

**CÔNG TY CỔ PHẦN DẦU KHÍ
ĐẦU TƯ KHAI THÁC CẢNG PHƯỚC AN**
Số:183 /TTr-PAP

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Đồng Nai, ngày 10 tháng 05 năm 2022

TỜ TRÌNH

Vv: Kế hoạch huy động vốn năm 2022 để triển khai dự án Cảng Phước An và Khu Dịch vụ hậu cần.

Kính gửi: Đại hội Đồng Cổ đông Công ty.

- Căn cứ Luật doanh nghiệp;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An;
- Căn cứ Quy chế hoạt động của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An.

Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội đồng Cổ đông Công ty xem xét, thông qua Kế hoạch huy động vốn năm 2022 để triển khai dự án Cảng Phước An và Khu Dịch vụ hậu cần cảng, theo Tài liệu đính kèm.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Trưởng BKS PAP;
- Lưu: VT, HĐQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Thành Đạt



**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI DỰ ÁN
VÀ KẾ HOẠCH HUY ĐỘNG VỐN NĂM 2022 CỦA CÔNG TY**

Hội đồng Quản trị Công ty báo cáo tình hình triển khai dự án và kế hoạch huy động vốn năm 2022 để triển khai dự án Cảng Phước An và Khu Dịch vụ hậu cần, cụ thể như sau:

I. Tổng quan về Dự án.

- Tên dự án: Cảng Phước An và Khu dịch vụ hậu cần cảng (Logistic).
- Địa điểm thực hiện: xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.
- Văn bản quyết định chủ trương đầu tư/ Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư:
 - + Nghị quyết 089/NQ-PAP ngày 02/03/2021 của Đại hội đồng cổ đông Công ty về việc Ủy quyền cho HĐQT Công ty Phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng công trình;
 - + Nghị Quyết số 098/NQ-PAP ngày 08/3/2011 của Hội đồng Quản trị Công ty về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình cảng Phước An;
 - + Giấy chứng nhận đầu tư số: 47121000233 do UBND tỉnh Đồng Nai cấp ngày 21/08/2009 và được Sở KHĐT Đồng Nai cấp chứng nhận thay đổi lần 1 số 7530322848 ngày 14/11/2017;
 - + Nghị quyết 218 /NQ-PAP ngày 25/11/2021 của ĐHCĐ Công ty về Thông qua Chủ trương Điều chỉnh dự án Cảng Phước An và khu dịch vụ hậu cần Cảng (Logistic).
- Diện tích sử dụng:
 - + Khu dịch vụ hậu cần cảng Phước An (logistics), diện tích 555,24 ha.
 - + Khu cảng: 183ha.
- Mục tiêu, quy mô dự án:
 - + Khu cảng: Xây dựng cảng Phước An thành cảng biển quốc tế, đầu mối trong khu vực, cung cấp dịch vụ cảng và Logistics cho các khách hàng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai và vùng trọng điểm kinh tế phía Nam, gồm: Tiếp nhận tàu hàng container, tàu hàng tổng hợp, thực hiện bốc xếp, lưu kho bãi, thông quan hàng hóa, sơ chế, đóng gói, kiểm đếm, giao nhận hàng hóa và các dịch vụ liên quan khác với quy mô diện tích khoảng 183ha, tổng chiều dài bến 3.050m, bao gồm 10 bến (6 bến container và 4 bến tổng hợp), đón tàu có trọng tải đến 60.000 DWT.
 - + Khu Dịch vụ hậu cần (Logistic): Xây dựng Khu dịch vụ hậu cần để cung cấp dịch vụ kho bãi, bến sà lan, ga tàu trung chuyển phục vụ hoạt động giao nhận vận tải và logistics cho khu vực Cảng Phước An đến các khu công nghiệp trong khu vực và vùng kinh tế trọng điểm phía Nam với quy mô diện tích khoảng 550,4ha, khai thác khoảng 2,2 triệu TEU hàng container, 4 triệu tấn hàng tổng hợp.

II. Tình hình triển khai Dự án.

1. Hoàn thành các thủ tục chuẩn bị đầu tư.

Công ty đã hoàn thành công tác chuẩn bị đầu tư, được cơ quan có thẩm quyền từ trung ương đến địa phương chấp thuận/phê duyệt: Được UBND tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận đầu tư, quy hoạch; được Bộ GTVT bổ sung Quy hoạch chi tiết nhóm cảng biển Đông Nam Bộ (Nhóm 5) giai đoạn đến năm 2020 định hướng đến năm 2030; được Cảng vụ Hàng hải Đồng Nai phê duyệt Phương án đảm bảo an toàn hàng hải; được Cục Hàng Hải Việt Nam gia hạn thỏa thuận tuyến mép bến; được UBND tỉnh Đồng Nai cấp Giấy phép xây dựng đợt 1, 2 và 3 cho Phân kỳ 1 của dự án; được Bộ TNMT phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường, sẵn sàng bước vào giai đoạn đầu tư xây dựng.

2. Tình hình triển khai Khu Cảng.

Thực hiện Nghị quyết số 107/NQ-PAP ngày 28/5/2020 của ĐHĐCĐ Công ty đã phối hợp với tư vấn Portcoast hoàn thành Thiết kế Phân kỳ 1 điều chỉnh được Cục QLXD&CLCTGT của Bộ GTVT thẩm định tại văn bản số 1511/CQLXD&CLCTGT ngày 16/06/2021, được Cục Hàng Hải Việt Nam thỏa thuận vị trí quy mô Bến cảng Phước An tại văn bản số 3521/CHHVN-KHĐT ngày 27/08/2021, được HĐQT Công ty phê duyệt điều chỉnh Thiết kế cơ sở tại Nghị quyết 236/NQ-PAP ngày 30/11/2021, được Viện xây dựng Công trình biển thẩm tra Thiết kế bản vẽ thi công tại văn bản số 182/2021/BCTT ngày 29/11/2021 và Cục QLXD&CLCTGT - Bộ GTVT thẩm định Thiết kế xây dựng tại Văn bản số 289/CQLXD-CNPN ngày 28/01/2022, được Viện Xây dựng công trình Biển thẩm tra Dự toán tại văn bản số 68/2022/BCTT ngày 29/04/2022, tổng mức đầu tư Phân kỳ 1 khu cảng là 4.806,48 tỷ đồng. Hiện tại, Công ty đang hoàn thiện các thủ tục liên quan để đầu tư xây dựng. *Chi tiết theo bảng số 01 đính kèm.*

3. Khu dịch vụ hậu cần.

a. Bồi thường giải phóng mặt bằng.

- Đối với Giai đoạn 1: Đã hoàn thành đền bù, nhận bàn giao quản lý, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 205 ha, được các cấp thẩm quyền tỉnh Đồng Nai chấp nhận gia hạn Hợp đồng thuê đất. Đồng thời, Công ty đã hoàn thiện hồ sơ để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần diện tích 11,56 ha còn lại của giai đoạn 1. Hiện, các Sở, ban ngành tỉnh đang hoàn thiện hồ sơ trình UBND tỉnh ra quyết định cho thuê đất, làm cơ sở ký hợp đồng thuê đất đối với phần diện tích trên.

- Đối với giai đoạn 2: Công ty đã hoàn thành chi trả bồi thường theo Quyết định của UBND huyện được UBND huyện Nhơn Trạch xác nhận, được UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận cho PAP thuê đất Đợt 3 tại Quyết định số 4814/QĐ-UBND ngày 26/11/2021 phần diện tích 437,01 ha và đã được Cục thuế Đồng Nai miễn tiền thuê đất cho phần diện tích đất này tại Quyết định 489/QĐ-CTDON ngày 08/04/2022. Hiện, các Sở/ ban ngành của tỉnh Đồng Nai đang hoàn thiện thủ tục để ký hợp đồng thuê đất/ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phần diện tích trên cho Công ty.

- Bên cạnh đó, Hội đồng bồi thường và TTPTQĐ huyện Nhơn Trạch hiện đang hoàn thiện hồ sơ và tiếp tục chi trả bồi thường đối với phần diện tích còn lại theo các Quyết định thu hồi/ hỗ trợ của UBND huyện Nhơn Trạch. Đồng thời, đang hoàn thiện hồ sơ đối với phần diện tích chưa có quyết định thu hồi trình UBND huyện xem xét, phê duyệt để bàn giao toàn bộ diện tích đất cho PAP thực hiện dự án.

b. Thiết kế san lấp mặt bằng khu dịch vụ hậu cần.



Đơn vị tư vấn đã hoàn thành lập Tổng mức đầu tư của Khu Dịch vụ hậu cần trong đó đã hoàn thành Thiết kế bản vẽ thi công, dự toán hạng mục san lấp mặt bằng Khu Dịch vụ hậu cần, được Viện Khoa học công Nghệ xây dựng – Bộ xây dựng thẩm tra tại văn bản số: 052/2022/KH/DT-01 ngày 04/5/2022, tổng mức đầu tư Khu Dịch vụ hậu cần 5.873.58 tỷ đồng, trong đó hạng mục san lấp mặt bằng 3.807,45 tỷ đồng. Chi tiết theo bảng 2.1 và 2.2 đính kèm.

III. Kế hoạch huy động và sử dụng vốn đầu tư năm 2022

Trên cơ sở Thiết kế bản vẽ thi công, Dự toán Phân kỳ 1 được các cấp thẩm quyền phê duyệt theo quy định hiện hành (thẩm tra, thẩm định, thỏa thuận tuyến mép bến...). Công ty đã lập kế hoạch triển khai xây dựng Phân kỳ 1 khu cảng đồng bộ với Tuyến đường vào Cảng Phước An theo hình thức BOT. Mặt khác, để đẩy nhanh tiến độ triển khai, sẵn sàng cung cấp hạ tầng cho các nhà sản xuất, khách hàng tại khu vực, trên cơ sở Thiết kế bản vẽ thi công và dự toán Hạng mục San lấp mặt bằng khu dịch vụ hậu cần được Viện khoa học Xây dựng thẩm tra, Công ty sẽ triển khai san lấp mặt bằng cho toàn bộ diện tích của khu Dịch vụ hậu cần và triển khai đầu tư xây dựng hạ tầng. Đồng thời, hoàn thành chi trả bồi thường phần diện tích còn lại đã có quyết định thu hồi theo yêu cầu của TTPTQĐ huyện Nhơn Trạch (Văn bản số 118/TTPTQĐ ngày 16/02/2022) để sớm nhận bàn giao triển khai dự án.

Hiện nay, Khu Cảng Phước An đã được ĐHCĐ thống nhất 03 phân kỳ đầu tư, các Phân kỳ tiếp theo phụ thuộc vào hiệu quả của Phân kỳ 1, nhu cầu khách hàng (hãng tàu), tuyến luồng, hạ tầng giao thông. Để đảm bảo cân đối nguồn vốn, cũng như đánh giá hiệu quả Phân kỳ 1 mang lại làm cơ sở triển khai các Phân kỳ còn lại để khai thác đồng bộ với hạ tầng giao thông trong khu vực mà đang được các cấp thẩm quyền triển khai thực hiện (nạo vét Tuyến luồng, cầu Phước An, Đường Liên Cảng...) trong giai đoạn 2022-2024 Công ty sẽ thực hiện xây dựng Phân kỳ 1 điều chỉnh và đầu tư các cầu cảng còn lại từ năm 2025 đến năm 2030.

Trên cơ sở đó, Công ty đã lập kế hoạch đầu tư và nhu cầu sử dụng vốn năm 2022, chi tiết theo bảng số 03 và 04 đính kèm.

Căn cứ tình hình thực tế của Công ty, để chủ động nguồn vốn đầu tư, đảm bảo tiến độ triển khai đầu tư và khai thác hiệu quả Dự án “Cảng - Dịch vụ hậu cần”. Hội đồng Quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua:

1. Thông qua kế hoạch huy động vốn của Công ty năm 2022 để triển khai dự án Cảng Phước An và Khu Dịch vụ hậu cần, theo phụ lục đính kèm.

2. Giao Hội đồng quản trị xem xét, quyết định:

- Thực hiện các thủ tục liên quan để tăng vốn điều lệ Công ty đảm bảo nguồn vốn của chủ sở hữu đáp ứng nhu cầu đầu tư năm 2022 của Dự án Cảng Phước An và Khu Dịch vụ hậu cần;

- Thực hiện các thủ tục liên quan đến huy động nguồn vốn vay đảm bảo đáp ứng nhu cầu vốn đầu tư năm 2022 triển khai dự án;



- Quyết định việc phân bổ nguồn vốn chủ sở hữu/ vốn vay trong năm 2022 để thực hiện đầu tư dự án Cảng Phước An và Khu dịch vụ hậu cần đảm bảo tiết kiệm, hiệu quả và báo cáo Đại hội đồng cổ đông trong cuộc họp gần nhất.

3. Hội đồng quản trị Công ty chịu trách nhiệm trước cổ đông về tình hình huy động vốn và sử dụng vốn năm 2022 để thực hiện Phân kỳ 1 dự án Cảng Phước An và Khu dịch vụ hậu cần cảng.

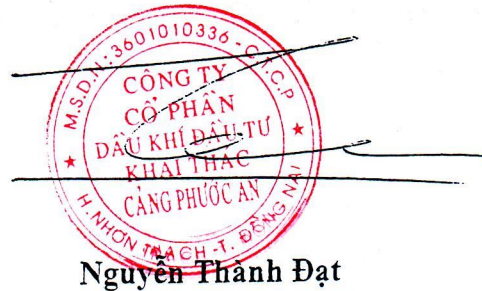
Trên đây là báo cáo tình hình triển khai, kế hoạch huy động vốn và sử dụng vốn năm 2022 để triển khai dự án Cảng Phước An và Khu Dịch vụ hậu cần.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Trường BKS PAP;
- Lưu: VT, HDQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Thành Đạt

Bảng 01: Tổng mức đầu tư Phân kỳ 1 khu cảng của Dự án Cảng Phước An và Khu Dịch vụ hậu cần Cảng.

Stt	Nội dung	Đơn vị tính	Tổng mức đầu tư	Cơ cấu vốn	
				Vốn chủ sở hữu (20%)	Vốn vay (80%)
1	Chi phí xây dựng	Tỷ đồng	3.061,16	442,91	2.618,26
2	Chi phí thiết bị	Tỷ đồng	1.107,94	166,19	941,74
3	Chi phí bồi thường tái định cư	Tỷ đồng	8,08	8,08	-
4	Chi phí quản lý dự án	Tỷ đồng	22,86	4,57	18,29
5	Chi phí tư vấn	Tỷ đồng	57,36	8,60	48,75
6	Chi phí khác	Tỷ đồng	43,59	4,36	39,23
7	Chi phí dự phòng	Tỷ đồng	198,78	19,88	178,91
8	Lãi vay trong thời gian xây dựng	Tỷ đồng	306,71	306,71	-
Tổng mức đầu tư		Tỷ đồng	4.806,48	961,30	3.845,18

1033
 G TY
 PHÂN
 THÁ
 PHƯỚC
 CH-1.

Bảng 2.1: Tổng mức đầu tư Khu Dịch vụ hậu cần của Dự án Cảng Phước An và Khu Dịch vụ hậu cần Cảng.

Stt	Nội dung	Đơn vị tính	Giá trị trước thuế	Thuế VAT	Tổng mức đầu tư	Vốn chủ sở hữu	Vốn tái đầu tư	Vốn vay	Thời gian hoàn thành	Ghi chú
I	Khu Dịch vụ hậu cần	Tỷ đồng	5.509,38	364,19	5.873,58	1.652,59	1.727,49	2.500,00		
1	Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư	Tỷ đồng	1.439,84	-	1.439,84	1.439,84	-	-	Năm 2022	
2	Chi phí xây dựng	Tỷ đồng	3.461,31	346,13	3.807,45	212,75	1.292,40	2.515,04	Năm 2022-2024	
3	Chi phí quản lý dự án	Tỷ đồng	25,93	-	25,93	-	10,37	15,56	Năm 2022-2024	
4	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	Tỷ đồng	50,92	5,08	56,00	-	28,98	27,02	Năm 2022-2024	
5	Chi phí khác	Tỷ đồng	90,48	2,10	92,58	-	27,77	64,81	Năm 2022-2024	
6	Chi phí dự phòng	Tỷ đồng	108,86	10,89	119,75	-	35,92	83,82	Năm 2022-2024	
7	Lãi vay trong thời gian xây dựng	Tỷ đồng	332,04	-	332,04	-	332,04	-	Năm 2022-2024	
Trong đó: Hạng mục										
1	San lấp mặt bằng	Tỷ đồng	3.461,31	346,13	3.807,45	1.071,26	1.119,81	1.620,58	Năm 2022-2024	Bảng 2.2



Bảng 2.2: Dự toán hạng mục San lấp mặt bằng Khu Dịch vụ hậu cần Dự án Cảng Phước An và Khu Dịch vụ hậu cần Cảng.

Stt	Chi phí	Đơn vị	Ký hiệu	Cách tính	Thành tiền
I	Chi phí trực tiếp				
1	Chi phí Vật liệu	Tỷ đồng	VL	A1*1	2.938,99
2	Chi phí Nhân công	Tỷ đồng	NC	B1*1	22,93
3	Chi phí Máy thi công	Tỷ đồng	MTC	C1*1	108,61
	Chi phí bù Nhiên liệu - Tiền lương ca máy		BNL_TL		-
	Cộng chi phí trực tiếp	Tỷ đồng	T	VL+NC+MTC	3.070,53
II	Chi phí gián tiếp	Tỷ đồng			-
1	Chi phí chung	Tỷ đồng	C	T*4%	122,82
2	Chi phí nhà tạm để ở và điều hành thi công	Tỷ đồng	LT	T*0,85%	26,10
3	Chi phí một số công việc không xác định được khối lượng từ thiết kế	Tỷ đồng	TT	T*2%	61,41
4	Cộng chi phí gián tiếp	Tỷ đồng	GT	C+LT+TT	210,33
5	Giá thành dự toán xây dựng	Tỷ đồng	Z	T+GT	3.280,87
III	Thu nhập chịu thuế tính trước		TL	(T+GT)*5,5%	180,45
	Chi phí xây dựng trước thuế	Tỷ đồng	G	T+GT+TL	3.461,31
IV	Thuế giá trị Gia tăng	Tỷ đồng	GTGT	G*10%	346,13
	Chi phí xây dựng sau thuế	Tỷ đồng	GXDST	G+GTGT	3.807,45
	Tổng Cộng	Tỷ đồng	TC	GXDST	3.807,45



Phụ lục 03: Kế hoạch đầu tư giai đoạn 2022 - 2024 của Dự án Cảng Phước An và Khu Dịch vụ hậu cần Cảng.

Stt	Nội dung	Tổng mức đầu tư	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Ghi chú
A	Phân kỳ 1 Dự án Cảng Phước An	10.680,06	4.881,03	4.372,51	1.426,52	
I	Phân kỳ 1 khu Cảng	4.806,48	1.715,96	3.090,51	0	
1	Chi phí xây dựng	3.061,16	1.482,78	1.578,38	0	
2	Chi phí thiết bị	1.107,94	15,31	1.092,62	0	
3	Chi phí bồi thường tái định cư	8,08	8,08	-	0	
4	Chi phí quản lý dự án	22,86	11,07	11,79	0	
5	Chi phí tư vấn	57,36	55,46	1,90	0	
6	Chi phí khác	43,59	5,41	38,18	0	
7	Chi phí dự phòng	198,78	72,94	125,85	0	
8	Lãi vay trong thời gian xây dựng	306,71	64,91	241,80	0	
II	Khu Dịch vụ hậu cần cảng	5.873,58	3.165,07	1.281,99	1.426,52	
1	Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư	1.439,84	1.439,84	-	-	
2	Chi phí xây dựng	3.807,45	1.522,98	1.143,29	1.141,18	
3	Chi phí quản lý dự án	25,93	10,37	7,78	7,78	
4	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	56,00	42,97	8,04	5,00	
5	Chi phí khác	92,58	82,81	-	9,76	
6	Chi phí dự phòng	119,75	-	-	119,75	
7	Lãi vay trong thời gian xây dựng	332,04	66,09	122,89	143,06	
B	Chi phí đã thực hiện	1.401,82	1.401,82	-	-	
C	Kế hoạch đầu tư	9.278,23	3.479,20	4.372,51	1.426,52	



Phụ lục 04: Kế hoạch huy động vốn đầu tư năm 2022
để triển khai dự án Cảng Phước An và Khu Dịch vụ hậu cần Cảng

Stt	Nội dung	Đơn vị tính	Năm 2022				Ghi chú
			Tổng cộng	Vốn chủ sở hữu	Vốn vay	Vốn tái đầu tư	
A	Tổng mức Đầu tư	Tỷ đồng	4.881,03	1.984,27	2.896,75	-	
I	Phân kỳ 1 khu Cảng	Tỷ đồng	1.715,96	351,76	1.364,20	-	
1	Chi phí xây dựng	Tỷ đồng	1.482,78	233,10	1.249,68	-	
2	Chi phí thiết bị	Tỷ đồng	15,31	3,06	12,25	-	
3	Chi phí bồi thường tái định cư	Tỷ đồng	8,08	8,08	-	-	
4	Chi phí quản lý dự án	Tỷ đồng	11,07	5,78	5,29	-	
5	Chi phí tư vấn	Tỷ đồng	55,46	13,86	41,59	-	
6	Chi phí khác	Tỷ đồng	5,41	1,08	4,33	-	
7	Chi phí dự phòng	Tỷ đồng	72,94	21,88	51,06	-	
8	Lãi vay trong thời gian xây dựng	Tỷ đồng	64,91	64,91	-	-	
II	Khu Dịch vụ hậu cần cảng	Tỷ đồng	3.165,07	1.632,51	1.532,55	-	
1	Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư	Tỷ đồng	1.439,84	1.439,84	-	-	
2	Chi phí xây dựng	Tỷ đồng	1.522,98	-	1.522,98	-	
3	Chi phí quản lý dự án	Tỷ đồng	10,37	8,79	1,58	-	
4	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	Tỷ đồng	42,97	34,98	7,99	-	
5	Chi phí khác	Tỷ đồng	82,81	82,81	-	-	
6	Chi phí dự phòng	Tỷ đồng	-	-	-	-	
7	Lãi vay trong thời gian xây dựng	Tỷ đồng	66,09	66,09	-	-	
B	Nguồn vốn đã thực hiện	Tỷ đồng	1.401,82	1.401,82	-	-	
C	Kế hoạch vốn đầu tư	Tỷ đồng	3.479,20	582,45	2.896,75	-	

