



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

\*\*\*  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HOÀNG PHAN

THẨM TRA

Theo Văn bản số.....631...HPC...

ngày 23 tháng 9 năm 2024

Ký tên: Đỗ Văn Tâm

## BẢO CÁO ĐỀ XUẤT DỰ ÁN ĐẦU TƯ

DỰ ÁN : TRUNG TÂM LOGISTICS VIETRANS HẢI PHÒNG  
ĐỊA ĐIỂM : PHƯỜNG NAM HẢI, QUẬN HẢI AN, TP. HẢI PHÒNG

Hải Phòng, ngày 20 tháng 9 năm 2024

NHÀ ĐẦU TƯ  
CÔNG TY CỔ PHẦN GIAO NHẬN KHO  
VẬN NGOẠI THƯƠNG HẢI PHÒNG

## MỤC LỤC

CHƯƠNG I	: THÔNG TIN VỀ NHÀ ĐẦU TƯ/ HÌNH THỨC LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ	3
CHƯƠNG II	: SỰ CÁN THIẾT VÀ TÍNH PHÙ HỢP TIÊN HÀNH TRIỂN KHAI THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ “ TRUNG TÂM LOGISTICS VIETRANS HẢI PHÒNG”	3
CHƯƠNG III	: CÁC THÔNG TIN CHÍNH CỦA DỰ ÁN	6
CHƯƠNG IV	: CÁC NỘI DUNG LIÊN QUAN ĐẾN ĐẤT ĐAI THỰC HIỆN DỰ ÁN	11
CHƯƠNG V	: GIẢI PHÁP KỸ THUẬT CỦA DỰ ÁN	14
CHƯƠNG VI	: ĐÁNH GIÁ SƠ BỘ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG CỦA DỰ ÁN	20
CHƯƠNG VII	: ĐÁNH GIÁ HIỆU QUẢ KINH TẾ XÃ HỘI CỦA DỰ ÁN	25
CHƯƠNG VIII	: CÁC ĐỀ XUẤT, KIẾN NGHỊ KHÁC CÓ LIÊN QUAN	29
BẢNG BIỂU KÈM THEO	: CÁC PHỤ LỤC	31

## CHƯƠNG I

### THÔNG TIN VỀ NHÀ ĐẦU TƯ- HÌNH THỨC LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ

#### 1. Thông tin về Nhà đầu tư

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 và 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.

2. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

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

## CHƯƠNG II

### SỰ CÁN THIẾT VÀ TÍNH PHÙ HỢP TIẾN HÀNH TRIỂN KHAI THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ “ TRUNG TÂM LOGISTICS VIETRANS HẢI PHÒNG”

#### 1. Đối với thành phố Hải Phòng và Quận Hải An

Hải Phòng là một trong năm 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. Là Thành phố cảng, cửa chính ra biển quan trọng của Việt Nam, có vị trí về kinh tế, chính trị, an ninh quốc

phòng. Với lợi thế cảng nước sâu nên ngành vận tải biển và dịch vụ Logistics rất phát triển, là đầu mối giao thông quan trọng Vùng kinh tế trọng điểm Bắc Bộ.

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 mỗi 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. Trong những yếu 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 dịch vụ logistics tại Hải Phòng.

Với số lượng cầu cảng lớn, đảm bảo tiếp nhận sản lượng hàng hoá và tàu có tải trọng lớn qua khu vực luôn đạt mức cao so với cả nước. Lượng hàng hóa thông qua cảng năm 2020 từ 109 đến 114 triệu tấn/năm; năm 2030 dự kiến lượng hàng hóa thông qua từ 178,5 triệu tấn/năm.

Hiện nay, Chương trình phát triển đô thị trên địa bàn thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 đang được Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo triển khai phù hợp với Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 được duyệt. Theo quy định tại Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/03/2021 của Chính phủ, việc "đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư với mục tiêu, định hướng phát triển đô thị trong Chương trình phát triển đô thị đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt (nếu có). Trường hợp Chương trình phát triển đô thị chưa được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì đánh giá sự phù hợp của dự án với mục tiêu, định hướng phát triển đô thị trong quy hoạch chung hoặc quy hoạch tinh đã được phê duyệt". Dự án được lập phù hợp với định hướng phát triển đô thị tại các đề án quy hoạch: "Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 323/QĐ-TTg ngày 30/03/2023".

Khu vực đề xuất thực hiện dự án nằm trên địa bàn quận Hải An, theo Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 được duyệt xác định nằm trong "Khu vực đô thị trung tâm" với tính chất là "Đất ở đô thị"

Và theo quy hoạch chung quận Hải An (Quyết định số 1454/QĐ-UBND ngày 25/7/2016 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Hải An đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050), khu vực đề xuất với tính chất là "Đất nhóm nhà".

Đến năm 2023, Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt Quyết định về việc “Điều chỉnh cục bộ ô phố A79 trong Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Hải An đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050” tại số Quyết định số 2792/QĐ-UBND ngày 15/9/2023; điều chỉnh khu đất dự kiến xây dựng từ “đất nhóm nhà” sang “đất dịch vụ (thương mại, dịch vụ, logistics)”

Căn cứ quy định pháp luật về xây dựng hiện hành về phân loại dự án đầu tư xây dựng tại Khoản 1, mục VII, Phụ lục IX, Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 và Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng số 01:2021/BXD, đề xuất thực hiện dự án nêu trên thuộc loại dự án đầu tư xây dựng có công năng xây dựng kho bãi và xác định là dự án đầu tư “Trung tâm Logistics”, được xây dựng đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tại khu vực.

Do đó, việc nghiên cứu thực hiện Dự án đầu tư “Trung tâm Logistics VIETRANS Hải Phòng” trong khu vực trên là phù hợp với định hướng phát triển chung quận Hải An và TP Hải Phòng.

## 2. Đối với 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 với ngành nghề kinh doanh truyền thống hoạt động trong lĩnh vực đại lý hàng 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. Các khu vực đất đai để kinh doanh kho bãi của VIETRANS Hải Phòng như Kho 72 Lạch Tray, Kho 4B Trần Phú, Tổng kho 3 Lạch Viên, Kho Hoàng Diệu đã không còn quyền sử dụng do đã chuyển nhượng và chính sách thu hồi đất của Thành phố. 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, cổ tức cho cổ đông, cần thiết phải hình thành cơ sở vật chất mang tính chiến lược, dài hạn cho VIETRANS Hải Phòng.

Hiện nay quy hoạch và đầu tư xây dựng các bến cảng mới tại khu vực Quận Hải An, Nam Đình Vũ, Lạch Huyện Cát Hải thay thế các bến cảng cũ thuộc địa bàn quận Ngô Quyền để phục vụ chính trang, phát triển đô thị. Nên việc đầu tư dự án tại địa bàn quận Hải An gần với các cảng Đình Vũ, Lạch Huyện và kết nối giao thông với đường cao tốc Hà Nội – Hải Phòng – Quảng Ninh, đường ven biển là hoàn toàn phù hợp theo định hướng

qui hoạch phát triển tập trung công nghiệp, du lịch, thương mại, dịch vụ logistic cảng biển lớn của thành phố cũng như phía bắc cả nước.

### CHƯƠNG III

#### CÁC THÔNG TIN CHÍNH VỀ DỰ ÁN

##### 1. Tên dự án:

“TRUNG TÂM LOGISTICS VIETRANS HẢI PHÒNG”

##### 2. Địa điểm thực hiện dự án:

- Thuộc địa bàn hành chính tại ô phố A79, phường Nam Hải, quận Hải An, Thành phố Hải Phòng.
- Khu đất dự kiến thực hiện dự án với tổng diện tích nghiên cứu là 80.421,34 m<sup>2</sup>
- Phạm vi ranh giới:
  - + Phía Bắc giáp khu đất trống và mương An Kim Hải;
  - + Phía Đông giáp đường Đặng Kinh (đường liên phường);
  - + Phía Tây giáp khu đất Z189 Quân khu ba.
  - + Phía Nam giáp tuyến đường trục chính Lạch Tray Hồ Đông đã xây dựng;

##### 3. Mục tiêu của Dự án

- Cụ thể hóa các quy hoạch cấp trên như Quy hoạch chung thành phố, quy hoạch Kinh tế - xã hội, quy hoạch phân khu quận Hải An.
- Lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án tại phường Nam Hải, quận Hải An làm cơ sở lập dự án đầu tư xây dựng hạ tầng, cơ sở vật chất phục vụ hình thành khu dịch vụ.
- Tổ chức không gian, khai thác cảnh quan hợp lý trên nguyên tắc phát triển bền vững, hướng tới loại hình dịch vụ kho bãi hiện đại, đồng bộ, hài hoà cảnh quan.
- Xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật theo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn để có thể lập dự án đầu tư. Xây dựng Quy định quản lý theo Quy hoạch chi tiết làm cơ sở pháp lý để các cơ quan chính quyền địa phương quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch.
- Góp phần sử dụng quỹ đất hiệu quả và hình thành đa dạng các loại hình phát triển kinh tế xã hội tại khu vực quận Hải An. Thúc đẩy kinh tế xã hội và tạo công ăn việc làm, ổn định an ninh trật tự xã hội và từng bước cải thiện điều kiện đời sống của người dân địa phương nói riêng và thành phố nói chung.

- Phát triển đa dạng ngành nghề dịch vụ Logistics, tận dụng tối đa sự thuận lợi về vị trí địa lý trong khai thác các dịch vụ liên quan đến Cảng biển, ưu tiên các thế mạnh về ngành nghề kinh doanh sẵn có:

STT	Mục tiêu hoạt động	Mã ngành theo VSIC (Mã ngành cấp 4)	Mã ngành CPC (*) (đổi 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 đóng 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 thủy 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 thủy	5222	
7	Bốc xếp hàng hoá	5224	
8	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải <i>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 thuê thủ đoàn); Dịch vụ bao gói hàng hoá vận chuyển.</i>	5229	
9	Các hoạt động dịch vụ khác theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.		

#### 4. Quy mô Dự án

Tổng diện tích nghiên cứu là 80.421,34 m<sup>2</sup>. Trong đó:

- + Diện tích đất xây dựng Trung tâm Logistics Viettrans: 73.204,79 m<sup>2</sup>
- + Diện tích đất giao thông sử dụng chung: 7.216,55 m<sup>2</sup>
- Công trình xây dựng nhà kho, bãi chứa hàng và nhà điều hành, văn phòng phục vụ người lao động làm việc
- 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 và bãi chứa hàng được đầu tư xây dựng đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật.
- Quy mô kiến trúc xây dựng dự kiến:

#### BẢNG THÔNG KÊ CHI TIẾT SỬ DỤNG ĐẤT

STT	KÝ HIỆU	LOẠI ĐẤT	TẦNG CAO TỐI ĐA (tầng)	DIỆN TÍCH (m <sup>2</sup> )	TỶ LỆ (%)
A	ĐẤT XÂY DỰNG TRUNG TÂM LOGISTICS VIETRANS HẢI PHÒNG				
I	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH				
1	Công tường rào		-	-	
2	Nhà văn phòng		5	600,00	
3	Nhà để xe, bể ngầm PCCC (KT: 15*8m)		1	120,00	
4	Nhà chứa rác		1	140,00	
5	Nhà kho 03		1	5.001,75	
6	Nhà kho 04		1	12.190,50	
7	Nhà kho 05		1	10.064,00	
8	Trạm cân (KT: 25*6m)		-	-	
9	Khu đậu trạm điện		-	-	
II	ĐẤT CÂY XANH CẢNH QUAN				
				14.893,52	20,3
III	ĐẤT GIAO THÔNG, SÀN BÃI				
				30.195,02	41,2
B	ĐẤT GIAO THÔNG SỬ DỤNG CHUNG				
				7.216,55	
	TỔNG DIỆN TÍCH NGHIÊN CỨU				
				80.421,34	



**5. Tổng vốn đầu tư và phương án huy động vốn đầu tư Dự án**

**5.1. Tổng vốn đầu tư**

- Tổng vốn đầu tư dự kiến: **250.000.000.000 đồng**

(Bảng chữ: Hai trăm năm mươi tỷ đồng).

- Sơ bộ tổng chi phí đầu tư thực hiện dự án như sau:

STT	NỘI DUNG	CÔNG THỨC	GIÁ TRƯỚC THUẾ (VNĐ)	THUẾ VAT (VNĐ)	GIÁ SAU THUẾ (VNĐ)
I	CHI PHÍ BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG	Gbt	68.788.000.000		68.788.000.000
II	CHI PHÍ XÂY DỰNG	Gxd	144.569.260.185	11.565.540.815	156.134.801.000
III	CHI PHÍ THIẾT BỊ	Gtb	781.666.667	62.533.333	844.200.000
IV	CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN	Gql	1.759.037.037	140.722.963	1.899.760.000
V	CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	Gtv	7.328.090.741	586.247.259	7.914.338.000
VI	CHI PHÍ KHÁC	Gk	2.186.632.407	174.930.593	2.361.563.000
VII	CHI PHÍ DỰ PHÒNG	Gp			11.897.133.000
	<b>Cộng (I+II+III+IV+V+VI+VII)</b>				<b>249.839.795.000</b>
	<b>LÀM TRÒN (TMDT)</b>				<b>250.000.000.000</b>

(Chi tiết xem Phụ lục kèm theo Báo cáo này)

- Tổng vốn đầu tư dự án được xác định trên cơ sở quy định tại: Nghị định số 63/2014/NĐ-CP ngày 26/06/2014 và Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ; các Thông tư: số 20/2019/TT-BXD, số 11/2021/TT-BXD, số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng; số 209/2016/TT-BTC, số 210/2016/TT-BTC, số 258/2016/TT-BTC, số 99/2021/TT-BTC của Bộ Tài chính và các quy định hiện hành khác về đầu tư xây dựng.
- Khối lượng tạm tính được tham khảo với Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22/08/2024 về công bố Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024.
- Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện theo quy định tại Luật đất đai và văn bản 359/VP-ĐC2 ngày 15/01/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng.

## 5.2. Phương án huy động vốn của dự án

Nguồn vốn thực hiện Dự án: vốn chủ sở hữu và vốn huy động hợp pháp khác:  
- Vốn tự có của chủ đầu tư: khoảng : 75.000.000.000VND (Bằng chữ: Bảy mươi lăm tỷ đồng) tương đương 30% tổng mức đầu tư. Nguồn tiền từ vốn bằng tiền hiện có của VIETRANS Hải Phòng.

- Vốn huy động dự kiến: khoảng : 175.000.000.000 VNĐ (Bằng chữ: Một trăm bảy mươi lăm tỷ đồng) tương đương 70% tổng mức đầu tư. Vốn huy động từ khách hàng thuê kho, bãi, văn phòng sau khi Dự án hoàn thành đưa vào khai thác hoặc từ Công ty mẹ, hệ thống hoặc từ nguồn vốn vay ngân hàng.

\* Phân bổ nhu cầu sử dụng vốn : (Đơn vị tính: triệu đồng)

STT	Nguồn vốn	Tỷ trọng	Tổng số vốn	Phân bổ theo giai đoạn	
				Giai đoạn I (Giải phóng mặt bằng)	Giai đoạn II (San lấp và xây dựng hạ tầng kỹ thuật, nhà kho)
	Tổng vốn đầu tư	100%	250.000	68.788	181.212
1	Vốn tự có	30%	75.000	68.788	6.212
2	Vốn huy động	70%	175.000		175.000

## 6. Thời hạn dự án

Thời hạn hoạt động của dự án là 50 năm kể từ ngày Ủy ban nhân dân thành phố ký Quyết định cho thuê đất.

## 7. Tiến độ thực hiện Dự án

Dự kiến tiến độ thực hiện Dự án cụ thể như sau:

- Tiến độ sử dụng vốn tự có và huy động các nguồn vốn: từ quý IV/2023 đến quý IV/2025.
- Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động hoặc khai thác vận hành.  
- Giai đoạn I: Giải phóng mặt bằng từ Quý IV/2023 - Quý III/2024.  
- Giai đoạn II: + San lấp mặt bằng từ giữa Quý IV/2024 đến giữa Quý I/2025.  
+ Xây dựng hạ tầng kỹ thuật, nhà kho, bãi từ cuối Quý I/2025-Quý IV/2025.

- Tiến độ cho thuê hạ tầng kho, bãi: Quý IV/2025 (theo tiến độ công trình xây dựng)

**Ghi chú:** Tiến độ thực hiện Dự án cũng như các giai đoạn của Dự án phụ thuộc vào phê duyệt Đề xuất dự án đầu tư của cấp trên, đại hội đồng cổ đông Công ty, phê duyệt chủ trương đầu tư, cấp quyền sử dụng đất, cấp giấy phép xây dựng của các sở ban ngành, TP Hải Phòng và huy động nguồn vốn đầu tư.

#### 8. Nhu cầu lao động của Dự án

- Giai đoạn xây dựng khoảng: 250 lao động
- Giai đoạn vận hành khai thác: khoảng 120 người.

**Bảng tổng hợp nhu cầu lao động làm việc tại khu vực Dự án khi hoàn thành**

TT	Phân loại lao động	Đơn vị	Số người
1	Cơ giới và kỹ thuật	Lao động	20
2	Giao nhận	Lao động	40
3	Bốc xếp, phụ	Lao động	30
4	Cán bộ, công nhân quản lý trực tiếp	Lao động	30
Tổng			120

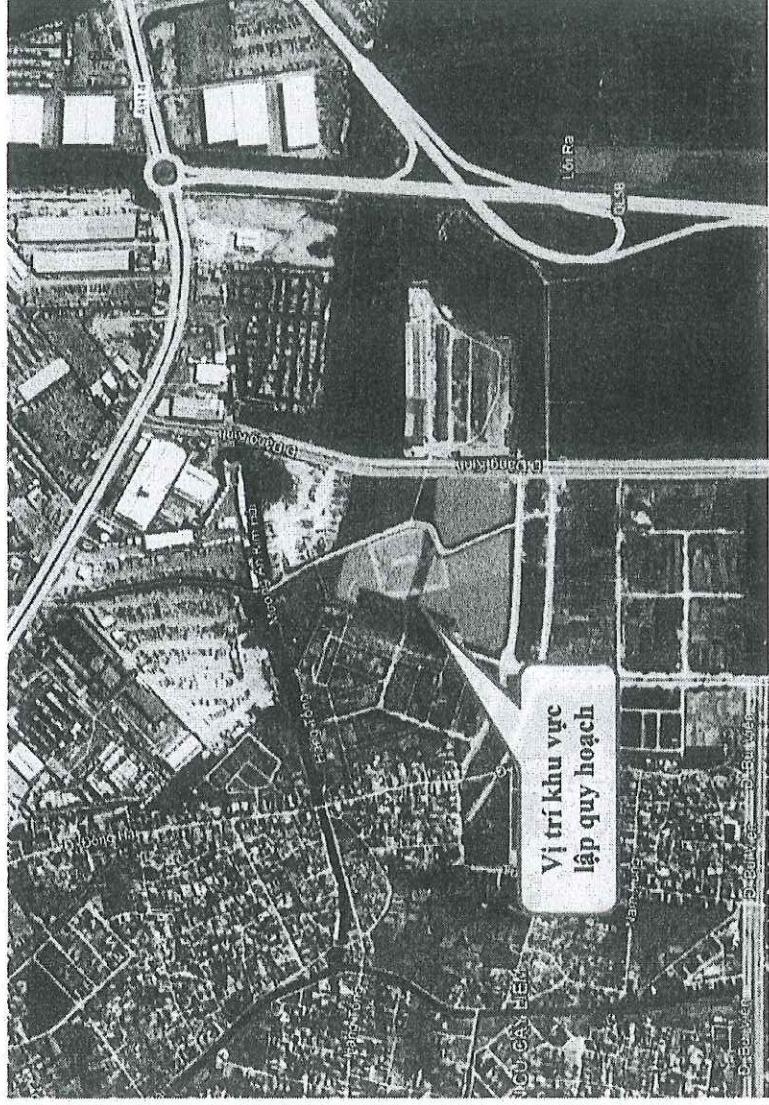
#### CHƯƠNG IV

#### CÁC NỘI DUNG LIÊN QUAN ĐẾN ĐẤT ĐAI THỰC HIỆN DỰ ÁN

##### 1. Đề xuất nhu cầu sử dụng đất

Dự án đề nghị nhà nước cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

##### 2. Địa điểm, vị trí khu đất: Thuộc địa bàn hành chính tại ô phố A79 phường Nam Hải, quận Hải An, Thành phố Hải Phòng.



Vị trí khu đất trên bản đồ vệ tinh

### 3. 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, hướng đông, hướng nam có hệ thống đường giao thông, hướng Bắc giáp dự án kho bãi.
- 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.

### 4. Nhu cầu sử dụng đất

- Diện tích nghiên cứu: **80.421,34 m<sup>2</sup>**
- Mục đích sử dụng đất: đất thương mại dịch vụ, logistics, hậu cần sau Cảng
- Thời hạn sử dụng đất: 50 năm
- Mật độ xây dựng trên đất: tối đa 60%
- Cơ cấu sử dụng đất dự kiến:

**BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT**

STT	KÝ HIỆU	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m <sup>2</sup> )	TỶ LỆ (%)
A	ĐẤT XÂY DỰNG TRUNG TÂM LOGISTICS VIETRANS HAI PHONG		73.204,79	100,0
I	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH		28.116,25	38,4
II	ĐẤT CÂY XANH CẢNH QUAN		14.893,52	20,3
III	ĐẤT GIAO THÔNG, SÂN BÃI		30.195,02	41,2
B	ĐẤT GIAO THÔNG SỬ DỤNG CHUNG		7.216,55	
	TỔNG DIỆN TÍCH NGHIÊN CỨU		80.421,34	

**BẢNG THỐNG KÊ CHI TIẾT ĐẾN TỪNG KHU ĐẤT**

STT	KÝ HIỆU	LOẠI ĐẤT	TẦNG CAO TỐI ĐA (tầng)	DIỆN TÍCH (m <sup>2</sup> )	TỶ LỆ (%)
A	ĐẤT XÂY DỰNG TRUNG TÂM LOGISTICS VIETRANS HAI PHONG				
	KHU I				
I	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH				
	1	Công tường rào	-	-	
	2	Nhà văn phòng	5	600,00	
	3	Nhà để xe, bể ngầm PCCC (KT: 15*8m)	1	120,00	
	4	Nhà chứa rác	1	140,00	
	5	Khu đặt trạm điện	-	-	
II	ĐẤT CÂY XANH CẢNH QUAN				
III	ĐẤT GIAO THÔNG, SÂN BÃI				
	KHU II				
I	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH				
	1	Công tường rào	-	-	
	2	Nhà kho 03	1	5.001,75	
	3	Nhà kho 04	1	12.190,50	
II	ĐẤT CÂY XANH CẢNH QUAN				
III	ĐẤT GIAO THÔNG, SÂN BÃI				
	KHU III				
I	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH				
	1	Công tường rào	-	-	
	2	Nhà kho 05	1	10.064,00	
	3	Trạm cân (KT: 25*6m)	-	-	
II	ĐẤT CÂY XANH CẢNH QUAN				
				73.204,79	100,0
				21.132,47	100,0
				860,00	4,1
				600,00	
				120,00	
				140,00	
				-	
				2.741,46	13,0
				17.461,00	83,0
				33.066,22	100,0
				17.192,25	52,0
				-	
				5.001,75	
				12.190,50	
				6.114,34	18,5
				9.758,50	29,5
				19.169,10	100,0
				10.064,00	52,5
				-	
				10.064,00	
				-	
				6.037,72	31,5

III	ĐẤT GIAO THÔNG, SÂN BÀI	2.975,52	16,0
B	ĐẤT GIAO THÔNG SỬ DỤNG CHUNG	7.216,55	
	TỔNG DIỆN TÍCH KHU VỰC NGHIÊN CỨU	80.421,34	

**5. Điều kiện cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện Dự án đầu tư**

Dự án Trung tâm Logistics VIETTRANS Hải Phòng tại phường Nam Hải, quận Hải An thuộc trường hợp sử dụng đất thực hiện dự án thông qua hình thức mua tài sản gắn liền với đất, nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 73 và Điều 193 Luật Đất đai năm 2013, khoản 13 Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 sửa đổi, bổ sung Điều 16 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và sự đồng ý chấp thuận hình thức nhận chuyển nhượng tại Văn bản số 359/VP-ĐC2 ngày 15/01/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng.

Việc thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân, tổ chức để thực hiện dự án trên cơ sở Quy hoạch, Kế hoạch sử dụng đất hàng năm và văn bản chấp thuận được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Đối với việc chuyển đổi diện tích đất trồng lúa để thực hiện Dự án phải phù hợp với các quy định của Luật Đất đai.

**6. Dự kiến về kế hoạch, tiến độ cho thuê đất, chuyển đổi mục đích sử dụng đất**

- Tiến độ chuyển đổi mục đích sử dụng đất: Quý III năm 2024.
- Tiến độ ký hợp đồng thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Quý IV năm 2024.

**CHƯƠNG V**

**GIẢI PHÁP KỸ THUẬT CỦA DỰ ÁN**

**1. Kết nối giao thông và hạ tầng kỹ thuật của Dự án**

**1.1. Trong khu vực thực hiện Dự án**

- Phương án xử lý đất tầng mặt: bóc khoảng 30cm lớp đất hữu cơ bề mặt, đắp tận dụng vào diện tích trồng cây xanh của dự án.
- Xây dựng hạ tầng kỹ thuật đồng bộ trên tổng diện tích đất dự án gồm các hạng mục: đường giao thông, cấp nước, thoát nước, trạm xử lý nước thải, cấp điện, chiếu sáng công

cộng, PCCC, cây xanh... và kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tại các khu vực lân cận theo quy hoạch.

- San nền: Cao độ đắp nền từ +4.2- 4,5m (cao độ hải đồ), vật liệu san nền bằng cát đen.
- Đường nội bộ: kết cấu đảm bảo theo tiêu chuẩn kỹ thuật
- Cây xanh trên hè: Loại cây bóng mát, xanh quanh năm, ít rụng lá, không giòn và gãy (phượng, muồng hoa vàng, xoài, ...), chiều cao tối thiểu 3m, khoảng cách hố trồng cây từ 5 - 8 (m/ cây).
- Thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước mưa đi riêng rẽ với hệ thống thoát nước thải và được đấu nối vào các hệ thống thoát nước hiện trạng trên tuyến đường trục chính Lạch Tray - Hồ Đông (đường 13-5) và đường giao thông quy hoạch xung quanh. Kết cấu đảm bảo theo yêu cầu kỹ thuật.
- Thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải đi riêng rẽ với hệ thống thoát nước mưa và được xử lý qua trạm xử lý nước thải trước khi thải vào hệ thống thoát nước chung của khu vực; đầu nối vào các hệ thống thoát nước hiện trạng trên tuyến đường trục chính Lạch Tray - Hồ Đông (đường 13-5) và đường giao thông quy hoạch xung quanh. Kết cấu đảm bảo theo yêu cầu kỹ thuật.
- Cấp nước sinh hoạt và hệ thống cứu hỏa: Mạng cấp nước theo nguyên tắc mạch vòng được đấu nối với hệ thống cấp nước nằm trên hè các tuyến đường hiện trạng và quy hoạch xung quanh dự án. Đường ống cấp nước trục chính bằng vật liệu HDPE đảm bảo theo yêu cầu kỹ thuật. Hệ thống cứu hỏa đảm bảo phù hợp theo quy định về phòng cháy chữa cháy.
- Lắp đặt trạm biến áp 400 KVA và hệ thống điện dân dụng, công nghiệp, chiếu sáng toàn khu vực dự án.
- Công trình nhà kho gồm: Số lượng 03 nhà kho; trong đó: nhà kho 03 có diện tích sàn khoảng 5.001,75 m<sup>2</sup>, số tầng cao 01 tầng; nhà kho 04 có diện tích sàn khoảng 12.190,5m, số tầng cao 01 tầng; nhà kho 05 có diện tích sàn khoảng 10.064m<sup>2</sup>; số tầng cao 01 tầng.
- Công trình nhà văn phòng: diện tích đất sàn khoảng 600m<sup>2</sup>, số tầng cao 05 tầng.
- Công trình đường giao thông nội bộ, bãi, hạ tầng kỹ thuật ( Trạm điện, trạm xử lý nước thải, nhà chứa rác, ...) và công trình phụ trợ (nhà để xe, công, tường rào, trạm cân): diện tích xây dựng khoảng 30.618,02m<sup>2</sup>.

- Đất cây xanh cảnh quan: có tổng diện tích 14.893,52m<sup>2</sup>;
- Đất giao thông sử dụng chung có diện tích 7.216,55 m<sup>2</sup>; **I.2. Với khu vực xung quanh.**
- Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật: Khu vực nghiên cứu chủ yếu là đất nông nghiệp, ao đầm có cốt nền thấp: từ -0.26m đến +1,6m.
- Hiện trạng thoát nước mặt:

Nước mưa chảy tràn trên bề mặt và thoát vào hệ thống thoát nước mưa hiện có, sau đó thoát ra mương An Kim Hải.

Mạng lưới đường công: đường cống thoát nước D800 nằm dưới đường Liên phường, phía Đông, đường 100 phía nam khu vực nghiên cứu.

- Hiện trạng giao thông: Đường liên phường phía Đông của khu vực quy hoạch, chiều rộng nền đường Bn=40,0m. Đường 100m phía nam.

- Hiện trạng cấp nước:

Khu vực nghiên cứu hiện nay là đất trống nên chưa có mạng lưới cấp nước.

Dân cư xung quanh khu vực nghiên cứu được cấp nước từ nhà máy nước An Dương.

- Hiện trạng cấp điện và chiếu sáng:

Khu vực nghiên cứu hiện chưa được cấp điện và chiếu sáng

Chiếu sáng: khu vực hiện chưa được chiếu sáng. Phía Đông giáp dự án hiện có tuyến đường Liên Phường đã được chiếu sáng bằng đèn Led.

- Hiện trạng thoát nước thải: Chưa có hệ thống thu gom, xử lý nước thải. Nước thải sinh hoạt từ khu vực dân cư xung quanh được xử lý sơ bộ, sau đó thoát chung với nước mưa ra mương An Kim Hải.

- Vệ sinh môi trường: được thu gom đưa về khu tập kết tập trung.

## 2. Sơ bộ phương án thiết kế công trình

- **Yêu cầu chung:**

+ Tuân thủ quy định về cốt xây dựng theo Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 được duyệt, theo đó: Cốt xây dựng:  $\geq +2,30$  m (*hệ cao độ lục địa*). Chiều cao xây dựng công trình, cốt sàn tầng 1, cốt trần tầng 1 của các công trình trong khu quy hoạch: áp dụng thống nhất nhất trong từng tuyến phố và từng loại công trình.



+ Đối với các công trình cần thoả thuận chiều cao, yêu cầu tuân thủ thoả thuận chiều cao của cơ quan chức năng và không vượt quá chiều cao tối đa quy hoạch.

+ Tuân thủ các quy định tại QCVN 01:2021/BXD và các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

- **Hình thái kiến trúc:** Kiến trúc công trình đặc trưng kiến trúc công nghiệp: Nhà khung thép, không gian lớn, mái dốc. Kiến trúc nhà văn phòng điều hành, dịch vụ riêng: Kiến trúc hiện đại (khung bê tông cốt thép), đơn giản, màu sắc sáng nhẹ, mái dốc. Các khối công trình phụ trợ (bảo vệ, nhà xe, nhà chứa rác): Kiến trúc đơn giản, mái dốc. Công tường rào (*nếu có*): xây dựng theo ranh giới đất, có chiều cao thống nhất 2,2m trong đó không quá 30% là mảng đặc cho rào theo lộ giới; Màu sắc công trình chủ đạo là màu sáng, nhẹ, nhã.

- Nhà văn phòng, dịch vụ:

+ Tầng cao tối đa: 5 tầng

+ Cao độ nền tầng 1 so với cốt sàn: Từ 0,3m đến 0,45m.

+ Chiều cao tầng 1: Theo phương án thiết kế chi tiết giai đoạn sau.

- Nhà kho:

+ Tầng cao tối đa: 1 tầng.

+ Cao độ nền nhà kho 03 và 04 tầng 1 so với cốt sàn: 1,4m.

+ Cao độ nền nhà kho 05 tầng 1 so với cốt sàn: 0,3m.

+ Cao độ nền tầng 1 so với cốt sàn: 0,3m.

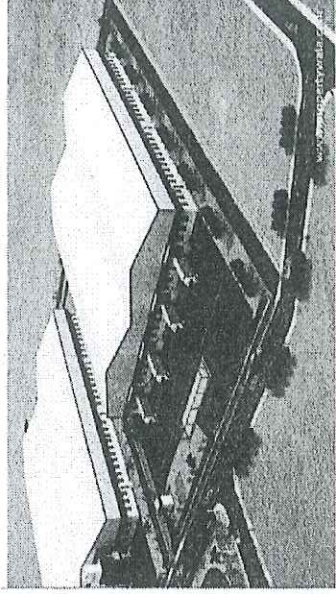
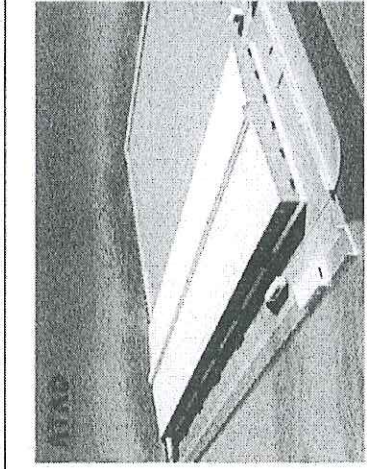
+ Chiều cao tầng 1: Theo phương án thiết kế chi tiết giai đoạn sau.

- Công trình phụ trợ (nhà xe, nhà bảo vệ, nhà chứa rác):

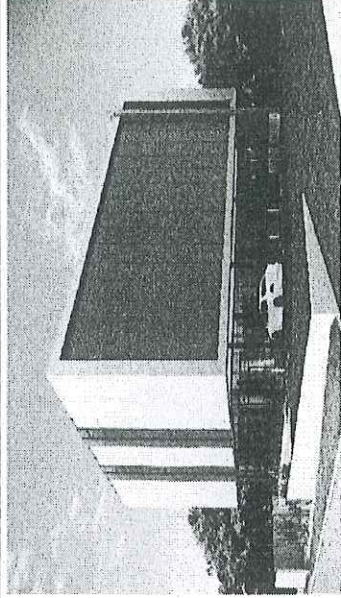
+ Tầng cao tối đa: 1 tầng.

+ Cao độ nền tầng 1 so với vỉa hè là 0,3m.

+ Chiều cao tầng: 3,0m-6m (không kể mái dốc).



*Minh họa công trình nhà kho*

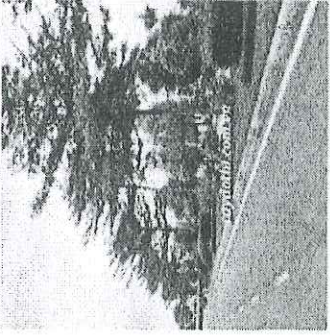
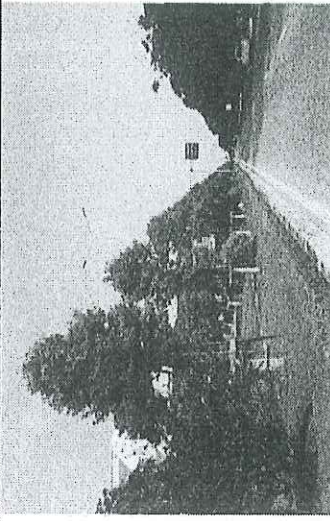
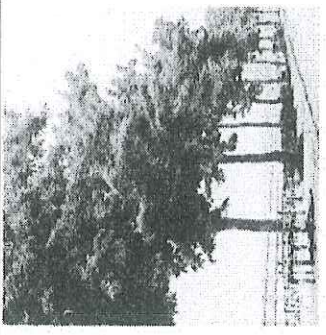
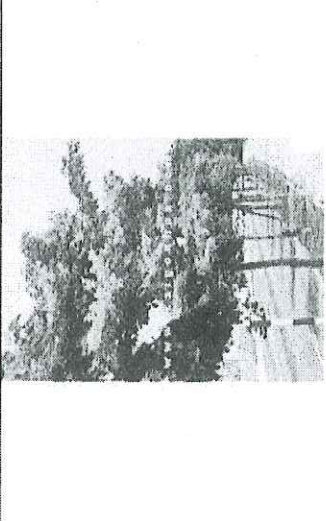

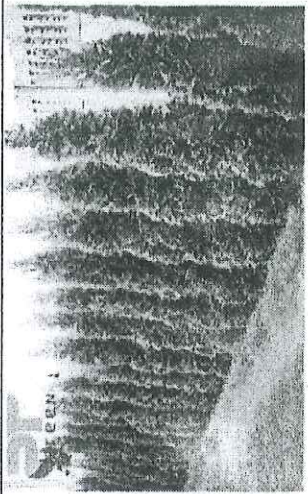


*Minh họa công trình nhà văn phòng, phụ trợ*

**- Hệ thống cây xanh, sân bãi:**

- + *Cây xanh đường phố:* là các cây xanh, thảm cỏ trên vỉa hè (cây xanh, thảm cỏ trồng trong chỉ giới đường đỏ).
- Cây xanh vỉa hè có tán rộng, khi trồng tối thiểu phải cao 3m.
- Khuyến khích trồng cây biểu trưng của Hải Phòng là Phượng Vỹ, phối kết hợp với các loại cây khác.
- Góc cây cần tạo thành những bồn hoa để làm đẹp và có thể trồng hoa theo chủ đề.
- Không trồng các loại cây dụ côn trùng có hại cho sức khỏe. Phải tia cảnh cây trước mùa mưa bão.
- + *Cây xanh trong công trình:* Là cây xanh, vườn cảnh quan trong ranh giới hàng rào của các công trình, do chủ đầu tư công trình đó tự đầu tư và quản lý, bao gồm: thảm

cỏ, cây bụi tán thấp, cây có tán trung bình, dân hoa, dây leo... Cây xanh đảm bảo tạo bóng mát và hạn chế che khuất kiến trúc công trình.

	
	
<i>Minh họa cây xanh đường phố</i>	
	
<i>Minh họa cây xanh ngăn bụi, giảm ồn</i>	

**3. Giải trình về sự phù hợp của dự án với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất có liên quan:**

a) Về quy hoạch xây dựng:

Tuân thủ định hướng Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 323/QĐ-TTg ngày 30/3/2023.

Phù hợp với Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Hải An đến năm 2025 khu vực ô phố A79 đã được Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng phê duyệt tại Quyết định số 2792/QĐ-UBND ngày 15/9/2023.

b) Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:

Căn cứ Công văn số 2701/UBND-ĐC3 ngày 29/8/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất thời kỳ 2021-2030, kế hoạch sử dụng đất 5 năm 2021-2025 trên địa bàn thành phố; Dự án thực hiện đảm bảo việc phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất trên địa bàn quận Hải An đến năm 2030.

Kế hoạch sử dụng đất : Dự án đã được UBND thành phố phê duyệt bổ sung kế hoạch sử dụng đất năm 2023 quận Hải An tại Quyết định số 4250/QĐ-UBND ngày 08/12/2023

## CHƯƠNG VI

### ĐÁNH GIÁ SƠ BỘ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG CỦA DỰ ÁN

#### 1. Hiện trạng môi trường trong khu vực dự án

\* Đặc điểm địa hình địa chất , sinh thái:

- Đặc điểm chung về địa hình: Khu vực này chủ yếu là đất nuôi trồng thủy sản và đất canh tác trồng lúa và hoa màu

- Địa chất: Cấu tạo địa chất nghiên cứu bao gồm đất phù sa, nền không ổn định.

\* Nhận định chung về hiện trạng khu vực:

- Chịu ảnh hưởng trực tiếp của gió mùa, gió mùa đông bắc

- Địa hình địa chất thay đổi phức tạp, khu vực dự án chủ yếu đất bồi

\* Cộng đồng dân cư và kinh tế - xã hội: Khu vực xây dựng dự án nằm ở khu vực các Dự án đang đang hình thành và dần nuôi trồng thủy sản nên không ảnh hưởng dân cư xung quanh.

\* Môi trường không khí: Hiện nay môi trường không khí đang bị ô nhiễm, khói bụi từ các phương tiện cơ giới thải ra làm ảnh hưởng đến môi trường không khí.

\* Môi trường đất: Hiện trạng đất trong khu vực dự án là nuôi trồng thủy sản và đất canh tác trồng lúa và hoa màu, không bị ô nhiễm

## 2. Dự báo các tác động môi trường của Dự án

\* Tác động môi trường trong quá trình thi công:

- Nguồn gốc gây ô nhiễm không khí:
- + Trong quá trình xây dựng bụi sinh ra trong quá trình đào đất, san ủi, vận chuyển bị gió cuốn đi.
- + Bụi sinh ra trong quá trình bốc dỡ nguyên vật liệu, máy móc thiết bị, khí thải của các đơn vị vận tải và các đơn vị thi công cơ giới.
- Nguồn gốc gây ô nhiễm nước:
- + Trong quá trình xây dựng nguồn gốc gây ô nhiễm nước chủ yếu bao gồm: Nước thải của công nhân xây dựng, nước mưa chảy tràn từ công trường xây dựng cuốn theo đất cát, chất thải khác.
- + Nguồn chất thải rắn: Các nguyên vật liệu xây dựng dư thừa gạch, cát đá, kim loại, gỗ, chất thải rắn sinh hoạt của công nhân.
- Tiếng ồn:
- + Tiếng ồn do hoạt động giao thông là nguồn gây ô nhiễm tiếng ồn quan trọng bao gồm: Tiếng ồn của động cơ xe, ống khói xả, tiếng ồn của từng loại thiết bị gây ra trong xây dựng có âm phản xạ của các công trình lân cận.
- + Tiếng ồn trong quá trình thực hiện dự án, thi công xây dựng nói chung ( có bảng phân tích tiếng ồn của các loại máy xây dựng)
- + Tác động tới giao thông và cơ sở hạ tầng của khu vực.

Việc tập trung các phương tiện cơ giới thi công làm cho mật độ xe qua lại trong khu vực dự án và trục đường vào dự án gia tăng đáng kể. Nếu không có biện pháp điều hành tốt rất có thể xảy ra các sự cố và tai nạn giao thông nhất là trong điều kiện bụi nhiều tầm nhìn hạn chế.

\* *Những tác động khi dự án đi vào hoạt động:*

Khi dự án đầu tư xây dựng kho Ngoại quan, kho thường, bãi của VIETRANS Hải phòng đi vào hoạt động khai thác sẽ có những tác động đến môi trường như sau:

Tác động do chất thải rắn

Tác động do nước thải sinh hoạt

Chất thải sẽ được thu gom vận chuyển đến các bãi rác của thành phố, thực hiện đầy đủ cam kết bảo vệ môi trường .

Khi dự án đi vào hoạt động sẽ có tăng mật độ người tại khu vực, dẫn đến tăng nhu cầu các sử dụng dịch vụ khác. Nếu không có các biện pháp quản lý tốt sẽ gây tác động không nhỏ tới đời sống xã hội của cư dân trong khu vực.

### 3. Biện pháp giảm thiểu tác động môi trường

#### a) Biện pháp giám thiểu tác động trong giai đoạn chuẩn bị

Biện pháp giảm thiểu tác động tới kinh tế - xã hội do giải phóng mặt bằng: Để thực hiện kế hoạch giải phóng mặt bằng Dự án, Đại diện nhà đầu tư sẽ phối hợp với đơn vị có chức năng để triển khai công tác thỏa thuận chuyển nhượng đền bù giải phóng mặt bằng.

#### b) Biện pháp giám thiểu tác động từ công tác rà phá bom mìn

- Công tác rà phá bom mìn được Nhà đầu tư phối hợp thực hiện với đơn vị có chức năng về việc Khảo sát, lập phương án, dự toán thi công dò tìm, xử lý bom, mìn, vật nổ.  
- Hoạt động rà phá bom mìn tuân thủ theo Quyết định số 96/2006/QĐ-TTg (Quyết định về việc quản lý và thực hiện công tác rà phá bom, mìn, vật nổ), Thông tư số 146/2007/TT-BQP (Hướng dẫn thực hiện QĐ số 96/2006/QĐ-TTg về việc quản lý và thực hiện công tác rà phá bom, mìn, vật nổ), QCCG 01:2012/BQP (Quy chuẩn quốc gia về rà phá bom mìn, vật nổ).

- Công tác rà phá bom mìn tồn lưu trong lòng đất được triển khai thực hiện trước khi tiến hành các hoạt động thi công xây dựng.

#### c) Các biện pháp bảo vệ môi trường đề xuất thực hiện giai đoạn xây dựng

- \* Tiếng ồn , mùi hôi, rác thải và bụi bân:
  - Mức độ tiếng ồn nhỏ nhất cho phép được quy định theo tiêu chuẩn Việt nam TCVN 5949: 1998 áp dụng cho các khu vực dân cư ( giới hạn mạnh nhất là từ 10h – 6h sáng ở vùng lân cận.
  - Chất lượng không khí và sinh bụi sẽ được giảm thiểu bằng các biện pháp khử bụi theo tiêu chuẩn Việt Nam TCVN 5937: 1995 áp dụng cho các khu dân cư
  - Các trường hợp tràn, đóng bùn, dầu, các chất bôi trơn từ các thiết bị sẽ được hút thăm và thu gom ngay lập tức.
  - Tại công trường, bụi rác, con người gây ra sẽ được giảm thiểu nhờ thực hiện tốt công

tác giám sát, quản lý

\* Loại bỏ chất thải:

- Các chất thải rắn do công nhân sẽ được thu gom và vận chuyển đến bãi rác của Thành phố.

- Những vật gây ô nhiễm sẽ được chuyển đến các địa điểm tập trung mà sở tài nguyên môi trường cho phép

- Không được để phế liệu quá 24 giờ tại công trường

- Xây dựng các công trình xử lý nước thải tạm thời, quy định bãi rác chống ô nhiễm môi trường.

\* Sức khỏe và an toàn:

- Sẽ cung cấp các cơ sở tiện ích để lau rửa bằng nước sạch trong và sau giờ làm việc.

- Chủ dự án phải tuân thủ các quy định của nhà nước về an toàn và sức khỏe cho con người trong quá trình thi công, cung cấp bảo hộ lao động đầy đủ cho Công nhân như : quần áo mũ găng tay, dây an toàn kính bảo vệ mắt.

- Đảm bảo các cơ sở vật chất phục vụ cho thi công như nhà ăn, nhà nghỉ, <sup>chỗ</sup> <sup>ngủ</sup> <sup>lâm</sup> <sup>rửa</sup> <sup>vệ</sup> <sup>sinh...</sup>

- Các hoạt động thi công đang thực hiện không được cản trở lối đi công cộng, chủ dự án sẽ chọn lối đi cho xe tải trọng lớn, và các xe công trình lưu thông .

\* Thời gian làm việc : Thời gian làm việc theo quy định của nhà nước, Khi công trình cần tiến độ chủ dự án và nhà thầu thi công thỏa thuận và cam kết làm thêm giờ .

\* Mọi quan hệ công cộng và cộng đồng:

- Chủ đầu tư dự án sẽ trình báo cáo phương pháp cho nhà tư vấn giám sát, cho ban quản lý dự án và sở tài nguyên môi trường và được thống nhất qua cuộc thảo luận tại cuộc họp trước khi triển khai.

- Chủ đầu tư dự án công bố các công trình xây dựng và kế hoạch có trong bản báo cáo đến khu dân cư trong quá trình thi công.

\* Giám thiểu các vấn đề xã hội:

- Để giám thiểu các tác động tiêu cực đến môi trường xã hội của khu vực . Chủ đầu tư dự án có các biện pháp cụ thể sau:

- Có gắng sử dụng tối đa nguồn lao động tại chỗ, các lao động thuộc địa phương khác có đầy đủ năng lực theo yêu cầu của nhà thầu sẽ được các nhà thầu truyền dựng tối đa.
- Giáo dục tuyên truyền ý thức cộng đồng, công nhân xây dựng tại khu vực thi công dự án. Các công nhân có thể ra vào khu vực dự án để thuận tiện cho công tác quản lý.

*d/ Các biện pháp giảm ô nhiễm môi trường khi dự án đi vào khai thác*

\* Hệ thống cây xanh:

- Trồng cây xanh trên vỉa hè dọc theo các tuyến đường và trong khu vực dự án. Cây xanh có tác dụng hấp thụ giảm tiếng ồn, sóng âm, giữ lại bụi, điều hòa không khí cũng như tạo mỹ quan đẹp cho khu vực dự án. Mức độ âm thanh, bụi, ... giảm đi nhiều hay ít phụ thuộc vào mật độ lá cây, kiểu lá và kích thước của cây xanh và chiều rộng của dải đất trồng cây.

- Để đảm bảo an toàn sức khỏe cho những người làm việc trong khu vực kho bãi: Chủ dự án đã thiết kế, quy hoạch diện tích cây xanh phù hợp nhằm tạo cảnh quan cho khuôn viên dự án và giảm thiểu các tác động của khí thải và tiếng ồn từ hoạt động giao thông trong khu vực.

\* Xử lý rác thải

- Bố trí các thùng rác tại các khu vực nhà làm việc, khu vực kho, bãi ngoại quan, kho thường, bãi để hàng, ký hợp đồng với đơn vị có chức năng thu gom vận chuyển tổ chức thu gom rác hàng ngày.
- Các nắp cống, hố ga được đậy kín để tránh phát tán mùi hôi.
- Đặt các biển báo, nhắc nhở mọi người ý thức giữ gìn vệ sinh môi trường.
- Phát hiện kịp thời và xử lý nghiêm những hành vi có ý gây ô nhiễm môi trường.

\* Thoát nước mưa, nước thải

- Thoát nước mưa: Nước mưa mái và nước ban công được thu gom vào ống đứng xuống hố ga lắng cặn thoát nước mưa rồi thoát vào hệ thống thoát nước chung của khu vực.
- Nước thải được thu gom về các trạm xử lý nước thải cục bộ



CHƯƠNG VII

ĐÁNH GIÁ CÁC HIỆU QUẢ KINH TẾ - XÃ HỘI CỦA DỰ ÁN

1. Đánh giá hiệu quả của Dự án đối với VIETRANS Hải Phòng

1.1. Bảng đánh giá hiệu quả của Dự án (ĐVT: đồng)

STT	NỘI DUNG	Quý IV/2025	Năm 2026	Năm 2027	Năm 2028	Năm 2029
I	DOANH THU	13.581.590.628	54.326.362.512	58.087.305.552	58.087.305.552	58.087.305.552
II	CHI PHÍ	19.349.133.348	45.312.653.969	44.956.172.487	47.738.394.710	46.960.616.932
III	LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ	(5.767.542.720)	9.013.708.543	13.131.133.065	10.348.910.842	11.126.688.620
IV	% LN/DT		16,6%	22,6%	17,8%	19,2%
V	THUẾ TNDN (thuế suất 20%)	0	1.802.741.709	2.626.226.613	2.069.782.168	2.225.337.724
VI	LỢI NHUẬN SAU THUẾ TNDN	(5.767.542.720)	7.210.966.834	10.504.906.452	8.279.128.674	8.901.350.896

STT	NỘI DUNG	Năm 2030	Năm 2031	Năm 2032	Năm 2033	Năm 2034
I	DOANH THU	60.991.670.830	60.991.670.830	60.991.670.830	60.991.670.830	60.991.670.830
II	CHI PHÍ	46.360.839.154	46.583.061.376	45.805.283.599	45.027.505.821	44.249.728.043
III	LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ	14.630.831.676	14.408.609.453	15.186.387.231	15.964.165.009	16.741.942.787
IV	% LN/DT	24,0%	23,6%	24,9%	26,2%	27,4%
V	THUẾ TNDN (thuế suất 20%)	2.926.166.335	2.881.721.891	3.037.277.446	3.192.833.002	3.348.388.557
VI	LỢI NHUẬN SAU THUẾ TNDN	11.704.665.340	11.526.887.563	12.149.109.785	12.771.332.007	13.393.554.229

STT	NỘI DUNG	Năm 2035	Năm 2036	Năm 2037	Năm 2038	Năm 2039
I	DOANH THU	64.041.254.371	64.041.254.371	64.041.254.371	64.041.254.371	64.041.254.371
II	CHI PHÍ	45.658.850.265	44.881.072.487	44.103.294.710	45.325.516.932	44.547.739.154
III	LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ	18.382.404.106	19.160.181.884	19.937.959.661	18.715.737.439	19.493.515.217
IV	% LN/DT	28,7%	29,9%	31,1%	29,2%	30,4%
V	THUẾ TNDN (thuế suất 20%)	3.676.480.821	3.832.036.377	3.987.591.932	3.743.147.488	3.898.703.043
VI	LỢI NHUẬN SAU THUẾ TNDN	14.705.923.285	15.328.145.507	15.950.367.729	14.972.589.951	15.594.812.174

STT	NỘI DUNG	Năm 2040	Năm 2041	Năm 2042	Năm 2043	Năm 2044
I	DOANH THU	67.243.317.090	67.243.317.090	67.243.317.090	67.243.317.090	67.243.317.090
II	CHI PHÍ	46.966.206.376	46.188.428.599	45.410.650.821	44.632.873.043	43.855.095.265
III	LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ	20.277.110.713	21.054.888.491	21.832.666.269	22.610.444.047	23.388.221.824
IV	% LN/DT	30,2%	31,3%	32,5%	33,6%	34,8%
V	THUẾ TNDN (thuế suất 20%)	4.055.422.143	4.210.977.698	4.366.533.254	4.522.088.809	4.677.644.365
VI	LỢI NHUẬN SAU THUẾ TNDN	16.221.688.571	16.843.910.793	17.466.133.015	18.088.355.237	18.710.577.460

**CÔNG TY CỔ PHẦN GIAO NHẬN KHO VẬN  
NGOẠI THƯƠNG HẢI PHÒNG**

**1.2. Bảng xác định dòng tiền ròng của Dự án (ĐVT: đồng)**

TT	NỘI DUNG	NĂM				
		Quý IV/ 2025	2026	2027	2028	2029
1	Dòng tiền vào	16.494.229.307	65.976.917.228	69.737.860.268	69.737.860.268	69.737.860.268
	Doanh thu dự án	13.581.590.628	54.326.362.512	58.087.305.552	58.087.305.552	58.087.305.552
	Chi phí khấu hao	2.912.638.679	11.650.554.716	11.650.554.716	11.650.554.716	11.650.554.716
2	Dòng tiền ra	19.349.133.348	47.115.395.678	57.304.621.323	59.530.399.100	58.908.176.878
	Chi phí hoạt động	19.349.133.348	45.312.653.969	44.956.172.487	47.738.394.710	46.960.616.932
	Thuế TNDN	0	1.802.741.709	2.626.226.613	2.069.782.168	2.225.337.724
	Trả vốn vay	0	0	9.722.222.222	9.722.222.222	9.722.222.222
3	Dòng tiền ròng Dự án	-2.854.904.041	18.861.521.550	12.433.238.945	10.207.461.167	10.829.683.390

TT	NỘI DUNG	NĂM				
		2030	2031	2032	2033	2034
1	Dòng tiền vào	72.642.225.545	72.642.225.545	72.642.225.545	72.642.225.545	72.642.225.545
	Doanh thu dự án	60.991.670.830	60.991.670.830	60.991.670.830	60.991.670.830	60.991.670.830
	Chi phí khấu hao	11.650.554.716	11.650.554.716	11.650.554.716	11.650.554.716	11.650.554.716
2	Dòng tiền ra	59.009.227.711	59.187.005.489	58.564.783.267	57.942.561.045	57.320.338.823
	Chi phí hoạt động	46.360.839.154	46.583.061.376	45.805.283.599	45.027.505.821	44.249.728.043
	Thuế TNDN	2.926.166.335	2.881.721.891	3.037.277.446	3.192.833.002	3.348.388.557
	Trả vốn vay	9.722.222.222	9.722.222.222	9.722.222.222	9.722.222.222	9.722.222.222
3	Dòng tiền ròng Dự án	13.632.997.834	13.455.220.056	14.077.442.278	14.699.664.501	15.321.886.723

TT	NỘI DUNG	NĂM				
		2035	2036	2037	2038	2039
1	Dòng tiền vào	75.691.809.087	75.691.809.087	75.691.809.087	75.691.809.087	75.691.809.087
	Doanh thu dự án	64.041.254.371	64.041.254.371	64.041.254.371	64.041.254.371	64.041.254.371
	Chi phí khấu hao	11.650.554.716	11.650.554.716	11.650.554.716	11.650.554.716	11.650.554.716
2	Dòng tiền ra	59.057.553.309	58.435.331.086	57.813.108.864	58.790.886.642	58.168.664.420
	Chi phí hoạt động	45.658.850.265	44.881.072.487	44.103.294.710	45.325.516.932	44.547.739.154
	Thuế TNDN	3.676.480.821	3.832.036.377	3.987.591.932	3.743.147.488	3.898.703.043
	Trả vốn vay	9.722.222.222	9.722.222.222	9.722.222.222	9.722.222.222	9.722.222.222
3	Dòng tiền ròng Dự án	16.634.255.778	17.256.478.000	17.878.700.223	16.900.922.445	17.523.144.667

TT	NỘI DUNG	NĂM				
		2040	2041	2042	2043	2044
1	Dòng tiền vào	78.893.871.805	78.893.871.805	78.893.871.805	78.893.871.805	78.893.871.805
	Doanh thu dự án	67.243.317.090	67.243.317.090	67.243.317.090	67.243.317.090	67.243.317.090
	Chi phí khấu hao	11.650.554.716	11.650.554.716	11.650.554.716	11.650.554.716	11.650.554.716
2	Dòng tiền ra	60.743.850.741	60.121.628.519	59.499.406.297	58.877.184.075	58.254.961.852
	Chi phí hoạt động	46.966.206.376	46.188.428.599	45.410.650.821	44.632.873.043	43.855.095.265
	Thuế TNDN	4.055.422.143	4.210.977.698	4.366.533.254	4.522.088.809	4.677.644.365
	Trả vốn vay	9.722.222.222	9.722.222.222	9.722.222.222	9.722.222.222	9.722.222.222
3	Dòng tiền ròng Dự án	18.150.021.064	18.772.243.286	19.394.465.509	20.016.687.731	20.638.909.953

**1.3 Các chỉ số tài chính**

Giá trị hiện tại thuần (NPV)	28.278.441.898
Tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR)	15,36%
Tỷ suất chiết khấu	11,0%

Các dữ liệu tính toán là giá trị ước tính mang tính thời điểm đánh giá, chưa xét đến giá trị tương lai, 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.

Sau giai đoạn hoàn thiện, Dự án sẽ được đưa luôn vào khai thác kinh doanh, ngay lập tức sinh lời. Ưu tiên xây dựng hình thành kho, bãi khách hàng đã ký kết Thỏa thuận sử dụng dịch vụ để khách hàng khai thác.

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 - 25 năm.

Nhằm tiết kiệm chi phí khi triển khai Dự án, số lượng lao động hiện tại của Công ty 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, vẫn đề an sinh cho người lao động.

## 2. Hiệu quả Dự án đem lại cho hệ thống VIETRANS

Các năm gần đây, VIETRANS Hải Phòng đóng góp bình quân 23% lợi nhuận trước thuế cho hệ thống VIETRANS. 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. Đồng thời Dự án tạo chuỗi liên kết ngành VIETRANS tạo ra giá trị vật chất và tinh thần to lớn đối với toàn hệ thống VIETRANS.

## 3. 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. 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 bãi chứa container, kho chứa hàng 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.

Dự án đầu tư kho ngoại quan, kho thương, bãi của VIETRANS HẢI PHÒNG 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. 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.

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.

- Dự án được triển khai góp phần tạo động lực phát triển đô thị trong khu vực. Dự án giúp tạo thêm nhiều giá trị gia tăng trong ngành xây dựng, thúc đẩy phát triển lĩnh vực xây dựng và vật liệu xây dựng trên địa bàn thành phố Hải Phòng. Dự án được triển khai sẽ tạo thêm nhiều việc làm, nâng cao hiệu quả sử dụng quỹ đất. Dự án đóng góp vào Ngân

sách Nhà nước một nguồn thu đáng kể bằng tiền sử dụng đất, thuế GTGT, thuế thu nhập doanh nghiệp.

- Tạo nhiều việc làm cho người lao động trong quá trình đầu tư xây dựng dự án cũng như vận hành dự án. Góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế địa phương.

- Tạo khu tổ hợp logistics hiện đại; nâng cao điều kiện sống người dân trong và ngoài khu vực; góp phần cải tạo, chỉnh trang, hiện đại hóa, từng bước hình thành phát triển quận Hải An tương lai. Hình thành và kết nối hệ thống giao thông trong tổng thể mạng lưới giao thông theo quy hoạch chung được duyệt.

Dự án Trung tâm Logistics VIETTRANS Hải Phòng tại phường Nam Hải, quận Hải An được đầu tư xây dựng sẽ phát huy hiệu quả tích cực, nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân, thúc đẩy nhanh quá trình phát triển kinh tế - xã hội, nâng cao vị thế của địa phương, góp phần giải quyết các vấn đề an sinh xã hội, đảm bảo ổn định chính trị, phát triển đất nước.

## CHƯƠNG VIII

### CÁC ĐỀ XUẤT, KIẾN NGHỊ KHÁC CÓ LIÊN QUAN

Để tăng tính khả thi và hiệu quả của dự án, VIETTRANS Hải Phòng đề xuất cơ quan quản lý cấp trên thuộc hệ thống nội bộ của VIETTRANS Hải Phòng, UBND thành phố Hải Phòng, UBND quận Hải An và các ban ngành có liên quan hỗ trợ:

#### 1. Đối với hệ thống nội bộ của VIETTRANS Hải Phòng

- Các cơ quan quản lý cấp trên thuộc hệ thống nội bộ VIETTRANS Hải Phòng phê duyệt báo cáo đề xuất Dự án đầu tư nhanh chóng được triển khai theo tiến độ đề ra.
- Đề nghị sau khi báo cáo đề xuất Dự án đầu tư được Đại hội đồng cổ đông thông qua sẽ giao cho Hội đồng quản trị và Ban giám đốc chủ động triển khai thực hiện các trình tự, thủ tục liên quan đến Dự án, thực hiện Dự án theo đúng quy định trong đó có quyết định hình thức quản lý Dự án, để hoàn thành Dự án đưa vào khai thác.

#### 2. Đối với các cơ quan, ban ngành Nhà nước có thẩm quyền

- Đưa dự án vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quận.
- Khi triển khai lập Quy hoạch: cập nhật toàn bộ nội dung hạ tầng kỹ thuật và sử dụng đất khu vực xây dựng dự án trên cơ sở tuân thủ định hướng Quy hoạch chung xây dựng thành phố được duyệt để đảm bảo tính pháp lý.
- Đẩy nhanh các thủ tục hành chính về thỏa thuận chuyển nhượng, đền bù, giải phóng mặt bằng, ra quyết định chủ trương đầu tư, làm các thủ tục cho thuê đất, cấp quyền sử

dụng đất, cấp phép xây dựng để Nhà đầu tư triển khai thực hiện dự án theo đúng tiến độ đề ra.

- Đối với diện tích đất trong quy hoạch đã thoả thuận thuộc diện tích sử dụng chung (đường giao thông...) đề nghị Nhà nước hoàn trả tiền lại cho Chủ đầu tư.

- Theo hồ sơ Đồ án quy hoạch trong khu đất A79, phường Nam Hải, quận Hải An của VIETRANS Hải Phòng có liên quan để biến cấp IV nên nhà đầu tư đề xuất được cải tạo để đề tạo cảnh quan cho Dự án, không làm ảnh hưởng kết cấu theo quy định của đề điều.

**3. Hỗ trợ khác có liên quan theo quy định của pháp luật:**

- *Ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp:* Theo quy định của Pháp luật hiện hành.
- *Ưu đãi về thuế nhập khẩu:* Theo quy định của Pháp luật hiện hành.
- *Ưu đãi về miễn, giảm tiền thuế đất, tiền sử dụng đất, thuế sử dụng đất:* Theo quy định của Pháp luật hiện hành.
- *Ưu đãi về khấu hao nhanh, tăng mức chi phí được khấu trừ khi tính thu nhập chịu thuế:* Theo quy định của Pháp luật hiện hành.
- *Ưu đãi đặc biệt:* Theo quy định của Pháp luật hiện hành.
- *Các ưu đãi đầu tư khác:* Theo quy định của Pháp luật hiện hành.
- *Đề xuất hỗ trợ đầu tư:* Theo quy định của Pháp luật hiện hành.

Hải Phòng, ngày 20 tháng 9 năm 2024

ĐƠN VỊ TƯ VẤN  
CÔNG TY CỔ PHẦN THIẾT KẾ  
KHO VẬN VÀ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG  
HẢI PHÒNG  
CÔNG TY CỔ PHẦN  
CÓ PHẠM  
TƯ VẤN THIẾT KẾ  
VÀ ĐẦU TƯ  
XÂY DỰNG  
HẢI PHÒNG  
M.S.Đ. 010200128752.0001  
H. HẢI PHÒNG  
T. HẢI PHÒNG

CHỦ ĐẦU TƯ  
CÔNG TY CP GIAO NHẬN KHO VẬN NGOẠI THƯƠNG HẢI PHÒNG

KỸ THUẬT

PHỤ TRÁCH  
BỘ PHẬN KỸ THUẬT

GIÁM ĐỐC

THS.KS. Lê Đức Dương  
Nguyễn Thế Cường

KT. TRƯỞNG PHÒNG  
P. TRƯỞNG PHÒNG HC - XD

Phạm Đình Hiệp

Phạm Đình Hiệp

**PHỤ LỤC 1**  
**CÁC BẢNG BIỂU TỔNG HỢP**  
**BẢNG KHÁI TOÁN TỔNG MỨC ĐẦU TƯ**

STT	NỘI DUNG	CÔNG THỨC	GIÁ TRƯỚC THUẾ (VNĐ)	THUẾ VAT (VNĐ)	GIÁ SAU THUẾ (VNĐ)	GHI CHÚ
I	CHI PHÍ BỒI THƯƠNG, HỖ TRỢ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG	Gbt	68.788.000.000		68.788.000.000	Bảng 1
II	CHI PHÍ XÂY DỰNG	Gxd	144.569.260.185	11.565.540.815	156.134.801.000	Bảng 2
III	CHI PHÍ THIẾT BỊ	Gtb	781.666.667	62.533.333	844.200.000	Bảng 3
IV	CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN	Gql	1.759.037.037	140.722.963	1.899.760.000	
I	Chi phí quản lý dự án	$2,017\% \times (Gxd+Gtb) \times 0,6$	1.759.037.037	140.722.963	1.899.760.000	TT 12/TT-BXD ngày 31/8/2021
V	CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	Gty	7.328.090.741	586.247.259	7.914.338.000	
1	Khảo sát địa hình		88.277.733	7.062.219	95.340.000	
2	Khảo sát địa chất		593.157.717	47.452.617	640.610.000	
3	Lập quy hoạch chi tiết		481.284.719	38.448.720	519.733.000	
4	Lập bản đồ địa chính		258.856.461	20.708.517	279.565.000	
5	Lập báo cáo đề xuất đầu tư	$0,524\% \times 40\% \times (Gxd+Gtb)$	304.655.543	24.372.443	329.028.000	TT 12/TT-BXD ngày 31/8/2021
6	Thẩm tra báo cáo đề xuất	$0,039\% \times (Gxd+Gtb)$	56.686.861	4.334.949	61.222.000	
7	Lập báo cáo nghiên cứu khả thi	$0,524\% \times (Gxd+Gtb)$	761.638.857	60.931.109	822.570.000	TT 12/TT-BXD ngày 31/8/2021
8	Thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi	$0,112\% \times (Gxd+Gtb)$	162.793.038	13.023.443	175.816.000	-
9	Thiết kế bản vẽ thi công	$1,19\% \times Gxd$	1.720.374.196	137.629.936	1.858.004.000	-
10	Thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công	$0,118\% \times Gxd$	170.591.727	13.647.338	184.239.000	-
11	Thẩm tra dự toán	$0,113\% \times Gxd$	163.363.264	13.069.061	176.432.000	-
12	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu tư vấn	$0,114\% \times Gty$	7.339.799	587.184	7.927.000	
13	Lập hồ sơ mời thầu, phân tích đánh giá hồ sơ dự thầu thi công xây dựng công trình	$0,101\% \times Gxd$	146.014.953	11.681.196	157.696.000	-
14	Lập hồ sơ mời thầu, phân tích đánh giá hồ sơ dự thầu mua sắm thiết bị	$0,549\% \times Gtb$	4.291.350	343.308	4.635.000	-
15	Giám sát thi công xây dựng công trình	$1,66\% \times Gxd$	2.399.849.719	191.987.978	2.591.838.000	-
16	Giám sát lắp đặt thiết bị	$1,147\% \times Gtb$	8.965.717	717.257	9.683.000	

**CÔNG TY CỔ PHẦN GIAO NHẬN KHO VẬN  
NGOẠI THƯƠNG HẢI PHÒNG**

VI	CHI PHÍ KHÁC	Gk	2.186.632.407	174.930.593	2.361.563.000
1	Thẩm tra, phê duyệt quyết toán	0,191% x TMDT*0,5	238.750.000	19.100.000	257.850.000
2	Kiểm toán quyết toán	0,289% x TMDT	722.500.000	57.800.000	780.300.000
3	Lệ phí thẩm định dự án	0,0096% x TMDT	24.000.000		24.000.000
4	Lệ phí thẩm định TKBTC	0,0781% x Gxd	112.908.592	9.032.687	121.941.000
5	Lệ phí thẩm định dự toán	0,0751% x Gxd	108.571.514	8.685.721	117.257.000
6	Chi phí bảo hiểm	0,25% x Gxd	361.423.150	28.913.852	390.337.000
7	Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu	0,1% x Gxd	144.569.260	11.565.541	156.135.000
8	Chi phí rà phá bom mìn, vật nổ	27 triệu *7,33ha	197.910.000	15.832.800	213.743.000
9	Chi phí đánh giá tác động môi trường		277.777.778	22.222.222	300.000.000
<b>VII</b>	<b>CHI PHÍ DỰ PHÒNG</b>	<b>Gp</b>			<b>11.897.133.000</b>
1	Dự phòng chi	5%*(Gxd+Gbt+Gql+Giv+Gk)			11.897.133.000
	<b>Cộng (I+II+III+IV+V+VI+VII)</b>				<b>249.839.795.000</b>
	<b>LÀM TRÒN (TMDT)</b>				<b>250.000.000.000</b>
					<b>TMDT</b>



**BẢNG I: KHÁI TOÁN VỀ CHI PHÍ BỒI THƯỜNG GIẢI PHÒNG MẶT BẰNG**

STT	Nội dung	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá	Thành tiền (VNĐ)	Ghi chú
1	Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng - Đất nông nghiệp (mặt nước,...)	m2	73.652,80	933.949,56	68.788.000.000	Hình thức thỏa thuận nhận chuyển nhượng theo CV 359/VP-ĐC2 ngày 15/01/2024 của UBND TP Hải Phòng
2	- Đất công ích (Đất thủy lợi)	m2	5.340,90			Hiện tại UBND phường Nam Hải quản lý không thuộc diện tích phải thỏa thuận
	<b>Tổng cộng</b>				<b>68.788.000.000</b>	Phù hợp với phê duyệt phương án giải phóng mặt bằng đã trình Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 16/3/2023



**BẢNG 2: KHÁI TOÁN CHI PHÍ XÂY DỰNG**

STT	TÊN HÀNG MỤC	ĐƠN VỊ	DIỆN TÍCH	SỐ TẦNG	ĐƠN GIÁ	THÀNH TIỀN (VNĐ)	GHI CHÚ
A	B	C	(1)	(2)	(3)	(4) = (1) x (2) x (3)	D
1	Công, tường rào	m <sup>2</sup>					Tạm tính
2	Nhà văn phòng	m <sup>2</sup>	600	5	6.517.000	19.551.000.000	Tạm tính
3	Nhà để xe, bể ngầm PCCC	m <sup>2</sup>	120	1	4.686.000	562.320.000	Tạm tính
4	Nhà chứa rác	m <sup>2</sup>	140	1	1.776.000	248.640.000	Tạm tính
5	Nhà kho 03	m <sup>2</sup>	5.001,75	1	3.045.000	15.230.328.750	Tạm tính
6	Nhà kho 04	m <sup>2</sup>	12.190,50	1	3.045.000	37.120.072.500	Tạm tính
7	Nhà kho 05	m <sup>2</sup>	10.064	1	3.045.000	30.644.880.000	Tạm tính
8	TBA	cái	1			500.000.000	Tạm tính
9	Hệ tầng kĩ thuật	ha	7,33		7.132.000.000	52.277.560.000	Tạm tính
	<b>TỔNG</b>					<b>156.134.801.000</b>	

**BẢNG 3: KHÁI TOÁN CHI PHÍ THIẾT BỊ**

STT	TÊN HÀNG MỤC	ĐƠN VỊ	DIỆN TÍCH	SỐ TẦNG	SỐ LƯỢNG	ĐƠN GIÁ	THÀNH TIỀN (VNĐ)	GHI CHÚ
A	B	C	D	E	(1)	(2)	(3) = (1) x (2)	F
1	Công, tường rào	m <sup>2</sup>						
2	Nhà văn phòng	m <sup>2</sup>	600	5	1	844.200.000	844.200.000	Tạm tính
	<b>TỔNG</b>						<b>844.200.000</b>	

PHỤ LỤC 2: BẢN VẼ SƠ BỘ PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH



BẢN LỘ 13 - 5

BẢNG THÔNG KÊ CHI TIẾT SỬ DỤNG ĐẤT

STT KÝ HIỆU	LOẠI ĐẤT	TẦNG CAO TỐI ĐA (màng)	DIỆN TÍCH (m <sup>2</sup> )	TỶ LỆ (%)
<b>A. ĐẤT XÂY DỰNG</b>				
A. TRUNG TÂM LOGISTICS VIỆT TRÁNS				
1	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP		71.104,79	100,0
2	Đường sân bay		26.182,25	36,7
3	Nhà văn phòng	5	616,00	
4	Nhà để xe, hệ thống PCCC, ICT, 15' vỉa hè	1	120,00	
5	Nhà chức năng	1	749,00	
6	Nhà kho (0)	1	5.007,75	
7	Nhà kho (0)	1	17.770,40	
8	Trạm biến áp	1	16.056,00	
9	Nhà để tạm thời			
<b>B. ĐẤT CHĂM SÓC MÔI TRƯỜNG</b>				
B. ĐẤT CHĂM SÓC MÔI TRƯỜNG				
			2.893,52	20,3
			36.145,02	41,2
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>7.114,58</b>	
<b>TỔNG DIỆN TÍCH NGHIÊN CỨU</b>			<b>80.421,54</b>	

BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m <sup>2</sup> )	TỶ LỆ (%)
A	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP	72.240,79	100,0
1	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP	25.170,25	20,3
2	ĐẤT CHĂM SÓC MÔI TRƯỜNG	14.995,28	41,2
3	ĐẤT CHĂM SÓC MÔI TRƯỜNG	32.075,26	41,2
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>80.421,54</b>	

