

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập — Tự do — Hạnh phúc**

# **BÁO CÁO ĐỀ XUẤT CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ**

**DỰ ÁN: XÂY DỰNG KHO BÃI CHI NHÁNH HẢI PHÒNG**

**ĐƠN VỊ TƯ VẤN  
CÔNG TY TNHH MTV TƯ VẤN  
MDC - VNSTEEL  
Giám đốc**

**CHỦ ĐẦU TƯ  
CÔNG TY CP GIAO NHẬN KHO  
VẬN NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM  
Tổng Giám đốc**

**Lê Hoàng Phong**

**Hà Minh Huấn**

**THÁNG 3/2026**



## MỤC LỤC

<b>PHẦN I SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ, CÁC ĐIỀU KIỆN ĐỂ THỰC HIỆN ĐẦU TƯ, ĐÁNH GIÁ VỀ SỰ PHÙ HỢP VỚI QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ .....</b>	<b>3</b>
I.1 CƠ SỞ XÁC ĐỊNH SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ.....	3
I.2 SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ .....	6
I.3 CÁC ĐIỀU KIỆN ĐỂ THỰC HIỆN ĐẦU TƯ .....	8
I.4 ĐÁNH GIÁ SỰ PHÙ HỢP VỚI QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ .....	8
<b>PHẦN II MỤC TIÊU, QUY MÔ, HÌNH THỨC ĐẦU TƯ VÀ QUẢN LÝ DỰ ÁN .....</b>	<b>10</b>
II.1 MỤC TIÊU ĐẦU TƯ.....	10
II.2 QUY MÔ ĐẦU TƯ .....	10
II. 3 HÌNH THỨC ĐẦU TƯ .....	10
II.4 HÌNH THỨC QUẢN LÝ DỰ ÁN .....	10
<b>PHẦN III ĐỊA ĐIỂM ĐẦU TƯ VÀ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN KHU VỰC</b>	<b>11</b>
III.1 ĐỊA ĐIỂM ĐẦU TƯ .....	11
III.2 ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN KHU VỰC .....	12
III.3 HỆ THỐNG CƠ SỞ HẠ TẦNG.....	14
<b>PHẦN IV PHƯƠNG ÁN THIẾT KẾ SƠ BỘ .....</b>	<b>15</b>
IV.1 TỔNG QUANG CÔNG TRÌNH .....	15
III.2 PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC.....	16
III.3 GIẢI PHÁP ĐẢM BẢO MÔI TRƯỜNG.....	19
<b>PHẦN V TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN DỰ ÁN .....</b>	<b>22</b>
<b>PHẦN VI TỔNG MỨC ĐẦU TƯ VÀ CƠ CẤU NGUỒN VỐN ĐẦU TƯ, KHẢ NĂNG CÂN ĐỐI VỐN VÀ HIỆU QUẢ KINH TẾ CỦA DỰ ÁN .....</b>	<b>23</b>
VI.1 TỔNG MỨC ĐẦU TƯ .....	23
VI,2 CƠ CẤU NGUỒN VỐN.....	23
VI.3 KHẢ NĂNG CÂN ĐỐI VỐN .....	24
VI.4 HIỆU QUẢ KINH TẾ CỦA DỰ ÁN .....	24
<b>PHẦN VII KẾT LUẬN – KIẾN NGHỊ .....</b>	<b>26</b>
VII.1 KẾT LUẬN.....	26
VII.2 KIẾN NGHỊ.....	26

## PHẦN I

### SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ, CÁC ĐIỀU KIỆN ĐỂ THỰC HIỆN ĐẦU TƯ, ĐÁNH GIÁ VỀ SỰ PHÙ HỢP VỚI QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ

#### I.1. CƠ SỞ XÁC ĐỊNH SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ

##### A. GIỚI THIỆU CÔNG TY CỔ PHẦN GIAO NHẬN KHO VẬN NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM

Công ty Cổ phần Giao nhận Kho vận Ngoại thương Việt Nam (VINATRANS), được thành lập vào ngày 14/7/1975, với bề dày gần 50 năm kinh nghiệm, là nhà giao nhận vận chuyển hàng đầu tại Việt Nam về lĩnh vực Giao nhận và Logistics.

##### ❖ **Pháp nhân:**

- Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0300648264, cấp ngày 16/03/2010, đăng ký thay đổi lần thứ 11 vào ngày 07/8/2025, nơi cấp Phòng đăng ký kinh doanh TP. Hồ Chí Minh.
- Địa chỉ: 102C Nguyễn Văn Cừ, phường Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- Văn phòng: Lầu 4, Toà nhà VNSteel, số 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh.
- Vốn điều lệ: 255 tỷ đồng
- Tổng giám đốc: Ông Hà Minh Huân
- Email: [vinatrans@vinatrans.com.vn](mailto:vinatrans@vinatrans.com.vn)
- Điện thoại: (084.028) 3941 4919



##### ❖ **Các chi nhánh:**

1. Chi nhánh Quảng Ngãi
2. Chi nhánh Hải Phòng
3. Chi nhánh Cần Thơ

##### ❖ **Các Công ty thành viên:** 01 Công ty con và 09 Công ty liên kết.

1. Công ty TNHH Vận tải Ô tô Vina Vinatrans (Công ty con)

2. Công ty TNHH Vận tải Việt Nhật
3. Công ty TNHH Nissin Logistics (Việt Nam)
4. Công ty TNHH Agility
5. Công ty TNHH Lotte Vinatrans Global Logistics (Việt Nam)
6. Công ty Cổ phần Vinafreight
7. Công ty Cổ phần Giao nhận Vận tải Ngoại thương
8. Công ty Cổ phần Giao nhận Vận tải Miền Trung
9. Công ty TNHH Dịch vụ Hàng không Véc tơ Quốc tế
10. Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Thương mại Con đường Việt

❖ **Lĩnh vực sản xuất kinh doanh:** hoạt động dịch vụ Logistics, hỗ trợ khác liên quan đến vận tải, thương mại bao gồm:

- Khai quan, vận chuyển, đóng kiện.
- Vận tải nội địa và cước quốc tế.
- Cho thuê kho bãi – văn phòng.

.....

❖ **Năng lực kinh nghiệm :** Với đội ngũ nhân viên đông đảo, nhiệt tình, tinh thần trách nhiệm cao, đội xe hùng hậu, nhiều Công ty thành viên, nhiều chi nhánh khắp Việt Nam (Vinatrans Quangngai, Vinatrans Haiphong, Vinatrans Cantho ...) và các đại lý của Vinatrans khắp toàn cầu, kho bãi chứa hàng rộng lớn.

**\* Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh từ năm 2012 đến 2025**

*DVT: tỷ VNĐ*

Stt	Hạng mục	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
1	Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	197,392	132,261	158,025	478,698
2	Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ	25,266	22,017	19,912	9,081
3	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	51,346	20,300	17,931	70,597
4	Tổng lợi nhuận trước thuế	51,346	20,062	18,771	72,026

*(Nguồn: BCTC kiểm toán)*

## B. GIỚI THIỆU ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN

Công ty TNHH MTV Tư vấn MDC - VNSTEEL do Tổng Công ty Thép Việt Nam – CTCP làm chủ sở hữu, được thành lập lại trên cơ sở kế thừa bộ máy của Công ty Tư vấn và Thiết kế Luyện kim, với nhiều năm kinh nghiệm trong các lĩnh vực tư vấn đầu tư phát triển, thiết kế giám sát, quản lý dự án các công trình luyện kim, công nghiệp và dân dụng khác.

### ❖ Pháp nhân:



### CÔNG TY TNHH MTV TƯ VẤN MDC – VNSTEEL

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân - phường Bến Thành - TP. HCM

Điện thoại: (084.028) 3829 7424 – 3829 7425

Fax: (084.028) 3822 8534

Giám đốc: Ông Lê Hoàng Phong

### ❖ Lĩnh vực hoạt động Công ty:

Tư vấn đầu tư và thiết kế các công trình luyện kim, công trình công nghiệp khác và dân dụng, bao gồm:

- Điều tra, khảo sát và lập dự án đầu tư.
- Thực hiện công tác thiết kế: thiết kế sơ bộ, thiết kế kỹ thuật, thiết kế thi công, lập dự toán và tổng dự toán công trình.
- Thực hiện công tác đấu thầu: Lập kế hoạch đấu thầu, lập hồ sơ mời thầu, phân tích đánh giá hồ sơ dự thầu.
- Thực hiện công tác thẩm tra: thẩm tra dự án, thẩm tra thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán.
- Thực hiện công tác giám sát: Giám sát thi công xây lắp, giám sát thiết kế.
- Tổ chức thực hiện và quản lý các dự án đầu tư.

### ❖ Năng lực và kinh nghiệm

- Công ty có một đội ngũ cán bộ chuyên môn và nghiệp vụ có kinh nghiệm lâu năm trong công tác tư vấn đầu tư và thiết kế công trình, đặc biệt là các công trình trong ngành Luyện kim. Ngoài ra, đội ngũ cộng tác viên là các chuyên gia hàng đầu về các lĩnh vực công nghiệp luyện kim trong và ngoài nước. Công ty TNHH MTV Tư vấn MDC - VNSTEEL đã đóng góp một phần đáng kể cho Công ty Thép Miền Nam trước đây, Tổng công ty Thép Việt Nam hiện nay cũng như các đơn vị ngành thép trong nước đạt được những thành công lớn trong quá trình đầu tư và phát triển.

- Công ty có mối quan hệ khách hàng và trao đổi thông tin với nhiều tổ chức nghiên cứu về luyện kim và các nhà sản xuất, nhà chế tạo thiết bị trong nước và ngoài nước như: VSA, SEAIISI, ESSAR, SOFRECO, ARCELOR, SIEMENS VAI, JP-PLANTECH, DANIELI, SMS, TENOVA... Công ty thường xuyên có các trao đổi và cập nhật các thông tin về tình hình sản xuất thép và đầu tư trong khu vực và thế giới.
- Với kinh nghiệm và khả năng của mình công ty luôn đáp ứng các yêu cầu và làm hài lòng các khách hàng trong và ngoài nước.

Hiện nay Công ty là đơn vị tư vấn hàng đầu và có uy tín trong ngành Thép Việt Nam. Công ty đã được các tổ chức tư vấn đánh giá hệ thống quản lý chất lượng trong và ngoài nước như Quacert (VN), QMS (Australia) cấp chứng nhận quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn quốc tế ISO 9001 – 2000.

### **C. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ**

- Báo cáo được lập trên cơ sở các quy định hiện hành: Luật Xây dựng; Luật Đầu tư; Luật Đất đai; Luật Đấu thầu; các Nghị định, Thông tư hướng dẫn quản lý dự án đầu tư xây dựng; quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật; quy định về PCCC và bảo vệ môi trường; hồ sơ pháp lý khu đất và các tài liệu liên quan.
- Quyết định số 15/QĐ-VNS ngày 13/02/2026 của Tổng công ty Thép Việt Nam-CTCP về việc Tạm giao chỉ tiêu kế hoạch đầu tư phát triển và kế hoạch đầu tư mua sắm, nâng cấp tài sản cố định năm 2026 cho Vinatrans.

## **I.2. SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ**

### **(i) Phù hợp định hướng phát triển logistics và kinh tế cảng biển Hải Phòng:**

Thị trường kho bãi tại Hải Phòng gắn liền với định hướng phát triển logistics và kinh tế cảng biển của Thành phố, cụ thể:

- Đến năm 2030: Hải Phòng định hướng trở thành trung tâm dịch vụ logistics quốc tế hiện đại với đầy đủ các loại hình vận tải (đường biển, đường hàng không, đường bộ cao tốc, đường sắt tốc độ cao), đáp ứng sản lượng hàng hóa thông qua từ 175,4 – 215,5 triệu tấn/năm, trong đó hàng container đạt khoảng 12,15-14,92 triệu TEU/năm.

(Nguồn: <https://baohaiphong.vn/den-nam-2030-san-luong-hang-hoa-qua-cang-bien-hai-phong-dat-175-4-den-215-5-trieu-tan-515422.html>);

- Đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050: Hải Phòng trở thành thành phố có trình độ phát triển cao trong nhóm các thành phố hàng đầu châu Á

và thể giới; tổng diện tích đất phát triển công nghiệp, kho tàng dự kiến đạt khoảng 17.500 – 18.500 ha.

(Nguồn: <https://thanhphohaiphong.gov.vn/cong-bo-quy-hoach-thanh-pho-hai-phong-thoi-ky-2021-2030-tam-nhin-den-nam-2050.html>);

Trên cơ sở các định hướng phát triển nêu trên, thị trường kho bãi và dịch vụ logistics tại Hải Phòng dự báo sẽ có sự tăng trưởng mạnh mẽ trong thời gian tới, cụ thể:

- Nhu cầu về kho bãi, lưu trữ và trung chuyển hàng hóa tiếp tục gia tăng;
- Yêu cầu đối với hệ thống kho bãi theo hướng hiện đại, đồng bộ, đáp ứng tiêu chuẩn logistics ngày càng cao;
- Mở ra cơ hội cho doanh nghiệp mở rộng thị phần, gia tăng doanh thu và nâng cao năng lực cạnh tranh trên thị trường.

**(ii) Nâng cao hiệu quả khai thác khu đất hiện hữu**

Hiện nay, Vinatrans đang cho thuê lại khu đất tại Hải Phòng chủ yếu làm bãi chứa container, giá trị gia tăng thấp, chưa tương xứng với tiềm năng khu đất và xu hướng phát triển thị trường.

Việc đầu tư xây dựng hệ thống kho bãi sẽ:

- Tối ưu hóa hiệu quả sử dụng đất;
- Chuyển đổi mô hình khai thác từ cho thuê đất sang cung cấp dịch vụ logistics;
- Tạo nguồn doanh thu ổn định, bền vững;
- Nâng cao năng lực cạnh tranh và hiệu quả hoạt động của Công ty.

**(iii) Hạn chế rủi ro pháp lý trong sử dụng đất**

Việc cho thuê lại đất hiện nay không phù hợp với mục đích sử dụng đất đã được phê duyệt, tiềm ẩn các rủi ro như:

- Có thể bị cơ quan quản lý Nhà nước kiểm tra, xử lý vi phạm;
- Nguy cơ bị thu hồi đất trước thời hạn theo quy định pháp luật.

Do đó, việc đầu tư xây dựng kho bãi phù hợp quy hoạch và mục đích sử dụng đất là cần thiết nhằm đảm bảo tuân thủ pháp luật và ổn định hoạt động lâu dài của Công ty.

**(iv) Bảo toàn và gia tăng giá trị tài sản trên đất trong dài hạn**

Khu đất hiện đang thuê có thời hạn đến năm 2043. Việc gia hạn sau thời điểm này phụ thuộc vào quy hoạch, chính sách quản lý đất đai và hiệu quả sử dụng đất của doanh nghiệp.

Trong trường hợp không được gia hạn:

- Nếu tài sản trên đất được đầu tư hợp pháp, đúng mục đích, Công ty có cơ sở được xem xét bồi thường, hỗ trợ theo quy định;
- Ngược lại, nếu sử dụng đất sai mục đích, rủi ro không được công nhận hoặc bồi thường tài sản là rất lớn.

Do đó, việc đầu tư ngay từ giai đoạn hiện tại giúp:

- Bảo toàn và tích lũy giá trị tài sản;
- Giảm thiểu rủi ro pháp lý và tài chính;
- Tăng tính chủ động trong các phương án xử lý đất sau năm 2043.

**(v) *Nâng cao hiệu quả kinh doanh so với phương án khai thác hiện tại***

Kết quả tính toán, so sánh giữa phương án đầu tư và phương án khai thác hiện tại cho thấy:

- Phương án sau đầu tư mang lại hiệu quả kinh doanh cao hơn rõ rệt;
- Chênh lệch hiệu quả tăng dần qua các năm;

Điều này cho thấy việc đầu tư xây dựng kho bãi không chỉ nhằm đáp ứng nhu cầu thị trường mà còn trực tiếp nâng cao hiệu quả khai thác khu đất, gia tăng doanh thu và hiệu quả tài chính cho Công ty trong dài hạn.

### **I.3. CÁC ĐIỀU KIỆN ĐỂ THỰC HIỆN ĐẦU TƯ**

Dự án có đầy đủ các điều kiện cơ bản để triển khai, cụ thể:

- Về quỹ đất: Vinatrans đang quản lý, sử dụng khu đất hợp pháp tại Hải Phòng, thuận lợi cho việc triển khai đầu tư;
- Về vị trí: Khu đất nằm trong khu vực phát triển logistics trọng điểm (gần cảng biển, khu công nghiệp, hệ thống giao thông kết nối thuận lợi);
- Về thị trường: Nhu cầu thuê kho bãi, dịch vụ logistics tại Hải Phòng đang tăng trưởng tích cực;
- Về năng lực doanh nghiệp: Công ty có kinh nghiệm trong lĩnh vực khai thác kho bãi, logistics;
- Về tài chính: Dự án có khả năng thu hồi vốn và mang lại hiệu quả kinh tế theo các phương án tính toán sơ bộ.

### **I.4. ĐÁNH GIÁ SỰ PHÙ HỢP VỚI QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ**

Dự án phù hợp với:

- Quy hoạch phát triển logistics của TP. Hải Phòng, đặc biệt trong bối cảnh định hướng thành lập khu thương mại tự do (FTZ) Hải Phòng và phát triển mạnh Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải;

- Quy hoạch sử dụng đất và định hướng phát triển công nghiệp – kho tàng của Thành phố;
- Kế hoạch đầu tư năm 2026 của Tổng công ty Thép Việt Nam – CTCP (Quyết định số 15/QĐ-VNS ngày 13/02/2026 về việc tạm giao chỉ tiêu kế hoạch đầu tư phát triển và kế hoạch đầu tư mua sắm, nâng cấp tài sản cố định năm 2026 cho Vinatrans).

## **PHẦN II**

### **MỤC TIÊU, QUY MÔ, HÌNH THỨC ĐẦU TƯ VÀ QUẢN LÝ DỰ ÁN**

#### **II.1 MỤC TIÊU ĐẦU TƯ**

- Mở rộng thị phần dịch vụ kho bãi và logistics của Công ty tại khu vực Hải Phòng – trung tâm logistics trọng điểm phía Bắc;
- Hình thành hệ thống kho bãi hiện đại, đồng bộ, đáp ứng nhu cầu lưu trữ, trung chuyển hàng hóa, bao gồm cả hàng hóa yêu cầu điều kiện bảo quản đặc biệt;
- Nâng cao năng lực cung cấp dịch vụ lưu kho, bốc xếp, bảo quản và quản lý hàng hóa;
- Tăng doanh thu và đáp ứng nhu cầu dài hạn của khách hàng.

#### **II.2 QUY MÔ ĐẦU TƯ**

Diện tích đất (bao gồm cả kho): 25.419,6 m<sup>2</sup>.

Quy mô đầu tư:

- Hạng mục 1: Xây dựng khung kho cho thuê, diện tích khoảng 9.800 m<sup>2</sup> (kết cấu nền, khung, mái, hạ tầng kỹ thuật cơ bản). Phần hoàn thiện kho do đơn vị thuê tự đầu tư (hoàn thiện kết cấu nền, vách kho và thiết bị đảm bảo tiêu chuẩn kho lạnh), không thuộc phạm vi đầu tư của Công ty;
- Hạng mục 2: Xây dựng 01 kho chứa thép diện tích khoảng 1.200 m<sup>2</sup>, có trang bị công trực, phục vụ nhu cầu lưu trữ, bốc xếp thép của đơn vị trong hệ thống.

Quy mô, công năng, các chỉ tiêu xây dựng chi tiết của dự án sẽ được xác định cụ thể trong bước thiết kế cơ sở, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định.

#### **II.3 HÌNH THỨC ĐẦU TƯ**

Dự án đầu tư xây dựng mới.

#### **II.4 HÌNH THỨC QUẢN LÝ DỰ ÁN**

- Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 và Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 50/2014/QH13.
- Căn cứ Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng.
- Căn cứ vào năng lực của Công ty cổ phần Giao nhận Kho vận Ngoại thương Việt Nam (VINATRANS).

Công ty áp dụng hình thức tổ chức quản lý dự án: Tổ chức tư vấn quản lý dự án.

### PHẦN III

## ĐỊA ĐIỂM ĐẦU TƯ VÀ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN KHU VỰC

### III.1 ĐỊA ĐIỂM ĐẦU TƯ

Công trình được xây dựng nằm tại KCN Đình Vũ, phường Đông Hải TP. Hải Phòng với diện tích khu đất là 25.419,6m<sup>2</sup>. Trong đó đất nằm trong quy hoạch là 4.322m<sup>2</sup>, đất nằm ngoài quy hoạch là 21.097,6m<sup>2</sup>. Mặt bằng hiện trạng trống trải

#### Các mặt tiếp giáp khu đất bao gồm

- Phía Nam giáp: QL5;
- Phía Tây giáp: Đại lý lớp Casumina;
- Phía Bắc giáp: Cảng Hải An;
- Phía Đông giáp: Kho lạnh Liên Phương.



Thành phố Hải Phòng là một trong 3 đô thị loại I, đô thị trung tâm cấp quốc gia. Hải Phòng là thành phố lớn thứ 3 của Việt Nam sau thành phố Hồ Chí Minh, Hà Nội:

- Nằm ở khu vực phía Tây của Vịnh Bắc Bộ – một vịnh lớn của Đông Nam Châu Á và bờ biển phía Đông Bắc Việt Nam. Cách Hà Nội 102 km và cách biên giới Việt – Trung 200 km.
- Là thành phố cảng, cửa ngõ giao thương quốc tế chính ra biển của miền Bắc Việt Nam.
- Đầu mối giao thông quan trọng của các tỉnh phía Bắc Việt Nam.
- Là đô thị loại I, đô thị trung tâm cấp quốc gia.
- Trung tâm công nghiệp, thương mại, dịch vụ, du lịch của cả nước và của vùng duyên hải Bắc Bộ.
- Là trung tâm của vành đai kinh tế về phía Tây của Vịnh Bắc Bộ (Hải Phòng, Quảng Ninh) và khu vực kinh tế bờ biển phía Bắc (Quảng Ninh, Hải Phòng, Thái Bình, Nam Định, Ninh Bình).
- Là trung tâm của chuỗi hàng lang đô thị: Hải Phòng – Hải Dương – Hà Nội – Việt Trì Yên Bái – Lào Cai (Việt Nam) – Mengzi – Kuming (Trung Quốc); Hải Phòng – Hải Dương – Hà Nội – Lạng Sơn (Việt Nam) – Nanning (Trung Quốc).
- Mất xích quan trọng trong hợp tác phát triển kinh tế “Hai hành lang một vành đai” giữa Trung Quốc và Việt Nam.
- Gần Vịnh Hạ Long – Một kỳ quan thế giới bao gồm 1.969 đảo.

### **III.2 ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN KHU VỰC**

Theo các tài liệu thống kê của chủ đầu tư Khu công nghiệp cũng như các cơ quan quản lý Nhà nước thì điều kiện tự nhiên khu vực như sau:

#### **III.2.1. VỊ TRÍ ĐỊA LÝ**

Kho bãi chi nhánh Hải Phòng nằm trong khu công nghiệp Đình Vũ, thuộc khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, Phường Đông Hải thành phố Hải Phòng;

Hải Phòng là một thành phố ven biển nằm ở hạ lưu của hệ thống sông Thái Bình, thuộc vùng Đông Bắc Đồng bằng sông Hồng (ĐBSH), có tọa độ địa lý từ 20°30'39" đến 21°01'15" vĩ độ Bắc và từ 106°23'39" đến 107°08'39" kinh độ Đông. Về ranh giới hành chính: Phía Bắc và Đông Bắc giáp tỉnh Quảng Ninh; Phía Nam giáp tỉnh Thái Bình; Phía Tây giáp tỉnh Hải Dương; Phía Đông giáp Vịnh Bắc Bộ với đường bờ biển dài 129 km, nơi có 05 cửa sông lớn là: Bạch Đằng, Cửa Cấm, Lạch Tray, Văn Úc và sông Thái Bình. Cách thành phố Hà Nội khoảng 120 km. Có cảng biển và sân bay.

#### **III.2.2. KHÍ HẬU**

##### **1. Điều kiện khí hậu khu vực**

Khí hậu Hải Phòng vừa mang đặc điểm chung khí hậu nhiệt đới gió mùa vùng đồng bằng châu thổ sông Hồng, vừa có những đặc điểm riêng của vùng ven biển. Nhiệt độ, lượng mưa, giờ nắng và độ ẩm có sự thay đổi khá rõ rệt giữa các mùa, nhất là mùa hè và mùa đông.

Đặc điểm khí hậu Hải Phòng mang tính chất nhiệt đới gió mùa với hai mùa rõ rệt: mùa hè nóng ẩm và mùa đông lạnh.

## 2. Nhiệt độ, lượng mưa, độ ẩm không khí

Trung bình hàng năm, nhiệt độ dao động từ  $22\text{ C}^0 - 25\text{ C}^0$ , trong đó mùa hè bắt đầu từ tháng 5 đến tháng 8, nhiệt độ thường đạt từ  $30\text{ C}^0 - 35\text{ C}^0$ , có khi lên tới  $37\text{ C}^0$ .

Lượng mưa trung bình từ 1.600 – 1.800 mm, mưa lớn, nhất là mưa trong bão kết hợp với triều cường gây ngập lụt xảy ra thường xuyên hơn ở Hải Phòng trong những năm gần đây. Mưa trong bão chiếm tỷ lệ 40% tổng lượng mưa năm, lượng mưa 03 ngày lớn nhất đo được từ 6-8/08/1995 đạt 800 mm tại An Hải, 728 mm tại Thủy Nguyên.

Hải Phòng nằm trong vùng khí hậu nhiệt đới ẩm gió mùa, độ ẩm không khí cao (khoảng 85%).

## 3. Tốc độ và hướng gió

Gió thịnh hành nhất là hướng Đông với tần suất chiếm 29,55%; Gió hướng Bắc chiếm 14,71%; Gió lặng chiếm 4,97%. Các tháng từ tháng 11 đến tháng 4 gió thịnh hành hướng Đông và hướng Bắc, tháng 6 và tháng 8 gió thịnh hành hướng Nam và Đông Nam. Gió tại Hòn Dấu phần lớn có tốc độ từ 1 đến 9m/s, tốc độ từ 9m/s trở lên chiếm rất ít.

### III.2.3. ĐẶC ĐIỂM ĐỊA CHẤT THỦY VĂN

Hải Phòng có 6 sông chính và 9 sông nhánh với tổng chiều dài khoảng 300 km là sông Bạch Đằng, sông Cấm, sông Lạch Tray, sông Văn Úc, sông Thái Bình, sông Luộc... Ngoài các sông chính là các sông nhánh lớn nhỏ chia cắt khắp địa hình thành phố như sông Giá (Thủy Nguyên), sông Đa Độ (An Lão - Kiến An - Kiến Thụy - Dương Kinh - Đồ Sơn), sông Tam Bạc... Các con sông cung cấp nước phục vụ sinh hoạt, sản xuất cho thành phố;

Thủy triều vùng biển Hải Phòng mang đặc trưng điển hình của chế độ thủy triều ven bờ vịnh Bắc Bộ đó là chế độ nhật triều tương đối thuận nhất với biên độ dao động lớn. Trong khi đó, khu vực biển Hải Phòng chịu ảnh hưởng rất mạnh của thủy triều. Trong tháng có khoảng 25 ngày có 1 lần nước lớn và 1 lần nước ròng, độ lớn triều cường ở đây thuộc loại lớn, khoảng 3 m đến 4 m vào thời kỳ triều cường.

### III.2.4. KHẢO SÁT ĐỊA CHẤT KHU VỰC

Căn cứ vào kết quả khảo sát địa chất do Công ty cổ phần tư vấn và xây dựng Global Việt Nam lập, vị trí xây dựng gồm các lớp sau:

- Lớp 1: Kết cấu áo đường + BTN + Cát san lấp, màu xám đen
- Lớp 2: Sét pha, màu xám nâu, xám đen, xám tối, lẫn hữu cơ, trạng thái chảy - dẻo chảy
- Lớp 3: Cát pha, đôi chỗ xen kẹp sét, màu xám nâu, xám nhạt, trạng thái dẻo
- Lớp 4: Sét, màu xám nâu, xám tro, xám vàng, trạng thái dẻo mềm

- Lớp 5: Sét, màu xám nâu, xám vàng, xám ghi loang lổ, trạng thái dẻo cứng
- Lớp 6 Sét, màu xám xanh, xám ghi, xám tro, trạng thái dẻo mềm
- Lớp 7: Sét, màu xám xanh, xám ghi, xám tro, trạng thái dẻo mềm

Kết thúc hố khoan tại độ sâu 43m.

### **III.3 HỆ THỐNG CƠ SỞ HẠ TẦNG**

#### **II.3.1. ĐƯỜNG BỘ**

- Cao tốc Hà Nội – Hải Phòng chiều dài toàn tuyến 105,837 Km, là tuyến đường huyết mạch đi qua địa phận của thành phố trọng điểm và các tỉnh: thủ đô Hà Nội, tỉnh Hải Dương và thành phố cảng Hải Phòng.
- Quốc lộ 5A chiều dài toàn tuyến là 102 Km (Hà Nội – Hưng Yên – Hải Dương – Hải Phòng).
- Quốc lộ 10 chiều dài toàn tuyến (Uông Bí - Hải Phòng - Thái Bình - Nam Định - Ninh Bình - Thanh Hóa) là 151 km.
- Hệ thống giao thông nội bộ trong khu công nghiệp được xây dựng hoàn chỉnh, đồng bộ, bao gồm:
  - + Đường chính rộng đến 68 m, 2 chiều 4 làn xe.
  - + Các đường nhánh rộng 24 m.
  - + Dọc các đường là vỉa hè rộng 8m.

#### **II.3.2. HỆ THỐNG ĐIỆN**

Nguồn điện được cung cấp từ lưới điện quốc gia 220KV, lưới điện khu vực 110KV làm dự phòng, đảm bảo nguồn điện ổn định, liên tục.

#### **II.3.3. HỆ THỐNG CẤP THOÁT NƯỚC**

Hệ thống cấp nước: Khu công nghiệp Đình Vũ sử dụng nước do Nhà máy nước Hải phòng cung cấp với công suất tối đa là 5.000m<sup>3</sup>/ngày đêm. Ngoài ra Khu công nghiệp còn bố trí một bể chứa nước dự trữ trong trường hợp khẩn cấp.

Hệ thống thoát nước: Hệ thống thoát nước mưa và nước thải được xây dựng riêng biệt. Nước mưa được thu gom qua hệ thống cống và thoát ra các sông trong khu vực. Đường kính cống ngầm thoát nước mưa là D800mm - D1000mm trên nguyên tắc tự chảy.

Nước thải công nghiệp được thu gom vào hệ thống cống ngầm và qua các trạm bơm trung gian và được xử lý tại nhà máy xử lý nước thải theo tiêu chuẩn trước khi thải ra ngoài môi trường.

Hệ thống thoát nước mặt khu vực nhà kho mới được xây dựng căn cứ theo qui hoạch thoát nước chung hiện hữu. Đường ống được đặt ngầm trong đất, tại các khu vực đi qua đường sử dụng ống BTCT ly tâm chịu lực. Loại ống d400 và d600.

## PHẦN IV PHƯƠNG ÁN THIẾT KẾ SƠ BỘ

### IV.1 TỔNG QUANG CÔNG TRÌNH

Công trình được xây dựng nằm tại KCN Đình Vũ, phường Đông Hải TP. Hải Phòng với diện tích khu đất là 25.419,6m<sup>2</sup>. Trong đó đất nằm trong quy hoạch là 4.322m<sup>2</sup>, đất nằm ngoài quy hoạch là 21.597,6m<sup>2</sup>.

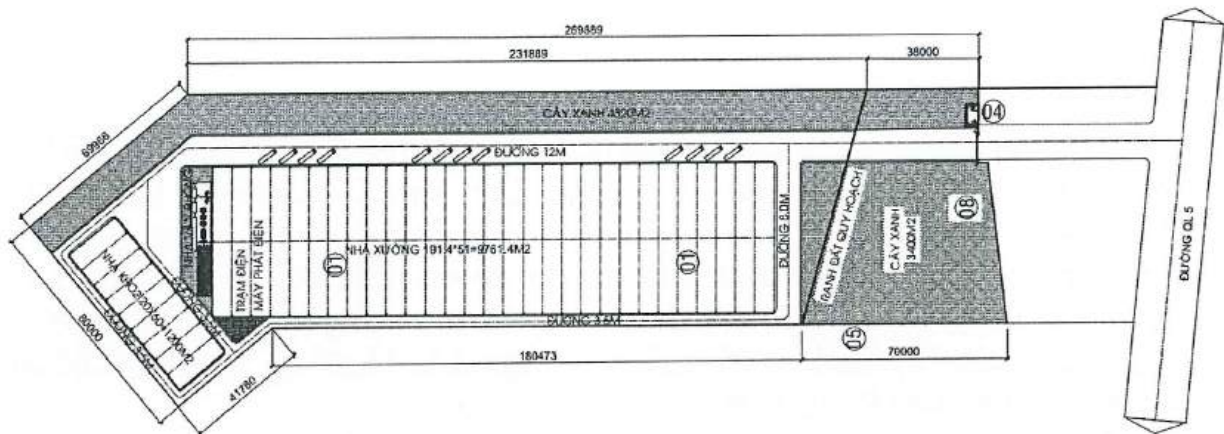
#### IV.1.1 CÁC MẶT TIẾP GIÁP KHU ĐẤT BAO GỒM

Phía Nam giáp: QL5;

Phía Tây giáp: Đại lý lốp Casumina;

Phía Bắc giáp: Cảng Hải An;

Phía Đông giáp: Kho lạnh Liên Phương.



**Mặt bằng quy hoạch khu đất**

#### IV.1.2 CÁC HẠNG MỤC CÔNG TRÌNH CHÍNH

STT	Hạng mục	Đơn vị	Dài	Rộng	Số tầng	Diện tích	Tỉ lệ %
<b>I</b>	<b>Diện tích khu đất</b>					<b>25.419,6</b>	
<b>II</b>	<b>Diện tích trong ranh quy hoạch</b>					<b>4.322</b>	
<b>III</b>	<b>Diện tích ngoài ranh quy hoạch</b>					<b>21.097,6</b>	<b>100,00</b>
01	Nhà kho 1:	m2	191,4	51	1	9.761,4	46,27
02	Nhà kho 2:	m2	60	20	1	1.200	5,69
03	Nhà văn phòng	m2	20	5	1	100	0,47
04	Nhà bảo vệ	m2	6	4,5	1	27	0,12
05	Trạm điện+ máy phát điện	m2			1	100	0,47
06	Hồ nước PCCC	m2	15	5	1	75	0,36

07	Đường giao thông	m3				5.435,2	25,76
08	Cây xanh	m2				4.400	20,86

## IV.2 PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC

### IV.2.1 Bố trí mặt bằng

Nguyên tắc và cơ sở bố trí các hạng mục chính trong tổng mặt bằng thỏa mãn điều kiện hợp lý hóa và tối ưu hóa lưu trình vận hành.

### IV.2.2 Nhà kho chính

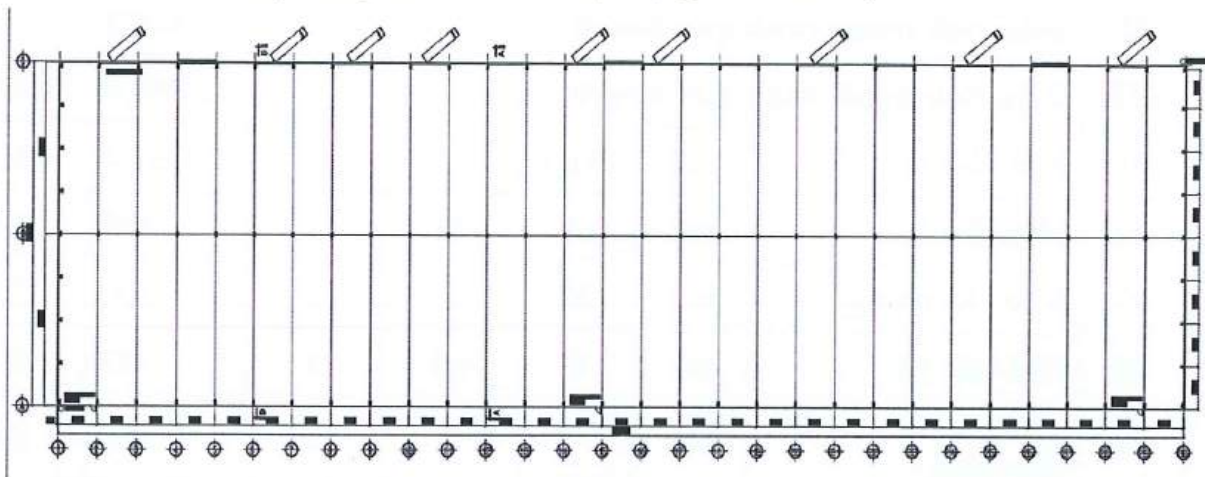
- Kiến trúc nhà kho chính: ngang 51m, dài 191,4m, tổng diện tích là 9.761,4m<sup>2</sup>.
- Kết cấu nhà kho chính là kết cấu thép, móng cột sử dụng phương án móng cọc BTCT.

#### 1. Kiến trúc:

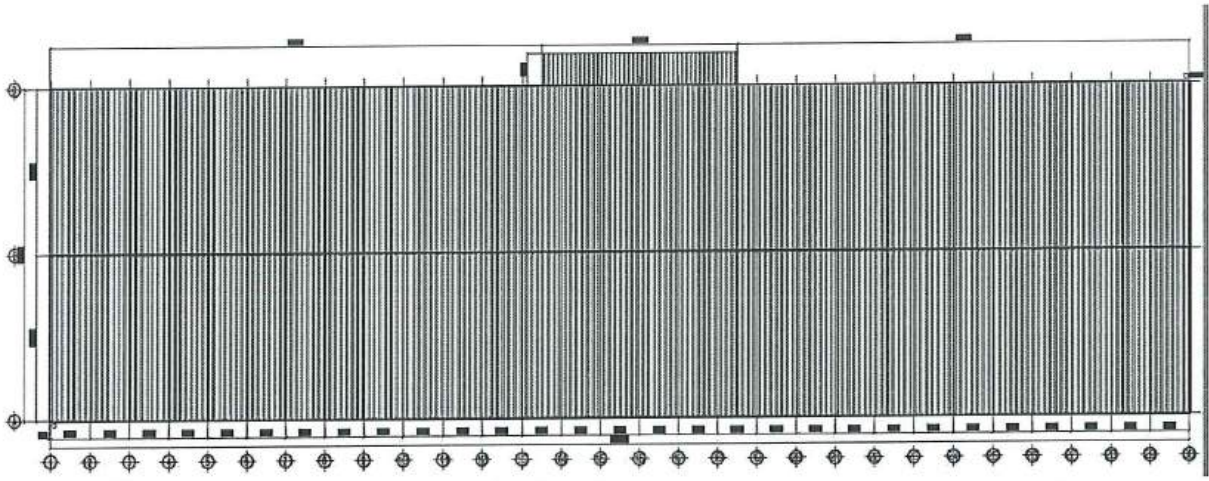
Xưởng gồm 2 gian ngang 25,5m dài 191,4 m, gồm 30 bước cột, mỗi bước cột 6,6m, cote nền nhà so với cote sân nền là 1,45m. Lấy cote nền nhà kho làm chuẩn cote 0,000, mái che consol 5m cách cote nhà kho + 6500mm, phía trên lợp tôn vách và tôn mái, vì kèo thép tổ hợp, xà gồ mái C200\*65\*3.0 a1.150, xà gồ vách C200\*65\*3.0 a1.250, cửa đi ra vào loại cửa cuốn ngang 6m cao 6m. Có bậc cấp đi lên nhà kho, bố trí 3 vị trí tại trục 4-5, 16-16 và 27-28. Có bố trí 2 thang lên mái, loại thang xoắn.

#### 2. Kết cấu và hệ thống điện- nước

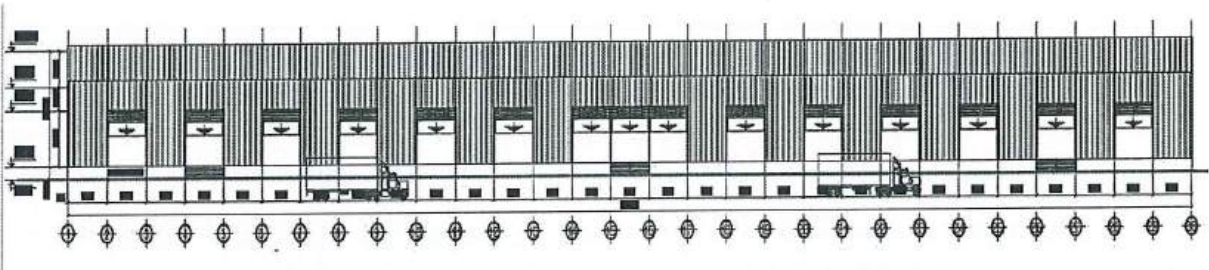
- Móng: Móng cọc Bê tông dự ứng lực d400 sâu 41m, dài cọc cao 0,8m.
- Khung: Nhà xưởng bằng thép tổ hợp định hình.
- Nền: Nền BTCT.
- Điện: Hệ thống điện chiếu sáng cho nhà xưởng được bố trí theo tiêu chuẩn về lấy sáng và nhu cầu hoạt động của thiết bị.



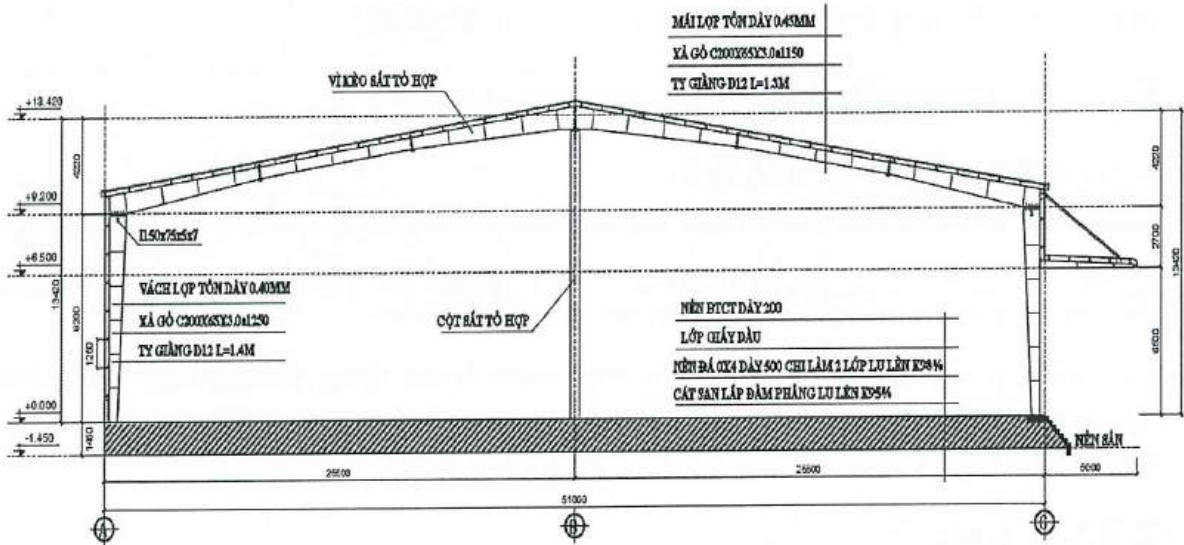
Mặt bằng nhà kho



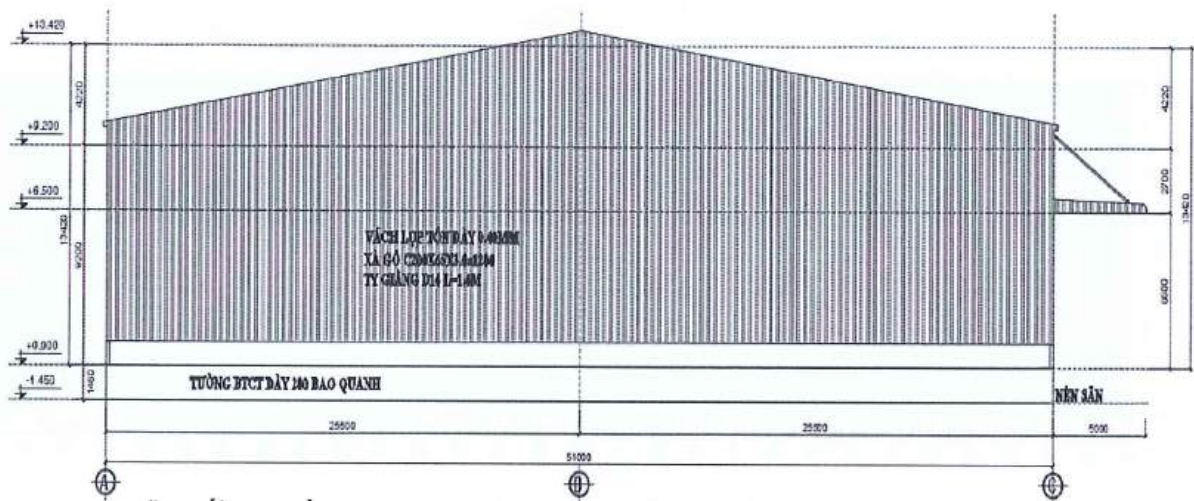
Mặt bằng mái nhà kho



Mặt đứng chính nhà kho



Mặt cắt ngang nhà kho



**Mặt bằng đầu hồi nhà kho**

#### **IV.2.3 Đường giao thông – cây xanh**

##### **1. Đường giao thông**

Đường nội bộ trong xưởng bố trí hợp lý để phục vụ sản xuất và kinh doanh.

Đường nội bộ mặt cắt ngang rộng: 3,5m, 8m, 12m, Tổng diện tích xây dựng chiếm khoảng 25,76%. Kết cấu đường bê tông nhựa nóng C12.5 dày 7cm.

Các tuyến đường nội bộ được đầu nối lưu thông với nhau thuận tiện cho việc đi lại và được kết nối với đường nội bộ khu công nghiệp.

##### **2. Cây xanh**

Cây xanh trong nhà máy được bố trí dọc hai bên đường và ở khu vực trồng giữa các nhà xưởng và công trình kiến trúc nhằm giảm độ ô nhiễm, tiếng ồn, cải thiện môi trường khu vực đồng thời làm tăng thêm mỹ quan cho nhà máy. Tổng diện tích xây dựng chiếm khoảng 20,86%.

#### **IV.2.4 Hệ thống cấp thoát nước – chiếu sáng**

##### **1. Hệ thống cấp nước sinh hoạt**

Căn cứ theo quy hoạch cấp nước chung của nhà máy, sử dụng nguồn nước từ trạm cấp nước có sẵn nằm trong khu công nghiệp và xây dựng hệ thống ống dẫn cấp nước tới các bộ phận tiêu thụ trong nhà kho.

Giải pháp của hệ đường ống cấp nước là sử dụng đường ống nhựa Bình Minh theo tiêu chuẩn. Đường ống bên trong nhà được đi ngầm và đặt trong hệ thống mương kỹ thuật.

##### **2. Thoát nước**

Hệ thống thoát nước mặt khu vực nhà kho mới được xây dựng căn cứ theo quy hoạch thoát nước chung hiện hữu. Đường ống được đặt ngầm trong đất, tại các khu vực đi qua đường sử dụng ống BTCT ly tâm chịu lực. Loại ống d400 và d600.

### **3. Hệ thống chiếu sáng**

Hệ thống chiếu sáng (hệ thống phân phối điện, nguồn ánh sáng, quang thông và kiểu đèn được sử dụng) phù hợp với tiêu chuẩn TCVN và IEC khi chúng được áp dụng.

#### ***Chiếu sáng nhà xưởng***

Hệ thống chiếu sáng đáp ứng yêu cầu độ rọi phù hợp với tiêu chuẩn chiếu sáng nhà xưởng công nghiệp và không nhỏ hơn 150 lux với việc lựa chọn nguồn ánh sáng và thiết bị chiếu sáng tương ứng với điều kiện môi trường của nhà kho.

Độ rọi 300 lux, sử dụng đèn huỳnh quang và các phụ kiện với mức bảo vệ IP44 phù hợp. Một số phụ tùng kết hợp với trần giả, có đặc tính chống chói.

#### **Chiếu sáng khẩn cấp và di tản**

Vì lý do an toàn cho người và vận hành khẩn cấp của thiết bị nhằm đảm bảo quang thông chiếu sáng bằng 10% chiếu sáng bình thường trong thời gian hệ thống chính tắt (mất điện hoàn toàn).

#### ***Chiếu sáng bên ngoài***

Mặt bằng nhà máy được thiết kế chiếu sáng toàn bộ theo tiêu chuẩn chiếu sáng chung của nhà máy công nghiệp. Độ chiếu sáng bên ngoài nhà ở các khu vực trong nhà máy là 15 Lux. Hệ thống chiếu sáng được trang bị bằng các trụ chiếu sáng với chiều cao thích hợp, sử dụng đèn thủy ngân hoặc đèn halogen và trang bị tủ điều khiển và bảo vệ riêng.

Các bảng ổ cắm điện gồm ổ cắm, phích cắm và các đầu ra công tắc-ổ cắm

Được trang bị trong các xưởng sản xuất, gian phụ trợ, trạm biến thế với số lượng phù hợp để sử dụng các thiết bị điện cầm tay công suất nhỏ.

### **IV.2.5 Hệ thống chống sét và tiếp đất**

#### **1. Hệ thống bảo vệ chống sét**

Hệ thống bảo vệ chống sét được trang bị cho tất cả các hạng mục công trình của dự án.

#### **2. Hệ thống tiếp đất**

Gồm một hệ thống tiếp địa sơ cấp đặt ngầm trong đất và một hệ thống tiếp địa thứ cấp được lắp đặt tại trạm biến áp chính, nhà kho, những nơi có lắp đặt thiết bị điện và các khu vực ngoài trời để thực hiện việc tiếp địa thiết bị điện.

### **IV.3 GIẢI PHÁP ĐẢM BẢO MÔI TRƯỜNG**

#### **IV.3.1 CÁC NGUỒN GÂY Ô NHIỄM VÀ CÁC BIỆN PHÁP XỬ LÝ**

##### **IV.3.1.1 CÁC QUI ĐỊNH CHUNG**

##### **1. Căn cứ pháp lý**

- Luật Bảo vệ môi trường số 52/ 2005/QH11 ngày 29/11/2005;

- Nghị định số 80/2006/NĐ- CP ngày 09/8/2006 về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;
- Nghị định số 21/2008/NĐ- CP ngày 28/2/2008 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 80/2006/NĐ- CP;
- Nghị định số 59/2007/NĐ – CP ngày 09/4/2007 về quản lý chất thải rắn;
- Thông tư số 07/2008/TT – BTNMT ngày 03/7/2007 của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn phân loại và quyết định danh mục cơ sở gây ô nhiễm môi trường và cam kết bảo vệ môi trường;
- Thông tư số 05/2008/TT- BTNMT ngày 08/12/2008 của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn về đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường cam kết bảo vệ môi trường;
- Thông tư số 16/2009/TT-BTNMT ngày 07/10/2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về môi trường;
- Thông tư số 25/2009/TT-BTNMT ngày 16/11/2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành quy chuẩn quốc gia về môi trường.

## **2. Các quy chuẩn về môi trường**

- QCVN 05 : 2009/ BTNMT – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng không khí xung quanh;
- QCVN 06 : 2009/ BTNMT – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về một số chất độc hại trong không khí xung quanh;
- QCVN 19 : 2009/ BTNMT – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về khí thải công nghiệp đối với bụi và các chất vô cơ;
- QCVN 20 : 2009/ BTNMT – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về khí thải công nghiệp đối với một số chất hữu cơ;
- QCVN 14 : 2009/ BTNMT – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp.

### **IV.3.1.2. CÁC NGUỒN GÂY Ô NHIỄM VÀ CÁC BIỆN PHÁP XỬ LÝ**

#### **1. Khí thải**

Khí thải trong hoạt động kho bãi, chủ yếu là khói bụi phát sinh từ hoạt động vận chuyển của xe ô tô. Để giảm thiểu dự án bố trí các mảng cây xanh, bãi cỏ, quét dọn thường xuyên đường nội bộ, không để bùn đất tích tụ do xe ra vào kho để lại.

#### **2. Nước thải**

Dự án đầu tư là kho bãi, nên nước thải phát sinh trong quá trình làm việc là nước thải sinh hoạt, được lắng lọc và thoát ra cống thu gom của thành phố.

#### **3. Chất thải rắn**

Chất thải rắn phát sinh trong quá trình làm việc là chất thải rắn sinh hoạt, sẽ được công ty dịch vụ công ích thu gom, không có chất thải rắn nguy hại.

#### **4. Tiếng ồn**

Tiếng ồn phát sinh từ từ xe tải khi bốc xếp hàng ra vào kho. Kho nằm trong khu công nghiệp nên không ảnh hưởng đến cư dân.

#### **IV.3.2 VỆ SINH VÀ AN TOÀN LAO ĐỘNG**

Khu vực nhà xưởng có các biện pháp đề phòng, bảo vệ chống các nguy cơ như cháy nổ, thương tật do hàng hóa ngã đổ rơi xuống, cấp điện và cấp nước, an toàn điện cũng như ô nhiễm bột bụi, tiếng ồn, nhiệt độ cao ... Tất cả biện pháp vệ sinh và an toàn sẽ tuân thủ các quy định và tiêu chuẩn cũng như các yêu cầu liên quan.

#### **IV.3.3. PHÒNG CHÁY CHỮA CHÁY**

Khoảng cách giữa các kệ trong kho được thiết kế theo đúng các yêu cầu về chữa cháy. Trong khu vực kho có họng nước chữa cháy dọc theo các trục đường gần với nhà xưởng bố trí dây chuyền và liên thông với hệ thống chữa cháy hiện có của Công ty. Những khu vực có khả năng phát sinh cháy được trang bị các thiết bị chữa cháy tại chỗ.



6482  
NG TY  
H GIAM  
NGOẠI  
VIỆT N  
G LÂN

## PHẦN V TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN DỰ ÁN

Tiến độ thực hiện dự án dự kiến như sau:

- Năm 2026:
  - + Lập báo cáo nghiên cứu khả thi;
  - + Phê duyệt dự án và chuẩn bị nguồn vốn;
  - + Xây dựng giai đoạn 1: xây dựng khoảng 3.000 m<sup>2</sup> kho chính và 1.200m<sup>2</sup> kho chứa thép;
  - + Lắp đặt thiết bị, nghiệm thu đưa vào hoạt động giai đoạn 1.
- Năm 2027:
  - + Xây dựng giai đoạn 2: xây dựng khoảng 3.000 m<sup>2</sup> kho chính;
  - + Lắp đặt thiết bị, nghiệm thu đưa vào hoạt động giai đoạn 2.
- Năm 2028:
  - + Xây dựng giai đoạn 3: xây dựng khoảng 3.800 m<sup>2</sup> kho chính;
  - + Lắp đặt thiết bị, nghiệm thu đưa vào hoạt động giai đoạn 2.

**PHẦN VI**  
**TỔNG MỨC ĐẦU TƯ VÀ CƠ CẤU NGUỒN VỐN ĐẦU TƯ, KHẢ**  
**NĂNG CÂN ĐỐI VỐN VÀ HIỆU QUẢ KINH TẾ CỦA DỰ ÁN**

**VI.1 TỔNG MỨC ĐẦU TƯ:**

Tổng mức đầu tư (TMĐT): 53.500 triệu đồng, cụ thể như sau:

STT	NỘI DUNG	TỔNG GIÁ TRỊ (triệu đồng)
I	CHI PHÍ XÂY DỰNG (Gxd)	47.082,200
II	CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN	1.098,898
III	CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	3.374,717
IV	CHI PHÍ KHÁC	1.350,606
V	CHI PHÍ DỰ PHÒNG	529,064
	TỔNG MỨC ĐẦU TƯ	53.435,485
	TỔNG MỨC ĐẦU TƯ (làm tròn)	53.500,000

**VI.2 CƠ CẤU NGUỒN VỐN:**

- Vốn tự có của doanh nghiệp: 26.750 triệu đồng (50% TMĐT);
- Vốn cam kết trả trước của đơn vị thuê (03 năm): 17.500 triệu đồng (32,7% TMĐT);
- Vốn vay: 9.250 triệu đồng (17,3% TMĐT).

a) Thuyết minh điều chỉnh

Phương án đầu tư được điều chỉnh theo hướng:

- Công ty chỉ đầu tư phần khung kho, mái che và hạ tầng cơ bản;
- Phần hoàn thiện kho do đơn vị thuê tự đầu tư (ước khoảng 3,5-3,7 triệu đồng/m<sup>2</sup> - chưa bao gồm VAT);
- Đơn vị thuê cam kết trả trước tiền thuê 03 năm, hỗ trợ dòng tiền cho dự án.

Theo đó, tổng chi phí đầu tư hoàn chỉnh (bao gồm phần của Công ty và phần của đơn vị thuê) ước tính tương đương khoảng 93.500 triệu đồng theo phương án ban đầu. Tuy nhiên, sau khi điều chỉnh thì:

- Giảm đáng kể nhu cầu vốn trực tiếp của Công ty;
  - Chuyển một phần chi phí đầu tư sang đối tác thuê;
  - Giảm rủi ro tài chính nhưng vẫn đảm bảo quy mô khai thác.
- b) Giải trình việc điều chỉnh so với phương án đã được phê duyệt

Phương án ban đầu dự kiến tổng mức đầu tư khoảng 93.500 triệu đồng để Công ty trực tiếp đầu tư hoàn chỉnh kho.

Tuy nhiên, qua quá trình làm việc với đối tác thuê, nhận thấy:

- Đối tác có nhu cầu tự đầu tư hệ thống kho lạnh chuyên dụng phù hợp với đặc thù hàng hóa;
- Đối tác cam kết thuê dài hạn và trả trước tiền thuê;

Trên cơ sở đó, Công ty điều chỉnh phương án đầu tư theo hướng:

- Chỉ đầu tư phần khung kho và hạ tầng cơ bản;
- Phần hoàn thiện kho do đối tác thuê tự đầu tư;

Việc điều chỉnh này:

- Không làm thay đổi mục tiêu, công năng và quy mô khai thác của dự án;
- Giảm nhu cầu vốn đầu tư trực tiếp của Công ty;
- Tận dụng nguồn lực từ đối tác, nâng cao hiệu quả sử dụng vốn;
- Giảm thiểu rủi ro tài chính và phù hợp với thực tế thị trường.

### **VI.3 KHẢ NĂNG CÂN ĐỐI VỐN:**

- Phần vốn chủ sở hữu được bố trí từ lợi nhuận giữ lại và dòng tiền hoạt động kinh doanh;
- Vốn trả trước 03 năm: cam kết của đơn vị thuê;
- Phần vốn vay được huy động từ các tổ chức tín dụng phù hợp với năng lực tài chính và phương án trả nợ của Công ty.

Phương án điều chỉnh giúp tối ưu hiệu quả đầu tư trong khi vẫn đảm bảo mục tiêu khai thác và giá trị gia tăng của dự án so với phương án ban đầu.

### **VI.4 HIỆU QUẢ KINH TẾ CỦA DỰ ÁN**

#### **1. Cơ sở tính toán**

Phương án tài chính được xây dựng trên các giả định chính:

- Hạng mục 1
  - + Xây dựng khung kho cho thuê (kết cấu nền, khung, mái, hạ tầng kỹ thuật cơ bản), diện tích khoảng 9.800 m<sup>2</sup>. Phần hoàn thiện kho do đơn vị thuê tự đầu tư (hoàn thiện kết cấu nền, vách kho và thiết bị đảm bảo tiêu chuẩn kho lạnh), không thuộc phạm vi đầu tư của Công ty.
  - + Giá thuê: 45.000 VNĐ/m<sup>2</sup>/tháng (giá thuê 3 năm đầu không đổi, từ năm thứ 4 trở đi tăng theo CPI hàng năm, khoảng 3,3%).
  - + Đơn vị thuê cam kết trả trước 03 năm tiền thuê kho.
- Hạng mục 2
  - + Xây dựng kho chứa thép diện tích khoảng 1.200 m<sup>2</sup>, có trang bị công trực, phục vụ nhu cầu lưu trữ, bốc xếp thép của đơn vị trong hệ thống.
  - + Giá thuê: 70.000 VNĐ/m<sup>2</sup>/tháng, giá thuê từ năm thứ 2 trở đi tăng theo CPI hàng năm, khoảng 3,3%.
- Thời gian khai thác: 17 năm, theo thời hạn thuê đất đến năm 2043.

#### **2. Hiệu quả tài chính**

- NPV: 3.247 triệu đồng > 0;

- IRR: 11,57%;
- Thời gian hoàn vốn: khoảng 9 năm;  
*(Chi tiết xem Bảng phân tích hiệu quả kinh tế)*

5006  
CÔNG  
PHẦN  
VĂN N  
VIỆ  
ĐỒNG



## **PHẦN VII**

### **KẾT LUẬN – KIẾN NGHỊ**

#### **VII.1 KẾT LUẬN**

Trong bối cảnh thị trường logistics ngày càng cạnh tranh gay gắt về giá cả và chất lượng dịch vụ, việc đầu tư xây dựng hệ thống kho bãi tại Chi nhánh Hải Phòng là cần thiết nhằm duy trì, củng cố và nâng cao vị thế của Công ty Cổ phần Giao nhận Kho vận Ngoại thương Việt Nam trên thị trường.

Trên cơ sở phân tích định hướng phát triển logistics của khu vực Hải Phòng, hiện trạng khai thác khu đất, cũng như các chỉ tiêu hiệu quả tài chính của dự án, có thể nhận định rằng:

- Dự án phù hợp với quy hoạch phát triển logistics, quy hoạch sử dụng đất và định hướng phát triển kinh tế - xã hội của Thành phố Hải Phòng;
- Phương án đầu tư được tối ưu theo hướng giảm chi phí, tận dụng nguồn lực từ đối tác thuê (đầu tư phần hoàn thiện kho), qua đó giảm áp lực vốn và rủi ro tài chính cho Công ty;
- Các chỉ tiêu tài chính của dự án ( $NPV > 0$ , IRR đạt 11,57%, thời gian hoàn vốn khoảng 9 năm) cho thấy dự án có hiệu quả và khả thi về mặt kinh tế;
- Tiến độ thực hiện được phân kỳ hợp lý trong giai đoạn 2026–2028, phù hợp với năng lực triển khai và khả năng cân đối nguồn vốn của Công ty;
- Việc đầu tư dự án góp phần nâng cao hiệu quả sử dụng đất, tạo nguồn doanh thu ổn định, bền vững, đồng thời giảm thiểu các rủi ro pháp lý trong quá trình sử dụng đất.

Khi đi vào khai thác, dự án không chỉ mang lại hiệu quả kinh tế cho Công ty mà còn góp phần thúc đẩy phát triển hệ thống logistics khu vực Hải Phòng, đóng góp vào ngân sách Nhà nước và phù hợp với định hướng phát triển chung của Tổng công ty Thép Việt Nam – CTCP.

Tổng thể, dự án đáp ứng đầy đủ các điều kiện để triển khai đầu tư và có tính khả thi cao.

#### **VII.2 KIẾN NGHỊ**

Căn cứ các nội dung phân tích và đánh giá nêu trên, Công ty Cổ phần Giao nhận Kho vận Ngoại thương Việt Nam kính đề nghị Tổng công ty Thép Việt Nam – CTCP:

- Xem xét và chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Xây dựng kho bãi Chi nhánh Hải Phòng làm cơ sở triển khai các bước tiếp theo theo quy định;
- Cho phép Công ty triển khai các bước tiếp theo của dự án, bao gồm:
  - + Lập, thẩm định và phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi;
  - + Thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan (quy hoạch, đất đai, xây dựng,

môi trường, PCCC...);

+ Tổ chức lựa chọn nhà thầu và triển khai thi công xây dựng theo quy định;

- Chấp thuận phương án huy động và bố trí nguồn vốn theo cơ cấu đã đề xuất, tạo điều kiện thuận lợi để Công ty chủ động trong quá trình triển khai dự án;
- Hỗ trợ, tạo điều kiện để dự án sớm được triển khai và đưa vào khai thác, góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.



