

Số: 22 /BC-PVSb

Vũng Tàu, ngày 02 tháng 07 năm 2012

V/v Thẩm định Dự án đầu tư xây dựng “Khu
Dịch vụ Dầu khí 35 ha thuộc Căn cứ Dịch vụ
Hàng Hải Dầu khí Sao Mai – Bến Đình”.

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH

Kính gửi: Hội đồng Quản trị - Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí
Sao Mai - Bến Đình

Căn cứ Luật xây dựng số 16/2003/QH11 ngày 26/11/2003 của Quốc hội nước
Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

Căn cứ Luật số 38/2009/QH12 ngày 19/6/2009 của Quốc hội nước Cộng hoà xã
hội chủ nghĩa Việt Nam về Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật liên quan đến
đầu tư xây dựng cơ bản;

Căn cứ Nghị định số 209/2004/NĐ-CP ngày 16/12/2004 của Chính phủ về Quản lý
chất lượng công trình xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 49/2008/NĐ-CP ngày 18/4/2008 của Chính phủ về sửa đổi,
bổ sung một số điều của Nghị định số 209/2004/NĐ-CP ngày 16/12/2004 của Chính
phủ về quản lý chất lượng công trình xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 12/2009/NĐ-CP ngày 12/02/2009 của Chính phủ về Quản lý
dự án đầu tư xây dựng công trình;

Căn cứ Nghị định số 83/2009/NĐ-CP ngày 15/10/2009 của Chính phủ về việc sửa
đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 12/2009/NĐ-CP ngày 12/02/2009 của Chính
phủ về Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;

Căn cứ Nghị định số 112/2009/NĐ-CP ngày 14/12/2009 của Chính phủ về Quản lý
chi phí Đầu tư Xây dựng Công trình;

Căn cứ Thông tư số 03/2009/TT-BXD ngày 26/3/2009 của Bộ Xây dựng về Quy
định chi tiết một số nội dung của Nghị định số 12/2009/NĐ-CP ngày 12/02/2009 của
Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;

Căn cứ Quyết định số 957/QĐ-BXD ngày 29/9/2009 của Bộ Xây dựng về công bố
Định mức chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng công trình;

Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Sao Mai – Bến Đình đã được sửa
đổi, bổ sung ngày 06/04/2012;

Căn cứ Quyết định số 47/QĐ-ĐHĐCĐ-PVSb ngày 11/04/2012 của Đại hội đồng
Cổ đông về việc thông qua kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2012 của Công ty
PVSb;

Căn cứ báo cáo lập Dự án đầu tư xây dựng khu Dịch vụ Dầu khí 35ha - Căn cứ Dịch vụ Hàng hải Dầu khí Sao Mai – Bến Đình số 11/2012/DADT do đơn vị tư vấn Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Công trình Hàng hải lập tháng 05/2012;

Căn cứ báo cáo thẩm tra tính hiệu quả và khả thi Dự án đầu tư xây dựng Khu Dịch vụ Dầu khí 35ha - Căn cứ Dịch vụ Hàng hải Dầu khí Sao Mai – Bến Đình số 09/2012/DHV ngày 03/05/2012 của Công ty Cổ phần Tư vấn và Kiểm định Xây dựng;

Căn cứ Tờ trình của Giám đốc Công ty PVSB tại Tờ trình số 101/TTr-PVSB ngày 03/05/2012 về việc xin phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng Khu Dịch vụ Dầu khí 35ha;

Căn cứ điều 4 Nghị quyết số 06/NQ-HĐQT ngày 14/06/2012 của Hội đồng quản trị về việc thành lập tổ thẩm định Dự án đầu tư xây dựng Khu Dịch vụ Dầu khí 35ha;

Các Quy định hiện hành khác của Nhà nước.

I. Nội dung chính của Dự án:

1. Tên dự án: Dự án đầu tư xây dựng khu Dịch vụ Dầu khí 35 ha - Căn cứ Dịch vụ Hàng Hải Dầu khí Sao Mai – Bến Đình.

2. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Sao Mai – Bến Đình.

3. Tổ chức tư vấn lập dự án: Công ty Cp Tư vấn Xây dựng Công trình Hàng hải.

4. Chủ nhiệm lập dự án: KS Thái Hữu Công.

5. Mục tiêu đầu tư xây dựng:

- Tạo cơ sở hạ tầng để cho các nhà thầu Dầu khí, các đơn vị trong Tổng Công ty PTSC và các đơn vị khác thuê mặt bằng, cầu cảng để thực hiện các công tác dịch vụ Dầu khí.
- Thực hiện dịch vụ cảng tổng hợp nhằm đáp ứng nhu cầu tiếp nhận tàu vào bến xếp hàng hóa, dịch vụ cho thuê neo đậu tàu và kho bãi.
- Tập kết trang thiết bị, vật tư phục vụ công tác bảo dưỡng duy tu ... và lắp đặt các công trình giàn khoan thăm dò và khai thác Dầu khí.
- Phục vụ nhu cầu hạ thủy các cấu kiện Dầu khí lên xà lan biển và các dịch vụ khác.

6. Nội dung và quy mô đầu tư xây dựng:

Quy mô: Xây dựng cầu cảng có tổng chiều dài 508,6m, rộng 30m tiếp nhận tàu có trọng tải đến 20.000 DWT; Xây dựng kè sau cầu cảng có chiều dài xây dựng 504,6m; xây dựng 2217 m đường vào căn cứ ; 62.448 m² đường giao thông nội bộ; xây dựng cơ sở hạ tầng, hệ thống cung cấp điện, cung cấp nước và toàn bộ bãi đá dạng cấp phối với diện tích 270.929 m². Dự án được thực hiện theo 02 giai đoạn:

6.1. Giai đoạn 1 (2012-2013):

- Cầu tàu xây dựng 180m.
- Kè sau cầu xây dựng 200m (kéo dài thêm 20m về bên kè sau cầu giai đoạn 2 để không ảnh hưởng đến việc xây dựng bên giai đoạn sau) ;
- Khu nước trước bến nạo vét đến -9,4m (HĐ) đảm bảo cho tàu có trọng tải đến 10.000DWT neo cập ;
- Bãi cho thuê và khai thác: Thi công trước các ô bãi số 7, lô số 8, lô số 9 diện tích 94,882 m² và đường nội bộ: 28.368m²;
- San lấp 33,302 ha;

- Xây dựng 2217m đường vào căn cứ chạy ngang qua khu đất đóng mới và sửa chữa giàn khoan và đi vào khu đất từ hướng đường 30/4;
- Xây dựng trước 1 trạm biến áp 2.000KVA cùng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phù hợp với giai đoạn 1 ;
- Xây dựng công tạm và tường rào bao quanh;

6.2. Giai đoạn 2 (2014-2015):

- Cầu tàu xây dựng 328,6m.
- Kè sau cầu xây dựng 304,6m ;
- Khu nước trước bến nạo vét đến -11,0m (HĐ) đảm bảo cho tàu có trọng tải đến 20.000DWT neo cập ;
- Xây dựng hệ thống bãi, đường nội bộ còn lại ;
- Xây dựng 2 trạm biến áp 3.000KVA;
- Xây dựng công chính và tường rào bao quanh còn lại ;

7. **Địa điểm xây dựng:** Dự án được xây dựng trên khu đất 35ha thuộc Căn cứ Dịch vụ Hàng hải Dầu khí Sao Mai - Bến Đình của Công ty CP Đầu tư Dầu khí Sao Mai - Bến Đình.

8. **Diện tích sử dụng đất:** 35ha

9. **Giải pháp kết cấu xây dựng:**

- Cầu cảng: kết cấu bệ cọc cao đài mềm gồm hệ dầm bản bằng BTCT trên nền cọc ống BTCT dự ứng lực.
- Kè bờ: kết cấu tường góc trên nền cọc gồm hệ tường đứng bản đáy bằng BTCT trên nền cọc ống BTCT dự ứng lực.
- Đường nội bộ: Kết cấu dạng áo đường mềm, mặt đường bằng bê tông nhựa.
- Bãi hàng : Kết cấu dạng đá cấp phối.

10. **Phương án khai thác:** Sử dụng cần cẩu bánh hơi sức nâng khai thác 40T – 50T.

11. **Loại, cấp công trình:** công trình hạ tầng giao thông, cấp 3.

12. **Tổng mức đầu tư của dự án :** Tr.đồng 1.310.361,170

Trong đó:

- Chi phí xây dựng	Tr. đồng	946.517,984
- Chi phí thiết bị	Tr. đồng	52.000,00
- Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng	Tr. đồng	3.985,755
- Chi phí quản lý dự án	Tr. đồng	8.674,767
- Chi phí Tư vấn đầu tư xây dựng công trình	Tr. đồng	28.545,501
- Chi phí khác	Tr. đồng	156.263,745
- Chi phí dự phòng	Tr. đồng	114.373,418

12.1. **Tổng mức đầu tư giai đoạn 1** Tr. đồng 650.888,557

Trong đó:

- Chi phí xây dựng	Tr. đồng	485.603,405
- Chi phí thiết bị	Tr. đồng	52.000,00

- Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng	Tr. đồng	3.985,755
- Chi phí quản lý dự án	Tr. đồng	4.670,506
- Chi phí Tư vấn đầu tư xây dựng công trình	Tr. đồng	19.421,965
- Chi phí khác	Tr. đồng	30.785,563
- Chi phí dự phòng	Tr. đồng	54.421,362
12.2. Tổng mức đầu tư giai đoạn 2	Tr. đồng	659.472,613

Trong đó:

- Chi phí xây dựng	Tr. đồng	460.914,579
- Chi phí quản lý dự án	Tr. đồng	4.004,261
- Chi phí Tư vấn đầu tư xây dựng công trình	Tr. đồng	9.123,535
- Chi phí khác	Tr. đồng	125.478,182
- Chi phí dự phòng	Tr. đồng	59.952,056

13. Nguồn vốn đầu tư: Vốn chủ sở hữu, vốn vay và vốn huy động khác.

14. Hình thức quản lý dự án: Chủ đầu tư trực tiếp quản lý

16. Các chỉ tiêu kinh tế Dự án. Một số chỉ tiêu chính của Dự án như sau:

TT	Chỉ tiêu đánh giá	Đơn vị	DA điều chỉnh
1	Tổng vốn đầu tư	Triệu VNĐ	1.310.361,170
2	Lãi suất vay vốn	%	18
3	Hiện giá thuần NPV	Triệu VNĐ	221.271
4	Thời gian hoàn vốn	Năm	11.5
5	Tỷ suất nội hoàn IRR	%	17.3

15. Tiến độ thực hiện dự án: từ năm 2012÷2015.

- Giai đoạn 1: Từ năm 2012 đến 2013.
- Giai đoạn 2: Từ năm 2014 đến 2015.

II. Nội dung thẩm định:

1. Xem xét các yếu tố đảm bảo tính hiệu quả của dự án, bao gồm: sự cần thiết đầu tư; các yếu tố đầu vào của dự án; quy mô, công suất, công nghệ, thời gian, tiến độ thực hiện dự án; phân tích tài chính, tổng mức đầu tư, hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án.
2. Xem xét các yếu tố đảm bảo tính khả thi của dự án, bao gồm: sự phù hợp với quy hoạch; nhu cầu sử dụng đất, tài nguyên (nếu có); khả năng giải phóng mặt bằng, khả năng huy động vốn đáp ứng tiến độ của dự án; kinh nghiệm quản lý của chủ đầu tư; khả năng hoàn trả vốn vay; giải pháp phòng cháy, chữa cháy; các yếu tố ảnh hưởng đến

dự án như quốc phòng, an ninh, môi trường và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

3. Xem xét thiết kế cơ sở bao gồm:

- a. Sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc tổng mặt bằng được phê duyệt; sự phù hợp của thiết kế cơ sở với phương án tuyến công trình được chọn đối với công trình xây dựng theo tuyến; sự phù hợp của thiết kế cơ sở với vị trí, quy mô xây dựng và các chỉ tiêu quy hoạch đã được chấp thuận đối với công trình xây dựng tại khu vực chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt;
- b. Sự phù hợp của việc kết nối với hạ tầng kỹ thuật của khu vực;
- c. Sự hợp lý của phương án công nghệ, dây chuyền công nghệ đối với công trình có yêu cầu công nghệ;
- d. Việc áp dụng các quy chuẩn, tiêu chuẩn về xây dựng, môi trường, phòng cháy, chữa cháy;
- e. Điều kiện năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức tư vấn, năng lực hành nghề của cá nhân lập thiết kế cơ sở theo quy định.

III. Nhận xét:

1. Về nội dung dự án:

- Dự án được lập bảo đảm tất cả các yếu tố về: sự cần thiết đầu tư, quy mô, công suất, công nghệ, thời gian, tiến độ thực hiện.
- Sự phù hợp với kế hoạch, quy hoạch đã được phê duyệt:
 - + Dự án “Khu Dịch vụ Dầu khí 35 ha - Căn cứ Dịch vụ Hàng Hải Dầu khí Sao Mai – Bến Đình” phù hợp với kế hoạch đầu tư của công ty PVSĐ đã được Đại hội đồng Cổ đông chấp thuận thông qua.
 - + Mặt bằng tổng thể của dự án phù hợp với Quy hoạch đã được Hội Đồng Quản trị Tập Đoàn dầu khí Việt Nam phê duyệt tại Quyết định số 182/QĐ-DKVN ngày 07/01/2010 về việc Phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng khu cảng Dầu khí Vũng Tàu.
- Khả năng giải phóng mặt bằng: hiện tại khu đất 35ha của dự án đã hoàn tất công tác giải phóng mặt bằng và đã sẵn sàng cho công tác đầu tư xây dựng sau khi dự án được cấp thẩm quyền phê duyệt.
- Tổng mức đầu tư: Tổng mức đầu tư được lập đúng theo Quy định tại Nghị định số 112/2009/NĐ-CP ngày 14/12/2009 của Chính phủ về việc quản lý chi phí Đầu tư Xây dựng Công trình và các quy định hiện hành khác của Nhà nước.
- Cơ cấu nguồn vốn, Khả năng huy động vốn:
 - + Vốn chủ sở hữu: 500 tỷ đồng (vốn đã góp của các cổ đông, tương đương 38% tổng mức đầu tư)
 - + Vốn vay: 810 tỷ đồng (tương đương 62% tổng mức đầu tư)

Cơ cấu nguồn vốn của dự án như trên là phù hợp với quy định tại Nghị định 75/2011/NĐ-CP. Về khả năng huy động nguồn vốn vay, PVSĐ đã làm việc với các tổ chức tín dụng (SeaBank, VIB và PVFC chi nhánh Vũng Tàu) và đã được các tổ chức

tín dụng cam kết thu xếp vốn cho dự án, chi tiết như báo cáo của PVSB tại Công văn số 216/CV-PVSB ngày 17/04/2012 về việc giải trình nguồn vốn đầu tư dự án Khu Dịch vụ Dầu khí 35ha và báo cáo giải trình về Dự án Đầu tư xây dựng Khu Dịch vụ Dầu khí 35 ha số 289/PVSB-HĐQT ngày 05/06/2012.

- Hiệu quả tài chính của Dự án:

+ Hiệu quả tài chính của Dự án được đánh giá thông qua các chỉ tiêu Thời gian hoàn vốn THv, giá trị hiện tại ròng NPV, tỷ lệ thu hồi nội tại IRR.

+ Kết quả tính toán hiệu quả kinh tế cho thấy: NPV>0; IRR=17.30 % (cao hơn tỷ suất chiết khấu (=14%)); THv= 11.5 năm kể từ khi hoàn thành giai đoạn 1, dự án sẽ được hoàn vốn. Kết quả trên cho thấy hiệu quả đầu tư của dự án là khả thi.

- Nội dung thuyết minh dự án đã nêu được các yêu cầu của điều 7 Nghị định 12/2009/NĐ-CP của Chính phủ.

2. Về thiết kế cơ sở:

- Thiết kế cơ sở phù hợp với quy hoạch và tổng mặt bằng.

- Phù hợp với việc kết nối với hạ tầng kỹ thuật của khu vực.

- Hợp lý với phương án công nghệ, phương án vận hành khai thác cảng.

- Đảm bảo các điều kiện về an toàn, PCCC.

- Áp dụng đúng các Quy chuẩn, tiêu chuẩn về xây dựng, môi trường, phòng cháy, chữa cháy.

- Nội dung thiết kế cơ sở phù hợp theo yêu cầu của điều 8 Nghị định 12/2009/NĐ-CP của Chính phủ.

- Tổ chức lập dự án: đủ các điều kiện Quy định tại Điều 42. Điều kiện năng lực của tổ chức tư vấn khi lập dự án của Nghị định số 12/2009/NĐ-CP ngày 12/02/2009 của Chính phủ về Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;

3. Một số công việc thực hiện bổ sung trong quá trình triển khai thực hiện:

3.1. Sự phù hợp về chủ trương đầu tư:

- Trên cơ sở Dự án hợp nhất giữa Vinalines, CMG và PVSB về cảng Container Quốc tế Vũng Tàu đã hết hiệu lực từ 31/12/2011, Theo chủ trương của Tập đoàn Dầu khí Việt Nam (PVN) là sau khi hợp đồng liên doanh kết thúc sẽ giữ lại phần đất đã được thỏa thuận cấp để xây dựng Căn cứ Dịch vụ Hàng hải Dầu khí Sao Mai - Bến Đình được thể hiện qua công văn 4328/DKVN-ĐTPT ngày 18/05/2011 của PVN gửi Văn phòng Chính phủ và số công văn 4902/DKVN-ĐTPT ngày 26/06/2012, gửi Bộ Giao thông Vận tải.

3.2. Sự phù hợp với quy hoạch:

- Theo Quyết định số 1745/QĐ-BGTVT v/v phê duyệt Quy hoạch chi tiết nhóm cảng biển Đông Nam Bộ (Nhóm 5) giai đoạn đến năm 2020, định hướng đến năm 2030 thì Căn cứ Dịch vụ Hàng hải Dầu khí Sao Mai - Bến Đình (chỉ cập nhật 527 m bến cho 63 ha của PV Shipyard và PVC.MS thuê) phần mép bến còn lại cấp cho công ty PVSB theo Công văn 2070/CHHVN-KHĐT ngày 07/10/2008 của Cục Hàng hải Việt Nam về việc thỏa thuận vị trí mép bến Dự án Căn cứ Dịch vụ Hàng hải Dầu khí Sao Mai – Bến Đình chưa được cập nhật tại Quyết định trên, trong quá trình thực hiện sẽ phải cập nhật bổ sung phần mép bến của khu Dịch vụ Dầu khí

35 ha – thuộc Căn cứ Dịch vụ Hàng hải Dầu khí Sao Mai – Bến Đình vào nhóm cảng biển số 5;

- Về chủ trương trên Tập đoàn Dầu khí Việt Nam đã có văn bản số 4902/DKVN-ĐTPT ngày 26/06/2012, gửi Bộ GTVT v/v báo cáo giải trình Dự án Căn cứ Hàng hải Dầu khí Sao Mai - Bến Đình, trong đó kiến nghị Bộ Giao thông các nội dung sau:
 - + B/cáo Văn phòng Chính phủ chấp thuận cho UBND tỉnh BRVT cấp Giấy chứng nhận đầu tư Dự án Căn cứ Hàng hải Dầu khí Sao Mai - Bến Đình cho Công ty PVSB.
 - + Cập nhật lại quy mô cảng Căn cứ Dịch vụ Hàng hải Dầu khí Sao Mai - Bến Đình vào Quy hoạch chi tiết nhóm cảng biển Đông Nam Bộ (Nhóm 5) tại Quyết định số 1745/QĐ-BGTVT ngày 03/08/2011.

3.3. Về việc sử dụng đất và giải phóng mặt bằng:

- Trên cơ sở Văn bản số 2616/SKHĐT-ĐTCT ngày 17/09/2008 của Sở Kế hoạch và Đầu tư UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc Dự án Căn cứ Dịch vụ Hàng hải Dầu khí Sao Mai - Bến Đình của Công ty PVSB, kết luận Dự án này đã đủ cơ sở pháp lý để cấp Giấy chứng nhận đầu tư, Công ty PVSB tiếp tục làm việc với UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu trên cơ sở các Dự án Đầu tư Xây dựng thuộc Căn cứ Dịch vụ Hàng hải Dầu khí Sao Mai - Bến Đình để được cấp Giấy chứng nhận đầu tư;
- Ngày 28/06/2007 Sở Xây dựng đã công văn 717/SXD-KTQH về việc thỏa thuận địa điểm dự án đầu tư xây dựng Căn cứ dịch vụ Dầu khí Sao Mai – Bến Đình, Quyết định số 1071/QĐ-UBND ngày 14/03/2008 về việc phê duyệt phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ & tái định cư để thu hồi đất xây dựng Căn cứ dịch vụ Dầu khí Sao Mai – Bến Đình TP Vũng Tàu và Quyết định số 1212/QĐ-UBND ngày 24/03/2008 của UBND tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu về việc thu hồi 1.633.217,3 m2 đất tại phường 6, phường 9, phường Thắng Nhất, thành phố Vũng Tàu để đầu tư xây dựng Căn cứ dịch vụ Dầu khí Sao Mai – Bến Đình và đường vào Căn cứ dịch vụ Dầu khí Sao Mai – Bến Đình các nội dung này Công ty PVSB đang làm việc với các cơ quan ban ngành của tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

IV. Kiến nghị:

Tổ Thẩm định báo cáo Hội đồng Quản trị trình Đại hội đồng Cổ đông Công ty PVSB xem xét để thông qua Dự án đầu tư xây dựng Khu Dịch vụ Dầu khí 35 ha - Căn cứ Dịch vụ Hàng Hải Dầu khí Sao Mai – Bến Đình theo pháp luật xây dựng hiện hành.

Kính báo cáo!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu văn thư, NVM.

TỔ THẨM ĐỊNH

Tổ trưởng



Đặng Đức Hồi