

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

---

**ĐỀ XUẤT DỰ ÁN ĐẦU TƯ**

**I. TÊN NHÀ ĐẦU TƯ: CÔNG TY CỔ PHẦN GIAO NHẬN KHO VẬN  
NGOẠI THƯƠNG HẢI PHÒNG**

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0200128737; cấp ngày: 08/08/2007  
thay đổi lần thứ 3 ngày 29/07/2022; Cơ quan cấp: Phòng đăng ký kinh doanh – Sở  
kế hoạch và đầu tư thành phố Hải Phòng.

Địa chỉ trụ sở: Số 5A Hoàng Văn Thụ, Phường Minh Khai, Quận Hồng Bàng,  
Thành phố Hải Phòng.

Mã số thuế: 0200128737

Điện thoại: 0225.3529969

Email:

Website : <https://vietranshaiphong.com.vn/>

***Thông tin về người đại diện theo pháp luật:***

Họ tên: **Phạm Đình Hiệp**

Giới tính: Nam

Ngày sinh: 16/08/1969

Quốc tịch: Việt Nam

Thẻ căn cước công dân số: 042069000061; cấp ngày: 25/04/2021; Nơi cấp:  
Cục cảnh sát QLHC về trật tự xã hội.

Địa chỉ thường trú: Số 12/18 Cù Chính Lan, Phường Minh Khai, Quận Hồng  
Bàng, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam.

Chỗ ở hiện tại: Số 12/18 Cù Chính Lan, Phường Minh Khai, Quận Hồng Bàng,  
Thành phố Hải Phòng, Việt Nam.

Điện thoại:

Đề nghị thực hiện dự án đầu tư với các nội dung như sau:

**II. ĐỀ XUẤT THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ**

**1. Sự cần thiết của Dự án**

**1.1. Thực trạng hoạt động Logistics tại TP. Hải Phòng**

Những năm gần đây, Hải Phòng là một Thành phố cảng có tốc độ phát triển kinh tế - xã hội cao và năng động nhất khu vực phía Đông Bắc, có nhiều tiềm năng phát triển kinh tế như phát triển công nghiệp, thương mại, du lịch và đặc biệt là hoạt động trong lĩnh vực Logistics. Trong đó, việc phát triển kết nối đồng bộ hệ thống giao thông có vai trò, vị trí hết sức quan trọng. Với sự phát triển mạnh mẽ của nền kinh tế thì nhu cầu phát triển về dịch vụ Logistics như giao nhận, vận tải, kho thường, kho Ngoại quan, bãi Container chứa hàng hóa sau



cảng ngày càng lớn. Trong khi đó, hệ thống dịch vụ nói trên tại các khu vực từ cảng chính đến ngã ba Đình Vũ bất lợi về vị trí địa lý; chi phí tăng cao; các kho, bãi để hàng hóa đã cũ không đáp ứng được yêu cầu, không được đầu tư đồng bộ, hiện đại đúng với tâm vóc thực tế như khách hàng sử dụng dịch vụ yêu cầu. Mặt khác, tại các khu vực Đình Vũ đã và đang phát triển mạnh các khu công nghiệp lớn được kết nối với hệ thống đường cao tốc Hà Nội - Hải Phòng - Quảng Ninh và sắp tới sẽ kết nối với đường ven biển Hải Phòng - Thái Bình - Ninh Bình - Thanh Hóa. Cảng cửa ngõ quốc tế Hải Phòng đã đưa vào khai thác và khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải phát triển sẽ làm tăng đột biến về nhu cầu giao thương; vận chuyển; lưu kho, bãi xuất nhập hàng hóa; tăng nhu cầu về xây dựng khu dịch vụ kho Ngoại quan, kho thường, bãi để hàng, lưu container.

## **1.2. Thực trạng hoạt động kinh doanh tại VIETRANS Hải Phòng**

Hoạt động kinh doanh của VIETRANS Hải Phòng những năm gần đây đang gặp rất nhiều khó khăn do bất lợi về vị trí địa lý, xa cảng biển. Do vậy, tính cạnh tranh không cao, khó có thể thắng thế trong kinh doanh với ngành nghề kinh doanh truyền thống là hoạt động trong lĩnh vực đại lý hãng tàu, giao nhận, vận tải, kho hàng từ những năm 1970. Trong đó, hoạt động kinh doanh cho thuê kho, bãi đang là ngành mũi nhọn, đóng góp tỷ trọng lớn trong cơ cấu tài chính của Công ty, chiếm hơn 80% Doanh thu và Lợi nhuận. Tuy nhiên, hiện nay, khu vực Tổng kho 3 Lạc Viên, số 142 Lê Lai, phường Máy Chai, quận Ngô Quyền với diện tích trên 12ha đã có Thông báo thu hồi đất của UBND Quận Ngô Quyền dẫn đến hoạt động kinh doanh tại khu vực này mang tính cầm chừng chờ đến khi có quyết định thu hồi. Do vậy, để duy trì ngành nghề kinh doanh truyền thống, giữ vững thương hiệu VIETRANS Hải Phòng trên thị trường cũng như ổn định việc làm, đời sống cho người lao động, cần thiết phải xây dựng các phương án kinh doanh mang tính chiến lược, dài hạn cho Công ty. Qua thực tế tìm hiểu, nghiên cứu, phân tích, đánh giá thị trường, Ban Lãnh đạo Công ty nhận thấy việc đề xuất xây dựng Trung tâm Logistics VIETRANS Hải Phòng tại thời điểm này là rất cần thiết và cấp bách nên đã thống nhất đề xuất Dự án đầu tư như nội dung dưới đây.

## 2. Tên dự án, địa điểm thực hiện Dự án

2.1. Tên Dự án: **Trung tâm Logistics VIETRANS Hải Phòng.**

2.2. Địa điểm thực hiện Dự án: Phường Nam Hải, quận Hải An, Thành phố Hải Phòng.

## 3. Mục tiêu Dự án

STT	Mục tiêu hoạt động	Mã ngành theo VSIC (Mã ngành cấp 4)	Mã ngành CPC (*) (đối với ngành nghề có mã CPC, nếu có)
1	Kho bãi và lưu giữ hàng hoá. <i>Chi tiết: Kho bãi và lưu giữ hàng hóa trong kho ngoại quan; Kho bãi và lưu giữ hàng hóa trong kho đông lạnh (trừ kho ngoại quan); Kho bãi và lưu giữ hàng hóa trong kho thông thường.</i>	5210	
2	Vận tải hàng hoá bằng đường bộ (Bao gồm vận tải hàng hoá bằng container)	4933	
3	Vận tải hàng hoá ven biển và viễn dương	5012	
4	Vận tải hàng hoá đường thuỷ nội địa	5022	
5	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt <i>Chi tiết : Dịch vụ vận tải hàng hoá, hành khách đường bộ</i>	5221	
6	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thuỷ	5222	
7	Bóc xếp hàng hoá	5224	
8	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải	5229	



STT	Mục tiêu hoạt động	Mã ngành theo VSIC (Mã ngành cấp 4)	Mã ngành CPC (*) (đối với ngành nghề có mã CPC, nếu có)
	Chi tiết: Dịch vụ đại lý tàu biển (bao gồm dịch vụ cung ứng tàu biển); Dịch vụ đại lý vận tải đường biển; Dịch vụ giao nhận hàng hoá, khai thuê hải quan, cân hàng; Dịch vụ nâng cầu hàng hoá; Dịch vụ kiểm đếm hàng hoá; Dịch vụ logistics; Dịch vụ môi giới thuê tàu biển (không bao gồm thuỷ thủ đoàn); Dịch vụ bao gói hàng hoá vận chuyển.		
9	Các hoạt động dịch vụ khác theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.		

#### 4. Quy mô Dự án

Miêu tả quy mô bằng các tiêu chí:

- Diện tích đất, mặt nước, mặt bằng dự kiến sử dụng: 77.062,22 m<sup>2</sup>.
- Diện tích đất phù hợp quy hoạch sử dụng đất: 77.062,22 m<sup>2</sup>.
- Công suất thiết kế: Công suất nhà kho dự kiến với sức chứa tối đa 120.000 tấn.
- Sản phẩm, dịch vụ cung cấp: khu nhà kho chứa hàng được đầu tư xây dựng với hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.
- Quy mô kiến trúc xây dựng dự kiến:

\* Khu 1:

<b>BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT KHU I</b>				
STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (M <sup>2</sup> )	TỶ LỆ (%)	TẦNG CAO (TẦNG)
<b>I</b>	<b>Đất xây dựng công trình</b>	<b>5.291,00</b>	<b>39,79</b>	
1.1	Công, Nhà bảo vệ	16,00		1
1.2	Nhà để xe	125,00		1
1.3	Nhà văn phòng	250,00		2
1.4	Nhà kho	4.900,00		1
<b>II</b>	<b>Đất cây xanh cảnh quan</b>	<b>3.222,20</b>	<b>24,23</b>	
1.5	Cây xanh, cảnh quan	3.222,20		

<b>III</b>	<b>Đất giao thông, sân đường nội bộ</b>	<b>4.783,37</b>	<b>35,97</b>	
1.6	Giao thông, sân đường nội bộ	4.783,37		
<b>TỔNG</b>		<b>13.296,57</b>	<b>100,00</b>	

\* Khu 2:

<b>BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT KHU II</b>				
STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (M2)	TỶ LỆ (%)	TẦNG CAO (TẦNG)
<b>I</b>	<b>Đất xây dựng công trình</b>	<b>11.116,00</b>	<b>38,78</b>	
2.1	Công, Nhà bảo vệ	16,00		1
2.2	Nhà để xe	125,00		1
2.3	Nhà văn phòng	450,00		2
2.4	Nhà kho 1	3.150,00		1
2.5	Nhà kho 2	4.375,00		1
2.6	Nhà kho 3	1.500,00		1
2.7	Nhà kho 4	1.500,00		1
<b>II</b>	<b>Đất cây xanh cảnh quan</b>	<b>7.889,28</b>	<b>27,52</b>	
2.8	Cây xanh, cảnh quan	7.889,28		
<b>III</b>	<b>Đất giao thông, sân đường nội bộ</b>	<b>9.658,13</b>	<b>33,69</b>	
2.9	Sân bãi	4.105,53		
2.10	Giao thông, sân đường nội bộ	5.552,60		
<b>TỔNG</b>		<b>28.663,41</b>	<b>100,00</b>	

\* Khu 3:

<b>BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT KHU III</b>				
STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (M2)	TỶ LỆ (%)	TẦNG CAO (TẦNG)
<b>I</b>	<b>Đất xây dựng công trình</b>	<b>9.831,00</b>	<b>39,33</b>	
3.1	Công, Nhà bảo vệ	16,00		1
3.2	Nhà để xe	125,00		1
3.3	Nhà văn phòng	450,00		2
3.4	Nhà kho 1	9.240,00		1
<b>II</b>	<b>Đất cây xanh cảnh quan</b>	<b>8.123,58</b>	<b>32,50</b>	
3.5	Cây xanh, cảnh quan	8.123,58		
<b>III</b>	<b>Đất giao thông, sân đường nội bộ</b>	<b>7.042,77</b>	<b>28,17</b>	
3.6	Sân bãi	4.435,95		
3.7	Giao thông, sân đường nội bộ	2.606,82		
<b>TỔNG</b>		<b>24.997,35</b>	<b>100,00</b>	

## 5. Vốn đầu tư (Dự kiến)

5.1. Tổng vốn đầu tư: **250.000.000.000 đồng** (Bằng chữ: Hai trăm năm mươi tỷ đồng chẵn), trong đó:



- Vốn tự có của chủ đầu tư: 106.788.000.000 (Bằng chữ: Một trăm linh sáu tỷ, bảy trăm tám mươi tám triệu đồng) tương đương 43% tổng mức đầu tư (bao gồm khoản dự tính bồi thường khi Thành phố thu hồi đất tại Tổng kho 3 Lạc Viên).

- Vốn huy động dự kiến: 143.212.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm bốn mươi ba tỷ, hai trăm mười hai triệu đồng) tương đương 57% tổng mức đầu tư. Vốn huy động dưới nhiều hình thức, linh hoạt đảm bảo Dự án đạt hiệu quả tối ưu. Vốn có thể huy động từ vốn chủ sở hữu (phát hành cổ phiếu), từ vốn vay (tín dụng ngân hàng, tín dụng thương mại, phát hành trái phiếu...), từ nguồn khác (chính sách tái đầu tư của Nhà nước do đặc điểm đặc thù Công ty có vốn góp chi phối của Doanh nghiệp Nhà nước).

## 5.2. Phân bổ nhu cầu sử dụng vốn

Đơn vị tính: triệu đồng

ST T	Nguồn vốn	Tỷ trọng	Tổng số vốn	Phân bổ theo giai đoạn			
				Giai đoạn I	Giai đoạn II	Giai đoạn III	Giai đoạn IV
I	Tổng vốn đầu tư	100%	250.000	68.788	38.000	74.000	69.212
1	Vốn tự có	43%	106.788	68.788	38.000		
2	Vốn huy động	57%	143.212			74.000	69.212

### Giai đoạn I: Giải phóng mặt bằng

+ Thời gian: từ Quý III/2023 - Quý IV/2023.

+ Nhu cầu sử dụng vốn: 68.788.000.000 đồng (theo hình thức thoả thuận trên cơ sở phương án được cơ quan chức năng xây dựng).

+ Nguồn vốn: Vốn tự có

### Giai đoạn II: San lấp xây dựng khu I

+ Thời gian: từ Quý I/2024 - Quý III/2024.

+ Nhu cầu sử dụng vốn: 38.000.000.000 đồng.

+ Nguồn vốn: Vốn tự có

### **Giai đoạn III: San lấp xây dựng khu II**

+ Thời gian: từ Quý IV/2024 - Quý IV/2025.

+ Nhu cầu vốn: 74.000.000.000 đồng.

+ Nguồn vốn: Vốn huy động.

### **Giai đoạn IV: San lấp xây dựng khu III**

+ Thời gian: từ Quý I+II/2026.

+ Nhu cầu vốn: 69.212.000.000 đồng.

+ Nguồn vốn: Vốn huy động.

## **6. Thời hạn hoạt động của Dự án**

Thời gian hoạt động của Dự án là 50 năm (*Năm mươi năm*).

## **7. Tiến độ thực hiện Dự án**

Tiến độ tổng thể: 2023 - 2026. Trong đó, căn cứ theo điều kiện thực tế của khu vực triển khai dự án, quy mô đầu tư, dự kiến tiến độ thực hiện Dự án cụ thể như sau:

a) Tiến độ sử dụng vốn tự có và huy động các nguồn vốn: từ quý III/2023 đến quý IV/2026.

b) Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động hoặc khai thác vận hành.

- Tiến độ giải phóng mặt bằng: Quý III/2023 - Quý IV/2023.

- Tiến độ xây dựng hạ tầng kỹ thuật, nhà kho: Quý I/ 2024 - quý IV/2026.

- Tiến độ cho thuê hạ tầng: Quý IV/2024.

- Ghi chú: Tiến độ thực hiện Dự án cũng như các giai đoạn của Dự án phụ thuộc vào nguồn vốn và tiến độ giải ngân nguồn vốn.

## **8. Nhu cầu về lao động: khoảng 120 người.**

*Bảng tổng hợp nhu cầu lao động tại kho và kho ngoại quan*

TT	Nội dung	Đơn vị	Số lượng
1	Lao động cơ giới + kỹ thuật	Lao động	20



<b>TT</b>	<b>Nội dung</b>	<b>Đơn vị</b>	<b>Số lượng</b>
<b>2</b>	Lao động giao nhận, lao động tại bãi	Lao động	40
<b>3</b>	Lao động bốc xếp thủ công, lao động phụ	Lao động	30
<b>4</b>	Cán bộ, công nhân quản lý gián tiếp	Lao động	30
<b>Tổng cộng lao động</b>		<b>Người</b>	<b>120</b>

### **9. Đánh giá tác động, hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án**

- Hiệu quả Dự án đem lại đối với Vietrans Hải Phòng :



**BẢNG TÍNH HIỆU QUẢ CỦA DỰ ÁN**

STT	NỘI DUNG	TỔNG	NĂM									
			2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030		
I	DOANH THU	226,195,166,554	0	2,049,002,829	8,196,011,314	32,709,835,971	45,810,079,110	45,810,079,110	45,810,079,110	45,810,079,110	45,810,079,110	45,810,079,110
II	CHI PHÍ	177,878,585,727	0	2,120,916,190	5,557,282,943	24,268,777,917	36,813,712,980	36,593,172,440	36,372,631,899	36,152,091,358	36,152,091,358	36,152,091,358
III	LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ	48,316,580,827	0	(71,913,362)	2,638,728,371	8,441,058,054	8,996,366,130	9,216,906,670	9,437,447,211	9,657,987,752	9,657,987,752	9,657,987,752
	% LN/DT				32.2%	25.8%	19.6%	20.1%	20.6%	21.1%	21.1%	21.1%
IV	THUẾ TNDN	9,677,698,838	0	0	527,745,674	1,688,211,611	1,799,273,226	1,843,381,334	1,887,489,442	1,931,597,550	1,931,597,550	1,931,597,550
V	LỢI NHUẬN SAU THUẾ TNDN	38,638,881,989	0	(71,913,362)	2,110,982,697	6,752,846,443	7,197,092,904	7,373,525,336	7,549,957,769	7,726,390,201	7,726,390,201	7,726,390,201



## CÁC CHỈ SỐ NPV VÀ IRR CỦA DỰ ÁN

TT	NỘI DUNG	NĂM HOẠT ĐỘNG									
		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030		
		1	2	3	4	5	6	7	8		
1	Dòng tiền vào		2,049,002,829	8,196,011,314	32,709,835,971	45,810,079,110	45,810,079,110	45,810,079,110	45,810,079,110	45,810,079,110	
	Doanh thu dự án		2,049,002,829	8,196,011,314	32,709,835,971	45,810,079,110	45,810,079,110	45,810,079,110	45,810,079,110	45,810,079,110	
2	Dòng tiền ra	0	2,120,916,190	6,085,028,617	25,956,989,528	38,612,986,206	38,436,553,774	38,260,121,341	38,083,688,909		
*	Chi phí hoạt động	0	2,120,916,190	5,557,282,943	24,268,777,917	36,813,712,980	36,593,172,440	36,372,631,899	36,152,091,358		
*	Thuế TNDN	0	0	527,745,674	1,688,211,611	1,799,273,226	1,843,381,334	1,887,489,442	1,931,597,550		
3	Dòng tiền Dự án	0	-71,913,362	2,110,982,697	6,752,846,443	7,197,092,904	7,373,525,336	7,549,957,769	7,726,390,201		
4	Lũy kế dòng tiền		-71,913,362	2,039,069,335	8,791,915,779	15,989,008,683	23,362,534,019	30,912,491,788	38,638,881,989		

Chỉ số tài chính

Hệ số thu hồi

vốn (IRR)

NPV

3135.55%  
23,460,930,203



Tất cả các dữ liệu tính toán là giá trị ước tính tại thời điểm hiện tại, chưa xét đến giá trị tương lai, hiệu quả mang lại và sử dụng các đòn bẩy tài chính. Đây là dữ liệu mang tính thời điểm và có thể thay đổi do sự biến động của thị trường, của giá cả, các yếu tố tác động, doanh thu, chi phí, hiệu quả. Các hệ số IRR và NPV thể hiện dự án đáng giá.

Dự án được thực hiện chia giai đoạn do phụ thuộc vào nhu cầu vốn cần huy động và các yếu tố khác về cơ chế, chính sách.... Sau từng giai đoạn hoàn thiện, Dự án sẽ được đưa vào khai thác kinh doanh, ngay lập tức sinh lời. Tình hình kinh doanh của VIETRANS Hải Phòng sẽ không bị gián đoạn, đảm bảo có lãi.

Nhà cửa vật kiến trúc, công trình xây dựng của Dự án tính khấu hao theo khung thời gian khấu hao quy định là 20 năm.

Nhằm tiết kiệm chi phí khi triển khai Dự án, số lượng lao động hiện tại của Công ty (cụ thể lực lượng lao động của Tổng kho 3 Lạc Viên khi khu vực 142 Lê Lai bị thu hồi) tạm thời đáp ứng nhu cầu về nhân công của Dự án khi tiến hành đầu tư. Như vậy, đảm bảo việc làm không bị gián đoạn, đáp ứng chủ trương ổn định, vấn đề nhân sinh cho người lao động. Đây mới là giai đoạn tiền đề ngay khi Dự án hoàn thiện từng giai đoạn được đưa vào khai thác kinh doanh. Ở giai đoạn sau đầu tư, chắc chắn nhu cầu về sử dụng lao động sẽ cao hơn thời điểm ước tính triển khai Dự án để mang lại hiệu quả kinh tế tối ưu.

- Hiệu quả Dự án đem lại cho hệ thống VIETRANS

VIETRANS Hải Phòng đóng góp 23% lợi nhuận trước thuế cho hệ thống VIETRANS. Dự án đem lại sự đóng góp ổn định, bù đắp sự thiếu hụt khi khu vực Tổng Kho 3 bị thu hồi (khu vực kinh doanh chiếm > 80% tỷ trọng doanh thu, lợi nhuận, khách hàng, hợp đồng... của VIETRANS Hải Phòng) vào kết quả kinh doanh của toàn hệ thống VIETRANS. Đồng thời, Dự án tạo ra chuỗi liên kết cung cấp dịch vụ logistics khép kín; duy trì, phát triển ngành nghề logistics - lĩnh vực kinh doanh truyền thống của hệ thống VIETRANS; tạo ra giá trị vật chất và tinh thần to lớn đối với toàn hệ thống VIETRANS.

- Hiệu quả dự án đem lại cho Nhà nước, Thành phố, vùng kinh tế Đông Bắc Bộ.

Dự án đem lại sự bảo toàn vốn, phát triển vốn Nhà nước, tạo ra giá trị doanh nghiệp, giá trị thặng dư lớn.

Hải Phòng là một trong 5 Thành phố trực thuộc Trung ương, là đô thị loại 1 trung tâm cấp Quốc gia và là thành phố lớn thứ 3 của Việt Nam. Đây cũng là Thành



phố cảng, cửa chính ra biển quan trọng của Việt Nam, có vị trí quan trọng về kinh tế, chính trị, an ninh quốc phòng. Với lợi thế cảng nước sâu nên vận tải biển và Logistics rất phát triển, là đầu mối giao thông quan trọng Vùng kinh tế trọng điểm Bắc Bộ, trên hai hành lang - một vành đai hợp tác kinh tế Việt Nam - Trung Quốc và là một trong những trung tâm phát triển của vùng kinh tế trọng điểm Bắc Bộ và cả nước (QĐ 1448/QĐ –TTg ngày 16/09/2009 của Thủ Tướng Chính Phủ).

Theo Quyết định số 804/QĐ-TTg ngày 8/7/2022 của Thủ tướng Chính phủ về công bố danh mục cảng biển cả nước, cảng biển Hải Phòng là cảng biển đầu mối khu vực phía Bắc đã được đầu tư phát triển hệ thống cảng biển từ rất sớm - một trong hai cảng biển được xếp loại cảng đặc biệt. Một trong những yêu cầu để phát triển cảng phải kèm theo hệ thống kho bãi, tạo hệ thống hạ tầng đồng bộ phục vụ quá trình khai thác cảng cũng như mở rộng các hoạt động logistics tại Hải Phòng...

Hiện nay, hệ thống cảng biển Hải Phòng gồm các khu vực chính: Khu Vật Cách, Đình Vũ, Đoạn Xá, Chùa Vẽ, Lạch Huyện.... Tổng bến cảng tại Hải Phòng là khoảng có 52 bến cảng (chiếm khoảng 1/4 số bến cảng của cả nước). Cảng biển bao gồm 09 bến tiếp nhận tàu container, 11 bến tiếp nhận hàng chuyên dùng khí hoá lỏng, xăng dầu có thể tiếp nhận tàu có trọng tải lên tới 20.000 DWT, 24 bến làm hàng bách hoá tổng hợp với khả năng tiếp nhận tàu có trọng tải đến 50.000 DWT giảm tải khu sông Cấm, 55.000 DWT giảm tải khu Đình Vũ, 100.000 DWT khu Lạch Huyện, 06 bến cảng vừa kết hợp dỡ hàng tổng hợp vừa xếp dỡ hàng container.

Về số lượng cầu cảng, đến nay Hải Phòng có khoảng 98 cầu bến bốc xếp hàng hoá với tổng chiều dài cầu cảng khoảng gần 14.200 m. Sản lượng hàng hoá và tàu truyền thông qua khu vực luôn đạt mức cao so với cả nước. Cảng Hải Phòng là đầu mối cảng biển duy nhất được sử dụng phương thức vận tải lớn như đường sắt, đường bộ cao tốc...như các cảng biển lớn trên thế giới. Lượng hàng thông qua vào năm 2020 từ 109 đến 114 triệu tấn/năm; năm 2030 dự kiến lượng hàng hóa thông qua từ 178,5 triệu tấn/năm.

Chính vì vậy, Dự án đầu tư xây dựng Trung tâm Logistics VIETRANS Hải Phòng ngoài những lợi ích kinh tế mang lại cho Chủ đầu tư thì Dự án còn mang lại những hiệu quả kinh tế xã hội cho Thành phố như sau:

Đáp ứng nhu cầu vận tải container trong khu vực; thúc đẩy phát triển vận tải đa phương thức; giảm bớt ùn tắc hàng hoá tại các cảng biển, kho lưu chứa từ đó thu



hút các chủ tàu, chủ hàng đến với cảng biển khu vực Hải Phòng; tạo động lực thúc đẩy nhanh nhịp độ phát triển kinh tế xã hội khu vực.

Giải quyết vấn đề kho bãi luôn trong tình trạng đầy tải. Nhu cầu mở rộng kho bãi để nâng cao khả năng khai thác là yêu cầu sống còn đối với Cảng Hải Phòng nhằm phục vụ cho sự phát triển của ngành dịch vụ logistics. Từ đó, góp phần phát triển ngày càng lớn mạnh ngành Logistics Hải Phòng nói riêng và ngành Logistics Việt Nam nói chung.

Theo quy hoạch phát triển cảng biển Hải Phòng, việc mở rộng các kho, bãi tại Hải Phòng hỗ trợ phát triển dịch vụ sau cảng được tập trung tại Đình Vũ và đảo Cát Hải. Cho đến nay, khu vực Đình Vũ đang ưu tiên phát triển kho bãi, depot đa dạng, diện tích về cơ bản đáp ứng được nhu cầu của các doanh nghiệp cảng hàng, các hãng tàu. Nhưng nếu lượng hàng tiếp tục tăng cao như những năm gần đây, sự quá tải các kho bãi không thể tránh khỏi. Tháng 06-2022 vừa qua, các bãi Chân Thập Phương Đông và GFotune quá tải khiến xe phải chờ cả ngày mới xếp xong container rỗng. Song lượng hàng qua cảng tiếp tục tăng cao, lượng container rỗng ngày càng nhiều, nhu cầu kho bãi, depot sau này sẽ rất lớn nên việc mở rộng và phát triển là yêu cầu bắt buộc. Trước hết, các đơn vị kho bãi phải tận dụng năng lực hiện có, áp dụng quy trình điều hành tiên tiến và nhất là thực hiện chuyển đổi số một cách nhanh chóng và đồng bộ thì mới giải quyết được yêu cầu tăng trưởng trong ngắn hạn. Đồng thời cần phải liên doanh, liên kết mở rộng, phát triển thêm kho bãi, depot vừa làm nơi chứa hàng vừa chứa container rỗng. Chính vì vậy, Dự án đầu tư kho ngoại quan khi đưa vào khai thác, vận hành sẽ góp phần giúp cho doanh nghiệp khai thác các kho bãi, hỗ trợ các doanh nghiệp cảng phát triển đồng bộ, có chiều sâu và mở rộng cơ hội liên kết phát triển dịch vụ logistics, hỗ trợ các doanh nghiệp cảng khai thác, kinh doanh.

Phát triển logistics Hải Phòng giai đoạn 2025-2030 theo hướng hiện đại, bền vững nhằm xây dựng Hải Phòng trở thành trung tâm logistics cấp quốc gia, có vai trò quốc tế là mục tiêu Thành phố đang hướng đến. Cùng với việc phát triển các dịch vụ là việc lựa chọn địa bàn có lợi thế trên cơ sở xác định đúng quy mô, địa điểm phù hợp với từng thời kỳ, giảm thiểu chi phí dịch vụ. Một trong những ưu tiên của thành phố là xây dựng hệ thống dịch vụ logistics gắn với quy hoạch phát triển thương mại, công nghiệp và hệ thống giao thông. Trong đó, dịch vụ kho bãi container thuộc dịch vụ hỗ trợ vận tải biển và hỗ trợ phương thức vận tải, chi phí



chiếm khoảng 20% tổng chi phí logistics trên địa bàn Thành phố. Vì vậy, bên cạnh việc xây dựng các trung tâm logistics, phát triển kho bãi, dịch vụ hậu cần sau cảng, cảng cạn ICD trên các tuyến hành lang giao thông sẽ đóng vai trò tiên quyết để phát triển hiệu quả logistics Hải Phòng trong tương lai... Xuất phát từ thực tế, hiện trạng khu đất đang là đất nông nghiệp và đất nuôi trồng thủy sản, khi chuyển đổi sang xây dựng các khu kho ngoại quan, kho thường, bãi... Dự án sẽ khai thác tốt tiềm năng về lợi thế tự nhiên khu đất và hạ tầng cơ sở hiện đang được quy hoạch là đất công nghiệp phục vụ hoạt động dịch vụ hậu cần, logistics... tạo hệ thống bến bãi liên hoàn nhằm sử dụng hiệu quả quỹ đất và thiết bị khai thác cao nhất.

Không chỉ vậy, Dự án còn góp phần thúc đẩy sự lưu thông hàng hóa trong khu vực, thúc đẩy sự phát triển kinh tế xã hội vùng kinh tế trọng điểm phía Bắc nói chung và thành phố Hải Phòng nói riêng. Công trình được đầu tư xây dựng phù hợp với nhu cầu của thị trường và sự gia tăng nhanh chóng của hệ thống Kho bãi và lưu trữ hàng hóa. Công trình góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội, tăng thu nhập, lợi nhuận cho doanh nghiệp, góp phần tăng các nguồn thu cho Ngân sách Nhà nước thông qua các khoản thuế cũng như tạo công ăn việc làm cho lao động địa phương nhằm ổn định thị trường lao động tại chỗ.

## **10. Thông tin về đất đai**

a. Hiện trạng sử dụng đất tại địa điểm thực hiện Dự án theo quy định của pháp luật về đất đai.

Hiện trạng khu đất chủ yếu là ao đầm, xung quanh có hệ thống đường giao thông và khu vực dân cư, công trình công cộng phường Nam Hải.

Trong ranh giới Dự án không có dân cư. Phía Tây Nam là khu vực dân cư hiện hữu thuộc phường Nam Hải gồm khu dân cư, khu công cộng cấp phường.

Lao động xung quanh (phường Nam Hải, Đông Hải, Đằng Hải) chủ yếu là làm trồng trọt, buôn bán, nuôi và đánh bắt thủy hải sản; một phần làm việc tại các khu công nghiệp Đình Vũ, Nam Đình Vũ; một phần làm dịch vụ.

Về hạ tầng xã hội: Khu vực nghiên cứu có các công trình hạ tầng xã hội cấp phường.

b. Điều kiện thu hồi đất đối với Dự án thuộc diện thu hồi đất: không thuộc diện thu hồi đất.

c. Dự kiến nhu cầu sử dụng đất



Tỷ lệ và nhu cầu sử dụng đất của từng hạng mục công trình cụ thể như Bảng thống kê các hạng mục công trình chính của Dự án dưới đây:

<b>BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT TỔNG KHU</b>			
<b>STT</b>	<b>LOẠI ĐẤT</b>	<b>DIỆN TÍCH (M<sup>2</sup>)</b>	<b>TỶ LỆ (%)</b>
I	KHU I	13.296,57	17,25
II	KHU II	28.663,41	37,20
III	KHU III	24.997,35	32,44
IV	GIAO THÔNG SỬ DỤNG CHUNG	10.104,89	13,11
<b>TỔNG</b>		<b>77.062,22</b>	<b>100,00</b>

### **11. Giải trình về sự phù hợp của Dự án với quy hoạch có liên quan**

Căn cứ Quyết định 1579/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống cảng biển Việt Nam thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, Dự án Trung tâm Logistics VIETRANS Hải Phòng phù hợp quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế, xã hội, quy hoạch phát triển ngành, quy hoạch sử dụng đất trên địa bàn Quận Hải An cũng chung quy hoạch phát triển chung của thành phố Hải Phòng cụ thể như sau:

Khu đất có vị trí thuận lợi do nằm trên trục đường Nguyễn Bình Khiêm, phường Nam Hải, Quận Hải An - nằm ở phía đông thành phố Hải Phòng, có dự án Đường cao tốc Ninh Bình - Hải Phòng - Quảng Ninh đi qua, có vị trí địa lý: Phía đông giáp giáp thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh (với ranh giới là sông Bạch Đằng) và ngăn cách với huyện Cát Hải qua cửa biển Nam Triệu; Phía tây giáp quận Ngô Quyền; Phía nam giáp quận Dương Kinh và vịnh Bắc Bộ; Phía bắc giáp huyện Thủy Nguyên. Hơn nữa, vị trí khu đất thuận tiện cho việc ra vào cảng Hải Phòng, đường Worldbank.

Khu đất dự kiến thực hiện Dự án được quy hoạch là đất công nghiệp, kho tàng, bến bãi phù hợp với Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Hải An đến năm 2025 tầm nhìn đến năm 2050 được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1454/QĐ-UBND ngày 25/7/2016.

Khu vực dự kiến lập Dự án không thuộc phạm vi bảo vệ của di tích được cấp có thẩm quyền công nhận là di tích quốc gia, di tích quốc gia đặc biệt. Không có các công trình tôn giáo, di tích lịch sử - văn hoá của khu vực Quận Hải An. Do vậy, Dự án không làm hỏng cảnh quan khu vực, không làm ảnh hưởng đến các công trình kiến trúc văn hoá - lịch sử và cơ sở hạ tầng du lịch, không gây xáo trộn tình hình an ninh khu vực.



Như vậy, việc Công ty Cổ phần Giao nhận Kho vận Ngoại thương Hải Phòng đề xuất thực hiện Dự án Trung tâm Logistics VIETRANS Hải Phòng trên diện tích đất này là phù hợp.

## **12. Đánh giá sơ bộ tác động môi trường theo quy định pháp luật về bảo vệ môi trường**

Thực hiện theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường cụ thể như sau:

### **12.1. Tác động môi trường trong quá trình thực hiện Dự án:**

- Việc đánh giá tác động của Dự án đối với môi trường tự nhiên và xã hội trong khuôn khổ Báo cáo đầu tư xây dựng được thực hiện với nội dung tuân thủ đúng theo Luật Bảo vệ Môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17/11/2020; Nghị định 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ về việc quy định chi tiết hướng dẫn thi hành một số điều về Luật Bảo vệ Môi trường; thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ Tài nguyên và môi trường về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ Môi trường.

Việc đánh giá tác động môi trường theo các quy định trên được thực hiện trong báo cáo riêng. Theo quy định, trong thuyết minh báo cáo chỉ đề cập, đánh giá chung các tác động, ảnh hưởng của Dự án tới môi trường không khí, nước, đất và môi trường sinh thái; các giải pháp cơ bản về bảo vệ môi trường, cụ thể như sau:

### **12.2. Tác động của Dự án đối với môi trường trong quá trình xây dựng**

#### **a. Tác động đến chất lượng không khí.**

Các hoạt động kỹ thuật trong giai đoạn này gồm san lấp mặt bằng, thi công đóng cọc; thi công đường bãi, một số tác động đến môi trường khu vực trong giai đoạn này là:

- Bụi sinh ra do vận chuyển vật liệu và thiết bị xây dựng bên, kè, đường và lấp đất thiết bị.
- Khí thải, khói hàn của các phương tiện vận tải, thi công có chứa nhiều bụi, SO<sub>2</sub>, CO, hydrocacbon, chì.
- Tăng tiếng ồn rung do các phương tiện vận tải, thi công. Ngoài ra còn phải lưu ý đến những chấn động trong quá trình thi công các móng cọc.
- Phần nào tăng ô nhiễm vùng đất bởi các rác thải, nước sinh hoạt, nước lẫn dầu của máy thi công và công nhân hoạt động tại khu vực xây dựng.
- Một số tai nạn cần được phòng tránh như: hoả hoạn, sự cố các công trình tạm và các rủi ro khác trong thi công.



Những ảnh hưởng này chỉ mang tính chất ngắn hạn, sẽ giảm đi khi xây dựng xong.

b. Tác động đến chất lượng nước

- Nước mưa chảy tràn cuốn theo đất cát, vật liệu rơi vãi trên mặt bằng thi công ra khu vực xung quanh.

Những tác động này được xem là nhỏ và ngắn hạn.

c. Tác động đến môi trường sinh học

- Các hoạt động trong quá trình xây dựng sẽ tác động đến sinh thái, hệ thực vật ở khu vực. Tuy nhiên, khu vực xây dựng hiện là kho chứa nguyên vật liệu và đã được quy hoạch là đất công nghiệp, kho tàng, bến bãi nên ảnh hưởng của công tác này là không đáng kể.

### 12.3. Tác động của dự án đối với môi trường trong giai đoạn khai thác

Các hoạt động kỹ thuật chủ yếu giai đoạn này:

- Hoạt động của các thiết bị nâng chuyển và vận tải hàng hóa.
- Hoạt động sản xuất sửa chữa vỏ container.

Tương tự như trong giai đoạn thi công, một số tác động đến môi trường khu vực cần được quan tâm là:

a. Tác động đến chất lượng không khí:

- Ô nhiễm không khí ở đây chủ yếu là khí độc giàu CO<sub>2</sub>, NO<sub>2</sub>, SO<sub>3</sub> thải ra từ các động cơ Diesel của các cần trục, ô tô vận tải.
- Ô nhiễm tiếng ồn cũng được quan tâm do hoạt động các phương tiện thiết bị nêu trên.

Những tác động này chỉ ở mức trung bình nhưng sẽ là quá trình tác động lâu dài tại khu vực.

b. Tác động đến môi trường nước, sinh học:

- Ô nhiễm do nước thải có lẫn dầu trong trường hợp tràn dầu, sửa chữa thiết bị bốc xếp.
- Nước thải sinh hoạt.
- Nước mưa chảy tràn cuốn theo các chất gây ô nhiễm.

### 13. Giải trình việc đáp ứng điều kiện đầu tư áp dụng đối với nhà đầu tư nước ngoài: không phát sinh

### 14. Giải trình về việc đáp ứng điều kiện về suất đầu tư và lao động sử dụng

#### 14.1. Giải trình về việc đáp ứng điều kiện về suất đầu tư

Tổng mức đầu tư đáp ứng điều kiện về suất đầu tư, xác định trên cơ sở các văn bản pháp luật sau:



- Suất vốn đầu xây dựng công trình số 65/BXD-VP ngày 13/07/2022 của Bộ Xây dựng.
- Thông tư 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng ban hành định mức xây dựng.
- Luật Thuế giá trị gia tăng ngày 03 tháng 6 năm 2008 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng ngày 19 tháng 6 năm 2013;
- Nghị định 209/2013/NĐ-CP ngày 8/12/2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều Luật Thuế giá trị gia tăng; Nghị định sửa đổi, bổ sung số 49/2022/NĐ-CP ngày 29/7/2022.
- Thông tư 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn Luật thuế giá trị gia tăng.
- Nghị định 91/2014/NĐ-CP ngày 1/10/2014 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung các Nghị định quy định về thuế.
- Nghị định 12/2015/NĐ-CP ngày 12/02/2015 của Chính phủ hướng dẫn Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật về thuế.
- Thông tư 210/2016/TT-BTC ngày 10/11/2016 của Bộ Tài chính về phí thẩm định thiết kế kỹ thuật, phí thẩm định dự toán xây dựng
- Nghị định 146/2017/NĐ-CP của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 100/2016/NĐ-CP ngày 01/07/2016 và Nghị định 12/2015/NĐ-CP ngày 12/02/2015 của Chính phủ.
- Nghị quyết số 43/2022/QH15 ngày 11/1/2022 của Quốc hội về chính sách tài khóa, tiền tệ hỗ trợ Chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội;
- Nghị định số 15/2022/NĐ-CP ngày 28 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chính sách miễn, giảm thuế theo Nghị quyết số 43/2022/QH15 của Quốc hội về chính sách tài khóa, tiền tệ hỗ trợ Chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội
- Nghị định 123/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ về hóa đơn, chứng từ.
- Nghị định 41/2022/NĐ-CP ngày 20/6/2022 của Chính phủ sửa đổi Nghị định 123/2020/NĐ-CP về hóa đơn, chứng từ và Nghị định 15/2022/NĐ-CP quy định miễn, giảm thuế.
- Thông tư 209/2016/TT-BTC ngày 10/11/2016 của Bộ Tài chính về phí thẩm định dự án đầu tư xây dựng, phí thẩm định thiết kế cơ sở.
- Thông tư 258/2016/TT-BTC ngày 11/11/2016 của Bộ Tài chính về phí thẩm định phê duyệt thiết kế phòng cháy và chữa cháy.



- Thông tư 52/2019/TT-BTC ngày 16/8/2019 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 217/2016/TT-BTC ngày 10 tháng 11 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí xác minh giấy tờ, tài liệu theo yêu cầu của cá nhân; Thông tư số 258/2016/TT-BTC ngày 11 tháng 11 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định phê duyệt thiết kế phòng cháy và chữa cháy.

#### 14.2. Giải trình về việc đáp ứng điều kiện lao động sử dụng

- Đáp ứng điều kiện lao động sử dụng trong giai đoạn đầu tư xây dựng các công trình thuộc Dự án: Trong quá trình thực hiện Dự án, toàn bộ lao động tại công trình được trang bị bảo hộ lao động, an toàn lao động, sử dụng các biện pháp thi công,....

- Đáp ứng điều kiện lao động sử dụng kể từ khi Dự án được đưa vào hoạt động, khai thác: Khi Công ty hoạt động ổn định, số lượng nhân viên, loại nhân viên được tuyển chọn phải phù hợp với tiến độ triển khai Dự án. Trong thời gian đầu, do hoạt động của Dự án chưa ổn định, do đó lượng công nhân bốc dỡ có thể ký hợp đồng ngắn hạn vào thời điểm mức độ lưu chuyển hàng hóa qua kho nhiều. Người lao động làm việc sẽ được trang bị đầy đủ bảo hộ lao động, được bồi dưỡng kiến thức về an toàn lao động khi làm việc tại các khu vực kho thường và kho ngoại quan. Công ty cam kết tuân thủ điều kiện an toàn về phòng chống cháy nổ, vệ sinh môi trường. Đồng thời, Công ty sắp xếp phân ca, giờ làm việc, chi trả lương và các chế độ người lao động tuân thủ Bộ Luật Lao động và các quy định pháp luật hiện hành.

### **III. ĐỀ XUẤT ƯU ĐÃI, HỖ TRỢ ĐẦU TƯ**

#### **1. Ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp**

- Theo quy định của pháp luật hiện hành.

#### **2. Ưu đãi về thuế nhập khẩu**

- Theo quy định của pháp luật hiện hành.

#### **3. Ưu đãi về miễn, giảm tiền thuê đất, tiền sử dụng đất, thuế sử dụng đất**

- Theo quy định của pháp luật hiện hành.

#### **4. Ưu đãi khấu hao nhanh, tăng mức chi phí được khấu trừ khi tính thu nhập chịu thuế**

Khấu hao hàng năm cho thiết bị, công trình, nhà kho sẽ được tính theo phương pháp khấu hao theo đường thẳng. Khấu hao cơ bản được tính toán dựa trên cơ sở:



- Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định;
- Quyết định 1173/QĐ-BTC của Bộ Tài chính về việc đính chính Thông tư 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;
- Thông tư 147/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 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.
- Thông tư 28/2017/TT-BTC của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 và Thông tư 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.
- Các quy định pháp luật hiện hành về quản lý sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

#### **5. Ưu đãi đầu tư đặc biệt**

- Theo quy định của pháp luật hiện hành.

#### **6. Đề xuất hỗ trợ đầu tư**

Công ty Cổ phần Giao nhận Kho vận Ngoại thương Hải Phòng đề nghị Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Hải Phòng tạo điều kiện, hỗ trợ về chính sách thủ tục để Dự án xây dựng Trung tâm Logistics VIETRANS Hải Phòng tại phường Nam Hải, Quận Hải An, Thành phố Hải Phòng sớm được cấp phép, đồng thời, tạo điều kiện cho Công ty thực hiện các bước tiếp theo để đưa Dự án đi vào hoạt động.

Hải Phòng, ngày 10 tháng 3 năm 2023  
**CÔNG TY CP GIAO NHẬN KHO VẬN  
 NGOẠI THƯƠNG HẢI PHÒNG**



**GIÁM ĐỐC**  
*Phạm Đình Hiệp*