

BÁO CÁO

Về việc rà soát dự án đầu tư xây dựng bến số 2, bến số 3 cảng VIMC Đình Vũ

Kính gửi: Hội đồng quản trị Công ty

Căn cứ Nghị quyết số 102/2026/NQ-HĐQT ngày 07/07/2026 của cuộc họp Hội đồng quản trị Công ty cổ phần cảng VIMC Đình Vũ ngày 07/07/2026, Ban điều hành xin báo cáo việc rà soát dự án đầu tư xây dựng bến số 2, bến số 3 như sau:

Tổng dự án gồm 3 bến chia làm 2 giai đoạn. Giai đoạn 1 gồm bến số 1 (đã đưa vào khai thác) và bến số 2. Giai đoạn 2 chỉ có bến số 3.

Giai đoạn 1 được chia thành 2 bước: bước 1 (Thực hiện đầu tư bến số 1) và bước 2 (Thực hiện đầu tư bến số 2).

1. Dự án đầu tư xây dựng cảng giai đoạn 1 (Bến số 1 + Bến số 2):

- Dự án giai đoạn 1 đã được phê duyệt theo Nghị quyết số 08/NQ-ĐHĐCD ngày 06/03/2015, Quyết định phê duyệt số 09/QĐ-HĐQT ngày 10/3/2015; tổng mức đầu tư: 1.490 tỷ đồng; thời gian thực hiện: từ năm 2017 đến năm 2019.

**TỔNG HỢP TỔNG MỨC ĐẦU TƯ - GIAI ĐOẠN 1
(theo Quyết định phê duyệt số 09/QĐ-HĐQT ngày 10/3/2015)**

STT	Hạng mục	Thành tiền (đơn vị: 1000 đồng)		
		Bước 1 (Bến 1)	Bước 2 (Bến 2)	Cộng (GD1)
1	Chi phí xây dựng	509.340.317	394.175.948	903.516.265
2	Chi phí thiết bị	136.442.195	211.802.475	348.244.670
3	Chi phí quản lý dự án	6.378.414	3.863.267	10.241.680
4	Chi phí tư vấn đầu tư	19.020.849	5.865.076	24.885.925
5	Chi phí khác	64.530.570	3.644.333	68.174.902
6	Chi phí dự phòng (10%)	73.571.234	61.935.110	135.506.344
	Tổng mức đầu tư	809.283.579	681.286.208	1.490.569.787
-	Nguồn vốn tự huy động	200.000.000	340.643.104	540.643.104
-	Nguồn vốn vay	609.283.579	340.643.104	949.926.683

- Ban điều hành rà soát, tổng mức đầu tư giai đoạn 1: 1.801 tỷ đồng (tăng 311 tỷ đồng); thời gian thực hiện: từ năm 2017 đến năm 2028.

Số liệu Tổng mức đầu tư sau rà soát như sau:

TỔNG HỢP TỔNG MỨC ĐẦU TƯ - GIAI ĐOẠN 1

TT	Hạng mục	Thành tiền (nghìn đồng)		
		Bước 1 (Bến 1)	Bước 2 (Bến 2)	Cộng (GD1)
1	Chi phí xây dựng	396.861.748	616.883.329	1.013.745.077
2	Chi phí thiết bị	166.972.498	368.657.432	535.629.930
3	Chi phí quản lý dự án	3.100.797	11.216.971	14.317.768
4	Chi phí tư vấn đầu tư	9.930.950	18.776.567	28.707.517
5	Chi phí khác	57.053.628	51.572.862	108.626.491
6	Chi phí dự phòng	13.355.851	87.183.511	100.539.363
	Tổng mức đầu tư	647.275.473	1.154.290.673	1.801.566.146
-	Vốn tự huy động	177.275.473	577.145.336	754.420.809
-	Vốn vay	470.000.000	577.145.336	1.047.145.336

Trong đó Bến số 1 đã đưa vào khai thác. Bến số 2 có tổng mức đầu tư dự kiến như sau:

TỔNG MỨC ĐẦU TƯ CHI TIẾT CỦA BẾN SỐ 2

Đơn vị: 1.000 đồng

TT	Hạng mục công trình	Đơn vị	Bến số 2		
			Khối lượng	Đơn giá	Thành tiền
I	Chi phí xây dựng				616.883.329
1	Cầu cảng	m2	4.320	26.816	115.845.240
2	Kè sau cầu	md	200	740.115	148.023.035
3	Kè san lấp tạo bãi				
-	Kè loại 1 (Kè hạ lưu)	md	325	78.256	25.433.361
-	Kè loại 2 (Kè đường sau cảng)	md	240	56.255	13.501.182
4	Nạo vét	m3	118.678	408	48.444.199
5	San lấp	m3	208.013	560	116.472.857
6	Bãi container	m2	49.785	1.499	74.627.715
7	Đường giao thông nội bộ	m2	9.052	1.499	13.568.948
8	Mạng hạ tầng kỹ thuật	HT	1	56.075.817	56.075.817
9	Tường rào xây mới	md	503	8.176	4.112.732
10	Tường rào hiện hữu (phá dỡ)	Ctr	1	50.000	50.000
11	Cây xanh	m2	1.473	460	678.244
12	Phao bao hiệu (Di dời)	Chiếc	1	50.000	50.000
II	Chi phí thiết bị				368.657.432
1	Cầu QC	Chiếc	2	143.748.000	287.496.000
2	Xe nâng RSD	Chiếc	4	11.787.336	47.149.344
3	Đầu kéo + Romooc	Chiếc	10	3.401.209	34.012.088
III	Chi phí quản lý dự án	1,138%	* (G_{XD}+G_{TB})		11.216.971
IV	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng				18.776.567
IV	Chi phí khác				51.572.862
1	Thẩm định BCNCKT	0,0044%	*V_{TM}		50.334
2	Chi phí bảo hiểm xây dựng	1%	*G_{XD}		6.785.717
3	Kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công xây dựng và khi nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình	20%	*G_{GSD}		1.196.659

4	Chi phí lãi vay		40.400.000
5	Kiểm toán	0,1280% *V _{TM}	1.624.878
6	Thẩm tra phê duyệt quyết toán	0,0893% *V _{TM} *50%	515.275
7	Chi phí khác chưa tính hết		1.000.000
IV	Chi phí dự phòng		87.183.511
	Cộng		1.154.290.673

- Nguồn vốn thực hiện Bền số 2:

+ Vốn góp của cổ đông: 577,145 tỷ đồng (50% tổng mức đầu tư)

+ Vốn vay: 577,145 tỷ đồng (50% tổng mức đầu tư).

- Một số chỉ tiêu hiệu quả của giai đoạn 1 (Bền 1+ Bền 2) theo số liệu rà soát như sau:

TỔNG HỢP CHỈ TIÊU HIỆU QUẢ

TT	Chỉ tiêu	Ký hiệu	Đơn vị	Kết quả
1	Tổng mức đầu tư giai đoạn 1 (Bền 1 + Bền 2)	Ivo	1.000 đồng	1.801.566.146
2	Tỷ suất chiết khấu	r	%	9,00%
3	Tỷ suất sinh lợi nội tại	IRR	%	11,16%
4	Giá trị hiện tại thuần	NPV	1.000 đồng	270.221.375
5	Thời gian hoàn vốn chiết khấu	T _{CK}	Năm	20,1

2. Dự án đầu tư xây dựng cảng giai đoạn 2 (Bền số 3):

- Đơn vị tư vấn CMB đang lập dự thảo báo cáo nghiên cứu khả thi.

- Ban điều hành rà soát, tổng mức đầu tư: 1.135 tỷ đồng, thời gian thực hiện: từ năm 2028 đến năm 2029.

- Tổng mức đầu tư Bền số 3 dự kiến như sau:

TỔNG HỢP TỔNG MỨC ĐẦU TƯ - GIAI ĐOẠN 2 (BỀN SỐ 3)

TT	Hạng mục	Thành tiền (đơn vị: 1000 đồng)
1	Chi phí xây dựng	599.757.862
2	Chi phí thiết bị	368.657.432
3	Chi phí quản lý dự án	11.094.728
4	Chi phí tư vấn đầu tư	19.300.558
5	Chi phí khác	50.659.787
6	Chi phí dự phòng	85.742.580
	Tổng mức đầu tư	1.135.212.947
-	Vốn tự huy động (50%)	567.606.474
-	Vốn vay (50%)	567.606.474

TỔNG MỨC ĐẦU TƯ CHI TIẾT - BẾN SỐ 3

Đơn vị: 1.000 đồng

TT	Hạng mục công trình	Đơn vị	Bến số 3		
			Khối lượng	Đơn giá	Thành tiền
I	Chi phí xây dựng				599.757.862
1	Cầu cảng	m2	5.040	26.816	135.152.780
2	Kè sau cầu	md	190	740.115	140.621.883
3	Kè san lấp tạo bãi				
-	Kè loại 1 (Kè hạ lưu)	md		78.256	
-	Kè loại 2 (Kè đường sau cảng)	md	190	56.255	10.688.435
4	Nạo vét	m3	175.000	408	71.434.763
5	San lấp	m3	155.000	560	86.789.282
6	Bãi container	m2	32.698	1.499	49.014.302
7	Đường giao thông nội bộ	m2	28.689	1.499	43.004.811
8	Mạng hạ tầng kỹ thuật	HT	1	56.075.817	56.075.817
9	Tường rào xây mới	md	190	8.176	1.553.517
10	Tường rào hiện hữu (phá dỡ)	Ctr		50.000	
11	Cây xanh	m2	11.776	460	5.422.271
12	Phao báo hiệu (Dì dờ)	Chiếc		50.000	
II	Chi phí thiết bị				368.657.432
1	Cầu QC	Chiếc	2	143.748.000	287.496.000
2	Xe nâng RSD	Chiếc	4	11.787.336	47.149.344
3	Đầu kéo + Rơmooc	Chiếc	10	3.401.209	34.012.088
III	Chi phí quản lý dự án	1,146% * (G_{XD}+G_{TB})			11.094.728
IV	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng				19.300.558
1	Khảo sát địa hình	Hợp đồng số 612/2026/VIMCDV-CMB ngày 12/6/2026			1.350.510
2	Lập BCNCKT				
3	Thẩm tra BCNCKT	0,033% * (G _{XD} +G _{TB})*36%			114.898
4	Chi phí thiết kế	0,996% *G _{XD}			5.970.739
5	Chi phí áp dụng BIM				2.985.370
6	Chi phí thẩm tra thiết kế	0,054% *G _{XD}			322.813
7	Chi phí thẩm tra dự toán	0,051% *G _{XD}			305.906
8	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu thi công xây dựng	0,042% *G _{XD}			250.300

9	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu lắp đặt thiết bị	0,066% *G _{TB}	242.914
10	Chi phí giám sát thi công xây dựng	0,978% *G _{XD}	5.867.986
11	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị	0,241% *G _{TB}	889.124
12	Chi phí khác chưa tính hết		1.000.000
IV	Chi phí khác		50.659.787
1	Thẩm định BCNCKT	0,0044% *V _{TM}	49.978
2	Chi phí bảo hiểm xây dựng	1% *G _{XD}	6.597.336
3	Kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công xây dựng và khi nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình	20% *G _{GSXD}	1.173.597
4	Chi phí lãi vay		39.732.000
5	Kiểm toán	0,1281% *V _{TM}	1.599.611
6	Thẩm tra phê duyệt quyết toán	0,0894% *V _{TM} *50%	507.264
7	Chi phí khác chưa tính hết		1.000.000
IV	Chi phí dự phòng		85.742.580
	Cộng		1.135.212.947

- Nguồn vốn thực hiện Bến số 3:

+ Vốn góp của cổ đông: 567,606 tỷ đồng (50% tổng mức đầu tư)

+ Vốn vay: 567,606 tỷ đồng (50% tổng mức đầu tư)

- Một số chỉ tiêu hiệu quả theo số liệu rà soát như sau:

TỔNG HỢP CHỈ TIÊU HIỆU QUẢ

TT	Chỉ tiêu	Ký hiệu	Đơn vị	Kết quả
1	Tổng mức đầu tư giai đoạn 2 (bến số 3)	Ivo	1.000 đồng	1.135.212.947
2	Tỷ suất chiết khấu	r	%	9,00%
3	Tỷ suất sinh lợi nội tại	IRR	%	12,59%
4	Giá trị hiện tại thuần	NPV	1.000 đồng	389.629.978
5	Thời gian hoàn vốn chiết khấu	T _{CK}	Năm	13,8

Đính kèm 02 file excel chi tiết tính toán.

Trân trọng báo cáo./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu VP, TCKT.

TỔNG GIÁM ĐỐC



Đào Hồng Chương