

TỔNG CÔNG TY DẦU VIỆT NAM-CTCP  
CÔNG TY CỔ PHẦN XĂNG DẦU  
DẦU KHÍ NAM ĐỊNH

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

Số: 373 /DKND-HĐQT

Nam Định, ngày 06 tháng 04 năm 2021

## TỜ TRÌNH

Về việc đề nghị thông qua chủ trương để thực hiện công tác tái cấu trúc tài sản của Công ty Cổ phần Xăng dầu Dầu khí Nam Định

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty CP Xăng dầu Dầu khí Nam Định

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động hiện hành của Công ty Cổ phần Xăng dầu Dầu khí Nam Định;

Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2020 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán An Việt.

Căn cứ Biên bản họp Hội đồng quản trị Công ty ngày 02/04/2021.

Nhằm khai thác hiệu quả các tài sản hiện hữu đồng thời giảm tình trạng mất cân đối vốn của Công ty; Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty thông qua chủ trương để tổ chức thực hiện công tác tái cấu trúc tài sản của Công ty Cổ phần Xăng dầu Dầu khí Nam Định cụ thể như sau:

### I. Nội dung chủ trương tái cấu trúc tài sản:

Trình Đại hội đồng cổ đông Công ty thông qua chủ trương để thực hiện công tác tái cấu trúc bán các tài sản gắn liền với đất hiện đang sử dụng cho thuê, không phục vụ hoạt động kinh doanh xăng dầu của Công ty và bán 01 Cửa hàng xăng dầu cho Tổng công ty Dầu Việt Nam sau đó ký hợp đồng thuê lại để kinh doanh.

### II. Danh sách các tài sản đề nghị tái cấu trúc:

1. Tài sản là 01 nhà trưng bày bán sản phẩm gắn liền với đất hiện đang sử dụng cho thuê và nhà kho tại CHXD Nguyễn Huệ.
2. Tài sản là 02 nhà trưng bày bán sản phẩm gắn liền với đất hiện đang sử dụng cho thuê tại CHXD Phủ Lý.
3. Tài sản CHXD Liên Minh bán cho Tổng Công ty Dầu Việt Nam.

### III. Hình thức tái cấu trúc:

1. Đối với các tài sản thuộc mục II.1; II.2: bán thanh lý qua hình thức đấu giá.
2. Đối với tài sản thuộc mục II.3: Chỉ định bán tài sản CHXD Liên Minh cho Tổng công ty Dầu Việt Nam.

### IV. Chi tiết về các tài sản tái cấu trúc

1. Nhà trưng bày bán sản phẩm gắn liền với đất hiện đang sử dụng cho thuê và nhà kho tại CHXD Nguyễn Huệ.

#### a. Thông tin khu đất:



+ Địa chỉ: số 37 đường Nguyễn Huệ, Phường Nam Bình, TP Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình. Thuộc thửa đất số 142 tờ bản đồ số 01, bản đồ địa chính phường Nam Bình.

+ Thời hạn sử dụng đất: 38 năm, từ 01/1/2008 đến 01/1/2046. Mục đích sử dụng đất là Đất thương mại, dịch vụ.

+ Tổng diện tích cả khu đất 2.653,1 m<sup>2</sup>, không kể lưu không, chiều rộng tám mét đường Nguyễn Huệ 42.5m, chiều sâu 53.5m. Trong đó gồm Khu vực Cửa hàng xăng dầu và đường sân bãi có diện tích khoảng 1.800m<sup>2</sup> (rộng mặt đường Nguyễn Huệ 26,5m; sâu trung bình 53m); khu vực Nhà dịch vụ đang cho thuê + Dãy nhà kho diện tích khoảng 852m<sup>2</sup> (rộng mặt đường Nguyễn Huệ 16m; sâu 53m tám mét đường bê tông khu dân cư).

**b. Quy mô tài sản:**

+ Nhà dịch vụ rộng mặt tiền 16m tám mét đường Nguyễn Huệ; sâu 18m tám mét đường bê tông khu dân cư; Diện tích 560m<sup>2</sup> (2 tầng). Kết cấu bằng bê tông cốt thép, tường xây gạch; sàn, dầm tầng 1 đổ bê tông cốt thép; mái kết cấu thép lợp tôn; hệ thống cửa khung nhôm kính, ốp lát hoàn thiện.

+ Dãy nhà Kho có chiều dài 28m tám mét đường bê tông rộng 6m; chiều sâu trung bình 10m giáp khu chợ; tổng diện tích 280m<sup>2</sup>; Kết cấu móng, tường bằng gạch; mái kết cấu thép lợp Fiboro xi măng; và một phần diện tích đường sân bãi có kết cấu bằng đá dăm láng nhựa diện tích 170m<sup>2</sup>.

**c. Vị trí thương mại của tài sản :**

Vị trí khu nhà trưng bày bán sản phẩm và khu nhà kho nằm tám mét đường Nguyễn Huệ bên trái (chiều từ Ninh Bình về Thanh Hóa), là tuyến đường quốc lộ 1A cũ hiện nay trở thành đường nội bộ thành phố mang tên đường Nguyễn Huệ. Tuyến đường này được đầu tư với quy mô đường cấp 2 đồng bằng, chiều rộng mặt đường 10m, 02 làn xe ô tô, mật độ giao thông đông đúc và là hướng đi vào thành phố của các phương tiện giao thông trên QL1A. Tuyến đường này nằm trong thành phố với chiều dài tuyến 04 km là tuyến đường QL1A cũ kết nối với nhiều tuyến phố chính của thành phố, nên mật độ dân cư ở đây đông đúc, đầu tuyến đường là bến xe khách của tỉnh Ninh Bình, cách đó khoảng 2Km là nhà máy điện Ninh Bình, các xưởng cơ khí và khu dân cư, Vì vậy trong tương lai mật độ dân cư tại khu vực sẽ ngày càng đông thuận tiện cho các hoạt động kinh doanh dịch vụ;

**2. 02 nhà trưng bày bán sản phẩm gắn liền với đất hiện đang sử dụng cho thuê tại CHXD Phủ Lý**

**a. Thông tin khu đất:**

+ Địa chỉ: Quốc Lộ 1A – P.Hai Bà Trưng – TP. Phủ Lý - tỉnh Hà Nam. Thuộc thửa đất số 20 tờ bản đồ số 03, bản đồ địa chính phường Hai Bà Trưng.

+ Thời hạn sử dụng đất: 28 năm, từ 29/9/2015 đến 29/9/2043; Với mục đích sử dụng là đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp.

+ Tổng Diện tích khu đất 1626m<sup>2</sup>, chiều rộng tám mét Quốc lộ 1 là 80m; chiều sâu trung bình 20m bao gồm: 01 Cửa hàng xăng dầu diện tích khoảng 950m<sup>2</sup> (chiều rộng tám mét QL 1A là 49m; chiều sâu trung bình 20m) nằm vị trí ở giữa khu đất; 01

nhà trung bày, bán sản phẩm dịch vụ diện tích khoảng 280m<sup>2</sup> ( chiều rộng tám mặt QL1A là 13.5m; chiều sâu trung bình 21m) nằm vị trí bên trái so với CHXD của khu đất; 01 nhà trung bày, bán sản phẩm dịch vụ diện tích khoảng 370m<sup>2</sup> ( chiều rộng tám mặt QL1A là 18.2m; chiều sâu trung bình 19m) nằm vị trí bên phải so với CHXD của khu đất.

**b. Quy mô tài sản:**

+ 01 nhà trung bày bán sản phẩm dịch vụ diện tích khoảng 280m<sup>2</sup> (chiều rộng tám mặt QL1A là 13.5m; chiều sâu trung bình 21m) nằm vị trí bên trái so với CHXD của khu đất; 01 nhà trung bày, bán sản phẩm dịch vụ diện tích khoảng 370m<sup>2</sup> (chiều rộng tám mặt QL1A là 18.2m; chiều sâu trung bình 19m) nằm vị trí bên phải so với CHXD của khu đất.

+ Kết cấu 02 nhà trung bày bán sản phẩm dịch vụ bằng móng gạch, tường xây gạch, mái kết cấu thép, lợp tôn; hệ thống nguồn điện, cấp thoát nước đồng bộ được làm để trưng bày sản phẩm.

**c. Vị trí thương mại:**

+ 02 nhà trung bày bán sản phẩm ở hai bên trái phải so với CHXD Phủ Lý tám mặt quốc lộ 1A bên phải tuyến hướng từ các tỉnh Ninh Bình, Nam Định đi Hà Nội và bên trái tuyến là các phương tiện các tỉnh Nghệ An, Thanh Hóa... đi Hà Nội; mặt đường rộng 15m, dải phân cách cứng rộng 0.8m; vỉa hè 2 bên đường rộng 5 m/1 bên. mật độ giao thông của các phương tiện trên tuyến quốc lộ qua lại đông đúc đặc biệt là các xe tải, xe khách tuyến đường dài, xe máy với nhu cầu tiêu thị xăng dầu lớn

+ Về mật độ dân cư: vì đây là trung tâm thành phố phủ lý, gần các khu mỏ, các khu công nghiệp, dịch vụ. đặc biệt phía trước cửa hàng là khu dịch vụ, thương mại sầm uất do vậy mật độ dân cư, phương tiện đi lại giao thương của khu vực này rất đông đúc.

**3. Cửa hàng xăng dầu Liên Minh:**

**a. Thông tin Cửa hàng:**

+ Địa chỉ: xã Liên Minh- huyện Vụ Bản – tỉnh Nam Định. Thuộc thửa đất số 01 tờ bản đồ số 03 phụ lục I, bản đồ địa chính xã Liên Minh.

+ Thời hạn sử dụng đất: đến 17/8/2034; Với mục đích sử dụng là đất cơ sở sản xuất kinh doanh.

+ Tổng Diện tích khu đất 1.125m<sup>2</sup>, chiều rộng tám mặt Quốc lộ 10 là 46m; chiều sâu trung bình 26m.

**b. Quy mô Cửa hàng**

+ Diện tích Nhà bán hàng 66 m<sup>2</sup> có kết cấu móng gạch, dầm bê tông, tường xây gạch; Mái nhà, Dầm, Cột kết cấu bê tông cốt thép; hệ cửa khung thép cửa kính;

+ Diện tích mái che trụ bơm 157,5 m<sup>2</sup> kết cấu Móng, cột, Mái nhà, Dầm bằng bê tông cốt thép.

+ 04 trụ bơm đơn Tasuno loại cao 2,3m; tổng dung tích bồn chứa 45m<sup>3</sup> gồm 03 bồn (15m<sup>3</sup>/bồn).

+ Diện tích đường sân bãi: 1263m<sup>2</sup>; Nhà vệ sinh công cộng: 28m<sup>2</sup>.  
Cùng các công trình phụ trợ đồng bộ khác tại cửa hàng xăng dầu

+ Sản lượng bán hàng bình quân của các năm 2019-2020: 300-330m3/ tháng.

**c. Vị trí thương mại cửa hàng:**

+ Cửa hàng xăng dầu Liên Minh nằm trên QL 10 đoạn tuyến từ thành phố Nam Định đi Ninh Bình có mật độ phương tiện giao thông trên đường đông đúc với nhiều loại phương tiện trong đó các phương tiện vận tải chủ yếu gồm: xe khách, xe con chạy tuyến Hải Phòng, Thái Bình đi Ninh Bình để ra QL 1A về các tỉnh phía Nam; các phương tiện xe tải, xe máy của nhân dân quanh vùng và khu công nghiệp Bảo Minh.

+ Mật độ các phương tiện tham gia giao thông ngày một đông và mật độ dân cư cũng tăng tương ứng do sự phát triển của khu công nghiệp Bảo Minh. Do vậy sản lượng của CHXD Liên Minh không ngừng tăng lên.

**V. Đề xuất, kiến nghị**

1. Đề nghị Đại hội đồng cổ đông thông qua chủ trương cho phép Công ty được thực hiện công tác tái cấu trúc tài sản để giải quyết tình trạng mất cân đối vốn của Công ty và tạo nguồn vốn phục vụ cho công tác đầu tư, sửa chữa và phát triển mạng lưới Cửa hàng xăng dầu.

2. Đề xuất Đại hội đồng Cổ đông Công ty giao cho HĐQT Công ty phê duyệt phương án chi tiết và tổ chức thực hiện công tác tái cấu trúc tài sản của Công ty, đảm bảo hiệu quả, đúng quy định của pháp luật, điều lệ Công ty, Quy chế tài chính hiện hành của Công ty.

3. Hội đồng quản trị Công ty chịu trách nhiệm trước Đại hội đồng cổ đông Công ty về nội dung được ủy quyền và báo cáo kết quả thực hiện.

4. Thời gian dự kiến triển khai: trong năm 2021.

Với nội dung trên, kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

Xin trân trọng cảm ơn ./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Ban KS Cty;
- Ban Giám đốc Cty;
- Lưu VT.

