

Số: **004152**/TB-PTC

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 12 năm 2023

THÔNG BÁO
(Về ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền)

- Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội;
- Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam.

Tên Tổ chức phát hành: Tổng Công ty Thương mại Kỹ thuật và Đầu tư - Công ty cổ phần.

Trụ sở chính: 194 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Tp. Hồ Chí Minh.

Điện thoại: (028) 3930 3633

Fax: (028) 3930 5686

Chúng tôi thông báo đến Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam (VSD) ngày đăng ký cuối cùng để lập danh sách người sở hữu cho chứng khoán sau:

Tên chứng khoán: Cổ phiếu Tổng Công ty Thương mại Kỹ thuật và Đầu tư - Công ty cổ phần

Mã chứng khoán: PEG

Loại chứng khoán: Cổ phiếu phổ thông

Mệnh giá giao dịch: 10.000 đồng/CP

Sàn giao dịch: UPCoM

Ngày đăng ký cuối cùng: 22/12/2023

1. Lý do và mục đích: Lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản.

2. Nội dung cụ thể:

- Tỷ lệ thực hiện: 01 cổ phiếu - 01 quyền biểu quyết
- Thời gian thực hiện: dự kiến từ ngày 28/12/2023 đến ngày 18/01/2024.
- Địa điểm thực hiện: Văn phòng Tổng công ty Thương mại Kỹ thuật và Đầu tư – CTCP, địa chỉ số: 194 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh.

- Nội dung lấy ý kiến: thông qua Tờ trình 004149/TTr-PTC ngày 08/12/2023 của Đại hội đồng cổ đông Tổng công ty Thương mại Kỹ thuật và Đầu tư – CTCP về hợp đồng giao dịch nội bộ cho thuê kho giữa Tổng công ty Thương mại Kỹ thuật và Đầu tư – CTCP (PETEC) và Tổng công ty Dầu Việt Nam – CTCP (PVOIL).

Đề nghị VSD lập và gửi cho Công ty chúng tôi danh sách người sở hữu chứng khoán tại ngày đăng ký cuối cùng nêu trên vào địa chỉ sau:



- Địa chỉ nhận Danh sách (bản cứng):

Tổng công ty Thương mại Kỹ thuật và Đầu tư – Công ty cổ phần

Địa chỉ: 194 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, P. Võ Thị Sáu, Quận 3, Tp. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (028) 3930 3633

Fax: (028) 3630 5686

- Địa chỉ email nhận file dữ liệu: petec.khth@petec.pvoil.vn

Chúng tôi cam kết những thông tin về người sở hữu trong danh sách sẽ được sử dụng đúng mục đích và tuân thủ các quy định của VSD. Công ty chúng tôi sẽ hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu có vi phạm.

Nơi nhận:

- Như trên;

- HĐQT; BKS;

- BTGD;

- Lưu: VT, KHTH. *WD*

TỔNG GIÁM ĐỐC



Trần Văn Dưỡng



Số: **004150**/NQ-PTC

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 12 năm 2023

NGHỊ QUYẾT
Về việc tổ chức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
TỔNG CÔNG TY THƯƠNG MẠI KỸ THUẬT VÀ ĐẦU TƯ – CTCP

Căn cứ Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Tổng công ty Thương mại Kỹ thuật và Đầu tư – Công ty cổ phần;

Căn cứ chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của Hội đồng quản trị Tổng công ty Thương mại Kỹ thuật và Đầu tư – Công ty cổ phần;

Căn cứ Nghị quyết số 83/NQ-DVN ngày 06 tháng 12 năm 2023 về việc thông qua nội dung Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án “Mở rộng sức chứa 40.000 m³ Kho xăng dầu PETEC Hải Phòng”;

Căn cứ Phiếu lấy ý kiến số 18/PYK-TK ngày 08 tháng 12 năm 2023 của Hội đồng quản trị Tổng công ty Thương mại Kỹ thuật và Đầu tư – Công ty cổ phần.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Thông qua chốt danh sách cổ đông để tổ chức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản về việc thông qua hợp đồng giao dịch nội bộ cho thuê kho giữa Tổng công ty Thương mại Kỹ thuật và Đầu tư - CTCP (PETEC) và Tổng công ty Dầu Việt Nam - CTCP (PVOIL) của Tổng công ty Thương mại Kỹ thuật và Đầu tư – CTCP như sau:

- Ngày chốt danh sách cổ đông (ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền): 22/12/2023.

- Thời gian thực hiện dự kiến: 28/12/2023 đến 18/01/2024.

- Địa điểm: Văn phòng Tổng công ty Thương mại Kỹ thuật và Đầu tư – CTCP, địa chỉ số 194 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh.

- Nội dung lấy ý kiến: thông qua Tờ trình số 004149/TTr-PTC ngày 08/12/2023 của Đại hội đồng cổ đông Tổng công ty Thương mại Kỹ thuật và Đầu tư – CTCP về hợp đồng giao dịch nội bộ cho thuê kho giữa Tổng công ty Thương mại Kỹ thuật và Đầu tư – CTCP (PETEC) và Tổng công ty Dầu Việt Nam – CTCP (PVOIL).

Điều 2. Giao Tổng Giám đốc chỉ đạo các phòng chức năng triển khai thực hiện công tác lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản theo nội dung như trên.

Điều 3. Nghị quyết này có hiệu lực từ ngày ký. Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Công bố trên website PETEC (petec.com.vn)
- HDQT; BKS (để biết);
- Ban TGDĐ (để t/hiện);
- Lưu: VT; HDQT; TCHC; KHTH.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Nguyễn Tuấn Tú

Số: **004149** /TTr-PTC

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 12 năm 2023

TỜ TRÌNH

VỀ VIỆC THÔNG QUA HỢP ĐỒNG GIAO DỊCH NỘI BỘ CHO THUÊ KHO GIỮA TỔNG CÔNG TY THƯƠNG MẠI KỸ THUẬT VÀ ĐẦU TƯ - CTCP (PETEC) VỚI TỔNG CÔNG TY DẦU VIỆT NAM - CTCP (PVOIL)

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Tổng công ty Thương mại Kỹ thuật và Đầu tư - CTCP.

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội khóa 14 nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 17/6/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2020/QH14 được Quốc hội khóa 14 nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 26/11/2020 và Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Tổng công ty Thương mại Kỹ thuật và Đầu tư – CTCP sửa đổi, bổ sung đã được Đại hội đồng cổ đông Tổng công ty thông qua tại Nghị quyết số 2458/NQ-ĐHĐCĐ ngày 16/06/2022.

Căn cứ Nghị quyết số 83/NQ – DVN ngày 06/12/2023 của Tổng công ty Dầu Việt Nam – CTCP về việc thông qua nội dung báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án “Mở rộng sức chứa 40.000 m³ Kho xăng dầu PETEC Hải Phòng”.

I. Sự cần thiết phải thực hiện hợp đồng cho thuê kho giữa PETEC với PVOIL:

1. Hiện trạng Kho Xăng dầu PETEC Hải Phòng:

Kho Xăng dầu PETEC Hải Phòng được xây dựng trên khuôn viên của 2 khu đất có tổng diện tích 73.904 m² tại xã Đông Hải, huyện Hải An (nay là phường Đông Hải 2, quận Hải An), thành phố Hải Phòng, cụ thể như sau:

- Kho hiện hữu có tổng sức chứa là 41.000 m³ (trong đó: 03 bồn đang chứa FO là T24, T25 và T28 với tổng sức chứa 13.000 m³; 06 bồn đang chứa dầu DO và xăng các loại là T26, T27, T29, T30, T31 và T32 với tổng sức chứa 28.000 m³) và có cầu cảng 8.000 DWT, được trang bị hệ thống xuất hàng đường bộ với công suất 2.720 m³/8h/4 mặt hàng (E5 RON92, RON95, DO và FO) và hệ thống xuất hàng đường thủy với công suất 3.600 m³/24h/1 mặt hàng (cầu cảng có 3 hống xuất 3 mặt hàng RON95, DO và FO) với diện tích đất sử dụng khoảng 63.000 m²/tổng diện tích 73.904 m².

- Phần diện tích đất trống còn lại khoảng 11.000 m²/tổng diện tích 73.904 m², được sử dụng để đầu tư mở rộng sức chứa 40.000 m³ Kho Xăng dầu PETEC Hải Phòng.

2. Dự báo nhu cầu xăng dầu Khu vực phía Bắc và thực trạng các kho xăng dầu trong hệ thống PVOIL:

2.1. Dự báo nhu cầu xăng dầu Khu vực phía Bắc:

Theo số liệu dự báo tổng lượng xăng dầu tiêu thụ tại Việt Nam và cho từng vùng lãnh thổ tham khảo trong đề án "Quy hoạch phát triển hệ thống dự trữ dầu thô và các sản phẩm xăng dầu của Việt Nam đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2035" của Bộ Công thương như sau:

Đơn vị tính: m³

Số TT	Tỉnh	2025	2030	2035	2040
1	Thanh Hóa	567.000	649.000	691.000	717.000
2	Nghệ An	821.000	939.000	998.000	1.035.000
3	Hà Tĩnh	391.000	447.000	475.000	492.000
4	Ninh Bình	219.000	251.000	267.000	277.000
5	Hà Nam	204.000	235.000	250.000	260.000
6	Nam Định	235.000	269.000	286.000	296.000
7	Hòa Bình	90.000	103.000	109.000	113.000
8	Sơn La	223.000	255.000	272.000	282.000
9	Hà Nội	1.734.000	2.073.000	2.194.000	2.265.000
	Tổng cộng	4.484.000	5.221.000	5.542.000	5.737.000

Bảng số 1

Như vậy, sản lượng tiêu thụ xăng dầu tại khu vực phía Bắc là tương đối lớn. Cùng với sự thúc đẩy phát triển phát triển kinh tế, phục hồi sản xuất sau dịch Covid-19, dự báo lượng tiêu thụ xăng dầu sẽ tăng dần trong thời gian tới.

2.2. Thực trạng các kho xăng dầu trong hệ thống PVOIL tại Khu vực phía Bắc:

Các kho trong hệ thống PVOIL tại Khu vực phía Bắc có 06 kho dầu nguồn: Kho Vũng Áng phục vụ nhu cầu tại Hà Tĩnh, Nghệ An và lân cận; kho Nghi Sơn (nằm cạnh NMLHD Nghi Sơn) phục vụ nhu cầu tại Thanh Hóa và lân cận; Kho Cái Lân chủ yếu phục vụ nhu cầu tại Quảng Ninh để xuất hàng đường bộ và điều chuyển đường thủy về kho Phú Thọ; Kho Phú Thọ chỉ phục vụ nhu cầu xuất hàng đường bộ tại Vĩnh Phúc, Phú Thọ và lân cận; Các đơn vị kinh doanh có địa bàn từ Ninh Bình trở ra phía Bắc đa số nhận hàng từ 02 kho Đình Vũ và Kho Xăng dầu PETEC Hải Phòng. Như vậy, trong khu vực bán kính 45 km tại khu vực Hải Phòng và Quảng Ninh có 03 kho là: Kho Cái Lân (thuộc PVOIL Cái Lân), Kho Xăng dầu PETEC Hải Phòng (thuộc PETEC) và Kho Đình Vũ (thuộc PVOIL). Cụ thể:

- Kho Cái Lân - Quảng Ninh: Có tổng sức chứa khoảng 20.240 m³, cầu cảng xây dựng 15.000 DWT nhưng chỉ công bố cảng nội địa 5.000 DWT (luồng lạch ra vào cảng bị hạn chế do bồi lắng và nếu nạo vét luồng sâu thêm 2 m phát sinh chi phí rất lớn). Tùy theo mớn nước các tàu chở hàng và phụ thuộc theo thủy triều (con nước) nên việc khai thác rất hạn chế, kho chỉ có thể tiếp nhận các size tàu chở hàng tối đa 5.000 m³. Kho có sức chứa nhỏ và ở vị trí cách Kho Xăng dầu PETEC Hải Phòng khoảng 45 km. Hơn nữa, kho Cái Lân nằm ở vị trí không thuận lợi cho việc tiêu thụ so với kho Đình Vũ và Kho Xăng dầu PETEC Hải Phòng.

- Kho Đình Vũ - Hải Phòng: Có tổng sức chứa khoảng 75.500 m³, cầu cảng nhập/xuất hàng phải thuê của Khu Công nghiệp Đình Vũ (đang thuê cầu 10.000 DWT). Do vậy, các tàu nhập hàng/xuất hàng đường thủy tại kho Đình Vũ đều phải chi phí thêm khoản phí cầu cảng (tàu nhập 0,91 USD/tấn; tàu xuất 0,05 USD/tấn). Tàu ra vào làm hàng phải phụ thuộc vào sự điều tiết của Khu Công nghiệp Đình Vũ (khai thác cùng với các công ty khác có tàu gas ra vào thường xuyên) nên rất hạn chế trong việc sắp xếp lịch vào

trả hàng. Thông thường khi tàu đến cảng Đình Vũ phải chờ trung bình khoảng 3,5 ngày, thậm chí có thời điểm tàu phải chờ đến 07 – 08 ngày mới được trả hàng. Luồng lạch tàu ra vào cũng phải chờ thủy triều (con nước). Đặc biệt, kho Đình Vũ chỉ cách Kho Xăng dầu PETEC Hải Phòng khoảng 7 km và nằm sâu bên trong Khu Công nghiệp Đình Vũ.

- Kho Xăng dầu PETEC Hải Phòng - Hải Phòng: Nằm ở vị trí trung tâm, thuận tiện cho việc nhận hàng. Cầu cảng khai thác độc lập nên chủ động cho tàu ra vào nhập xuất hàng. Với tổng sức chứa 41.000 m³ (trong đó có 01 bồn 5.000 m³ chứa dầu FO Dự trữ Quốc gia) nên thực tế sức chứa chỉ còn 36.000 m³, trong đó: 8.000 m³ chứa dầu FO kinh doanh và chỉ có 28.000 m³ chứa 03 mặt hàng kinh doanh chính của PVOIL/PETEC là Xăng RON95, Xăng E5 và dầu DO. Trong các năm qua kho có số vòng quay tương đối ổn định ở mức cao so với các kho lân cận (khoảng gần 12 vòng/năm).

Theo kết quả tổng hợp được, tổng lượng xăng dầu trung bình các năm gần đây của 03 kho thuộc hệ thống PVOIL đạt khoảng 1,2 triệu m³, đáp ứng 20% nhu cầu xăng dầu của khu vực phía bắc. Để đáp ứng nhu cầu kinh doanh của PVOIL và các Đơn vị thành viên PVOIL (trong đó có PETEC), đáp ứng được yêu cầu của thị trường phía Bắc, 03 kho trong hệ thống của PVOIL phải có kế hoạch tăng sức chứa hiện có. Tuy nhiên, việc tăng sức chứa của các kho còn phụ thuộc vào rất nhiều yếu tố khách quan như vị trí địa lý, quỹ đất, cầu cảng khai thác, quy hoạch của Chính phủ...

Tổng hợp các yếu tố trên thì việc tăng sức chứa của Kho Xăng dầu PETEC Hải Phòng là phương án khả thi nhất. Quỹ đất hiện có của Kho Xăng dầu PETEC Hải Phòng đủ để mở rộng, tăng sức chứa tối đa của kho thêm 40.000 m³. Mặt khác, hiện tại tổng sức chứa của Kho Xăng dầu PETEC Hải Phòng là 41.000 m³ và có cầu cảng 8.000 DWT, được trang bị hệ thống xuất hàng đường bộ với công suất 2.720 m³/8h/4 mặt hàng (E5, RON 95, DO, FO) và đường thủy với công suất 3.600 m³/24h/1 mặt hàng (cầu cảng có 3 họng xuất 3 mặt hàng RON 95, DO và FO). Như vậy, trong 1 ngày, với hệ thống xuất hàng hiện có chỉ đáp ứng được 1 tàu tải trọng 3.200 DWT vào lấy hàng. Trong khi đó, Kho Xăng dầu PETEC Hải Phòng có hệ thống cầu cảng lên tới 8.000 DWT. Việc tăng gấp đôi sức chứa của kho sẽ tận dụng được tối đa hệ thống xuất nhập bằng đường thủy.

3. Sự cần thiết mở rộng Kho Xăng dầu PETEC Hải Phòng và ký hợp đồng cho thuê kho đối với PVOIL:

3.1. Sự cần thiết mở rộng Kho Xăng dầu PETEC Hải Phòng:

Ngày 18/07/2023, Thủ tướng Chính phủ đã có Quyết định số 861/QĐ-TTg về việc phê duyệt Quy hoạch hạ tầng dự trữ, cung ứng xăng dầu, khí đốt quốc gia thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050. Theo đó, Kho Xăng dầu PETEC Hải Phòng được mở rộng thêm 40.000 m³ trong giai đoạn từ năm 2021 – 2025, nâng công suất của Kho lên 81.000 m³. Quỹ đất hiện có của Kho Xăng dầu PETEC Hải Phòng đủ để mở rộng, tăng sức chứa tối đa của kho thêm 40.000 m³.

Bên cạnh đó, để đáp ứng nhu cầu kinh doanh của PVOIL và các Đơn vị thành viên PVOIL (trong đó có PETEC), đáp ứng được yêu cầu của thị trường phía Bắc, PVOIL phải có kế hoạch tăng sức chứa các kho hiện có. Theo đã phân tích tại Mục 2.2. thì việc đầu tư tăng sức chứa của Kho Xăng dầu PETEC Hải Phòng là phương án khả thi nhất.

3.2. Sự cần thiết ký hợp đồng cho thuê kho với PVOIL:

a. Thực trạng kinh doanh kho hiện hữu:

- Đối với tổng sức chứa 13.000 m³ dầu FO: (i) Dầu FO Dự trữ Quốc gia là 5.000 m³. (ii) Cho các khách hàng thuê (PVOIL và PETEC không kinh doanh mặt hàng dầu FO) để hoạt động kinh doanh là 8.000 m³, bao gồm: Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Long Hưng, Công ty TNHH xăng dầu Giang Nam là 2 khách chính, ngoài ra còn một số khách hàng không thường xuyên khác.

- Đối với tổng sức chứa 28.000 m³ dầu DO và xăng các loại (E5 RON92, RON95):

Năm	Sản lượng qua kho (lít 15oC)			
	Tổng cộng	PVOIL và các Đơn vị trong hệ thống	Khách hàng khác	Nội bộ PETEC
2021	502.515.158	373.675.372	91.496.265	37.343.521
2022	631.482.543	489.232.889	81.859.647	60.390.007
2023 (6T)	407.589.799	315.799.158	47.196.185	44.594.456
Tổng cộng	1.541.587.500	1.178.707.419	220.552.097	142.327.984
Tỷ trọng	100%	76,5%	14,3%	9,2%

Bảng số 2

Qua bảng thống kê sản lượng xăng dầu qua Kho Xăng dầu PETEC Hải Phòng từ 01/01/2021 đến ngày 30/06/2023 cho thấy: (i) Nhu cầu sử dụng kho của PVOIL và các Đơn vị trong hệ thống là rất cao, chiếm đến 76,5% tổng lượng hàng hoá qua kho. (ii) các khách hàng khác chiếm tỷ lệ 14,3% tổng lượng hàng hoá qua kho và (iii) Nhu cầu sử dụng kho của PETEC chỉ chiếm tỷ lệ 9,2% tổng lượng hàng hoá qua kho.

b. Sự cần thiết phải ký hợp đồng cho thuê kho với PVOIL:

Dự án mở rộng Kho Xăng dầu PETEC Hải Phòng có Tổng mức đầu tư là 256.595.814.207 đồng với tổng sức chứa mở rộng thêm 40.000 m³ và vòng đời của Dự án là 20 năm (Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định). Để có thể triển khai được Dự án, PETEC cần phải ký hợp đồng cho thuê kho với PVOIL, cụ thể như sau:

- Theo quy định hiện hành (Điều 14, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai), Chủ đầu tư phải có vốn đối ứng không thấp hơn 20% đối với quy mô sử dụng đất dưới 20 ha. Như vậy, với tổng mức đầu tư là 256.595.814.207 đồng thì PETEC phải có vốn đối ứng tối thiểu là 51.319.162.841 đồng. Tuy nhiên, kết quả SXKD của PETEC bị lỗ liên tiếp 10 năm (từ năm 2011 – 2020) và hiện đang bị âm vốn chủ sở hữu 1.737 tỷ đồng (tính đến thời điểm 30/09/2023). Hiện tại, PETEC đang gặp rất nhiều khó khăn do thiếu vốn phục vụ hoạt động SXKD nên việc huy động vốn để thực hiện đầu tư Dự án trong giai đoạn hiện nay là không khả thi. Tuy nhiên, do có nhu cầu thuê kho để phục vụ nhu cầu kinh doanh nên PVOIL sẵn sàng ký hợp đồng thuê bao sức chứa 28.000 m³ kho hiện hữu với thời hạn 20 năm và trả trước tiền thuê kho trong vòng 4,5 năm là 135.788.870.779 đồng để PETEC sử dụng làm vốn đối ứng thực hiện Dự án (vốn đối ứng chiếm tỷ lệ 53% trên Tổng mức đầu tư. Ban đầu, PVOIL chỉ chấp nhận trả trước tiền thuê kho tương ứng với vốn đối ứng chiếm tỷ lệ 30% trên Tổng mức đầu tư).

- Theo số liệu thống kê tại Bảng số 2, nhu cầu thuê kho của khách hàng khác chiếm tỷ lệ 14,3% tổng lượng hàng hoá qua kho của kho hiện hữu. Hiện tại, PETEC chưa nhận

được yêu cầu thuê kho hoặc thuê thêm sức chứa kho của nhóm khách hàng này. Với tổng sức chứa mở rộng thêm 40.000 m³ và vòng đời của Dự án là 20 năm, PVOIL là khách hàng duy nhất của PETEC có nhu cầu và có đủ năng lực thuê bao toàn bộ sức chứa để phục vụ nhu cầu kinh doanh của mình. Để đảm bảo tính khả thi và hiệu quả của Dự án, PVOIL cam kết ký hợp đồng thuê bao toàn bộ sức chứa mở rộng thêm 40.000 m³ của Dự án trong thời hạn 20 năm và xem xét tiếp tục ký hợp đồng mới sau khi hết thời hạn 20 năm.

4. Giá cho thuê kho và hiệu quả kinh tế đạt được:

4.1. Đơn giá cho thuê kho:

Theo số liệu thống kê tại Bảng số 4, doanh thu bình quân đồng/lít/tháng trên sức chứa kho của 28.000 m³ kho hiện hữu trong giai đoạn từ 01/01/2021 đến 30/06/2023 là 82 đồng.

Đơn vị tư vấn lập Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án là Công ty CP Thiết kế Công nghiệp Hóa chất (CECO) xác định: Đơn giá cho thuê sức chứa 40.000 m³ mở rộng thêm của Dự án ở mức 88,2 đồng/lít/tháng (chưa bao gồm Thuế GTGT) trên sức chứa kho là đảm bảo hiệu quả đầu tư của Dự án.

Qua đàm phán với PVOIL, thống nhất đơn giá cho thuê sức chứa 68.000 m³ của cả hai giai đoạn là 90 đồng/lít/tháng (chưa bao gồm Thuế GTGT) trên sức chứa kho (28.000 m³ kho hiện hữu và 40.000 m³ kho mở rộng thêm của Dự án) và được xem xét điều chỉnh trong vòng 3 năm/lần cho phù hợp với mặt bằng chung của thị trường nhưng không cao hơn phương pháp điều chỉnh theo chỉ số giá tiêu dùng bình quân (CPI) trung bình 3 năm do Tổng cục Thống kê công bố hàng năm (năm gốc là năm ký Hợp đồng).

Bảng thống kê chỉ số CPI trong vòng 10 năm gần nhất:

Năm	Năm	Năm	Năm	Năm	Năm	Năm	Năm	Năm	Năm
2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
6,6%	1,84%	0,63%	2,66%	3,53%	3,54%	2,79%	3,23%	1,84%	3,15%

Bảng số 3

Phương pháp điều chỉnh theo chỉ số CPI:

- Đơn giá thuê năm 2024 là 90 đồng/lít/tháng.
- Giả sử chỉ số CPI trong vòng 3 năm, từ 2024 – 2026 như sau:
 - + Chỉ số CPI năm 2024 so với năm 2023 là 2,53%;
 - + Chỉ số CPI năm 2025 so với năm 2024 là 3,51%;
 - + Chỉ số CPI năm 2026 so với năm 2025 là 2,96%.

- Đơn giá thuê từ năm 2027 – 2029 sẽ được xác định như sau:

$$90 * ((1+2,53%) + (1+3,51%) + (1+2,96%)) / 3 = 90 * 103% = 92,7 \text{ đồng/lít/tháng.}$$

4.2. Hiệu quả kinh tế đạt được:

a. Đối với sức chứa 28.000 m³ kho hiện hữu:

Kho hiện hữu có tổng sức chứa là 41.000 m³, PETEC sẽ giữ lại 03 bồn đang chứa FO là T24, T25 và T28 (tổng sức chứa là 13.000 m³, trong đó bao gồm 5.000 m³ hàng Dự trữ quốc gia) và cho PVOIL thuê bao toàn bộ các bồn T26, T27, T29, T30, T31 và

T32 đang chứa DO và xăng các loại với tổng sức chứa là 28.000 m³ với thời hạn 20 năm (Dự kiến hiệu lực của hợp đồng từ 01/01/2024).

Theo số liệu kiểm toán của Công ty TNHH Kiểm toán An Việt (đơn vị kiểm toán độc lập được PVOIL thuê kiểm toán kết quả SXKD của XNXD PETEC Hải Phòng trước khi xem xét ký hợp đồng thuê bao kho), kết quả kinh doanh Kho Xăng dầu PETEC Hải Phòng giai đoạn từ 01/01/2021 đến 30/06/2023 như sau:

Số TT	Khoản mục	Năm 2021 (tr.đồng)	Năm 2022 (tr.đồng)	6T 2023 (tr.đồng)	BB năm (tr.đồng)
1	Doanh thu	34.524	35.988	22.052	38.205
1.1	Sức chứa 13.000 m ³ (FO)	12.042	9.787	4.889	10.536
	<i>BQ đồng/lít/tháng</i>	<i>77</i>	<i>63</i>	<i>63</i>	<i>68</i>
1.2	Sức chứa 28.000 m ³ (DO và xăng các loại)	22.481	26.201	17.162	27.669
	<i>BQ đồng/lít/tháng</i>	<i>67</i>	<i>78</i>	<i>102</i>	<i>82</i>
2	Chi phí	33.174	38.745	20.462	37.615
3	Lợi nhuận trước Thuế	1.350	-2.757	1.589	591

Bảng số 4

Theo số liệu thống kê như trên, doanh thu bình quân đồng/lít/tháng trên sức chứa kho của 28.000 m³ kho hiện hữu là 82 đồng. Lợi nhuận trước Thuế bình quân của toàn bộ kho là 591 triệu đồng/năm.

Với đơn giá cho thuê là 90 đồng/lít/tháng (chưa bao gồm Thuế GTGT) trên sức chứa kho đối với 28.000 m³ kho hiện hữu, kết quả kinh doanh Kho Xăng dầu PETEC Hải Phòng bình quân hàng năm (giả sử các chỉ tiêu khác không đổi) như sau:

Số TT	Khoản mục	BQ năm (tr.đồng)
1	Doanh thu sau khi cho thuê bao kho	40.776
1.1	Sức chứa 13.000 m ³ (FO)	10.536
	<i>BQ đồng/lít/tháng</i>	<i>68</i>
1.2	Sức chứa 28.000 m ³ (DO và xăng các loại)	30.240
	<i>BQ đồng/lít/tháng</i>	<i>90</i>
2	Chi phí	37.615
3	Lợi nhuận trước Thuế	3.162

Bảng số 5

So sánh chỉ tiêu doanh thu và lợi nhuận trước Thuế giữa kết quả SXKD đang thực hiện và kết quả SXKD sau khi cho PVOIL thuê bao sức chứa 28.000 m³ (DO và xăng các loại), cụ thể như sau:

Số TT	Khoản mục	Doanh thu (tr.đồng)			Lợi nhuận trước Thuế (tr.đồng)		
		Đang TH (1)	Sau khi cho thuê (2)	Chênh lệch (3)=(2)-(1)	Đang TH (1)	Sau khi cho thuê (2)	Chênh lệch (3)=(2)-(1)
1	Sức chứa 28.000 m ³ (DO và xăng các loại)	27.669	30.240	2.571	591	3.162	2.571

Bảng số 6

Như vậy, việc cho PVOIL thuê bao sức chứa 28.000 m³ kho hiện hữu sẽ mang lại hiệu quả cao hơn so với kết quả SXKD hiện tại (lợi nhuận trước Thuế tăng 2.571 triệu đồng/năm) và đảm bảo doanh thu đầu vào ổn định tối thiểu trong vòng 20 năm.

b. Đối với sức chứa 40.000 m³ kho mở rộng của Dự án:

Với đơn giá cho thuê là 90 đồng/lít/tháng (chưa bao gồm Thuế GTGT) trên sức chứa kho, hiệu quả của Dự án được xác định như sau:

1	Doanh thu bình quân/năm	đồng	47.073.601.971
2	Thuế thu nhập doanh nghiệp bình quân/năm	"	2.375.383.542
3	Thuế giá trị gia tăng bình quân phải nộp	"	3.250.390.048
4	Lợi nhuận thuần bình quân/năm	"	11.330.746.816
5	Giá trị hiện tại thực NPV sau thuế tại suất chiết khấu = 9,52%	"	6.770.970.000
6	Tỷ suất thu hồi vốn nội bộ - IRR sau thuế		9,99%
7	Thời gian thu hồi vốn có chiết khấu	năm	18,38
8	Hệ số trả nợ bình quân		1,45

Bảng số 7

Như vậy, việc đầu tư mở rộng sức chứa 40.000 m³ Kho Xăng dầu PETEC Hải Phòng mang lại hiệu quả kinh tế cho PETEC. Bên cạnh đó, PETEC còn tận dụng được khu đất trống khoảng 11.000 m²: Nếu không triển khai dự án mở rộng sức chứa 40.000 m³ Kho Xăng dầu PETEC Hải Phòng thì hàng năm PETEC vẫn phải đóng tiền thuê đất đối với phần diện tích này là 560 triệu đồng/năm. Sau khi Dự án kết thúc (sau 20 năm), PETEC sẽ được thừa hưởng toàn bộ phần sức chứa 40.000 m³ của Dự án để tiếp tục khai thác tối thiểu trong vòng 18 năm (Thời gian thuê đất còn lại khi triển khai Dự án là 38 năm).

II. Lý do phải trình ĐHĐCĐ thông qua chủ trương và ủy quyền Hội đồng quản trị chấp thuận cho PETEC ký kết hợp đồng cho thuê bao kho xăng dầu với PVOIL – là cổ đông lớn sở hữu 94,78% vốn điều lệ của PETEC:

Hợp đồng cho thuê sức chứa 68.000 m³ của cả hai giai đoạn giữa PETEC và PVOIL trong thời hạn 20 năm với đơn giá cho thuê là 90 đồng/lít/tháng (chưa bao gồm Thuế GTGT) trên sức chứa kho sẽ có giá trị tối thiểu là 1.468.800.000.000 đồng, vượt 35% tổng giá trị tài sản của PETEC tại thời điểm 30/09/2023 (tổng tài sản tại 30/09/2023 là 1.803.802.531.592 đồng).

Theo quy định tại Điều 167 Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và Điều 293 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 thì các hợp đồng, giao dịch nội bộ giữa PETEC với các cổ đông sở hữu trên 10% tổng số cổ phần phổ thông của PETEC và những người có liên quan của họ có giá trị giao dịch lớn hơn 35% tổng giá trị tài sản của PETEC trong báo cáo tài chính gần nhất thì phải trình Đại hội đồng cổ đông PETEC chấp thuận.

Như vậy, Hội đồng quản trị phải trình dự thảo hợp đồng, giao dịch hoặc giải trình về nội dung chủ yếu của hợp đồng, giao dịch tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông hoặc lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản (cụ thể theo Mục III).

III. Một số nội dung chính của các hợp đồng, giao dịch dự kiến ký kết:

- Chủ thể hợp đồng: PVOIL và PETEC.
- Mục đích thực hiện: phục vụ cho kế hoạch SXKD của PETEC.

- Hàng hóa giao dịch: Cho thuê bao sức chứa 68.000 m³ Kho Xăng dầu PETEC Hải Phòng.

- Giá giao dịch: 90 đồng/lít/tháng (chưa bao gồm Thuế GTGT) trên sức chứa kho và được xem xét điều chỉnh trong vòng 3 năm/lần cho phù hợp với mặt bằng chung của thị trường nhưng không cao hơn phương pháp điều chỉnh theo chỉ số giá tiêu dùng bình quân (CPI) trung bình 3 năm do Tổng cục Thống kê công bố hàng năm (năm gốc là năm ký Hợp đồng).

- Thời điểm thực hiện: 20 năm kể từ ngày ký kết hợp đồng, giao dịch và sau khi ĐHĐCĐ thông qua. Cụ thể:

+ Đối với sức chứa 28.000 m³ kho hiện hữu, hợp đồng có hiệu lực thực hiện sau khi ĐHĐCĐ thông qua (dự kiến trong tháng 01/2024);

+ Đối với sức chứa 40.000 m³ kho mở rộng của Dự án, hợp đồng có hiệu lực ngay sau khi Dự án hoàn thành được nghiệm thu, đủ điều kiện đưa vào sử dụng (dự kiến 01/01/2025).

- Việc thực hiện giao dịch ước tính mang lại 278 tỷ đồng lợi nhuận trước Thuế, góp phần vào hiệu quả chung của PETEC.

IV. Đề xuất của PETEC:

Để chủ động trong công tác kinh doanh nhằm hoàn thành chỉ tiêu kế hoạch 2024 của PETEC cũng như tạo đà phát triển cho các năm về sau, trên cơ sở tuân thủ đúng các quy định hiện hành, Hội đồng quản trị Tổng công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua chủ trương đồng ý cho PETEC ký kết hợp đồng cho thuê Kho Xăng dầu PETEC Hải Phòng với PVOIL – là cổ đông lớn sở hữu 94,78% vốn điều lệ của PETEC – thời hạn 20 năm và ủy quyền Hội đồng quản trị quyết định các nội dung của hợp đồng như một số nội dung cơ bản tại Mục III nêu trên.

PETEC cam kết việc thực hiện các hợp đồng, giao dịch tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật, phù hợp theo giá thị trường và đảm bảo quyền lợi của các cổ đông. Hội đồng quản trị sẽ báo cáo cụ thể tình hình ký kết hợp đồng tới Ban kiểm soát ngay sau khi ký kết các hợp đồng, giao dịch nêu trên và tới cổ đông trong vòng 01 tuần kể từ ngày ký hợp đồng.

Trân trọng kính trình./.

Nơi nhận: *A*

- Như trên;
- Ban KS (để b/cáo);
- Phòng KHTH (để ph/hợp);
- Lưu VT; TCKT, TAT (02b).

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Tuấn Tú