

CÔNG TY TNHH GREEN PEARL ISLAND

THUYẾT MINH DỰ ÁN



BẾN CẢNG TỔNG HỢP QUỐC TẾ PHÚ MỸ

Địa điểm:

phường Phước Hòa, thị xã Phú Mỹ,
tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

CÔNG TY TNHH GREEN PEARL ISLAND



DỰ ÁN

BẾN CẢNG TỔNG HỢP QUỐC TẾ
PHÚ MỸ

Địa điểm: phường Phước Hòa, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

CHỦ ĐẦU TƯ
CÔNG TY TNHH GREEN PEARL
ISLAND
Giám đốc

ĐỖ THỊ NGỌC TUYẾT

MỤC LỤC

MỤC LỤC.....	2
CHƯƠNG I. MỞ ĐẦU	6
I. GIỚI THIỆU VỀ CHỦ ĐẦU TƯ	6
II. MÔ TẢ SƠ BỘ THÔNG TIN DỰ ÁN	6
III. SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ	7
3.1. Về phát triển vận tải kho bãi, logistics.....	7
3.2. Bà Rịa - Vũng Tàu: Hội đủ các yếu tố phát triển ngành logistics	9
IV. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ.....	11
V. MỤC TIÊU XÂY DỰNG DỰ ÁN	13
5.1. Mục tiêu chung.....	13
5.2. Mục tiêu cụ thể.....	13
CHƯƠNG II. ĐỊA ĐIỂM VÀ QUY MÔ THỰC HIỆN DỰ ÁN.....	15
I. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ KINH TẾ XÃ HỘI VÙNG THỰC HIỆN DỰ ÁN	15
1.1. Điều kiện tự nhiên vùng thực hiện dự án.....	15
1.2. Điều kiện phát triển kinh tế - xã hội vùng dự án.....	20
II. ĐÁNH GIÁ NHU CẦU THỊ TRƯỜNG.....	23
2.1. Tổng quan Logistics thế giới năm 2021	23
2.2. Tổng quan ngành Logistics tại Việt Nam	30
2.3. Thị trường ngành dịch vụ vận tải và kho	32
2.4. Đặc điểm ngành kho lạnh.....	33
III. QUY MÔ CỦA DỰ ÁN	36
3.1. Các hạng mục xây dựng của dự án	36
3.2. Bảng tính chi phí phân bổ cho các hạng mục đầu tư	39
IV. ĐỊA ĐIỂM, HÌNH THỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	43
4.1. Địa điểm xây dựng	43
4.2. Hình thức đầu tư.....	43

V. NHU CẦU SỬ DỤNG ĐẤT VÀ PHÂN TÍCH CÁC YẾU TỐ ĐẦU VÀO	43
5.1. Nhu cầu sử dụng đất.....	43
5.2. Phân tích đánh giá các yếu tố đầu vào đáp ứng nhu cầu của dự án	44
CHƯƠNG III. PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT CÔNG NGHỆ	45
I. PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	45
II. PHÂN TÍCH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT, CÔNG NGHỆ	45
2.1. Hoạt động khai thác cảng biển	45
2.2. Hệ thống văn phòng cho thuê.....	47
2.3. Phân loại sản phẩm nông sản	52
2.4. Phương án kỹ thuật, công nghệ kho hàng hóa	54
2.5. Kho bảo quản nông sản	58
2.6. Kho lạnh bảo quản hàng hóa.....	62
2.7. Quy trình chuẩn bốc xếp hàng hóa tại cảng	69
2.8. Phương án xây dựng cầu tàu	75
CHƯƠNG IV. CÁC PHƯƠNG ÁN THỰC HIỆN DỰ ÁN.....	78
I. PHƯƠNG ÁN GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG, TÁI ĐỊNH CƯ VÀ HỖ TRỢ XÂY DỰNG CƠ SỞ HẠ TẦNG	78
1.1. Chuẩn bị mặt bằng.....	78
1.2. Phương án tổng thể bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư:	78
1.3. Phương án hỗ trợ xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật.....	78
II. PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC VÀ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	78
2.1. Các phương án xây dựng công trình	78
2.2. Các phương án kiến trúc	79
III. PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC THỰC HIỆN.....	81
3.1. Phương án tổ chức thực hiện.....	81
3.2. Phân đoạn thực hiện và tiến độ thực hiện, hình thức quản lý	81
CHƯƠNG V. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG	83

I. GIỚI THIỆU CHUNG.....	83
II. CÁC QUY ĐỊNH VÀ CÁC HƯỚNG DẪN VỀ MÔI TRƯỜNG.....	83
III. NHẬN DẠNG, DỰ BÁO CÁC TÁC ĐỘNG CHÍNH CỦA DỰ ÁN ĐỐI VỚI MÔI TRƯỜNG	84
3.1. Giai đoạn thi công xây dựng công trình.....	84
3.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng.....	86
IV. PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN VỀ QUY MÔ, CÔNG NGHỆ SẢN XUẤT.....	88
V. BIỆN PHÁP GIẢM THIỂU MÔI TRƯỜNG.....	88
5.1. Giai đoạn xây dựng dự án	88
5.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng.....	89
VI. KẾT LUẬN.....	91
CHƯƠNG VI. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ – NGUỒN VỐN THỰC HIỆN VÀ HIỆU QUẢ CỦA DỰ ÁN	92
I. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ VÀ NGUỒN VỐN.	92
II. HIỆU QUẢ VỀ MẶT KINH TẾ VÀ XÃ HỘI CỦA DỰ ÁN.....	94
2.1. Nguồn vốn dự kiến đầu tư của dự án.	94
2.2. Dự kiến nguồn doanh thu và công suất thiết kế của dự án:	94
2.3. Các chi phí đầu vào của dự án:	94
2.4. Phương án vay.....	95
2.5. Các thông số tài chính của dự án	95
KẾT LUẬN	98
I. KẾT LUẬN.....	98
II. ĐỀ XUẤT VÀ KIẾN NGHỊ.	98
PHỤ LỤC: CÁC BẢNG TÍNH HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH.....	99
Phụ lục 1: Tổng mức, cơ cấu nguồn vốn thực hiện dự án	99
Phụ lục 2: Bảng tính khấu hao hàng năm.....	103
Phụ lục 3: Bảng tính doanh thu và dòng tiền hàng năm.	109

Phụ lục 4: Bảng Kế hoạch trả nợ hàng năm.	115
Phụ lục 5: Bảng mức trả nợ hàng năm theo dự án.	116
Phụ lục 6: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn giản đơn.....	117
Phụ lục 7: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn có chiết khấu.	120
Phụ lục 8: Bảng Tính toán phân tích hiện giá thuần (NPV).	123
Phụ lục 9: Bảng Phân tích theo tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR).	126