 05/GPXD cấp cho VIETRANS Hải Phòng được phép xây dựng công trình thuộc Dự án đầu tư, ngày 10/12/2025, căn cứ bản thiết kế chi tiết Dự án đầu tư Hệ thống Logistics VIETRANS Hải Phòng do Công ty CP tư vấn thiết kế và đầu tư xây dựng AE lập, Hồ sơ dự toán đã được thẩm tra bởi Công ty CP tư vấn thiết kế CTXD Hải Phòng và thẩm định bởi Công ty CP tư vấn thiết kế và đầu tư xây dựng Thuận Thiên với quy mô diện tích 79.651,8 m² và vốn đầu tư dự toán khoảng 299 tỷ đồng. Vốn đầu tư tăng khoảng 19,9% so với Báo cáo đề xuất Dự án đầu tư đã trình Đại hội đồng cổ đông với các nguyên nhân như sau:

+ Tại thời điểm lập Đề án đầu tư xây dựng Dự án năm 2023, khái toán được xây dựng trên cơ sở tham khảo khối lượng, đơn giá tạm tính bình quân tại Quyết định số 510/QĐ-BXD ngày 19/5/2023 của Bộ xây dựng về công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình.

+ Năm 2024 đến nay, tình hình vật liệu, nhân công xây dựng theo giá thị trường đã tăng cao nhưng Dự án vẫn chưa điều chỉnh tổng vốn đầu tư do Dự án vẫn đang trong quá trình thực hiện các thủ tục quy trình pháp lý cần thiết.

+ Quý IV năm 2025, Dự án bắt đầu vào giai đoạn thi công xây dựng các hạng mục công trình. Tuy nhiên, do nhu cầu đầu tư các công trình xây dựng trong cả nước tăng cao dẫn đến nguồn cung cấp vật liệu bị khan hiếm, giá sắt thép, xi măng, đá, vật liệu xây dựng, nhân công tăng mạnh. Cụ thể các chi phí xây dựng liên quan đến Dự án như vật liệu cát trên thị trường tăng 300%, xi măng tăng 15,6%, sắt thép tăng 18%, gạch tăng 50%, đá tăng 68%, nhân công trên thị trường tăng 30%, nên ảnh hưởng tới tổng mức đầu tư tăng so với khái toán Đại hội đồng cổ đông đã thông qua.

+ Đơn vị tư vấn thiết kế, lập khái toán ban đầu chưa đủ điều kiện chi tiết; nay điều chỉnh bổ sung các hạng mục, lắp đặt thiết bị hoàn thiện Dự án đầu tư theo thiết kế bản vẽ thi công đã được thẩm tra, thẩm định theo quy định.

- **Hiệu quả Dự án:** do ảnh hưởng tăng vốn đầu tư, điều kiện tín dụng và các yếu tố khác nên Hiệu quả Dự án cũng được điều chỉnh.

Nhằm đẩy nhanh tiến độ hoàn thiện các thủ tục pháp lý phục vụ triển khai Dự án đầu tư Hệ thống Logistics VIETRANS Hải Phòng, đồng thời bảo đảm nguyên tắc tiết kiệm và sử dụng hiệu quả chi phí đầu tư, VIETRANS Hải Phòng đã chủ động huy động đội ngũ cán bộ và các bộ phận chuyên môn thuộc khối quản lý thực hiện nhiệm vụ kiểm nghiệm, vừa đảm trách công tác quản lý, kinh doanh, vừa trực tiếp tham gia triển khai các thủ tục của Dự án (70% chi phí nhân công khối quản lý trước tháng 12/2025 là chi phí của Dự án). Sau khi hoàn thiện các thủ tục pháp lý đảm bảo Dự án đủ điều kiện bước vào giai đoạn thi công các hạng mục công trình xây dựng cần thiết thuê đơn vị tư vấn Quản lý Dự án để Dự án được triển khai, quản lý về xây dựng, tiến độ, chất lượng công trình theo đúng quy định và đem lại hiệu quả đầu tư.

Trên đây là báo cáo về tình hình triển khai và hoàn thiện các thủ tục pháp lý của Dự án trong thời gian qua. Nhằm tạo cơ sở triển khai Dự án đúng tiến độ, sớm đưa vào khai thác, sử dụng và phát huy hiệu quả đầu tư, kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, phê duyệt các nội dung nêu trên

Thay mặt Hội đồng quản trị, nhân dịp năm mới tôi xin chúc sức khỏe, bình an tới tất cả các quý vị cổ đông và cán bộ công nhân viên trong Công ty.

Xin trân trọng cảm ơn!

Tài liệu kèm theo Báo cáo:

1. Nghị quyết số 04/2023/NQ/VTRSHP-ĐHĐCĐ ngày 16/3/2023 của Đại hội đồng cổ đông VIETRANS Hải Phòng.
2. Nghị quyết số 01/2024/NQ/VTRSHP-ĐHĐCĐ ngày 30/9/2024 của Đại hội đồng cổ đông VIETRANS Hải Phòng.
3. Tờ trình số 06/2026/BGD-Ttr ngày 08/01/2026 của Ban Giám đốc về việc xin phê duyệt một số nội dung của Dự án đầu tư Hệ thống Logistics VIETRANS Hải Phòng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: Thư ký Cty.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Nguyễn Văn Khánh