

Số: /QĐ-UBND

**QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ  
ĐỒNG THỜI CHẤP THUẬN NHÀ ĐẦU TƯ**  
(cấp lần đầu: ngày tháng 3 năm 2026)

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Đầu tư năm 2020; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Đấu thầu, Luật Điện lực, Luật Doanh nghiệp, Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật Thi hành án dân sự ngày 11/01/2022; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư và Luật Đấu thầu ngày 29/11/2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu thầu, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Hải quan, Luật Thuế giá trị gia tăng, Luật Thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư công, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công ngày 25/6/2025;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2024; Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và các Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản có liên quan;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư; Nghị định số 239/2025/NĐ-CP ngày 03/09/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản và các Nghị định sửa đổi, bổ sung Nghị định trên có liên quan;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư; Thông tư số 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31/12/2023 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan

đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;

Căn cứ Thông báo Kết luận số 168-TB/TU ngày 25/02/2026 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về một số nội dung Đảng ủy UBND tỉnh báo cáo tại phiên họp Ban Thường vụ Tỉnh ủy ngày 25/02/2026;

Theo đề nghị của Sở Tài chính tại Báo cáo thẩm định số 117/BC-STC ngày 26/01/2026.

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư với nội dung như sau:

### **1. Nhà đầu tư:**

- Tên nhà đầu tư: CÔNG TY CỔ PHẦN LOGISTICS LSH.

- Mã số doanh nghiệp: 3502437494 do Phòng Đăng ký kinh doanh, Sở Tài chính Bắc Ninh (nay là Phòng Đăng ký kinh doanh và Quản lý doanh nghiệp, Sở Tài chính Bắc Ninh) cấp đăng ký lần đầu ngày 05/10/2020, cấp đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 24/6/2025.

- Địa chỉ trụ sở: Lô B17 đường Ngọc Hân Công Chúa, phường Võ Cường, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh (nay là: Lô B17 đường Ngọc Hân Công Chúa, phường Võ Cường, tỉnh Bắc Ninh); Điện thoại: 0945 285 612.

**2. Tên dự án:** Đầu tư xây dựng Khu cảng cạn và dịch vụ logistics tại phường Phong Khê, thành phố Bắc Ninh và xã Đông Phong, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh (nay là phường Võ Cường và xã Tam Đa, tỉnh Bắc Ninh).

### **3. Mục tiêu dự án:**

Đầu tư xây dựng khu cảng cạn và dịch vụ có chức năng tích hợp của Trung tâm phân phối dịch vụ logistics và cảng cạn để phục vụ cho hoạt động cung cấp các dịch vụ logistics theo nhu cầu của thị trường.

STT	Mục tiêu hoạt động	Mã ngành theo VSIC
1	Kho bãi và lưu giữ hàng hóa	5210
2	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải hàng không	5223
3	Bốc xếp hàng hóa	5224
4	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ	5225
5	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải	5229
6	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	5510
7	Cơ sở lưu trú khác	5590

STT	Mục tiêu hoạt động	Mã ngành theo VSIC
8	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động	5610
9	Dịch vụ ăn uống khác	5629
10	Dịch vụ phục vụ đồ uống	5630
11	Kinh doanh và cho thuê	6810

#### 4. Quy mô dự án:

a) Quy mô sử dụng đất của dự án: Khoảng 871.210,43 m<sup>2</sup>; dự kiến nhu cầu, cơ cấu sử dụng đất như sau:

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>1</b>	<b>Đất khu cảng cạn - ICD</b>		<b>182.621,40</b>	<b>20,96%</b>
1.1	Đất kho bãi	KB1	44.986,95	
1.2	Đất bãi	B1	114.141,65	
1.3	Đất hành chính	HC2	2.887,06	
1.4	Đất trụ sở cơ quan Hải quan	HQ	2.530,25	
1.5	Đất đường giao thông	GT2	11.121,38	
1.6	Đất bãi đỗ xe		6.954,11	
-	<i>Đất bãi đỗ xe</i>	<i>BX4</i>	<i>2.846,36</i>	
-	<i>Đất bãi đỗ xe</i>	<i>BX5</i>	<i>4.107,75</i>	
<b>2</b>	<b>Đất khu dịch vụ Logistics</b>		<b>398.186,23</b>	<b>45,70%</b>
2.1	Đất kho bãi		370.049,80	
-	<i>Đất kho bãi</i>	<i>KB2</i>	<i>91.875,45</i>	
-	<i>Đất kho bãi</i>	<i>KB3</i>	<i>55.736,65</i>	
-	<i>Đất kho bãi</i>	<i>KB4</i>	<i>113.568,15</i>	
-	<i>Đất kho bãi</i>	<i>KB5</i>	<i>108.869,55</i>	
2.2	Đất bãi (B2)	B2	28.136,43	
<b>3</b>	<b>Đất hành chính, dịch vụ</b>		<b>48.281,50</b>	<b>5,54%</b>
3.1	Đất dịch vụ	DV	36.190,41	
3.2	Đất hành chính	HC1	12.091,09	
<b>4</b>	<b>Đất cây xanh</b>		<b>100.545,90</b>	<b>11,54%</b>
-	<i>Đất cây xanh</i>	<i>CX1</i>	<i>21.811,41</i>	

<b>TT</b>	<b>Loại đất</b>	<b>Ký hiệu</b>	<b>Diện tích (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Tỷ lệ (%)</b>
-	<i>Đất cây xanh</i>	<i>CX2</i>	<i>19.379,25</i>	
-	<i>Đất cây xanh</i>	<i>CX3</i>	<i>9.022,13</i>	
-	<i>Đất cây xanh</i>	<i>CX4</i>	<i>17.176,64</i>	
-	<i>Đất cây xanh</i>	<i>CX5</i>	<i>16.761,06</i>	
-	<i>Đất cây xanh</i>	<i>CX6</i>	<i>5.020,69</i>	
-	<i>Đất cây xanh</i>	<i>CX7</i>	<i>3.252,59</i>	
-	<i>Đất cây xanh</i>	<i>CX8</i>	<i>8.122,13</i>	
<b>5</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật</b>	<b>HT</b>	<b>8.620,56</b>	<b>0,99%</b>
5.1	Xử lý nước thải + khu tập kết chất thải rắn	HT1	5.776,45	
5.2	Cấp điện + cấp nước	HT2	2.844,11	
<b>6</b>	<b>Đất giao thông</b>		<b>132.954,84</b>	<b>15,26%</b>
6.1	Đất giao thông	GT1	120.538,26	
6.2	Đất bãi đỗ xe		12.416,58	
-	<i>Đất bãi đỗ xe</i>	<i>BX1</i>	<i>6.729,41</i>	
-	<i>Đất bãi đỗ xe</i>	<i>BX2</i>	<i>1.819,78</i>	
-	<i>Đất bãi đỗ xe</i>	<i>BX3</i>	<i>3.867,39</i>	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>871.210,43</b>	<b>100%</b>

b) Quy mô xây dựng

Đầu tư xây dựng các công trình và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ với quy mô dự án khoảng 871.210,43 m<sup>2</sup>, phù hợp với Đồ án quy hoạch chi tiết Khu cảng cạn và dịch vụ logistics tại phường Phong Khê, thành phố Bắc Ninh và xã Đông Phong, huyện Yên Phong được UBND tỉnh Bắc Ninh phê duyệt tại Quyết định số 119/QĐ-UBND ngày 05/4/2021, bao gồm:

- **Khu Cảng cạn:** Quy mô sử dụng đất khoảng 182.621,4 m<sup>2</sup>. Đầu tư xây dựng các hạng mục công trình tại vị trí các ô đất có ký hiệu: KB1, B1, HC2, HQ, GT2, BX4, BX5, cụ thể:

+ Kho hàng (KB1): Diện tích sử dụng đất khoảng 44.986,95 m<sup>2</sup> với mật độ xây dựng tối đa 60%; diện tích đất xây dựng khoảng 26.992,17 m<sup>2</sup>, cao 02 tầng, tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 53.984,34 m<sup>2</sup>.

+ Bãi container (B1): Diện tích sử dụng đất khoảng 114.141,65 m<sup>2</sup>.

+ Văn phòng điều hành (HC2): Diện tích sử dụng đất khoảng 2.887,06 m<sup>2</sup>

với mật độ xây dựng tối đa 50%; diện tích đất xây dựng khoảng 1.443,53 m<sup>2</sup>, cao 02 tầng, tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 2.887,06 m<sup>2</sup>.

+ Trụ sở cơ quan Hải quan (HQ): Diện tích sử dụng đất khoảng 2.530,25 m<sup>2</sup> với mật độ xây dựng tối đa 40%; diện tích đất xây dựng khoảng 1.012,10 m<sup>2</sup>, cao 03 tầng, tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 2.327,83 m<sup>2</sup>.

+ Đường giao thông, bãi đỗ xe (GT2, BX4, BX5): Diện tích sử dụng đất khoảng 18.075,49 m<sup>2</sup>.

- **Khu dịch vụ Logistics:** Quy mô sử dụng đất khoảng 398.186,23 m<sup>2</sup>. Đầu tư xây dựng các hạng mục công trình tại vị trí các ô đất có ký hiệu: KB2, KB3, KB4, KB5, B2, cụ thể:

+ Kho hàng (KB2, KB3, KB4, KB5): Diện tích sử dụng đất khoảng 370.049,80 m<sup>2</sup> với mật độ xây dựng tối đa 60%; diện tích đất xây dựng khoảng 222.029,88 m<sup>2</sup>, cao 02 tầng, tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 444.059,76 m<sup>2</sup>.

+ Đất bãi (B2): Diện tích sử dụng đất khoảng 28.136,43 m<sup>2</sup>.

- **Khu hành chính, dịch vụ:** Quy mô sử dụng đất khoảng 48.281,50 m<sup>2</sup>. Đầu tư xây dựng các hạng mục công trình tại vị trí các ô đất có ký hiệu: DV, HC1, cụ thể:

+ Khu dịch vụ (DV):

\* Khu thương mại, dịch vụ: Diện tích sử dụng đất khoảng 31.137,73 m<sup>2</sup> với mật độ xây dựng tối đa 50%; diện tích đất xây dựng khoảng 15.568,87 m<sup>2</sup>, cao 06 tầng, tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 32.694,62 m<sup>2</sup>.

\* Khu thương mại dịch vụ xưởng sửa chữa: Diện tích sử dụng đất khoảng 5.052,68 m<sup>2</sup> với mật độ xây dựng tối đa 50%; diện tích đất xây dựng khoảng 2.526,34 m<sup>2</sup>, cao 02 tầng, tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 5.052,68 m<sup>2</sup>.

+ Khu hành chính (HC1): Diện tích sử dụng đất khoảng 12.091,09 m<sup>2</sup> với mật độ xây dựng tối đa 50%; diện tích đất xây dựng khoảng 6.045,55 m<sup>2</sup>, cao 03 tầng, tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 13.904,75 m<sup>2</sup>.

- **Hạ tầng kỹ thuật:** Quy mô sử dụng đất khoảng 8.620,56 m<sup>2</sup>. Đầu tư xây dựng các hạng mục công trình tại vị trí các ô đất có ký hiệu: HT1, HT2, cụ thể:

+ Trạm xử lý nước thải, khu tập kết chất thải rắn (HT1): Diện tích sử dụng đất khoảng 5.776,45 m<sup>2</sup> với mật độ xây dựng tối đa 60%; diện tích đất xây dựng khoảng 3.465,87 m<sup>2</sup>.

+ Cấp điện, cấp nước (HT2): Diện tích sử dụng đất khoảng 2.844,11 m<sup>2</sup> với mật độ xây dựng tối đa 60%; diện tích đất xây dựng khoảng 1.706,47 m<sup>2</sup>.

- **Đường giao thông, bãi đỗ xe, cây xanh:** Quy mô sử dụng đất khoảng 233.500,74 m<sup>2</sup>. Đầu tư xây dựng các hạng mục công trình tại vị trí các ô đất có ký hiệu: GT1, BX1, BX2, BX3, CX1, CX2, CX3, CX4, CX5, CX6, CX7, CX8.

**5. Vốn đầu tư của dự án: 4.644.060.000.000 đồng** (Bốn nghìn sáu trăm bốn mươi bốn tỷ, không trăm sáu mươi triệu đồng), trong đó:

- Vốn góp của nhà đầu tư: **696.609.000.000 đồng** (*Sáu trăm chín mươi sáu tỷ, sáu trăm linh chín triệu đồng*) tương đương 15% tổng vốn đầu tư của dự án;

- Vốn vay, vốn huy động hợp pháp khác: **3.947.451.000.000 đồng** (*Ba nghìn chín trăm bốn mươi bảy tỷ, bốn trăm năm mươi một triệu đồng*) tương đương 85% tổng vốn đầu tư của dự án.

**6. Thời hạn hoạt động của dự án:** 50 năm kể từ ngày nhà đầu tư được cấp Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư.

**7. Địa điểm thực hiện dự án:** Phường Võ Cường và xã Tam Đa, tỉnh Bắc Ninh.

**8. Tiến độ thực hiện dự án:**

a) Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn:

- Vốn góp:

STT	Tên nhà đầu tư	Số vốn góp (VNĐ)	Tỷ lệ (%)	Phương thức góp vốn	Tiến độ góp vốn
1	Công ty cổ phần Logistics LSH	696.609.000.000	15%	Tiền mặt	Theo tiến độ thực hiện dự án

- Vốn huy động: 3.947.451.000.000 đồng; huy động theo tiến độ thực hiện dự án.

b) Tiến độ xây dựng:

- Hoàn thành các thủ tục đầu tư để được bàn giao mặt bằng dự kiến: Hoàn thành chậm nhất tháng 12/2026.

- Tiến độ xây dựng, hoàn thành dự án: Tháng 12/2026 đến tháng 3/2031, trong đó:

+ Giai đoạn 1 (từ tháng 12/2026 đến tháng 12/2030): Đầu tư xây dựng khu cảng cạn (*trong đó hạng mục Bãi container (B1) xây dựng với diện tích khoảng 7,75ha*); Khu dịch vụ Logistics; Khu hành chính, dịch vụ; Cây xanh; Hạ tầng kỹ thuật; Đường giao thông và bãi đỗ xe.

+ Giai đoạn 2 (từ tháng 01/2031 đến tháng 03/2031): Đầu tư xây dựng hoàn thành các nội dung còn lại của hạng mục Bãi container (B1) thuộc khu cảng cạn với diện tích khoảng 3,66ha.

**9. Ưu đãi và hỗ trợ đầu tư và các điều kiện áp dụng:** Thực hiện theo quy định của pháp luật.

**Điều 2. Tổ chức thực hiện**

**1. Trách nhiệm của Công ty cổ phần Logistics LSH**

a) Chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về tính chính xác, tính pháp lý, tính trung thực của toàn bộ hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng

thời với chấp thuận nhà đầu tư dự án.

b) Thực hiện ký quỹ hoặc phải có bảo lãnh ngân hàng về nghĩa vụ ký quỹ để bảo đảm thực hiện dự án đầu tư theo quy định.

c) Công ty cổ phần Logistics LSH phải đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính của doanh nghiệp; tuân thủ các quy định của pháp luật về tín dụng, về trái phiếu doanh nghiệp, đáp ứng các điều kiện đối với tổ chức kinh doanh bất động sản theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản và quy định pháp luật khác có liên quan; có trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện dự án theo đúng quy định của pháp luật hiện hành; chấp hành và thực hiện đầy đủ các thủ tục liên quan đến dự án theo quy định của pháp luật về Đầu tư, Xây dựng, Kinh doanh bất động sản, Đất đai, Môi trường, Phòng cháy chữa cháy và các quy định khác của pháp luật khác có liên quan.

d) Thực hiện chế độ báo cáo định kỳ hàng quý, hàng năm theo đúng quy định của pháp luật.

## **2. Trách nhiệm của các cơ quan liên quan**

### **a) Sở Tài chính**

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, tuân thủ quy định pháp luật trong báo cáo thẩm định.

- Thông báo số tiền ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án cho nhà đầu tư theo quy định và giám sát việc thực hiện nghĩa vụ ký quỹ của nhà đầu tư.

- Thực hiện giám sát dự án đầu tư theo quy định tại Nghị định số 19/2026/NĐ-CP ngày 14/01/2026 của Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục thẩm định dự án quan trọng quốc gia và giám sát, đánh giá đầu tư.

- Hướng dẫn nhà đầu tư triển khai dự án đảm bảo các quy định hiện hành.

b) Các Sở: Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng, Công Thương; Thuế tỉnh Bắc Ninh và sở, ngành, đơn vị có liên quan

Căn cứ chức năng, nhiệm vụ hướng dẫn nhà đầu tư triển khai thực hiện dự án theo đúng quy định.

c) UBND các xã, phường: Võ Cường, Tam Đa

- Chủ trì, phối hợp với nhà đầu tư trong quá trình bồi thường, giải phóng mặt bằng và hoàn thiện các thủ tục pháp lý về đất đai.

- Theo dõi việc triển khai thực hiện và hoạt động của dự án; định kỳ hàng quý, hàng năm báo cáo UBND tỉnh (qua Sở Tài chính) theo quy định.

## **Điều 3. Điều khoản thi hành**

1. Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế Quyết định chấp thuận nhà đầu tư số 64/QĐ-UBND ngày 08/02/2022 của UBND tỉnh Bắc Ninh.

2. Các văn bản, hồ sơ pháp lý đã có của Dự án được kế thừa và tiếp tục sử

dụng làm cơ sở triển khai các bước tiếp theo của Dự án.

3. Các Sở: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng, Công Thương; UBND các xã, phường: Võ Cường, Tam Đa; Công ty cổ phần Logistics LSH và các cơ quan, đơn vị liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này.

4. Quyết định này được cấp một (01) bản cho Công ty cổ phần Logistics LSH; một bản gửi Sở Tài chính và một bản được lưu tại UBND tỉnh Bắc Ninh; đồng thời sao gửi Văn phòng UBND tỉnh; Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh; Công an tỉnh; các Sở: Xây dựng, Công Thương, Nông nghiệp và Môi trường, Khoa học và Công nghệ, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Kho bạc Nhà nước khu vực VI; Thuế tỉnh Bắc Ninh; Chi cục Hải quan khu vực V; UBND các xã, phường: Võ Cường, Tam Đa./.

***Nơi nhận:***

- Như Điều 3;
- Chủ tịch và các PCT UBND tỉnh;
- VP UBND tỉnh;
- + CVP, PCVP<sub>Trú</sub>, KTN, THĐT;
- + Lưu: VT, THĐT<sub>Linh</sub>.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**KT. CHỦ TỊCH**  
**PHÓ CHỦ TỊCH**

**Đào Quang Khải**