

Số: 06/2026/BGD-Ttr

Hải Phòng, ngày 08 tháng 01 năm 2026

TỜ TRÌNH

**“ V/v: Xin phê duyệt một số nội dung của Dự án đầu tư
Hệ thống Logistics VIETRANS Hải Phòng”**

Kính gửi: Hội đồng quản trị Công ty

Căn cứ Nghị quyết số 04/2023/NQ/VTRSH-ĐHĐCĐ ngày 16/3/2023 của Đại hội đồng cổ đông VIETRANS Hải Phòng, Nghị quyết số 01/2024/NQ/VTRSH-ĐHĐCĐ ngày 30/9/2024 của Đại hội đồng cổ đông VIETRANS Hải Phòng, Nghị quyết số 05/2024/NQ/VTRS-HĐQT ngày 04/10/2024 của Hội đồng quản trị VIETRANS Hải Phòng; Ban Giám đốc VIETRANS Hải Phòng báo cáo công tác triển khai và xin phê duyệt một số nội dung của Dự án đầu tư Hệ thống Logistics VIETRANS Hải Phòng như sau:

1. Các quy trình, thủ tục pháp lý chính liên quan đến việc triển khai, thực hiện Dự án.

- Ngày 14/4/2025, Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng ban hành Quyết định số 1156/QĐ-UBND về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư của Dự án đầu tư Hệ thống Logistics VIETRANS Hải Phòng..
- Ngày 24/6/2025, Ủy ban nhân dân quận Hải An ban hành Quyết định số 1940/QĐ-UBND về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 Dự án đầu tư Hệ thống Logistics VIETRANS Hải Phòng;
- Ngày 30/09/2025, Ủy ban nhân dân phường Đông Hải ban hành Quyết định số 582/QĐ-UBND về việc cho Công ty Cổ phần giao nhận kho vận ngoại thương Hải Phòng thuê đất để thực hiện Dự án.
- Ngày 03/12/2025, Ủy ban nhân dân phường Đông Hải ban hành Giấy phép xây dựng số 05/GPXD cấp cho VIETRANS Hải Phòng được phép xây dựng công trình thuộc Dự án đầu tư Hệ thống Logistics VIETRANS Hải Phòng

2. Các điểm mới của Dự án sau khi hoàn thiện thủ tục pháp lý và thiết kế chi tiết so với Báo cáo đề xuất đầu tư đã trình Đại hội đồng cổ đông ngày 16/3/2023.

- **Tên Dự án:** Tiếp thu ý kiến của Sở Kế hoạch đầu tư (nay là Sở Tài chính) TP Hải Phòng, Trung tâm Logistics là một khu vực đặc thù cần thiết phải phù hợp với phê duyệt của Thủ tướng chính phủ tại Quyết định số 1012/QĐ-TTg ngày 03/7/2015 về

Quy hoạch phát triển hệ thống trung tâm logistics trên địa bàn cả nước đến năm 2020 định hướng đến năm 2030 và công văn số 10048/BCT-TTTTN ngày 29/9/2015 của Bộ công thương gửi Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương về việc triển khai thực hiện Quy hoạch. Sở kế hoạch đầu tư Hải Phòng đề nghị nhà đầu tư nghiên cứu, chỉnh sửa tên Dự án phù hợp với mục tiêu, quy mô, đầu tư Dự án. Dự án đầu tư được đổi tên thành **Hệ thống Logistics VIETRANS Hải Phòng**.

- **Tổng diện tích nghiên cứu Dự án:** Tiếp thu ý kiến của Sở Tài nguyên Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) TP Hải Phòng, theo điều chỉnh cục bộ quy hoạch ô phố A79 trong đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Hải An đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050, kèm theo quyết định số 2792/QĐ-UBND ngày 15/09/2023, khu đất đang nghiên cứu thuộc A79-8 và A79-9, có tổng diện tích 8,4 ha. Tuy nhiên, tại vị trí khu đất nghiên cứu hiện trạng có tuyến đê biển cấp IV chạy qua. Theo Quy định của Luật Đê điều và Quyết định số 14/2022/QĐ-UBND ngày 11/3/2022 của UBND thành phố quy định hành lang bảo vệ đê cấp IV, cấp V trên địa bàn thành phố, hành lang bảo vệ đê được tính từ chân đê trở ra 5m về hai phía. Do đó, để đảm bảo tuân thủ đầy đủ các quy hoạch liên quan, tận dụng tối đa diện tích đất trong quy hoạch (bao gồm đất hộ gia đình, cá nhân hiến làm đường giao thông, nương nội đồng (do UBND phường quản lý), VIETRANS Hải Phòng đã liên hệ UBND phường Nam Hải (nay là phường Đông Hải) và UBND quận Hải An (cũ) để kiểm tra, rà soát, xác định lại phạm vi ranh giới Dự án với diện tích **79.651,8 m²** (trong đó diện tích đất xây dựng là 73.367,99 m²; đất giao thông sử dụng chung là 6.283,81m²). Đây là căn cứ xác định diện tích thuê đất 50 năm của Dự án.

- **Tiến độ triển khai Dự án:** Do ảnh hưởng bởi các yếu tố trong quá trình giải phóng mặt bằng, sự sắp xếp bộ máy, đơn vị hành chính và vận hành mô hình tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp khi triển khai các quy trình Dự án, đồng thời Sở kế hoạch và đầu tư (nay là Sở Tài chính) TP Hải Phòng khuyến nghị Tiến độ triển khai dự kiến dài hơn để tránh vướng mắc tối đa về thủ tục hành chính.

Theo Quyết định số 1156/QĐ-UBND ngày 14/4/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư của Dự án đầu tư Hệ thống Logistics VIETRANS Hải Phòng, tiến độ Dự án như sau:

+ Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn: Theo tiến độ xây dựng các công trình thuộc Dự án.

+ Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động:

+) Chuẩn bị đầu tư: Đến hết quý IV/2025.

+) Thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị: Từ quý I/2026 đến hết quý III/2027.

+) Hoàn thành xây dựng, đưa Dự án vào hoạt động, khai thác, kinh doanh: Từ quý IV/2027.

Tuy nhiên, thực tế khi triển khai tiến độ thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị sẽ sắp xếp, phân chia các gói thầu từng hạng mục ở từng khu đất được tiến hành song song để nghiệm thu, bàn giao khách hàng sử dụng và tạo nguồn thu của Dự án trong thời gian sớm nhất.

- **Tổng vốn đầu tư:** Sau khi Ủy ban nhân dân phường Đông Hải đã ban hành Giấy phép xây dựng số 05/GPXD cấp cho VIETRANS Hải Phòng được phép xây dựng công trình thuộc Dự án đầu tư, ngày 10/12/2025, căn cứ thiết kế chi tiết Dự án đầu tư Hệ thống Logistics VIETRANS Hải Phòng, Công ty CP tư vấn thiết kế và đầu tư xây dựng AE lập Hồ sơ dự toán đã được thẩm tra bởi Công ty CP tư vấn thiết kế CTXD Hải Phòng và thẩm định bởi Công ty CP tư vấn thiết kế và đầu tư xây dựng Thuận Thiên với quy mô diện tích 79.651,8 m² và vốn đầu tư dự toán khoảng 299 tỷ đồng. Vốn đầu tư tăng khoảng 19,9% (dưới 20%) so với Báo cáo đề xuất Dự án đầu tư đã trình Đại hội đồng cổ đông với các nguyên nhân:

+ Tại thời điểm lập Đề án đầu tư xây dựng Dự án năm 2023, khái toán được xây dựng trên cơ sở tham khảo khối lượng tạm tính bình quân tại Quyết định số 510/QĐ-BXD ngày 19/5/2023 của Bộ xây dựng về công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình

+ Năm 2024 đến nay, tình hình vật liệu, nhân công xây dựng theo giá thị trường đã tăng cao nhưng Dự án vẫn chưa điều chỉnh tổng vốn đầu tư do Dự án vẫn đang trong quá trình thực hiện các thủ tục quy trình pháp lý cần thiết .

+ Quý IV năm 2025, Dự án bắt đầu vào giai đoạn thi công xây dựng các hạng mục công trình. Tuy nhiên, do nhu cầu đầu tư các công trình xây dựng trong cả nước tăng cao dẫn đến nguồn cung cấp vật liệu bị khan hiếm, giá sắt thép, xi măng, đá, vật liệu xây dựng, nhân công tăng mạnh. Cụ thể các chi phí xây dựng liên quan đến Dự án như vật liệu cát trên thị trường tăng 300%, xi măng tăng 15,6%, sắt thép tăng 18%, gạch tăng 50%, đá tăng 68%, nhân công trên thị trường tăng 30%, nên ảnh hưởng tới tổng mức đầu tư tăng so với khái toán Đại hội đồng cổ đông đã thông qua.

+ Đơn vị tư vấn lập khái toán ban đầu chưa chi tiết và cần bổ sung một số hạng mục, thiết bị để hoàn thiện Dự án đầu tư.

(Chi tiết tại Phụ lục 01 kèm Báo cáo).

- **Hiệu quả Dự án:** do ảnh hưởng tăng vốn đầu tư, điều kiện tín dụng và các yếu tố khác nên Hiệu quả Dự án cũng được điều chỉnh (Chi tiết tại Phụ lục 02 kèm Báo cáo)

Như vậy, sau thời gian khẩn trương, nhanh chóng hoàn thiện các thủ tục pháp lý để triển khai Dự án đầu tư Hệ thống Logistics VIETRANS Hải Phòng, với phương châm tiết kiệm tối đa chi phí Dự án, Ban Giám đốc VIETRANS Hải Phòng đã huy động các cán bộ, bộ phận chuyên môn khối quản lý thuộc VIETRANS Hải Phòng thực hiện công tác kiêm nhiệm - vừa quản lý công tác kinh doanh vừa thực hiện các thủ tục triển khai Dự án (70% chi phí nhân công khối quản lý năm 2025 là chi phí của Dự án).

Ban Giám đốc VIETRANS Hải Phòng kính báo cáo Hội đồng quản trị Công ty xem xét và phê duyệt một số nội dung nêu trên liên quan đến Dự án đầu tư Hệ thống Logistics VIETRANS Hải Phòng để trình Đại hội đồng cổ đông thông qua trong thời gian sớm nhất để làm căn cứ và cơ sở để triển khai các bước tiếp theo của Dự án nhằm đưa Dự án đi vào sử dụng trong thời gian sớm nhất. Trong quá trình triển khai thực hiện nếu có phát sinh các nội dung liên quan đến công tác Dự án, Ban Giám đốc sẽ có báo cáo Hội đồng quản trị Công ty theo quy định.

Xin trân trọng cảm ơn./.

Tài liệu kèm theo Tờ trình:

- Quyết định số 1156/QĐ-UBND ngày 14/4/2025 của Ủy ban nhân dân TP Hải Phòng
- Quyết định số 1940/QĐ-UBND ngày 24/6/2025 của Ủy ban nhân dân quận Hải An
- Quyết định số 582/QĐ-UBND ngày 30/09/2025 của Ủy ban nhân dân phường Đông Hải
- Giấy phép xây dựng số 05/GPXD ngày 03/12/2025 của Ủy ban nhân dân phường Đông Hải
- Hồ sơ Dự toán ngày 10/12/2025.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: Thư ký Cty.



GIÁM ĐỐC
Phạm Đình Hiệp

TỔNG DỰ TOÁN
DỰ ÁN: ĐẦU TƯ HỆ THỐNG LOGISTICS VIETRANS HẢI PHÒNG

Đơn vị tính: VNĐ

STT	NỘI DUNG	DỰ TOÁN KHI CÓ THIẾT KẾ CHI TIẾT	KHAI TOÁN THEO BÁO CÁO ĐỀ XUẤT	CHÊNH LỆCH	TỶ LỆ
A	B	(1)	(2)	(3) = (1) - (2)	(4) = (3) : (2)
I	CHI PHÍ XÂY DỰNG	215.690.587.000	156.134.801.000	59.555.786.000	38,144%
II	CHI PHÍ THIẾT BỊ	2.517.221.000	844.200.000	1.673.021.000	198,178%
III	CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN	4.523.426.000	1.899.760.000	2.623.666.000	138,105%
1	Chi phí quản lý dự án	4.523.426.000	1.899.760.000	2.623.666.000	138,105%
IV	CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	7.297.061.000	7.914.338.000	(617.277.000)	-7,799%
1	Khảo sát địa chất, khảo sát địa hình	699.152.000	735.950.000	(36.798.000)	-5,000%
2	Lập quy hoạch chi tiết	493.746.000	519.733.000	(25.987.000)	-5,000%
3	Lập báo cáo đề xuất đầu tư	312.467.000	329.028.000	(16.561.000)	-5,033%
4	Lập báo cáo nghiên cứu khả thi	781.441.000	822.570.000	(41.129.000)	-5,000%
5	Thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi	167.025.000	175.816.000	(8.791.000)	-5,000%
6	Thiết kế bản vẽ thi công	1.765.104.000	1.858.004.000	(92.900.000)	-5,000%
7	Thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công và dự toán	342.637.000	360.671.000	(18.034.000)	-5,000%
8	Giám sát thi công xây dựng công trình	2.706.616.000	2.591.838.000	114.778.000	4,428%
9	Giám sát lắp đặt thiết bị	28.873.000	9.683.000	19.190.000	198,182%
10	Các chi phí tư vấn khác		511.045.000	(511.045.000)	-100,000%
V	CHI PHÍ KHÁC	69.968.299.591	71.149.563.000	(1.181.263.409)	-1,660%
1	Chi phí thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi, Thẩm định thiết kế bản vẽ thi công và dự toán	259.863.000	263.198.000	(3.335.000)	-1,267%
2	Chi phí kiểm toán	437.355.000	780.300.000	(342.945.000)	-43,950%
3	Chi phí bảo hiểm	215.691.000	390.337.000	(174.646.000)	-44,742%
4	Chi phí rà phá bom mìn	171.936.000	213.743.000	(41.807.000)	-19,559%
5	Chi phí đánh giá tác động môi trường	95.000.000	300.000.000	(205.000.000)	-68,333%
6	Chi phí thẩm định pccc	454.591		454.591	
7	Chi phí khác (chi phí thẩm định quyết toán, thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu		413.985.000	(413.985.000)	-100,000%
8	Chi phí khác (Các công tác liên quan đến giải phóng mặt bằng)	68.788.000.000	68.788.000.000	-	0,000%
VI	CHI PHÍ DỰ PHÒNG	-	11.897.133.000	(11.897.133.000)	-100,000%
1	Dự phòng chi	-	11.897.133.000	(11.897.133.000)	-100,000%
	Cộng (I+II+III+IV+V+VI)	299.996.594.591	249.839.795.000	50.156.799.591	20,076%
	LÀM TRÒN (TMĐT)	299.997.000.000	250.000.000.000	49.997.000.000	19,999%

Ghi chú: Giá trị đã bao gồm thuế VAT

BẢNG 01. (Kèm Phụ lục 01)

CHI PHÍ XÂY DỰNG

STT	TÊN HẠNG MỤC	DỰ TOÁN KHI CÓ THIẾT KẾ CHI TIẾT	KHÁI TOÁN THEO BÁO CÁO ĐỀ XUẤT	CHÊNH LỆCH	TỶ LỆ
A	B	(1)	(2)	(3) = (1) - (2)	(4) = (3) : (2)
I	XÂY DỰNG				
1	Nhà văn phòng	20.039.568.000	19.551.000.000	488.568.000	2,50%
2	Bể nước ngầm PCCC	2.291.477.000	562.320.000	1.729.157.000	307,50%
3	Nhà để xe + trạm bơm	192.466.000	248.640.000	(56.174.000)	-22,59%
4	Bể ngầm xử lý nước thải	117.732.000		117.732.000	
5	Nhà chứa rác	267.964.000		267.964.000	
6	Nhà kho 01	13.971.290.000	15.230.328.750	(1.259.038.750)	-8,27%
7	Nhà kho 03 (kt: 68,36*74,0)	14.692.191.000	30.644.880.000	(2.346.946.000)	-7,66%
8	Nhà kho 03 (kt: 67,64*74,0)	13.605.743.000			
9	Nhà kho 02 (kt: 101,01*63,0)	17.778.800.000	37.120.072.500	(2.715.024.500)	-15,27%
10	Nhà kho 02 (kt: 92,49*63,0)	16.626.248.000			
11	Trạm cân	322.392.000	500.000.000	(177.608.000)	-55,09%
12	Điện chiếu sáng ngoài nhà	3.658.488.000		3.658.488.000	100,00%
13	Đường dây 22KV và TBA	1.857.687.000		1.857.687.000	100,00%
II	HẠ TẦNG			-	
14	San lấp	70.636.929.000	52.277.560.000	57.990.981.000	82,10%
15	Sân đường	26.853.614.000			
16	Thoát nước mặt	5.913.264.000			
17	Thoát nước thải	168.713.000			
18	Tường rào	3.056.950.000			
19	Hệ thống PCCC trong và ngoài nhà	3.639.071.000			
	TỔNG	215.690.587.000	156.134.801.250	59.555.785.750	27,61%

CHI PHÍ THIẾT BỊ

STT	TÊN HẠNG MỤC	DỰ TOÁN KHI CÓ THIẾT KẾ CHI TIẾT	KHÁI TOÁN THEO BÁO CÁO ĐỀ XUẤT	CHÊNH LỆCH	TỶ LỆ
A	B	(1)	(2)	(3) = (1) - (2)	(4) = (3) : (2)
1	Đường dây 22KV và TBA	1.117.368.000		1.117.368.000	
2	Nhà văn phòng	1.127.434.000	844.200.000	283.234.000	33,55%
3	Hệ thống PCCC trong và ngoài nhà	272.419.000		272.419.000	
	TỔNG	2.517.221.000	844.200.000	1.673.021.000	198,18%

23/01/2023
NG
HÀ

PHỤ LỤC 02**BẢNG DỰ TÍNH HIỆU QUẢ CỦA DỰ ÁN**

ĐVT: đồng

STT	NỘI DUNG	Năm 2026	Năm 2027	Năm 2028	Năm 2029	Năm 2030
I	DOANH THU	24.343.326.180	44.868.962.760	44.868.962.760	45.455.764.200	45.455.764.200
II	CHI PHÍ	18.223.016.869	44.003.003.222	42.190.354.333	42.465.664.732	44.116.386.099
III	LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ	6.120.309.311	865.959.538	2.678.608.427	2.990.099.468	1.339.378.101
IV	% LN/ DT	25,1%	1,9%	6,0%	6,6%	2,9%

STT	NỘI DUNG	Năm 2031	Năm 2032	Năm 2033	Năm 2034	Năm 2035
I	DOANH THU	51.379.432.800	52.246.783.200	52.246.783.200	52.246.783.200	53.114.133.600
II	CHI PHÍ	44.305.373.464	43.577.906.192	43.768.011.846	41.958.685.045	41.779.591.979
III	LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ	7.074.059.336	8.668.877.008	8.478.771.354	10.288.098.155	11.334.541.621
IV	% LN/ DT	13,8%	16,6%	16,2%	19,7%	21,3%

STT	NỘI DUNG	Năm 2036	Năm 2037	Năm 2038	Năm 2039	Năm 2040
I	DOANH THU	58.583.926.800	58.583.926.800	59.964.541.200	59.964.541.200	59.964.541.200
II	CHI PHÍ	42.826.964.760	42.969.012.765	43.028.662.360	43.088.908.450	43.834.084.668
III	LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ	15.756.962.040	15.614.914.035	16.935.878.840	16.875.632.750	16.130.456.532
IV	% LN/ DT	26,9%	26,7%	28,2%	28,1%	26,9%

STT	NỘI DUNG	Năm 2041	Năm 2042	Năm 2043	Năm 2044	Năm 2045
I	DOANH THU	64.864.018.800	64.864.018.800	64.864.018.800	67.271.161.200	67.271.161.200
II	CHI PHÍ	43.895.541.705	43.957.613.312	44.020.305.636	44.166.613.883	44.892.038.854
III	LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ	20.968.477.095	20.906.405.488	20.843.713.164	23.104.547.317	22.379.122.346
IV	% LN/ DT	32,3%	32,2%	32,1%	34,3%	33,3%



BẢNG 0.1 (Kèm theo Phụ lục 02)

BẢNG PHÂN KỲ SỬ DỤNG VỐN

ĐVT: 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 (Thi công)
	Tổng vốn đầu tư	100%	299.997	68.788	231.209
1	Vốn tự có	30%	89.999	68.788	21.211
2	Vốn huy động	70%	209.998		209.998



BẢNG DỰ TÍNH DOANH THU DỰ ÁN

DVT: đồng

STT	Nội dung	Nhà văn phòng (cho thuê 4 tầng)	Dịch vụ giao nhận, bốc xếp	Dịch vụ cho thuê kho (Sino thuê)	Dịch vụ cho thuê kho VTR khai thác	Dịch vụ cho thuê bãi VTR khai thác	DT phụ trợ Sino cam kết bổ sung	Dịch vụ cho thuê bãi (Sino thuê)	Cộng
1	Năm 2026								
	Số tháng khai thác	3	6	6	6	9	6	9	
	Diện tích khai thác	2.400	3.688	17.192	10.064	3.688		37.006	
	Đơn giá	120.000	40.000	73.000	87.000	37.000	300.000.000	25.000	
	Tỷ lệ khai thác	100%	72%	100%	80%	80%	100%	100%	
	Thành tiền	864.000.000	637.355.520	7.530.205.500	4.202.726.400	982.589.760	1.800.000.000	8.326.449.000	24.343.326.180
2	Năm 2027								
	Số tháng khai thác	12	12	12	12	12	12	12	
	Diện tích khai thác	2.400	3.688	17.192	10.064	3.688		37.006	
	Đơn giá	120.000	40.000	73.000	87.000	37.000	300.000.000	25.000	
	Tỷ lệ khai thác	100%	75%	100%	85%	85%	100%	100%	
	Thành tiền	3.456.000.000	1.327.824.000	15.060.411.000	8.930.793.600	1.392.002.160	3.600.000.000	11.101.932.000	44.868.962.760
3	Năm 2028								
	Số tháng khai thác	12	12	12	12	12	12	12	
	Diện tích khai thác	2.400	3.688	17.192	10.064	3.688		37.006	
	Đơn giá	120.000	40.000	73.000	87.000	37.000	300.000.000	25.000	
	Tỷ lệ khai thác	100%	75%	100%	85%	85%	100%	100%	
	Thành tiền	3.456.000.000	1.327.824.000	15.060.411.000	8.930.793.600	1.392.002.160	3.600.000.000	11.101.932.000	44.868.962.760
4	Năm 2029								
	Số tháng khai thác	12	12	12	12	12	12	12	
	Diện tích khai thác	2.400	3.688	17.192	10.064	3.688		37.006	
	Đơn giá	120.000	45.000	73.000	90.000	40.000	300.000.000	25.000	
	Tỷ lệ khai thác	100%	75%	100%	85%	85%	100%	100%	
	Thành tiền	3.456.000.000	1.493.802.000	15.060.411.000	9.238.752.000	1.504.867.200	3.600.000.000	11.101.932.000	45.455.764.200
5	Năm 2030								
	Số tháng khai thác	12	12	12	12	12	12	12	
	Diện tích khai thác	2.400	3.688	17.192	10.064	3.688		37.006	
	Đơn giá	120.000	45.000	73.000	90.000	40.000	300.000.000	25.000	
	Tỷ lệ khai thác	100%	75%	100%	85%	85%	100%	100%	
	Thành tiền	3.456.000.000	1.493.802.000	15.060.411.000	9.238.752.000	1.504.867.200	3.600.000.000	11.101.932.000	45.455.764.200
6	Năm 2031								
	Số tháng khai thác	12	12	12	12	12	12	12	
	Diện tích khai thác	2.400	3.688	17.192	10.064	3.688		37.006	
	Đơn giá	120.000	45.000	73.000	90.000	40.000	300.000.000	25.000	
	Tỷ lệ khai thác	100%	75%	100%	85%	85%	100%	100%	
	Thành tiền	3.456.000.000	1.493.802.000	15.060.411.000	9.238.752.000	1.504.867.200	3.600.000.000	11.101.932.000	45.455.764.200
	Số tháng khai thác	12	12	12	12	12	12	12	
	Diện tích khai thác	2.400	3.688	17.192	10.064	3.688		37.006	
	Đơn giá	144.000	45.000	87.600	90.000	40.000	300.000.000	30.000	
	Tỷ lệ khai thác	100%	75%	100%	85%	85%	100%	100%	

STT	Nội dung	Nhà văn phòng (cho thuê 4 tầng)	Dịch vụ giao nhận, bốc xếp	Dịch vụ cho thuê kho (Sino thuê)	Dịch vụ cho thuê kho VTR khai thác	Dịch vụ cho thuê bãi VTR khai thác	DT phụ trợ Sino cam kết bổ sung	Dịch vụ cho thuê bãi (Sino thuê)	Cộng
7	Năm 2032								
	Số tháng khai thác	12	12	12	12	12	12	12	
	Diện tích khai thác	2.400	3.688	17.192	10.064	3.688	300.000.000	37.006	
	Đơn giá	144.000	50.000	87.600	95.000	45.000	100%	30.000	
	Tỷ lệ khai thác	100%	75%	100%	85%	85%	100%	100%	
	Thành tiền	4.147.200.000	1.659.780.000	18.072.493.200	9.752.016.000	1.692.975.600	3.600.000.000	13.322.318.400	52.246.783.200
8	Năm 2033								
	Số tháng khai thác	12	12	12	12	12	12	12	
	Diện tích khai thác	2.400	3.688	17.192	10.064	3.688		37.006	
	Đơn giá	144.000	50.000	87.600	95.000	45.000	300.000.000	30.000	
	Tỷ lệ khai thác	100%	75%	100%	85%	85%	100%	100%	
	Thành tiền	4.147.200.000	1.659.780.000	18.072.493.200	9.752.016.000	1.692.975.600	3.600.000.000	13.322.318.400	52.246.783.200
9	Năm 2034								
	Số tháng khai thác	12	12	12	12	12	12	12	
	Diện tích khai thác	2.400	3.688	17.192	10.064	3.688		37.006	
	Đơn giá	144.000	50.000	87.600	95.000	45.000	300.000.000	30.000	
	Tỷ lệ khai thác	100%	75%	100%	85%	85%	100%	100%	
	Thành tiền	4.147.200.000	1.659.780.000	18.072.493.200	9.752.016.000	1.692.975.600	3.600.000.000	13.322.318.400	52.246.783.200
10	Năm 2035								
	Số tháng khai thác	12	12	12	12	12	12	12	
	Diện tích khai thác	2.400	3.688	17.192	10.064	3.688		37.006	
	Đơn giá	144.000	55.000	87.600	100.000	50.000	300.000.000	30.000	
	Tỷ lệ khai thác	100%	75%	100%	85%	85%	100%	100%	
	Thành tiền	4.147.200.000	1.825.758.000	18.072.493.200	10.265.280.000	1.881.084.000	3.600.000.000	13.322.318.400	53.114.133.600
11	Năm 2036								
	Số tháng khai thác	12	12	12	12	12	12	12	
	Diện tích khai thác	2.400	3.688	17.192	10.064	3.688		37.006	
	Đơn giá	168.000	55.000	100.000	100.000	50.000	300.000.000	35.000	
	Tỷ lệ khai thác	100%	75%	100%	85%	85%	100%	100%	
	Thành tiền	4.838.400.000	1.825.758.000	20.630.700.000	10.265.280.000	1.881.084.000	3.600.000.000	15.542.704.800	58.583.926.800
12	Năm 2037								
	Số tháng khai thác	12	12	12	12	12	12	12	
	Diện tích khai thác	2.400	3.688	17.192	10.064	3.688		37.006	
	Đơn giá	168.000	55.000	100.000	100.000	50.000	300.000.000	35.000	
	Tỷ lệ khai thác	100%	75%	100%	85%	85%	100%	100%	
	Thành tiền	4.838.400.000	1.825.758.000	20.630.700.000	10.265.280.000	1.881.084.000	3.600.000.000	15.542.704.800	58.583.926.800
13	Năm 2038								
	Số tháng khai thác	12	12	12	12	12	12	12	

STT	Nội dung	Nhà văn phòng (cho thuê 4 tầng)	Dịch vụ giao nhận, bốc xếp	Dịch vụ cho thuê kho (Sino thuê)	Dịch vụ cho thuê kho VTR khai thác	Dịch vụ cho thuê bãi VTR khai thác	DT phụ trợ Sino cam kết bổ sung	Dịch vụ cho thuê bãi (Sino thuê)	Cộng
	Diện tích khai thác	2.400	3.688	17.192	10.064	3.688		37.006	
	Đơn giá	168.000	60.000	100.000	110.000	55.000	300.000.000	35.000	
	Tỷ lệ khai thác	100%	75%	100%	85%	85%	100%	100%	
	Thành tiền	4.838.400.000	1.991.736.000	20.630.700.000	11.291.808.000	2.069.192.400	3.600.000.000	15.542.704.800	59.964.541.200
14	Năm 2039								
	Số tháng khai thác	12	12	12	12	12	12	12	
	Diện tích khai thác	2.400	3.688	17.192	10.064	3.688		37.006	
	Đơn giá	168.000	60.000	100.000	110.000	55.000	300.000.000	35.000	
	Tỷ lệ khai thác	100%	75%	100%	85%	85%	100%	100%	
	Thành tiền	4.838.400.000	1.991.736.000	20.630.700.000	11.291.808.000	2.069.192.400	3.600.000.000	15.542.704.800	59.964.541.200
15	Năm 2040								
	Số tháng khai thác	12	12	12	12	12	12	12	
	Diện tích khai thác	2.400	3.688	17.192	10.064	3.688		37.006	
	Đơn giá	168.000	60.000	100.000	110.000	55.000	300.000.000	35.000	
	Tỷ lệ khai thác	100%	75%	100%	85%	85%	100%	100%	
	Thành tiền	4.838.400.000	1.991.736.000	20.630.700.000	11.291.808.000	2.069.192.400	3.600.000.000	15.542.704.800	59.964.541.200
16	Năm 2041								
	Số tháng khai thác	12	12	12	12	12	12	12	
	Diện tích khai thác	2.400	3.688	17.192	10.064	3.688		37.006	
	Đơn giá	180.000	65.000	110.000	120.000	60.000	300.000.000	37.500	
	Tỷ lệ khai thác	100%	75%	100%	85%	85%	100%	100%	
	Thành tiền	5.184.000.000	2.157.714.000	22.693.770.000	12.318.336.000	2.257.300.800	3.600.000.000	16.652.898.000	64.864.018.800
17	Năm 2042								
	Số tháng khai thác	12	12	12	12	12	12	12	
	Diện tích khai thác	2.400	3.688	17.192	10.064	3.688		37.006	
	Đơn giá	180.000	65.000	110.000	120.000	60.000	300.000.000	37.500	
	Tỷ lệ khai thác	100%	75%	100%	85%	85%	100%	100%	
	Thành tiền	5.184.000.000	2.157.714.000	22.693.770.000	12.318.336.000	2.257.300.800	3.600.000.000	16.652.898.000	64.864.018.800
18	Năm 2043								
	Số tháng khai thác	12	12	12	12	12	12	12	
	Diện tích khai thác	2.400	3.688	17.192	10.064	3.688		37.006	
	Đơn giá	180.000	65.000	110.000	120.000	60.000	300.000.000	37.500	
	Tỷ lệ khai thác	100%	75%	100%	85%	85%	100%	100%	
	Thành tiền	5.184.000.000	2.157.714.000	22.693.770.000	12.318.336.000	2.257.300.800	3.600.000.000	16.652.898.000	64.864.018.800
19	Năm 2044								
	Số tháng khai thác	12	12	12	12	12	12	12	
	Diện tích khai thác	2.400	3.688	17.192	10.064	3.688		37.006	
	Đơn giá	180.000	70.000	110.000	140.000	65.000	300.000.000	37.500	
	Tỷ lệ khai thác	100%	75%	100%	85%	85%	100%	100%	
	Thành tiền	5.184.000.000	2.157.714.000	22.693.770.000	12.318.336.000	2.257.300.800	3.600.000.000	16.652.898.000	64.864.018.800

STT	Nội dung	Nhà văn phòng (cho thuê 4 tầng)	Dịch vụ giao nhận, bốc xếp	Dịch vụ cho thuê kho (Sino thuê)	Dịch vụ cho thuê kho VTR khai thác	Dịch vụ cho thuê bãi VTR khai thác	DT phụ trợ Sino cam kết bổ sung	Dịch vụ cho thuê bãi (Sino thuê)	Cộng
20	Năm 2045	5.184.000.000	2.323.692.000	22.693.770.000	14.371.392.000	2.445.409.200	3.600.000.000	16.652.898.000	67.271.161.200
	Số tháng khai thác	12	12	12	12	12	12	12	
	Diện tích khai thác	2.400	3.688	17.192	10.064	3.688		37.006	
	Đơn giá	180.000	70.000	110.000	140.000	65.000	300.000.000	37.500	
	Tỷ lệ khai thác	100%	75%	100%	85%	85%	100%	100%	
	Thành tiền	5.184.000.000	2.323.692.000	22.693.770.000	14.371.392.000	2.445.409.200	3.600.000.000	16.652.898.000	67.271.161.200

BẢNG 03.. (Kèm theo Phụ lục 02)
BẢNG DỰ TÍNH CHI PHÍ LÃI VAY

	Số tiền vay	209.998.000.000	đồng		
	Thời gian vay	120	tháng		
	Lãi suất vay 12 tháng đầu	7,00%	năm		
	Lãi suất vay từ tháng thứ 13	8,00%	năm		
	Số tiền gốc hàng tháng	1.944.425.926	đồng		
	Số tháng ân hạn	12	tháng		
Năm	Tháng	Số tiền gốc còn lại	Số gốc trả	Số tiền lãi	Tổng cộng
2026	1	209.998.000.000		1.224.988.333	1.224.988.333
	2	209.998.000.000		1.224.988.333	1.224.988.333
	3	209.998.000.000		1.224.988.333	1.224.988.333
	4	209.998.000.000		1.224.988.333	1.224.988.333
	5	209.998.000.000		1.224.988.333	1.224.988.333
	6	209.998.000.000		1.224.988.333	1.224.988.333
	7	209.998.000.000		1.224.988.333	1.224.988.333
	8	209.998.000.000		1.224.988.333	1.224.988.333
	9	209.998.000.000		1.224.988.333	1.224.988.333
	10	209.998.000.000		1.224.988.333	1.224.988.333
	11	209.998.000.000		1.224.988.333	1.224.988.333
	12	209.998.000.000		1.224.988.333	1.224.988.333
2027	13	209.998.000.000	1.944.425.926	1.399.986.667	3.344.412.593
	14	208.053.574.074	1.944.425.926	1.387.023.827	3.331.449.753
	15	206.109.148.148	1.944.425.926	1.374.060.988	3.318.486.914
	16	204.164.722.222	1.944.425.926	1.361.098.148	3.305.524.074
	17	202.220.296.296	1.944.425.926	1.348.135.309	3.292.561.235
	18	200.275.870.370	1.944.425.926	1.335.172.469	3.279.598.395
	19	198.331.444.444	1.944.425.926	1.322.209.630	3.266.635.556
	20	196.387.018.519	1.944.425.926	1.309.246.790	3.253.672.716
	21	194.442.592.593	1.944.425.926	1.296.283.951	3.240.709.877
	22	192.498.166.667	1.944.425.926	1.283.321.111	3.227.747.037
	23	190.553.740.741	1.944.425.926	1.270.358.272	3.214.784.198
	24	188.609.314.815	1.944.425.926	1.257.395.432	3.201.821.358
2028	25	186.664.888.889	1.944.425.926	1.244.432.593	3.188.858.519
	26	184.720.462.963	1.944.425.926	1.231.469.753	3.175.895.679
	27	182.776.037.037	1.944.425.926	1.218.506.914	3.162.932.840
	28	180.831.611.111	1.944.425.926	1.205.544.074	3.149.970.000
	29	178.887.185.185	1.944.425.926	1.192.581.235	3.137.007.160
	30	176.942.759.259	1.944.425.926	1.179.618.395	3.124.044.321
	31	174.998.333.333	1.944.425.926	1.166.655.556	3.111.081.481
	32	173.053.907.407	1.944.425.926	1.153.692.716	3.098.118.642
	33	171.109.481.481	1.944.425.926	1.140.729.877	3.085.155.802
	34	169.165.055.556	1.944.425.926	1.127.767.037	3.072.192.963
	35	167.220.629.630	1.944.425.926	1.114.804.198	3.059.230.123
	36	165.276.203.704	1.944.425.926	1.101.841.358	3.046.267.284
2029	37	163.331.777.778	1.944.425.926	1.088.878.519	3.033.304.444
	38	161.387.351.852	1.944.425.926	1.075.915.679	3.020.341.605
	39	159.442.925.926	1.944.425.926	1.062.952.840	3.007.378.765
	40	157.498.500.000	1.944.425.926	1.049.990.000	2.994.415.926
	41	155.554.074.074	1.944.425.926	1.037.027.160	2.981.453.086
	42	153.609.648.148	1.944.425.926	1.024.064.321	2.968.490.247
	43	151.665.222.222	1.944.425.926	1.011.101.481	2.955.527.407



Năm	Tháng	Số tiền gốc còn lại	Số gốc trả	Số tiền lãi	Tổng cộng
	44	149.720.796.296	1.944.425.926	998.138.642	2.942.564.568
	45	147.776.370.370	1.944.425.926	985.175.802	2.929.601.728
	46	145.831.944.444	1.944.425.926	972.212.963	2.916.638.889
	47	143.887.518.519	1.944.425.926	959.250.123	2.903.676.049
	48	141.943.092.593	1.944.425.926	946.287.284	2.890.713.210
2030	49	139.998.666.667	1.944.425.926	933.324.444	2.877.750.370
	50	138.054.240.741	1.944.425.926	920.361.605	2.864.787.531
	51	136.109.814.815	1.944.425.926	907.398.765	2.851.824.691
	52	134.165.388.889	1.944.425.926	894.435.926	2.838.861.852
	53	132.220.962.963	1.944.425.926	881.473.086	2.825.899.012
	54	130.276.537.037	1.944.425.926	868.510.247	2.812.936.173
	55	128.332.111.111	1.944.425.926	855.547.407	2.799.973.333
	56	126.387.685.185	1.944.425.926	842.584.568	2.787.010.494
	57	124.443.259.259	1.944.425.926	829.621.728	2.774.047.654
	58	122.498.833.333	1.944.425.926	816.658.889	2.761.084.815
	59	120.554.407.407	1.944.425.926	803.696.049	2.748.121.975
	60	118.609.981.481	1.944.425.926	790.733.210	2.735.159.136
2031	61	116.665.555.556	1.944.425.926	777.770.370	2.722.196.296
	62	114.721.129.630	1.944.425.926	764.807.531	2.709.233.457
	63	112.776.703.704	1.944.425.926	751.844.691	2.696.270.617
	64	110.832.277.778	1.944.425.926	738.881.852	2.683.307.778
	65	108.887.851.852	1.944.425.926	725.919.012	2.670.344.938
	66	106.943.425.926	1.944.425.926	712.956.173	2.657.382.099
	67	104.999.000.000	1.944.425.926	699.993.333	2.644.419.259
	68	103.054.574.074	1.944.425.926	687.030.494	2.631.456.420
	69	101.110.148.148	1.944.425.926	674.067.654	2.618.493.580
	70	99.165.722.222	1.944.425.926	661.104.815	2.605.530.741
	71	97.221.296.296	1.944.425.926	648.141.975	2.592.567.901
	72	95.276.870.370	1.944.425.926	635.179.136	2.579.605.062
2032	73	93.332.444.444	1.944.425.926	622.216.296	2.566.642.222
	74	91.388.018.519	1.944.425.926	609.253.457	2.553.679.383
	75	89.443.592.593	1.944.425.926	596.290.617	2.540.716.543
	76	87.499.166.667	1.944.425.926	583.327.778	2.527.753.704
	77	85.554.740.741	1.944.425.926	570.364.938	2.514.790.864
	78	83.610.314.815	1.944.425.926	557.402.099	2.501.828.025
	79	81.665.888.889	1.944.425.926	544.439.259	2.488.865.185
	80	79.721.462.963	1.944.425.926	531.476.420	2.475.902.346
	81	77.777.037.037	1.944.425.926	518.513.580	2.462.939.506
	82	75.832.611.111	1.944.425.926	505.550.741	2.449.976.667
	83	73.888.185.185	1.944.425.926	492.587.901	2.437.013.827
	84	71.943.759.259	1.944.425.926	479.625.062	2.424.050.988
2033	85	69.999.333.333	1.944.425.926	466.662.222	2.411.088.148
	86	68.054.907.407	1.944.425.926	453.699.383	2.398.125.309
	87	66.110.481.481	1.944.425.926	440.736.543	2.385.162.469
	88	64.166.055.556	1.944.425.926	427.773.704	2.372.199.630
	89	62.221.629.630	1.944.425.926	414.810.864	2.359.236.790
	90	60.277.203.704	1.944.425.926	401.848.025	2.346.273.951
	91	58.332.777.778	1.944.425.926	388.885.185	2.333.311.111
	92	56.388.351.852	1.944.425.926	375.922.346	2.320.348.272
	93	54.443.925.926	1.944.425.926	362.959.506	2.307.385.432
	94	52.499.500.000	1.944.425.926	349.996.667	2.294.422.593
	95	50.555.074.074	1.944.425.926	337.033.827	2.281.459.753
	96	48.610.648.148	1.944.425.926	324.070.988	2.268.496.914

Năm	Tháng	Số tiền gốc còn lại	Số gốc trả	Số tiền lãi	Tổng cộng
2034	97	46.666.222.222	1.944.425.926	311.108.148	2.255.534.074
	98	44.721.796.296	1.944.425.926	298.145.309	2.242.571.235
	99	42.777.370.370	1.944.425.926	285.182.469	2.229.608.395
	100	40.832.944.444	1.944.425.926	272.219.630	2.216.645.556
	101	38.888.518.519	1.944.425.926	259.256.790	2.203.682.716
	102	36.944.092.593	1.944.425.926	246.293.951	2.190.719.877
	103	34.999.666.667	1.944.425.926	233.331.111	2.177.757.037
	104	33.055.240.741	1.944.425.926	220.368.272	2.164.794.198
	105	31.110.814.815	1.944.425.926	207.405.432	2.151.831.358
	106	29.166.388.889	1.944.425.926	194.442.593	2.138.868.519
	107	27.221.962.963	1.944.425.926	181.479.753	2.125.905.679
	108	25.277.537.037	1.944.425.926	168.516.914	2.112.942.840
2035	109	23.333.111.111	1.944.425.926	155.554.074	2.099.980.000
	110	21.388.685.185	1.944.425.926	142.591.235	2.087.017.160
	111	19.444.259.259	1.944.425.926	129.628.395	2.074.054.321
	112	17.499.833.333	1.944.425.926	116.665.556	2.061.091.481
	113	15.555.407.407	1.944.425.926	103.702.716	2.048.128.642
	114	13.610.981.481	1.944.425.926	90.739.877	2.035.165.802
	115	11.666.555.556	1.944.425.926	77.777.037	2.022.202.963
	116	9.722.129.630	1.944.425.926	64.814.198	2.009.240.123
	117	7.777.703.704	1.944.425.926	51.851.358	1.996.277.284
	118	5.833.277.778	1.944.425.926	38.888.519	1.983.314.444
	119	3.888.851.852	1.944.425.926	25.925.679	1.970.351.605
	120	1.944.425.926	1.944.425.926	12.962.840	1.957.388.765
	Tổng cộng		209.998.000.000	90.999.133.333	300.997.133.333

200
 ĐƠN
 CỔ P
 NHẬN
 LOẠI T
 ÁI PI
 NG -

BẢNG 0.4 (Kèm theo Phụ lục 02)

BẢNG TẠM TÍNH CHI PHÍ KHẤU HAO

ĐVT: đồng

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Nguyên giá	Thời gian khấu hao	Chi phí khấu hao/ năm
KHU I					
1	Nhà văn phòng	600,0	20.458.735.919	25	818.349.437
2	Nhà để xe, bể ngầm PCCC	120,0	2.789.674.406	25	111.586.976
3	Nhà chứa rác	140,0	692.283.566	20	34.614.178
4	Trạm điện	70,0	5.329.653.820	10	532.965.382
5	Sân, đường nội bộ	15.888,9	50.409.758.579	20	2.520.487.929
Cộng			79.680.106.291		4.018.003.902
KHU II					
1	Nhà kho 01	5.001,8	27.876.008.366	20	1.393.800.418
2	Nhà kho 02	12.190,5	68.268.090.701	20	3.413.404.535
3	Sân, đường nội bộ	10.761,2	32.142.297.231	20	1.607.114.862
Cộng			128.286.396.299		6.414.319.815
KHU III					
1	Nhà kho 03	10.064,0	61.241.070.465	20	3.062.053.523
2	Trạm cân	150,0	820.757.927	10	82.075.793
3	Sân, đường nội bộ	3.688,4	12.841.701.047	20	642.085.052
Cộng			64.165.031.415		3.786.214.368
Tổng cộng					14.218.538.086

BẢNG DỰ KIẾN CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG

ĐVT: đồng

NỘI DUNG / THỜI GIAN	NĂM				
	Năm 2026	Năm 2027	Năm 2028	Năm 2029	Năm 2030
Số tháng hoạt động	6	12	12	12	12
CP nhân công	1.350.000.000	5.400.000.000	5.454.000.000	5.508.540.000	5.563.625.400
Khấu hao TSCĐ	4.056.885.009	14.218.538.086	14.218.538.086	14.218.538.086	14.218.538.086
Tiền thuê đất	-	-	-	2.004.430.288	5.466.715.144
CP lãi vay	10.289.902.000	15.944.292.593	14.077.643.704	12.210.994.815	10.344.345.926
Các CP khác (CP VP, sửa chữa, bảo hiểm...)	2.526.229.860	8.440.172.544	8.440.172.544	8.523.161.544	8.523.161.544
Tổng	18.223.016.869	44.003.003.222	42.190.354.333	42.465.664.732	44.116.386.099

NỘI DUNG / THỜI GIAN	NĂM				
	Năm 2031	Năm 2032	Năm 2033	Năm 2034	Năm 2035
Số tháng hoạt động	12	12	12	12	12
CP nhân công	5.619.261.654	5.675.454.271	5.732.208.813	5.789.530.901	5.847.426.210
Khấu hao TSCĐ	14.218.538.086	14.218.538.086	14.218.538.086	14.218.538.086	14.218.538.086
Tiền thuê đất	5.466.715.144	5.466.715.144	5.466.715.144	5.466.715.144	6.013.386.658
CP lãi vay	8.477.697.037	6.611.048.148	4.744.399.259	2.877.750.370	1.011.101.481
Các CP khác (CP VP, sửa chữa, bảo hiểm...)	10.523.161.544	11.606.150.544	13.606.150.544	13.606.150.544	14.689.139.544
Tổng	44.305.373.464	43.577.906.192	43.768.011.846	41.958.685.045	41.779.591.979

NỘI DUNG / THỜI GIAN	NĂM				
	Năm 2036	Năm 2037	Năm 2038	Năm 2039	Năm 2040
Số tháng hoạt động	12	12	12	12	12
CP nhân công	5.905.900.472	5.964.959.477	6.024.609.072	6.084.855.163	6.145.703.714
Khấu hao TSCĐ	14.218.538.086	14.218.538.086	14.218.538.086	14.218.538.086	14.218.538.086
Tiền thuê đất	6.013.386.658	6.013.386.658	6.013.386.658	6.013.386.658	6.614.725.324
CP lãi vay	-	-	-	-	-
Các CP khác (CP VP, sửa chữa, bảo hiểm...)	16.689.139.544	16.772.128.544	16.772.128.544	16.772.128.544	16.855.117.544
Tổng	42.826.964.760	42.969.012.765	43.028.662.360	43.088.908.450	43.834.084.668

NỘI DUNG / THỜI GIAN	NĂM				
	Năm 2041	Năm 2042	Năm 2043	Năm 2044	Năm 2045
Số tháng hoạt động	12	12	12	12	12
CP nhân công	6.207.160.751	6.269.232.359	6.331.924.683	6.395.243.929	6.459.196.369
Khấu hao TSCĐ	14.218.538.086	14.218.538.086	14.218.538.086	14.218.538.086	14.218.538.086
Tiền thuê đất	6.614.725.324	6.614.725.324	6.614.725.324	6.614.725.324	7.276.197.856
CP lãi vay	-	-	-	-	-
Các CP khác (CP VP, sửa chữa, bảo hiểm...)	16.855.117.544	16.855.117.544	16.855.117.544	16.938.106.544	16.938.106.544
Tổng	43.895.541.705	43.957.613.312	44.020.305.636	44.166.613.883	44.892.038.854

BẢNG XÁC ĐỊNH DÒNG TIỀN RÒNG CỦA DỰ ÁN

DVT: Đồng

STT	Năm Chỉ tiêu	Năm 2026	Năm 2027	Năm 2028	Năm 2029	Năm 2030
1	Tổng doanh thu	24.343.326.180	44.868.962.760	44.868.962.760	45.455.764.200	45.455.764.200
2	Tổng chi phí	18.223.016.869	44.003.003.222	42.190.354.333	42.465.664.732	44.116.386.099
3	Chi phí khấu hao TSCĐ	4.056.885.009	14.218.538.086	14.218.538.086	14.218.538.086	14.218.538.086
4	Lợi nhuận trước thuế	6.120.309.311	865.959.538	2.678.608.427	2.990.099.468	1.339.378.101
5	Thuế TNDN	1.224.061.862	173.191.908	535.721.685	598.019.894	267.875.620
6	Lợi nhuận sau thuế	4.896.247.449	692.767.630	2.142.886.741	2.392.079.575	1.071.502.481
7	Trả vốn vay	-	23.333.111.111	23.333.111.111	23.333.111.111	23.333.111.111
8	Dòng tiền ròng dự án	8.953.132.458	(8.421.805.395)	(6.971.686.284)	(6.722.493.451)	(8.043.070.545)

STT	Năm Chỉ tiêu	Năm 2031	Năm 2032	Năm 2033	Năm 2034	Năm 2035
1	Tổng doanh thu	51.379.432.800	52.246.783.200	52.246.783.200	52.246.783.200	53.114.133.600
2	Tổng chi phí	44.305.373.464	43.577.906.192	43.768.011.846	41.958.685.045	41.779.591.979
3	Chi phí khấu hao TSCĐ	14.218.538.086	14.218.538.086	14.218.538.086	14.218.538.086	14.218.538.086
4	Lợi nhuận trước thuế	7.074.059.336	8.668.877.008	8.478.771.354	10.288.098.155	11.334.541.621
5	Thuế TNDN (ts 20%)	1.414.811.867	1.733.775.402	1.695.754.271	2.057.619.631	2.266.908.324
6	Lợi nhuận sau thuế	5.659.247.469	6.935.101.606	6.783.017.083	8.230.478.524	9.067.633.296
7	Trả vốn vay	23.333.111.111	23.333.111.111	23.333.111.111	23.333.111.111	23.333.111.111
8	Dòng tiền ròng dự án	(3.455.325.557)	(2.179.471.419)	(2.331.555.942)	(884.094.502)	(46.939.729)

STT	Năm Chỉ tiêu	Năm 2036	Năm 2037	Năm 2038	Năm 2039	Năm 2040
1	Tổng doanh thu	58.583.926.800	58.583.926.800	59.964.541.200	59.964.541.200	59.964.541.200
2	Tổng chi phí	42.826.964.760	42.969.012.765	43.028.662.360	43.088.908.450	43.834.084.668
3	Chi phí khấu hao TSCĐ	14.218.538.086	14.218.538.087	14.218.538.088	14.218.538.089	14.218.538.090
4	Lợi nhuận trước thuế	15.756.962.040	15.614.914.035	16.935.878.840	16.875.632.750	16.130.456.532
5	Thuế TNDN (ts 20%)	3.151.392.408	3.122.982.807	3.387.175.768	3.375.126.550	3.226.091.306
6	Lợi nhuận sau thuế	12.605.569.632	12.491.931.228	13.548.703.072	13.500.506.200	12.904.365.226
7	Trả vốn vay	-	-	-	-	-
8	Dòng tiền ròng dự án	26.824.107.718	26.710.469.315	27.767.241.160	27.719.044.288	27.122.903.315

STT	Năm Chỉ tiêu	Năm 2041	Năm 2042	Năm 2043	Năm 2044	Năm 2045
1	Tổng doanh thu	64.864.018.800	64.864.018.800	64.864.018.800	67.271.161.200	67.271.161.200
2	Tổng chi phí	43.895.541.705	43.957.613.312	44.020.305.636	44.166.613.883	44.892.038.854
3	Chi phí khấu hao TSCĐ	14.218.538.090	14.218.538.091	14.218.538.092	14.218.538.093	14.218.538.094
4	Lợi nhuận trước thuế	20.968.477.095	20.906.405.488	20.843.713.164	23.104.547.317	22.379.122.346
5	Thuế TNDN (ts 20%)	4.193.695.419	4.181.281.098	4.168.742.633	4.620.909.463	4.475.824.469
6	Lợi nhuận sau thuế	16.774.781.676	16.725.124.390	16.674.970.531	18.483.637.854	17.903.297.876
7	Trả vốn vay	-	-	-	-	-
8	Dòng tiền ròng dự án	30.993.319.766	30.943.662.481	30.893.508.623	32.702.175.946	32.121.835.970

Tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR)	28,1%
Giá trị hiện tại thuần (NPV)	43.947.687.404
Tỷ suất chiết khấu	11,0%