

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN VẬN TẢI ANH TUẤN

THUYẾT MINH DỰ ÁN



KHU VẮN PHÒNG, KHO XỬ LÝ CHO THUÊ VÀ DỊCH VỤ VẬN TẢI

Địa điểm: Thành phố Hà Nội

Tháng 02/2022

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN VẬN TẢI ANH
TUẤN



DỰ ÁN

KHU VĂN PHÒNG, KHO XƯỞNG CHO
THUÊ VÀ DỊCH VỤ VẬN TẢI

Địa điểm: Thành phố Hà Nội

CHỦ ĐẦU TƯ
CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH
VIÊN VẬN TẢI ANH TUẤN
Giám đốc

TRỊNH NGỌC ANH

MỤC LỤC

MỤC LỤC.....	2
CHƯƠNG I. MỞ ĐẦU	5
I. GIỚI THIỆU VỀ CHỦ ĐẦU TƯ.....	5
II. MÔ TẢ SƠ BỘ THÔNG TIN DỰ ÁN	5
III. SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ	5
IV. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ.....	7
V. MỤC TIÊU XÂY DỰNG DỰ ÁN	8
5.1. Mục tiêu chung.....	8
5.2. Mục tiêu cụ thể.....	8
CHƯƠNG II. ĐỊA ĐIỂM VÀ QUY MÔ THỰC HIỆN DỰ ÁN.....	10
I. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ KINH TẾ XÃ HỘI VÙNG THỰC HIỆN DỰ ÁN	10
1.1. Điều kiện tự nhiên vùng thực hiện dự án.....	10
1.2. Điều kiện phát triển kinh tế xã hội vùng dự án.....	16
II. ĐÁNH GIÁ NHU CẦU THỊ TRƯỜNG.....	17
2.1. Tổng quan ngành Logistics tại Việt Nam	17
2.2. Thị trường ngành dịch vụ vận tải và kho	19
2.3. Tình hình và nhu cầu bãi đỗ xe tại Hà Nội	20
III. QUY MÔ CỦA DỰ ÁN	21
3.1. Các hạng mục xây dựng của dự án	21
3.2. Bảng tính chi phí phân bổ cho các hạng mục đầu tư	22
IV. ĐỊA ĐIỂM, HÌNH THỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	25
4.1. Địa điểm xây dựng	25
4.2. Hình thức đầu tư.....	25
V. NHU CẦU SỬ DỤNG ĐẤT VÀ PHÂN TÍCH CÁC YẾU TỐ ĐẦU VÀO	25
5.1. Nhu cầu sử dụng đất.....	25
5.2. Phân tích đánh giá các yếu tố đầu vào đáp ứng nhu cầu của dự án.....	25
Tư vấn hotline: 0918755356 - 0903034381	2

CHƯƠNG III. PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT CÔNG NGHỆ	26
I. PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	26
II. PHÂN TÍCH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT, CÔNG NGHỆ	26
2.1. Phương án kỹ thuật, công nghệ kho	26
2.2. Quy trình chuẩn bốc xếp hàng hóa	30
2.3. Tiêu chuẩn chung về thiết kế bãi đỗ xe	34
2.4. Hệ thống quản lý vận hành bãi xe	38
CHƯƠNG IV. CÁC PHƯƠNG ÁN THỰC HIỆN DỰ ÁN	41
I. PHƯƠNG ÁN GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG, TÁI ĐỊNH CƯ VÀ HỖ TRỢ XÂY DỰNG CƠ SỞ HẠ TẦNG	41
1.1. Chuẩn bị mặt bằng	41
1.2. Phương án tổng thể bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư:	41
1.3. Phương án hỗ trợ xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật	41
II. PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC VÀ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	41
2.1. Các phương án xây dựng công trình	41
2.2. Các phương án kiến trúc	42
III. PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC THỰC HIỆN	43
3.1. Phương án tổ chức thực hiện	43
3.2. Phân đoạn thực hiện và tiến độ thực hiện, hình thức quản lý	43
CHƯƠNG V. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG	45
I. GIỚI THIỆU CHUNG	45
II. CÁC QUY ĐỊNH VÀ CÁC HƯỚNG DẪN VỀ MÔI TRƯỜNG	45
III. SỰ PHÙ HỢP ĐỊA ĐIỂM THỰC HIỆN DỰ ÁN	46
IV. NHẬN DẠNG, DỰ BÁO CÁC TÁC ĐỘNG CHÍNH CỦA DỰ ÁN ĐỐI VỚI MÔI TRƯỜNG	46
4.1. Giai đoạn thi công xây dựng công trình	46
4.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng	48

V. PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN VỀ QUY MÔ, CÔNG NGHỆ SẢN XUẤT.....	50
VI. BIỆN PHÁP GIẢM THIỂU MÔI TRƯỜNG	50
6.1. Giai đoạn xây dựng dự án	50
6.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng.....	52
VII. KẾT LUẬN	53
CHƯƠNG VI. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ – NGUỒN VỐN THỰC HIỆN VÀ HIỆU QUẢ CỦA DỰ ÁN.....	55
I. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ VÀ NGUỒN VỐN.	55
II. HIỆU QUẢ VỀ MẶT KINH TẾ VÀ XÃ HỘI CỦA DỰ ÁN.....	57
2.1. Nguồn vốn dự kiến đầu tư của dự án.	57
2.2. Dự kiến nguồn doanh thu và công suất thiết kế của dự án:	57
2.3. Các chi phí đầu vào của dự án:	57
2.4. Phương án vay.....	58
2.5. Các thông số tài chính của dự án	58
KẾT LUẬN	61
I. KẾT LUẬN.....	61
II. ĐỀ XUẤT VÀ KIẾN NGHỊ.	61
PHỤ LỤC: CÁC BẢNG TÍNH HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH.....	62
Phụ lục 1: Tổng mức, cơ cấu nguồn vốn thực hiện dự án	62
Phụ lục 2: Bảng tính khấu hao hàng năm.....	65
Phụ lục 3: Bảng tính doanh thu và dòng tiền hàng năm.	68
Phụ lục 4: Bảng Kế hoạch trả nợ hàng năm.....	72
Phụ lục 5: Bảng mức trả nợ hàng năm theo dự án.	73
Phụ lục 6: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn giản đơn.....	74
Phụ lục 7: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn có chiết khấu.	77
Phụ lục 8: Bảng Tính toán phân tích hiện giá thuần (NPV).	80
Phụ lục 9: Bảng Phân tích theo tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR).	83

CHƯƠNG I. MỞ ĐẦU

I. GIỚI THIỆU VỀ CHỦ ĐẦU TƯ

Tên doanh nghiệp/tổ chức: **CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN VẬN TẢI ANH TUẤN**

Mã số doanh nghiệp:

Địa chỉ trụ sở:

Thông tin về người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp/tổ chức đăng ký đầu tư, gồm:

Họ tên: **TRỊNH ANH**

Chức danh: Giám đốc

II. MÔ TẢ SƠ BỘ THÔNG TIN DỰ ÁN

Tên dự án:

“Khu văn phòng, kho xưởng cho thuê và dịch vụ vận tải”

Địa điểm thực hiện dự án: **Thành phố Hà Nội.**

Diện tích đất, mặt nước, mặt bằng dự kiến sử dụng: **5.155,7 m² (0,50 ha).**

Hình thức quản lý: Chủ đầu tư trực tiếp quản lý điều hành và khai thác.

Tổng mức đầu tư của dự án: **XX.101.771.000 đồng.**

(XX, một trăm linh một triệu, bảy trăm bảy mươi một nghìn đồng)

Trong đó:

- + Vốn tự có (20%) : X.020.354.000 đồng.
- + Vốn vay - huy động (80%) : XX.081.417.000 đồng.

Công suất thiết kế và sản phẩm/dịch vụ cung cấp:

<i>Dịch vụ vận tải</i>	<i>172.800,0</i>	<i>lượt/năm</i>
<i>Dịch vụ cho thuê kho bãi</i>	<i>1.100,0</i>	<i>m²</i>

III. SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ

Về nhu cầu kho bãi, dịch vụ logistic

Theo một báo cáo mới nhất của CBRE Việt Nam, thời gian gần đây nhu cầu thuê nhà kho tiếp tục tăng mạnh trong cả nước nhờ các ngành sản xuất phát triển và người dân tăng chi tiêu tiêu dùng. Đặc biệt, sức ảnh hưởng của Covid-19 càng khiến nhu cầu tìm kho lưu trữ để duy trì sự tồn tại của doanh nghiệp tăng lên.

Kho bãi và lưu giữ hàng hóa là 2 yếu tố vô cùng quan trọng đối với mỗi doanh nghiệp, mang đến cho doanh nghiệp nhiều lợi ích trong việc kinh doanh để đạt hiệu quả cao nhất:

Sử dụng dịch vụ thích hợp sẽ giúp tiết kiệm nhiều chi phí

Giúp đối phó dễ dàng với biến động thị trường

Dễ dàng quản lý hàng hóa để tập trung vào việc kinh doanh

Bên cạnh đó, dịch vụ xuất nhập khẩu và logistics được đánh giá là một trong những ngành có triển vọng phát triển rất lớn ở nước ta hiện nay. Tuy nhiên thực trạng dịch vụ logistics ở nước ta vẫn chưa được đánh giá cao. Có một thực trạng là đa phần các công ty logistics này đều hoạt động với quy mô nhỏ lẻ. Số lượng doanh nghiệp làm đại lý cho các tập đoàn logistics từ nước ngoài là rất nhiều. Các công ty logistics quốc tế đã vào Việt Nam và giành được thị phần khá lớn. Hiện tại, APL, Mitsui OSK, Maerk Logistics, NYK Logistics đều là những tập đoàn hùng mạnh với sức cạnh tranh lớn và khả năng chiếm lĩnh thị trường Logistics cao. Đây sẽ là một thách thức không nhỏ với các doanh nghiệp logistics Việt. Hơn nữa, với hoạt động sản xuất kinh doanh và thương mại ở 63 tỉnh thành, thì con số này vẫn chưa đủ để đáp ứng được nhu cầu thị trường.

Về nhu cầu bãi đỗ xe

Hà Nội mới đáp ứng 10% nhu cầu bãi đỗ xe

Nhu cầu gửi xe, đỗ xe của người dân trên địa bàn thành phố Hà Nội rất bức bách. Theo Sở Giao thông vận tải Hà Nội, hiện tại, diện tích đất của thành phố dành cho lĩnh vực giao thông tĩnh này chỉ chiếm 0,35 đất xây dựng, đáp ứng gần 10% nhu cầu. Đó là chưa kể đến tình trạng bến, bãi, điểm đỗ xe kém chất lượng, phân bố không đồng đều. Bất cập ấy dẫn đến tình trạng lấn chiếm hè đường, khiến tình trạng ùn tắc giao thông ngày càng gia tăng.

Vì thế, thời gian tới, UBND TP. Hà Nội yêu cầu chủ đầu tư các dự án phát triển nhà, khu đô thị phải bố trí bãi đỗ xe đáp ứng với nhu cầu của dự án. Chủ đầu

tư phải tính toán để dành từ 20 - 30% diện tích cho việc đỗ xe công cộng, khuyến khích các hộ gia đình thiết kế, bố trí tầng hầm, chỗ đỗ xe khi xây dựng công trình khu vực nội đô.

UBND TP sẽ tập trung các nguồn lực đầu tư, cải cách thủ tục hành chính, giải quyết nhanh thủ tục đầu tư xây dựng dự án hạ tầng giao thông tĩnh, đồng thời nghiên cứu, ban hành cơ chế, chính sách phù hợp để thu hút các thành phần kinh tế tham gia đầu tư xây dựng các bãi đỗ xe cao tầng, bãi đỗ xe ngầm, bãi đỗ xe áp dụng công nghệ tiên tiến và khai thác triệt để diện tích đất trống công cộng có đủ điều kiện để bố trí điểm đỗ, bãi đỗ xe, có giải pháp sử dụng hiệu quả các bãi đỗ xe hiện có.

Bên cạnh đó, để đáp ứng nhu cầu chính đáng cho người dân về bãi đỗ xe, UBND TP cũng đã chỉ đạo các quận huyện chủ động khai thác quỹ đất của địa phương, kể cả những diện tích đất của dự án chưa triển khai, dự án chậm tiến độ để tạm sử dụng làm điểm trông giữ xe.

Từ những thực tế trên, chúng tôi đã lên kế hoạch thực hiện dự án “**Khu văn phòng, kho xưởng cho thuê và dịch vụ vận tải**” tại Thành phố Hà Nội nhằm phát huy được tiềm năng thế mạnh của mình, đồng thời góp phần phát triển hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật thiết yếu để đảm bảo phục vụ cho ngành thương mại dịch vụ kho bãi của Thành phố Hà Nội.

IV. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ

- Luật Xây dựng số 62/2020/QH11 ngày 17 tháng 06 năm 2020 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 06 năm 2014 của Quốc hội;
- Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 ngày ngày 17 tháng 11 năm 2020 của Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam;
- Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29 tháng 11 năm 2013 của Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam;
- Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17 tháng 06 năm 2020 của Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam;
- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 06 năm 2020 của Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam;
- Văn bản hợp nhất 14/VBHN-VPQH năm 2014 hợp nhất Luật thuế thu nhập doanh nghiệp do văn phòng quốc hội ban hành;
- Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 về sửa đổi bổ

sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai;

– Hướng dẫn thi hành nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26 tháng 12 năm 2013 của chính phủ quy định và hướng dẫn thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp;

– Căn cứ Thông tư số 09/2019/TT-BXD ngày 26 tháng 12 năm 2019 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

– Thông Tư 16/2019/TT-BXD ngày 26 tháng 12 năm 2019, về hướng dẫn xác định chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng;

– Quyết định 65/QĐ-BXD ngày 20 tháng 01 năm 2021 ban hành Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2020;

V. MỤC TIÊU XÂY DỰNG DỰ ÁN

5.1. Mục tiêu chung

– Phát triển dự án “*Khu văn phòng, kho xưởng cho thuê và dịch vụ vận tải*” theo hướng chuyên nghiệp, hiện đại, cung cấp dịch vụ kho bãi hàng hóa và đỗ xe chất lượng, đáp ứng nhu cầu thị trường góp phần tăng hiệu quả kinh tế, giảm tải hệ thống bãi đỗ xe tại địa phương.

– Khai thác có hiệu quả hơn tiềm năng về: đất đai, lao động và sinh thái của khu vực Thành phố Hà Nội.

– Dự án khi đi vào hoạt động sẽ góp phần thúc đẩy sự tăng trưởng kinh tế, đẩy nhanh tiến trình công nghiệp hoá - hiện đại hoá và hội nhập nền kinh tế của địa phương, của Thành phố Hà Nội.

– Hơn nữa, dự án đi vào hoạt động tạo việc làm với thu nhập ổn định cho nhiều hộ gia đình, góp phần giải quyết tình trạng thất nghiệp và lành mạnh hoá môi trường xã hội tại vùng thực hiện dự án.

5.2. Mục tiêu cụ thể

– Phát triển mô hình kho bãi hàng hóa, bãi đỗ xe chuyên nghiệp, hiện đại, góp phần cung cấp dịch vụ chất lượng.

– Cung cấp dịch vụ kho bãi cho các nhà máy, doanh nghiệp tại địa bàn huyện Sóc Sơn Thành Phố Hà Nội và khu vực lân cận.

– Cung cấp dịch vụ bãi đỗ xe trong khu vực, giảm thiểu tình trạng quá tải về nhu cầu bãi đỗ xe trên khu vực.

– Dự án thiết kế với quy mô, công suất như sau:

Dịch vụ vận tải 172.800,0 lượt/năm

Dịch vụ cho thuê kho bãi 1.100,0 m²

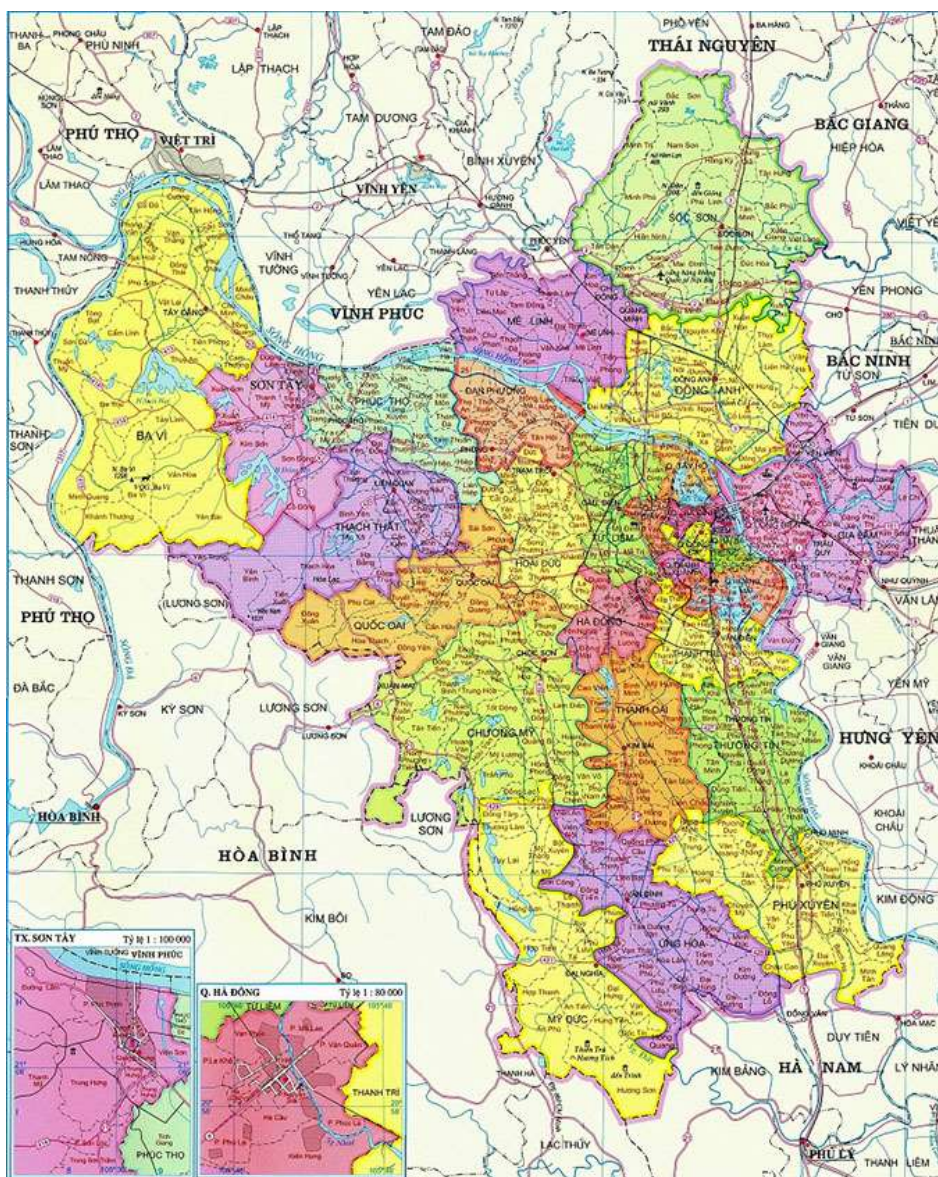
- Giải quyết công ăn việc làm cho một bộ phận người dân địa phương, nâng cao cuộc sống cho người dân.
- Góp phần phát triển kinh tế xã hội của người dân trên địa bàn và Thành phố Hà Nội nói chung.

CHƯƠNG II. ĐỊA ĐIỂM VÀ QUY MÔ THỰC HIỆN DỰ ÁN

I. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ KINH TẾ XÃ HỘI VÙNG THỰC HIỆN DỰ ÁN

1.1. Điều kiện tự nhiên vùng thực hiện dự án.

Vị trí địa lý



Thủ đô Hà Nội nằm chệch về phía tây bắc của trung tâm vùng đồng bằng châu thổ sông Hồng, trong phạm vi từ 20°34’ đến 21°18’ vĩ độ Bắc và từ 105°17’ đến 106°02’ kinh độ Đông, tiếp giáp với 8 tỉnh là Thái Nguyên, Vĩnh Phúc ở phía Bắc, Hà Nam, Hòa Bình phía Nam, Bắc Giang, Bắc Ninh và Hưng Yên phía Đông, Hòa Bình cùng Phú Thọ phía Tây. Hà Nội cách thành phố cảng Hải Phòng 120 km, cách thành phố Nam Định 87 km tạo thành 3 cực chính của Đồng bằng sông

Hồng. Hiện nay, thành phố có diện tích 3358,6 km², chiếm khoảng 1% diện tích tự nhiên của cả nước, đứng hàng thứ 41 về diện tích trong 63 tỉnh, thành phố ở nước ta, và là 1 trong 17 thủ đô có diện tích trên 3000 km².

Thủ đô Hà Nội có bốn điểm cực là:

Cực Bắc là xã Bắc Sơn, huyện Sóc Sơn.

Cực Tây là xã Thuần Mỹ, huyện Ba Vì.

Cực Nam là xã Hương Sơn, huyện Mỹ Đức.

Cực Đông là xã Lệ Chi, huyện Gia Lâm.

Địa hình

Đại bộ phận diện tích Hà Nội nằm trong vùng đồng bằng châu thổ sông Hồng với độ cao trung bình từ 5 đến 20 mét so với mực nước biển. Địa hình Hà Nội có thể chia ra làm hai bộ phận.

Vùng đồng bằng thấp và khá bằng phẳng, chiếm đại bộ phận diện tích của các huyện thị xã và các quận nội thành, được bồi đắp bởi các dòng sông với các bãi bồi hiện đại, bãi bồi cao và các bậc thềm. Xen giữa các bãi bồi hiện đại và các bãi bồi cao còn có các vùng trũng với các hồ, đầm (dấu vết của các dòng sông cổ). Đó là các ô trũng tự nhiên rất dễ bị úng ngập trong mùa mưa lũ và khi có mưa lớn ở các huyện Đông Anh, Gia Lâm, Thanh Trì, Thanh Oai, Quốc Oai, Chương Mỹ, Ứng Hòa, Mỹ Đức.

Do được khai phá và canh tác từ lâu đời nên hiện nay ở Hà Nội có hệ thống đê điều ngăn lũ chạy dọc những triền sông. Hệ thống đê điều này khiến cho các cánh đồng trong đê không được bồi đắp phù sa hằng năm và phải xây dựng nhiều công trình thủy lợi để tưới và tiêu nước.

Vùng đồi núi tập trung ở phía bắc và phía tây thành phố, thuộc các huyện Sóc Sơn, Thạch Thất, Ba Vì, Quốc Oai, Mỹ Đức, với các đỉnh núi cao như Ba Vì (1296 m), Gia Dê (707 m), Hàm Lợn (462 m)... Khu vực nội thành có một số gò đồi thấp, như gò Đống Đa, núi Nùng.

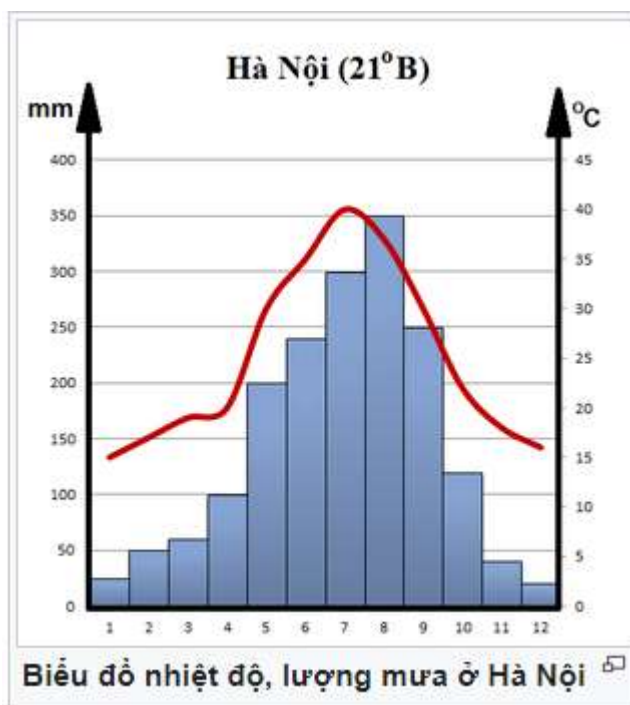
Địa hình của Hà Nội thấp dần theo hướng từ Bắc xuống Nam và từ Tây sang Đông. Điều này được phản ánh rõ nét qua hướng dòng chảy tự nhiên của các con sông chính chảy qua Hà Nội.

Khí hậu

Khí hậu Hà Nội mang đặc điểm của khí hậu nhiệt đới gió mùa, được nêu trên trang web chính thức của Hà Nội. Tuy nhiên, dựa theo Phân loại khí hậu Köppen, trang web ClimaTemps.com lại xếp Hà Nội mang khí hậu cận nhiệt đới ẩm (Humid Subtropical) với mã Cwa.

Thời tiết có sự khác biệt rõ ràng giữa mùa nóng và mùa lạnh. Mặc dù thời tiết được chia làm hai mùa chính: mùa mưa (từ tháng 4 tới tháng 10) và mùa khô (từ tháng 11 tới tháng 3), Hà Nội vẫn được tận hưởng thời tiết bốn mùa nhờ các tháng giao mùa. Mùa nóng bắt đầu từ tháng 5 đến hết tháng 8, khí hậu nóng ẩm vào đầu mùa và cuối mùa mưa nhiều rồi mát mẻ, khô ráo vào tháng 9 và tháng 10. Mùa lạnh bắt đầu từ cuối tháng 11 đến hết tháng 3 năm sau. Từ cuối tháng 11 đến nửa đầu tháng 2 rét và hanh khô, từ nửa cuối tháng 2 đến hết tháng 3 lạnh và mưa phùn kéo dài từng đợt. Trong khoảng tháng 9 đến giữa tháng 11, Hà Nội có những ngày thu với tiết trời mát mẻ (rõ rệt hơn Hải Phòng, Nam Định và nhiều tỉnh phía Bắc khác) do đón vài đợt không khí lạnh yếu tràn về. Tuy nhiên, do chịu sự tác động mạnh mẽ của gió mùa nên thời gian bắt đầu và kết thúc của mỗi mùa thường không đồng đều nhau giữa các năm, nên sự phân chia các tháng chỉ mang tính tương đối.

Nhiệt độ trung bình mùa đông: 16,4 °C (lúc thấp xuống tới 2,7 °C). Trung bình mùa hạ: 29,2 °C (lúc cao nhất lên tới 42,8 °C). Nhiệt độ trung bình cả năm là 23,6 °C, lượng mưa trung bình hàng năm vào mức 1.800mm đến 2.000mm. Vào tháng 5 năm 1926, nhiệt độ tại thành phố được ghi lại ở mức kỷ lục 42,8 °C.



Dữ liệu khí hậu của Hà Nội													[°]
Tháng	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Năm
Cao kỉ lục °C (°F)	32.0	34.7	37.2	39.0	42.6	42.5	40.1	38.2	39.0	35.5	34.7	31.5	42.8
Trung bình cao °C (°F)	19.7	20.1	22.9	27.2	31.4	32.8	33.1	32.3	31.2	28.8	25.3	22.0	27.2
Trung bình ngày, °C (°F)	16.4	17.2	20.0	23.9	27.4	28.9	29.2	28.6	27.5	24.9	21.5	18.2	23.6
Trung bình thấp, °C (°F)	14.3	15.3	18.1	21.7	24.6	26.1	26.3	26.0	24.9	22.3	19.9	15.6	21.2
Thấp kỉ lục, °C (°F)	2.7	6.0	6.0	11.8	17.2	20.0	21.0	20.0	16.9	13.0	10.0	5.0	2.7
Lượng mưa, mm (inch)	18 (0.71)	19 (0.75)	34 (1.34)	105 (4.13)	165 (6.5)	266 (10.47)	252 (9.9)	274 (10.79)	243 (9.57)	156 (6.14)	59 (2.32)	20 (0.79)	1,611 (63.43)
% độ ẩm	80.9	83.4	87.9	89.4	86.5	82.9	82.2	85.9	87.2	84.2	81.9	81.3	82.0
Số ngày mưa ≥B	10.3	12.4	16.0	14.4	14.5	14.6	15.6	16.9	13.6	10.9	7.9	5.0	152.1
Số giờ nắng trung bình hàng tháng	74	47	47	90	183	172	195	174	176	167	137	124	1,585
Nguồn #1: Vietnam Institute for Building Science and Technology ^[55]													
Nguồn #2: Pogoda.ru.net (cực độ) ^[56] (Kỷ lục nhiệt độ cao nhất tháng 5 năm 1926, thấp nhất tháng 1 năm 1955) ^[57]													

Tài nguyên thiên nhiên

✓ Tài nguyên mặt nước:

Hệ thống sông, hồ Hà Nội thuộc hệ thống sông Hồng và sông Thái Bình, phân bố không đều giữa các vùng, có mật độ thay đổi trong phạm vi khá lớn 0,1 - 1,5 km/km² (chỉ kể những sông tự nhiên có dòng chảy thường xuyên) và 0,67 - 1,6 km/km² (kể cả kênh mương). Một trong những nét đặc trưng của địa hình Hà Nội là có nhiều hồ, đầm tự nhiên. Tuy nhiên, do yêu cầu đô thị hóa và cũng do thiếu quy hoạch, quản lý kém nên nhiều ao hồ đã bị san lấp để lấy đất xây dựng.

Diện tích ao, hồ, đầm của Hà Nội hiện còn lại vào khoảng 3.600 ha. Có thể nói, hiếm có một Thành phố nào trên thế giới có nhiều hồ, đầm như ở Hà Nội. Hồ, đầm của Hà Nội đã tạo nên nhiều cảnh quan sinh thái đẹp cho Thành phố, điều hòa tiểu khí hậu khu vực, rất có giá trị đối với du lịch, giải trí và nghỉ dưỡng.

Hà Nội không phải là vùng dồi dào nước mặt, nhưng có lượng nước chảy qua không lồ của sông Hồng, sông Cầu, sông Cà Lồ có thể khai thác sử dụng.

✓ Tài nguyên đất

Hà Nội có tổng diện tích đất tự nhiên 92.097 ha trong đó diện tích đất nông nghiệp chiếm 47,4%, diện tích đất lâm nghiệp chiếm 8,6%, đất ở chiếm 19,26%.

Xuất phát từ yêu cầu sử dụng đất của Thủ đô Hà Nội, có 2 nhóm đất có ý nghĩa lớn nhất đối với phát triển kinh tế - xã hội, đó là đất nông lâm nghiệp và đất xây dựng. Phần lớn diện tích đất đai ở nội Thành Hà Nội được đánh giá là không thuận lợi cho xây dựng do có hiện tượng tích nước ngầm, nước mặt, sụt lún, nứt đất, sạt lở, trôi trượt dọc sông, cấu tạo nền đất yếu.

✓ Tài nguyên sinh vật

Hà Nội có một số kiểu hệ sinh thái đặc trưng như hệ sinh thái vùng gò đồi ở Sóc Sơn và hệ sinh thái hồ, điển hình là hồ Tây, hệ sinh thái nông nghiệp, hệ sinh thái đô thị... Trong đó, các kiểu hệ sinh thái rừng vùng gò đồi và hồ có tính đa dạng sinh học cao hơn cả.

Khu hệ thực vật, động vật trong các hệ sinh thái đặc trưng của Hà Nội khá phong phú và đa dạng. Cho đến nay, đã thống kê và xác định có 655 loài thực vật bậc cao, 569 loài nấm lớn (thực vật bậc thấp), 595 loài côn trùng, 61 loài động vật đất, 33 loài bò sát-ếch nhái, 103 loài chim, 40 loài thú, 476 loài thực vật nổi, 125 loài động vật KXS Thủy sinh, 118 loài cá, 48 loài cá cảnh nhập nội. Trong số các loài sinh vật, nhiều loài có giá trị kinh tế, một số loài quý hiếm có tên trong Sách Đỏ Việt Nam. Hà Nội hiện có 48 công viên, vườn hoa, vườn dạo ở 7 quận nội Thành với tổng diện tích là 138 ha và 377 ha thảm cỏ. Ngoài vườn hoa, công viên, Hà Nội còn có hàng vạn cây bóng mát thuộc 67 loại thực vật trồng trên các đường phố, trong đó có 25 loài được trồng tương đối phổ biến như bàng lã, sữa,

phượng vĩ, săng đào, lim xẹt, xà cừ, sấu, muồng đen, sao đen, long nhãn, me..Các làng hoa và cây cảnh ở Hà Nội như Nghi Tàm, Ngọc Hà, Quảng Bá, Láng, Nhật Tân, v.v... đã có truyền thống từ lâu đời và khá nổi tiếng gần đây, nhiều làng hoa và cây cảnh được hình Thành thêm ở các vùng ven đô như Vĩnh Tuy, Tây Tựu, và một số xã ở Gia Lâm, Đông Anh, Sóc Sơn cùng với các loài được chuyên từ các tỉnh phía Nam hoặc hội nhập từ nước ngoài làm cho tài nguyên sinh vật của Hà Nội ngày càng đa dạng và phong phú.

✓ Tài nguyên khoáng sản

Trên địa bàn Hà Nội, đã phát hiện được 82 mỏ và điểm quặng với 8 lao khác nhau. Chiếm ưu thế hơn cả là sét các loại, kaolin. Sét- Kaolin, cát xây dựng và than bùn; các khoáng sản khác như đá xây dựng, đá ôog, sét dung dịch ít qua triển vọng.

Vật liệu xây dựng có cát đen: với trữ lượng 48,506 m³. Cát vàng có nhiều ở sông Cà Lồ và sông Công, trữ lượng 53,76 m³

Đá xây dựng trachit phân bố ở Minh Phú – Sóc Sơn

Đá ong ở Sóc Sơn, chiều dày trung bình 1,5m.

Sét gạch có 2 loại: sét phân hóa ở Soc Sơn, trữ lượng 36.82 m³ và sét trầm tích Đé Tứ ở Đông Anh, Sóc Sơn, Từ Liêm, Gia Lam, Thành Trù, trữ lượng 223.45 m³

✓ Tài nguyên du lịch

So với các tỉnh, thành phố khác của Việt Nam, Hà Nội là một thành phố có tiềm năng để phát triển du lịch. Trong nội ô, cùng với các công trình kiến trúc, Hà Nội còn sở hữu một hệ thống bảo tàng đa dạng bậc nhất Việt Nam. Thành phố cũng có nhiều lợi thế trong việc giới thiệu văn hóa Việt Nam với du khách nước ngoài thông qua các nhà hát sân khấu dân gian, các làng nghề truyền thống,... Du lịch Hà Nội đang ngày càng trở nên hấp dẫn hơn với các du khách. Năm 2007, Hà Nội đón 1,1 triệu lượt khách du lịch ngoại quốc. Năm 2008, trong 9 triệu lượt khách của thành phố, có 1,3 triệu lượt khách nước ngoài.[133]

Tỷ lệ du khách tới thăm các bảo tàng Hà Nội cũng không cao. Một trong các bảo tàng thu hút nhiều khách tham quan nhất là Bảo tàng dân tộc học. Hàng năm, bảo tàng Dân tộc học, điểm đến được yêu thích trong các sách hướng dẫn du lịch, có 180.000 khách tới thăm, trong đó một nửa là người nước ngoài.

1.2. Điều kiện phát triển kinh tế xã hội vùng dự án.

Phát triển kinh tế

Tổng sản phẩm trên địa bàn (GRDP) 6 tháng đầu năm 2021 ước tính tăng 5,91% (quý I tăng 5,17%; quý II tăng 6,61%), cao hơn mức tăng 2,92% của cùng kỳ năm 2020, nhưng thấp hơn mức tăng 6 tháng đầu năm 2019 (tăng 7,12%), chủ yếu do tác động tiêu cực từ 2 đợt bùng phát dịch Covid-19 trên địa bàn Thành phố cuối tháng Một và cuối tháng Tư dẫn đến các hoạt động sản xuất, kinh doanh phục hồi chậm; các ngành du lịch, khách sạn, nhà hàng, vui chơi giải trí, dịch vụ cá nhân giảm mạnh. Tuy nhiên, trong bối cảnh dịch Covid19 diễn biến phức tạp, khó lường, xuất hiện thêm nhiều ca mắc mới ngoài cộng đồng, ảnh hưởng lớn đến hoạt động sản xuất và đời sống của người dân, Thành phố đạt được kết quả tăng trưởng trên là rất quan trọng, thể hiện tính chủ động, kịp thời, hiệu quả các giải pháp của Thành phố trong phòng, chống dịch và phục hồi phát triển kinh tế.

Dân cư

Tổng dân số của thành phố Hà Nội tại thời điểm 0 giờ ngày 01/4/2019 là 8.053.663 người, trong đó: Dân số nam là 3.991.919 người, chiếm 49,6%; dân số nữ là 4.061.744 người, chiếm 50,4%. Dân số sống ở khu vực thành thị là 3.962.310 người, chiếm 49,2% và ở khu vực nông thôn là 4.091.353 người, chiếm 50,8%. Hà Nội là Thành phố đông dân thứ hai của cả nước, sau thành phố Hồ Chí Minh (8.993.082 người).

Tỷ lệ tăng dân số bình quân năm trong mười năm qua (2009-2019) của Hà Nội là 2,22%/năm, cao hơn mức tăng của cả nước (1,14%/năm) và cao thứ 2 trong vùng Đồng bằng sông Hồng, chỉ sau Bắc Ninh (2,90%/năm). Trong thời gian qua, tốc độ đô thị hóa ở thành phố Hà Nội đang diễn ra mạnh mẽ, đây cũng là xu thế

tất yếu của các thành phố lớn, thể hiện qua tỷ lệ dân số khu vực thành thị tăng nhanh: từ 36,8% năm 1999 lên 41% năm 2009 và 49,2% năm 2019.

Hà Nội là thành phố đông dân thứ hai của cả nước và cũng có mật độ dân số cao thứ hai trong 63 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương. Mật độ dân số của thành phố Hà Nội là 2.398 người/km², cao gấp 8,2 lần so với mật độ dân số cả nước.

II. ĐÁNH GIÁ NHU CẦU THỊ TRƯỜNG

2.1. Tổng quan ngành Logistics tại Việt Nam

Tổng quan ngành

Thị trường logistics Việt Nam theo các báo cáo và nghiên cứu cập nhật đến những năm 2019-2020 có qui mô khoảng 50 tỷ USD, chiếm khoảng 20% GDP. Số lượng các công ty tham gia lĩnh vực này là khoảng 30.000 doanh nghiệp, trong đó 90% là các công ty nhỏ có vốn đăng ký từ 10-20 tỷ đồng. Các công ty logistics nước ngoài chiếm phần lớn thị phần béo bở này, còn các công ty logistics Việt Nam do qui mô nhỏ và năng lực cạnh tranh yếu trở thành thầu phụ cho các công ty logistics nước ngoài.

Nhờ yếu tố địa lý thuận lợi nằm trên trục giao thương chính của thế giới, Việt Nam đã và đang trở thành cứ điểm sản xuất xuất khẩu, gia công xuất khẩu, thu hút các đại công ty trên thế giới với đủ các lĩnh vực mũi nhọn từ chế cơ khí, điện tử, y tế dược phẩm, vật liệu xây dựng và các lĩnh vực công nghệ cao khác...

Tại Việt Nam trong gần 20 năm trở lại đây các doanh nghiệp ngày càng phổ biến hình thức thuê ngoài các dịch vụ (outsourcing) trong chuỗi cung ứng (SCM) nhất là các doanh nghiệp FDI qui mô toàn cầu sở hữu chuỗi cung ứng liên kết chặt chẽ và sự phân công công việc theo kế hoạch dài hạn dựa trên thế mạnh sản xuất tại mỗi nước, mỗi khu vực.

Các doanh nghiệp căn cứ qui mô và nhu cầu của mình sẽ thuê ngoài một phần hoặc toàn bộ các dịch vụ phát sinh trong chuỗi cung ứng. Họ chỉ giữ lại các mảng cốt lõi như sản xuất, kinh doanh bán hàng và nghiên cứu phát triển. Các hoạt động mà doanh nghiệp cần thuê ngoài bao gồm những dịch vụ chính sau đây:

- Dịch vụ xuất nhập khẩu (Export/Import): bao gồm vận chuyển, giao nhận quốc tế (freight forwarding) và thông quan (customs clearance), quyết toán/hoàn thuế

- Dịch vụ vận chuyển nội địa (Transportation): bao gồm vận chuyển hàng hóa xuất khẩu- nhập khẩu từ cảng về kho và ngược lại (haulage), vận chuyển hàng hóa giữa các kho (warehouse transfer) vận chuyển phân phối và bán hàng đến đại lý/khách hàng đầu cuối (delivery to agent/end user), các dịch vụ chuyển phát nhanh thư tín và hàng hóa;

- Dịch vụ về kho hàng: bao gồm việc thiết lập và quản lý các kho hàng tại nhà máy sản xuất (inplant warehouse) và kho hàng tổng (Hub warehouse).

- Dịch vụ cung ứng nhân lực: bao gồm cung ứng nhân lực trực tiếp cho các dịch vụ chuỗi cung ứng và bộ phận hỗ trợ (back office) như nhân viên xuất nhập khẩu, nhân viên kho hàng.

Các doanh nghiệp cung ứng dịch vụ trong ngành logistics chính là đối tượng đáp ứng các nhu cầu trên. Doanh nghiệp sẽ tùy theo nhu cầu, qui mô của mình mà quyết định việc thuê ngoài các công ty chuyên về logistics theo hình thức 2PL, 3PL hay 4PL:

- Dịch vụ 2PL (Second Party Logistics): Doanh nghiệp thuê một phần dịch vụ đơn lẻ như dịch vụ vận chuyển quốc tế, vận chuyển nội địa. Họ tự vận hành kho và làm các thủ tục thông quan xuất nhập khẩu. Những doanh nghiệp này chủ yếu là các doanh nghiệp nhỏ và vừa, hoặc là một trong những nhà cung cấp (vendor) của các công ty lớn. Họ sẽ phải thuê nhiều công ty logistics, mỗi công ty chỉ đáp ứng một dịch vụ đơn lẻ.

- Dịch vụ 3PL (Third Party Logistics): Doanh nghiệp thuê ngoài hầu hết các dịch vụ trong chuỗi cung ứng đã đề cập ở trên. Các dịch vụ 3PL này liên kết và xâu chuỗi chặt chẽ với nhau nên thông thường công ty logistics cung ứng các dịch vụ này là đối tác duy nhất của doanh nghiệp, sẽ phải chịu trách nhiệm lớn nhất với doanh nghiệp.

- Dịch vụ 4PL (Fourth Party Logistics) là 3PL bổ sung thêm dịch vụ chuỗi phân phối bán hàng đến thu tiền. Ngoài ra Bên cung cấp 4PL còn tư vấn cho doanh nghiệp lên kế hoạch và thiết lập chuỗi cung ứng sao cho hiệu quả nhất.

Có thể nói nhu cầu về dịch vụ logistics tại Việt Nam nhất là dịch vụ 3PL là rất lớn và sẽ còn phát triển mạnh trong dài hạn khi dòng vốn nước ngoài nhất là

vốn FDI vẫn giữ đà tăng trưởng mạnh mẽ nhiều năm nay. Bối cảnh này là cơ hội lớn cho những công ty chuyên hoạt động về logistics tại Việt Nam nói chung khi không nhiều các công ty có thể cung cấp dịch vụ 3PL và 4PL. Một điều đáng tiếc cho đến nay là dịch vụ 3PL và 4PL, miếng bánh béo bở nhất trong thị trường logistics hầu hết đều nằm trong tay các công ty logistics chuyên nghiệp nước ngoài có qui mô toàn cầu và khu vực có thể kể ra như DB Schenker, Kuehne Nagel, DKSH, DHL, Ceva, Maersk Logistics, Yusen Logistics, YCH Protrade, Maple Tree,... Các công ty này có quá nhiều lợi thế so với các doanh nghiệp Việt Nam về lịch sử, thương hiệu, kinh nghiệm, vốn, mô hình quản trị tiên tiến,... Họ sẽ thuê lại các doanh nghiệp logistics Việt Nam để thực hiện các dịch vụ đơn lẻ và các doanh nghiệp logistics Việt Nam trở thành thầu phụ cho các công ty trên.

Trong hoàn cảnh đó, Công ty cổ phần PI Logistics là một trong những doanh nghiệp logistics hiếm hoi của Việt Nam có khả năng cung cấp các dịch vụ logistics trực tiếp cho các doanh nghiệp FDI tại Việt Nam, trong đó có cả dịch vụ logistics 3PL.

2.2. Thị trường ngành dịch vụ vận tải và kho

Hiện nay hoạt động lưu kho hàng hóa là một mắt xích quan trọng trong chuỗi cung ứng dịch vụ vận tải và xuất nhập khẩu của công ty. Việc bảo quản hàng hóa theo tiêu chuẩn là nhu cầu hiện hữu của tất cả các doanh nghiệp sản xuất nói chung và doanh nghiệp liên quan XNK nói riêng

Việc vận hành kho, đảm bảo hàng hóa được bảo quản và vận chuyển theo yêu cầu là vấn đề quan trọng đối với doanh nghiệp dịch vụ vận tải và xuất nhập khẩu. Kho là nơi giao nhận, bốc xếp, bảo quản hàng hoá nói chung. Đồng thời, kho là nơi phục vụ cho các hoạt động liên quan đến cả sản xuất và dịch vụ vận tải.

Với xu hướng người tiêu dùng chuyển sang “đi chợ” trực tuyến sau ảnh hưởng của dịch Covid -19, đang thúc đẩy nhu cầu đối với kho lạnh chứa hàng, phân khúc vốn đang thiếu hụt nguồn cung trầm trọng ở hầu hết các nước trên thế giới. Nhu cầu kho lạnh đang rất cao, nên đầu tư lĩnh vực này đang là cơ hội lớn cho các doanh nghiệp bất động sản, hậu cần logistics.

+ Nguồn cung thiếu: Nhu cầu sử dụng kho lạnh đến từ nhiều lĩnh vực như: Ngành bảo quản đông lạnh dành cho các mặt hàng thủy, hải sản, Ngành công nghiệp chế biến và bảo quản thực phẩm nhằm giữ được lâu hơn, trong công nghiệp nặng làm nguội khuôn đúc giúp đẩy nhanh tiến trình, Trong y tế: chế biến và bảo quản thuốc nhằm tăng thời gian lưu trữ thuốc, Trong công nghiệp hóa chất giúp

cho hóa chất có thể giữ được lâu, Trong lĩnh vực sinh hoạt đời sống : điều hòa không khí giúp làm mát không khí. Trong đó, xuất khẩu thủy sản và hàng bán lẻ được kỳ vọng trở thành động lực chính cho việc tăng nhu cầu kho lạnh ở Việt Nam cũng như ảnh hưởng của một số hiệp định thương mại tự do (FTA) mà Việt Nam ký kết thời gian qua. Hiện xu hướng người tiêu dùng chuyển sang đi chợ trực tuyến đang thúc đẩy nhu cầu đối với kho lạnh chứa hàng, phân khúc đang thiếu hụt nguồn cung trầm trọng ở tất cả các nước trên thế giới. Điều này khiến giới đầu tư dự đoán kho lạnh sẽ trở thành là một “ngôi sao” trong lĩnh vực logistics tương lai và cũng là cơ hội cho các nhà đầu tư bất động sản công nghiệp. Thời gian qua, các tập đoàn, doanh nghiệp lớn và các quỹ đầu tư ngoại đã rót vốn đầu tư vào lĩnh vực xây dựng kho lạnh, kho trữ hàng hóa phục vụ xuất khẩu.

+ Tiềm năng phát triển: Việc sản xuất trên diện rộng, mở rộng quy mô sản xuất kinh doanh đồng nghĩa với việc năng suất sản phẩm tăng. Chính vì vậy kho lạnh sinh ra để bảo quản giúp cho sản phẩm đạt đúng tiêu chuẩn trong thời gian chờ xuất hàng. Vì vậy kho lạnh là không thể thiếu nhất là đối với ngành công nghiệp chế biến, nông sản, thủy hải sản. Bên cạnh đó, do cơ chế hội nhập thị trường hàng hóa trong nước có cơ hội xuất hiện không chỉ khu vực mà xuất hiện trên thị trường toàn thế giới đồng nghĩa với việc tiêu chuẩn hàng hóa càng phải được kiểm định khắt khe và nghiêm ngặt hơn. Việc lắp đặt Kho lạnh đạt tiêu chuẩn sẽ giúp hàng hóa được bảo quản trong thời gian lâu hơn, tránh việc nguồn nguyên liệu bị hỏng, gây ra những thiệt hại không nhỏ cho doanh nghiệp. Chính vì vậy tiềm năng của đầu tư đem lại lợi nhuận rất lớn.

2.3. Tình hình và nhu cầu bãi đỗ xe tại Hà Nội

Hà Nội đang lên kế hoạch huy động một nguồn vốn khổng lồ để xây dựng các bãi đỗ xe, bên xe trên địa bàn Thành phố.

Mục tiêu đưa ra là từ nay đến 2025, Hà Nội sẽ huy động từ ngân sách, vốn đầu tư tư nhân khoảng 29.872 tỷ đồng (1,3 tỷ USD) để xây dựng 204 bãi đỗ xe tập trung tại khu vực trung tâm; chi ngân sách 2.300 tỷ đồng xây dựng 5 bến xe khách liên tỉnh, 2.570 tỷ đồng xây dựng 5 bến xe tải, và 1.950 tỷ đồng 4 trung tâm tiếp vận.

Trong văn bản lấy ý kiến Bộ Giao thông - Vận tải, Bộ Xây dựng về quy hoạch bến xe, bãi đỗ, trạm dừng nghỉ trên địa bàn đến năm 2030, tầm nhìn 2050, Hà Nội cho biết, 12 quận nội thành hiện chỉ có 590 điểm đỗ, bãi xe tập trung với diện tích khoảng 37,88 ha.

Trong khi đó, lượng xe cộ các loại của Thành phố khoảng 5,8 triệu xe, trong đó có 327.000 ô tô con, 23.141 ô tô khách, 123.841 ô tô tải, 5.304 ô tô chuyên dùng và khoảng 5,25 triệu mô tô, xe máy các loại.

Ước tính, diện tích các điểm, bãi đỗ xe tại Hà Nội mới chỉ đáp ứng khoảng 10% nhu cầu đỗ xe của người dân.

III. QUY MÔ CỦA DỰ ÁN

3.1. Các hạng mục xây dựng của dự án

Diện tích đất của dự án gồm các hạng mục như sau:

Bảng tổng hợp danh mục các công trình xây dựng và thiết bị

TT	Nội dung	Diện tích	ĐVT
I	Xây dựng	5.155,7	m²
1	Nhà quản lý	-	m ²
2	Nhà xe 52 chỗ	-	m ²
3	Nhà xe 16 chỗ	-	m ²
4	Nhà xe dịch vụ	-	m ²
5	Nhà kho hàng hóa	-	m ²
6	Nhà rửa xe	-	m ²
7	Sân bãi đậu xe, giao thông	-	m ²
	Hệ thống tổng thể		
-	Hệ thống cấp nước		Hệ thống
-	Hệ thống cấp điện tổng thể		Hệ thống
-	Hệ thống thoát nước tổng thể		Hệ thống
-	Hệ thống PCCC		Hệ thống
II	Thiết bị		
1	Thiết bị văn phòng		Trọn Bộ
2	Thiết bị dịch vụ		Trọn Bộ
3	Thiết bị hạ tầng kỹ thuật		Trọn Bộ
4	Thiết bị khác		Trọn Bộ

3.2. Bảng tính chi phí phân bổ cho các hạng mục đầu tư

(ĐVT: 1000 đồng)

TT	Nội dung	Diện tích	ĐVT	Đơn giá	Thành tiền sau VAT
I	Xây dựng	5.155,7	m²	-	-
1	Nhà quản lý	-	m ²	-	-
2	Nhà xe 52 chỗ	-	m ²	-	-
3	Nhà xe 16 chỗ	-	m ²	-	-
4	Nhà xe dịch vụ	-	m ²	-	-
5	Nhà kho hàng hóa	-	m ²	-	-
6	Nhà rửa xe	-	m ²	-	-
7	Sân bãi đậu xe, giao thông	-	m ²	-	-
	Hệ thống tổng thể			-	-
-	Hệ thống cấp nước		Hệ thống	-	-
-	Hệ thống cấp điện tổng thể		Hệ thống	-	-
-	Hệ thống thoát nước tổng thể		Hệ thống	-	-
-	Hệ thống PCCC		Hệ thống	-	-
II	Thiết bị			-	-
1	Thiết bị văn phòng		Trọn Bộ	-	-
2	Thiết bị dịch vụ		Trọn Bộ	-	-

TT	Nội dung	Diện tích	ĐVT	Đơn giá	Thành tiền sau VAT
3	Thiết bị hạ tầng kỹ thuật		Trọn Bộ	-	-
4	Thiết bị khác		Trọn Bộ	-	-
III	Chi phí quản lý dự án		-	-	-
IV	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng		-	-	-
1	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi		-	-	-
2	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi		-	-	-
3	Chi phí thiết kế kỹ thuật		-	-	-
4	Chi phí thiết kế bản vẽ thi công		-	-	-
5	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu tiền khả thi		-	-	-
6	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi		-	-	-
7	Chi phí thẩm tra thiết kế xây dựng		-	-	-
8	Chi phí thẩm tra dự toán công trình		-	-	-
9	Chi phí giám sát thi công xây dựng		-	-	-
10	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị		-	-	-
11	Chi phí báo cáo đánh giá tác động môi trường		TT	-	-
V	Chi phí đất	-	m²	-	-
VI	Chi phí vốn lưu động		TT	-	-
VIII	Chi phí dự phòng		10%	-	-

Dự án “Khu văn phòng, kho xưởng cho thuê và dịch vụ vận tải”

TT	Nội dung	Diện tích	ĐVT	Đơn giá	Thành tiền sau VAT
	Tổng cộng				-

Ghi chú: Dự toán tổng mức theo Quyết định 65/QĐ-BXD của Bộ xây dựng ngày 20 tháng 01 năm 2021 về Ban hành suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2020

IV. ĐỊA ĐIỂM, HÌNH THỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

4.1. Địa điểm xây dựng

Dự án “Khu văn phòng, kho xưởng cho thuê và dịch vụ vận tải” được thực hiện tại Thành phố Hà Nội.

4.2. Hình thức đầu tư

Dự án được đầu tư theo hình thức xây dựng mới.

V. NHU CẦU SỬ DỤNG ĐẤT VÀ PHÂN TÍCH CÁC YẾU TỐ ĐẦU VÀO

5.1. Nhu cầu sử dụng đất

Bảng cơ cấu nhu cầu sử dụng đất

TT	Nội dung	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Nhà quản lý	-	-
2	Nhà xe 52 chỗ	-	-
3	Nhà xe 16 chỗ	-	-
4	Nhà xe dịch vụ	-	-
5	Nhà kho hàng hóa	-	-
6	Nhà rửa xe	-	-
7	Sân bãi đậu xe, giao thông	-	-
Tổng cộng		5.155,7	100%

5.2. Phân tích đánh giá các yếu tố đầu vào đáp ứng nhu cầu của dự án

Các yếu tố đầu vào như nguyên vật liệu, vật tư xây dựng đều có bán tại địa phương và trong nước nên các yếu tố đầu vào phục vụ cho quá trình thực hiện là tương đối thuận lợi và đáp ứng kịp thời.

Đối với nguồn lao động phục vụ quá trình hoạt động sau này, dự kiến sử dụng nguồn lao động của gia đình và tại địa phương. Nên cơ bản thuận lợi cho quá trình thực hiện.

CHƯƠNG III. PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT CÔNG NGHỆ

I. PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

Bảng tổng hợp quy mô diện tích xây dựng công trình

TT	Nội dung	Diện tích	ĐVT
I	Xây dựng	-	m²
1	Nhà quản lý	-	m ²
2	Nhà xe 52 chỗ	-	m ²
3	Nhà xe 16 chỗ	-	m ²
4	Nhà xe dịch vụ	-	m ²
5	Nhà kho hàng hóa	-	m ²
6	Nhà rửa xe	-	m ²
7	Sân bãi đậu xe, giao thông	-	m ²

II. PHÂN TÍCH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT, CÔNG NGHỆ

2.1. Phương án kỹ thuật, công nghệ kho

Kho hàng là nơi cất giữ nguyên nhiên vật liệu, bán thành phẩm, thành phẩm trong suốt quá trình chu chuyển từ điểm đầu cho tới điểm cuối của dây chuyền cung ứng, đồng thời cung cấp các thông tin về tình trạng, điều kiện lưu trữ và vị trí của các hàng hóa được lưu kho. Kho hàng đóng một vai trò đặc biệt quan trọng trong chuỗi phân phối hàng hóa của doanh nghiệp.



Nó giúp quý khách hàng tiết kiệm được chi phí vận tải, tiết kiệm chi phí trong sản xuất.

- Đảm bảo duy trì nguồn cung ứng ổn định
- Kho hàng Logistics có khả năng chứa nhiều kiện hàng khối lượng lớn và nhiều.

Góp phần tiết kiệm chi phí lưu thông thông qua việc quản lý tốt hao hụt hàng hóa, sử dụng tiết kiệm và hiệu quả cơ sở vật chất của kho

- Đem đến cho khách hàng dịch vụ tốt hơn do hàng hóa đúng yêu cầu về số lượng, chất lượng và tình trạng
- Tạo nên sự khác biệt và tăng vị thế cạnh tranh của doanh nghiệp.

Các loại kho hàng trong logistics

Việc phân loại kho hàng sẽ có sự khác biệt. Hiện nay nếu phân loại kho hàng Logistics theo đặc thù của hàng hóa cần quản lý mà người ta thường phân loại thành:

Quản lý kho linh kiện: Bao gồm toàn bộ các nguyên vật liệu đầu vào và cả bán thành phẩm của các công đoạn con để làm nguyên liệu cho các công đoạn sau đó (đầu vào).

Quản lý kho sản phẩm: Bao gồm các sản phẩm hoàn thành, là thành phẩm cuối cùng của các dây chuyền sản xuất chuẩn bị cho việc xuất hàng (đầu ra)

Quản lý kho vật liệu đóng gói: Bao gồm bao bì, pallet, nilon, dây buộc,... liên quan đến việc chứa đựng, đóng gói pallet.

Còn nếu phân loại theo chuỗi phân phối thì có thể phân thành các dạng kho như sau:

Kho dự trữ quốc gia ngoài đô thị: Là loại kho đặc biệt do nhà nước quản lý, kho này là loại kho đặc biệt được nhà nước quản lý. Những kho này luôn bố trí được bố trí tại các nơi lưu trữ an toàn điều kiện bảo vệ tốt.

Kho trung chuyển: Loại kho này nhằm phục vụ cho việc chuyển giao hàng hoá, tài sản trước khi phân phối đi nơi khác, từ phương tiện này sang phương tiện khác. Bố trí ở những vị trí thuận lợi nhất về giao thông, gần tàu ga, bến cảng, sân bay.

Kho công nghiệp: Là kho phục vụ cho các hoạt động của các nhà máy và cả thủ công nghiệp, bố trí cạnh khi công nghiệp hoặc trong khu công nghiệp

Kho vật liệu xây dựng vật tư và nguyên liệu phụ: Phục vụ cho các thành phố và các khu công nghiệp, được bố trí thành cụm ở phía ngoài, cạnh các đầu mối giao thông

Các kho phân phối: Lương thực thực phẩm, hàng hoá bố trí đều trong kho dân dụng của thành phố, trên những khu đất riêng có những khoảng cách ly cần thiết đối với khu ở và công cộng.

Các điều kiện chung về kho

Kho là nơi lưu trữ, bảo quản hàng hóa theo tiêu chuẩn, đồng thời là vị trí trung gian giữa việc sản xuất và cung ứng nguồn hàng, cũng như là việc xuất nhập khẩu, vì vậy Kho vừa phải đảm nhận hỗ trợ hiệu quả cho việc lưu giữ hàng hóa, vừa phải đảm bảo hoạt động kinh doanh trong chuỗi cung ứng được thông suốt. Khi đầu tư xây dựng kho, yếu tố có vai trò quyết định hiệu quả đầu tư là vấn đề lựa chọn vị trí xây dựng. Vị trí xây dựng kho phải thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phải nằm trên các hành lang vận tải container chính tới cảng biển, gần với nguồn hàng xuất nhập khẩu lớn, tăng trưởng ổn định và khả năng khai thác hàng cả 2 chiều xuất và nhập.

- Kết nối thuận lợi với hệ thống giao thông quốc gia, đảm bảo sử dụng hợp lý các phương thức vận tải để tăng hiệu quả về chi phí, thời gian và an toàn trong quá trình vận tải.

- Phải đảm bảo yếu tố cạnh tranh khi so sánh với phương án đi thuê kho, đặc biệt là thời gian và chi phí vận tải.

Các hoạt động quản lý kho hàng Logistics

- Bố trí, thiết kế cấu trúc kho bãi và các phương tiện cất trữ, bốc xếp hàng trong kho

- Quản lý hàng hóa: bao gồm việc phân loại hàng, định vị, lập danh mục, dán nhãn hoặc thanh lý hàng chất lượng kém.

- Kiểm kê hàng hóa: điều chỉnh sự chênh lệch (nếu có), kiểm kê tồn kho, lưu giữ hồ sơ.

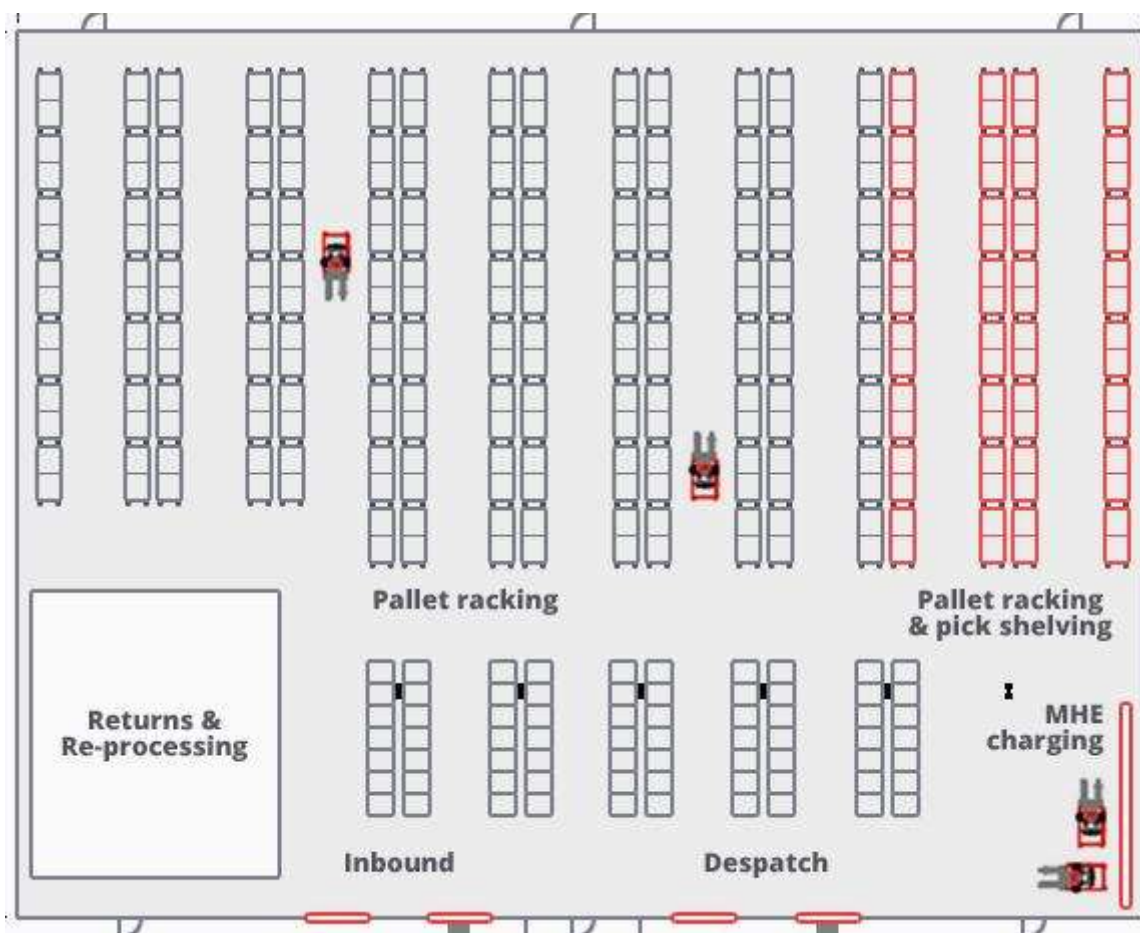
- Quản lý công tác xuất nhập hàng.

- Đảm bảo an toàn cho hàng hóa, người lao động

- Phòng ngừa trộm cắp, cháy nổ.

Cách thiết lập layout kho hàng

Nhìn chung quản trị layout kho hàng trong logistics được hiểu là quản lý vị trí đặt đê, lưu trữ linh kiện, sản phẩm và vật liệu đóng gói. Tuy nhiên nếu nắm được cách thiết lập layout kho hàng một cách khoa học và hiệu quả nó có thể giúp ngăn ngừa tai nạn, phòng chống lỗi thao tác và giảm chi phí phát sinh một cách tối đa.



Trước khi thiết lập layout cho kho hàng cần phải nghiên cứu và tính toán dựa trên các tiêu chí sau:

1. An toàn: Các lối đi, khu vực đặt đê phải được thiết kế dựa trên tiêu chuẩn an toàn của nhà máy.
2. Chất lượng: Thiết kế, phân chia các khu vực hợp lý để đảm bảo chất lượng hoạt động
3. Hiệu suất: Không có sự lặp lại của các công đoạn cũng như đường di chuyển hay sự bỏ qua công đoạn. Đảm bảo rằng dòng chảy công việc là ngắn nhất.
4. Chi phí: Diện tích sử dụng layout là tiết kiệm nhất

2.2. Quy trình chuẩn bốc xếp hàng hóa

Bốc xếp hàng hóa là các hoạt động sắp xếp, nâng, đưa, chuyển hàng hóa vào kho bãi có thể bằng tay, xe đẩy, xe nâng, xe vận chuyển với hình thức linh hoạt khác nhau. Tùy vào từng đơn vị sẽ có cách bốc xếp riêng quan trọng là đảm bảo công việc thuận lợi, nhanh chóng, hàng hóa an toàn lên tới nơi. Ngoài yêu cầu

về sức lực, tốc độ thì công việc này cũng yêu cầu kỹ thuật, kinh nghiệm, chuyên môn cao.

Công tác xếp dỡ hàng là một khâu rất quan trọng trong cả dây chuyền sản xuất ở cảng. Việc cơ giới hóa công tác xếp dỡ trên tàu đòi hỏi nhiều loại máy móc thiết bị xếp dỡ được bố trí trên một khu vực chật hẹp, không ổn định đồng thời cũng là nơi tập trung nhiều công nhân phục vụ nhất. Vì vậy khi tiến hành công tác xếp dỡ hàng trong hầm tàu cần phải bố trí lao động cũng như thiết bị xếp dỡ một cách khoa học nhất tránh lãng phí lao động sống và lao động vật hóa. Muốn tiến hành được ta phải nắm chắc một số yêu cầu sau:

Khu vực xếp dỡ hàng hóa bao gồm:

- Khu vực cầu bến: chuyển tải hàng hoá trực tiếp từ tàu lên bờ và ngược lại.
- Khu vực kho bãi: nơi lưu trữ kho, bảo quản hàng hóa. Nơi đây hàng hóa được bảo quản trước khi được xếp dỡ lên tàu để vận chuyển hoặc trước khi hàng ra khỏi cảng.

Xếp dỡ các loại hàng hóa khác nhau

*** Hàng hòm:**

Khi xếp hàng phải căn cứ vào kích thước và cường độ chịu lực của hòm, tính chất của hàng ở bên trong mà xác định vị trí xếp cho hợp lí. Những hòm có kích thước lớn vững chắc xếp ở lớp dưới cùng. Những hòm có hàng bên trong dễ vỡ xếp ở trên cùng và gần miệng hầm, những hòm có hàng bên trong cần thông gió tốt phải xếp ở tầng boong trên. Khi xếp phải đệm lót sàn bằng phẳng bằng gỗ thanh.

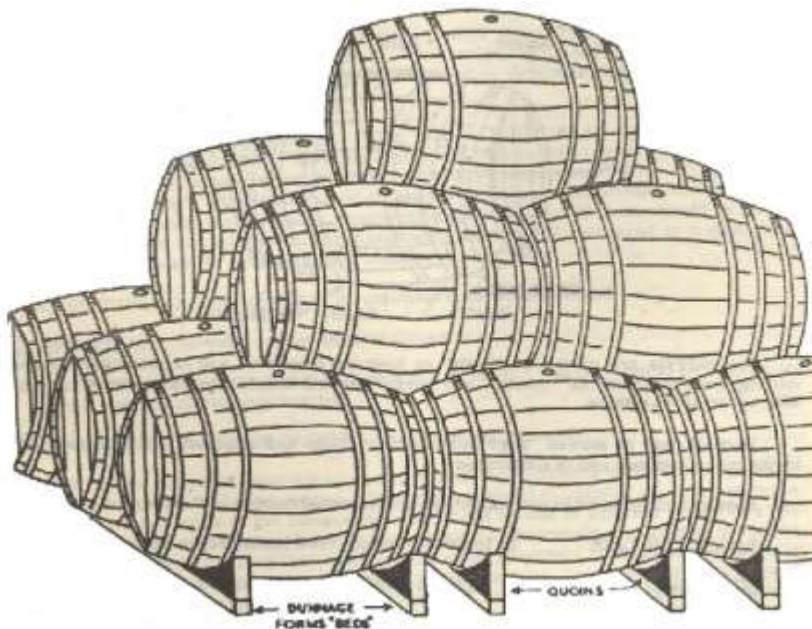
*** Hàng bao:**

Khi xếp hàng bao dưới hầm phải đảm bảo vững chắc, không bị xô dịch. Trong quá trình xếp hàng phải chú ý đến khả năng thông gió của hầm hàng, phải có đệm lót cách ly giữa thành vách với hàng hóa.

*** Hàng bó kiện:**

Thường là hàng nhẹ có thể tích lớn dễ ẩm ướt và nhiễm bẩn do đó khi xếp hàng phải chú ý: sàn tàu phải đệm lót bằng thanh gỗ dày. Khi xếp phải tận dụng hết dung tích của kho hàng.

* Hàng thùng:



Phụ thuộc vào kết cấu của thùng, điều kiện cụ thể mà có thể xếp đứng hay nằm. Khi miệng thùng mở ở đáy thì xếp đứng, xếp miệng thùng hướng lên. Sau khi xếp xong một lớp phải đệm lót rồi mới xếp hàng thứ hai. Khi miệng thùng mở ở bên thì xếp nằm, xếp ở giữa trước sau mới xếp ra hai bên. Xếp nằm cho độ ổn định của đống hàng không cao.

* Hàng kim loại:

Khi xếp phải lập kế hoạch tác nghiệp cụ thể và theo dõi chặt chẽ quá trình xếp dỡ. Các loại hàng có kích thước dài xếp dọc kho có đệm lót, khi xếp xong phải buộc chặt tránh di chuyển.

* Hàng máy móc thiết bị:

Là loại hàng có trọng lượng và kích thước lớn cho nên trong quá trình xếp dỡ phải chú ý.

* Hàng gỗ:

Là loại hàng nhẹ, khi xếp đảm bảo sử dụng tối đa dung tích kho.

* Hàng rời:

Là loại hàng có góc nghiêng tự nhiên lớn.

Căn cứ vào tỉ lệ hàng xếp mà có kế hoạch bốc xếp đồng thời đều đặn.

Các thiết bị xếp dỡ để cơ giới hóa công tác xếp dỡ hàng

- Băng chuyền: dùng để xếp dỡ hàng rời, hàng bao kiện, được bố trí theo hai cách: đặt nghiêng và đặt dích dắc.



- Thang gầu: dùng để xếp dỡ hàng rời cho năng suất cao nhưng tính cơ động kém.

- Các thiết bị không ray: xe nâng, máy ủi, máy xúc cỡ nhỏ dùng để xếp dỡ hàng ra giữa hầm hoặc lên boong.

- Các thiết bị dùng tới kéo để xếp dỡ hàng nặng, hàng cồng kềnh.

- Các thiết bị thô sơ: Xe con đẩy tay, kích, đòn bẩy, con lăn.

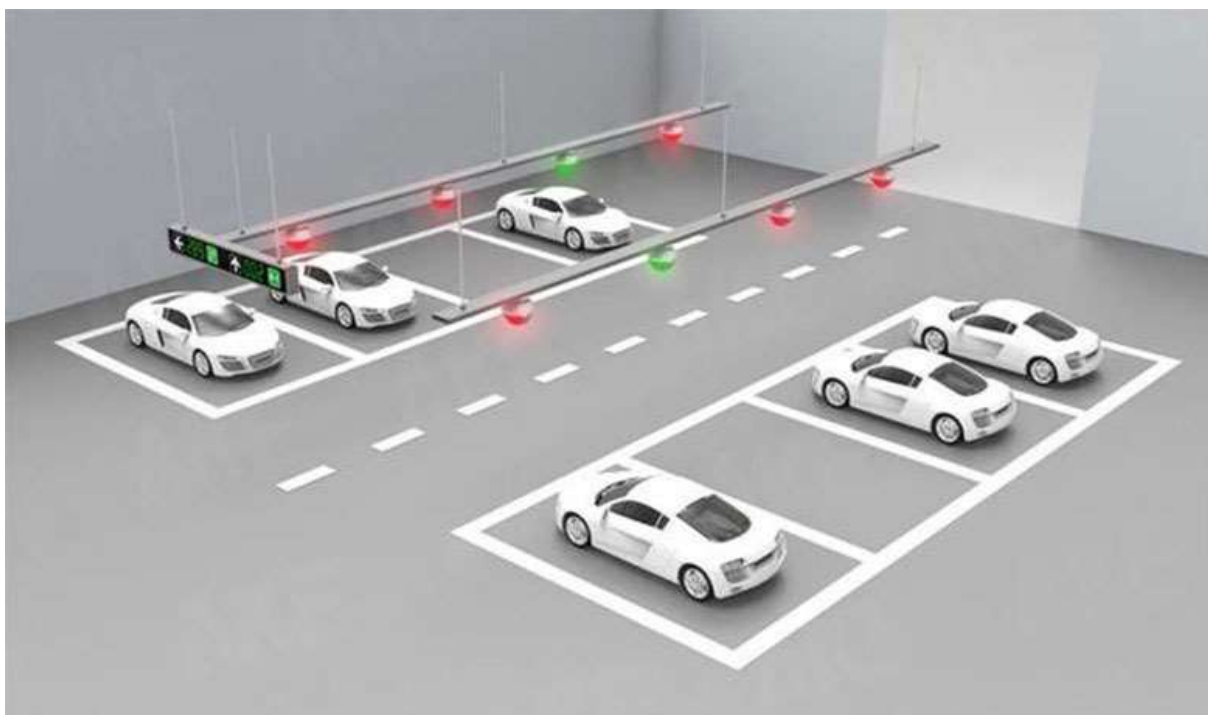


2.3. Tiêu chuẩn chung về thiết kế bãi đỗ xe



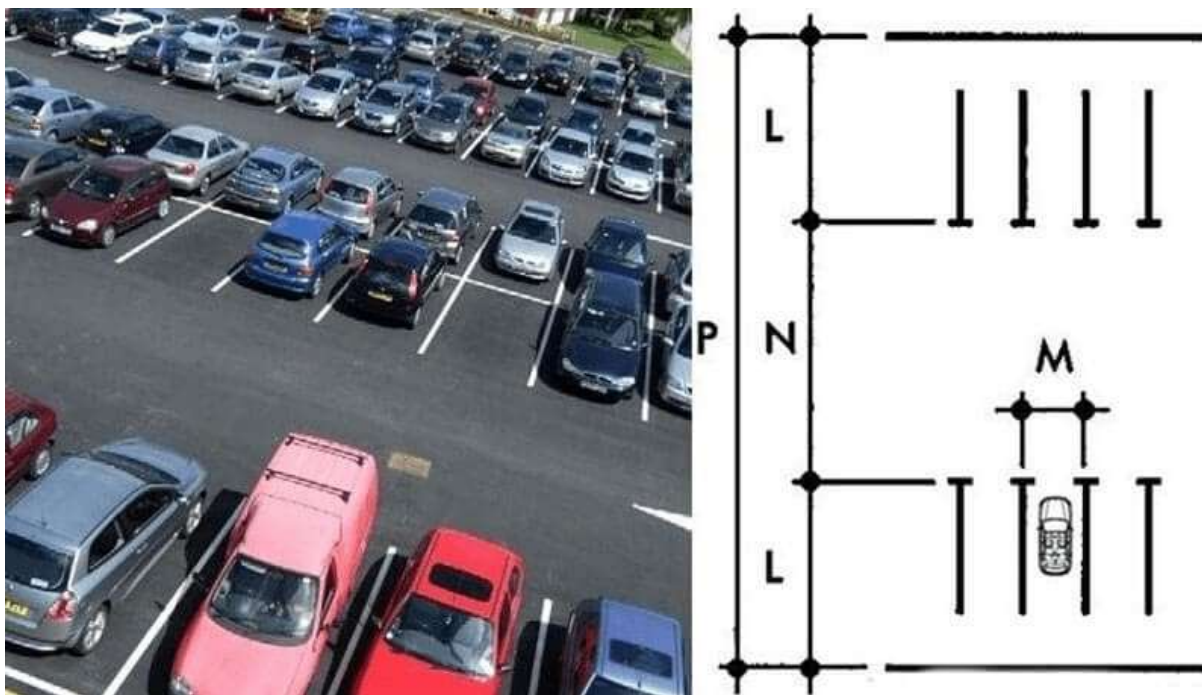
QCVN 07/2010/ BXD quy định nơi đậu, lưu giữ các phương tiện giao thông đạt tiêu chuẩn như sau:

- Khu vực đỗ xe cần thiết kế thuận tiện di chuyển, đảm bảo tính thẩm mỹ. Đặc biệt là sự an toàn cho con người và phương tiện xe máy, xe ô tô, xe khách, xe tải...
- Với các khu công nghiệp, kho sửa chữa cần bố trí thêm gara, xưởng sửa chữa.
- Bãi đỗ có xe chuyên chở hàng hóa thì cần đặt gần trung tâm thương nghiệp, chợ, những nơi giao dịch mới đạt chuẩn.
- Kể cả những khu nhà ở, khu dân cư thông cần cần có khu đất bố trí xe đi lại. Bố trí làm sao khoa học, tiện lợi nhất.
- Cần có đội kiểm tra đảm bảo vệ sinh môi trường, trật tự an ninh, an toàn cháy nổ tại bãi đỗ xe.
- Lối đi lại, công ra vào của bãi giữ xe ô tô cũng cần đạt tiêu chuẩn thiết kế để không gây ùn tắc, nhất là vào giờ tan tầm.
- Tại những đô thị cải tạo, bãi giữ xe ô tô cần được bố trí ở đường phố với chiều rộng xe chạy lớn hơn yêu cầu cần thiết.
- Về diện tích bãi đỗ (chưa tính đến lối ra – vào bến đỗ, cây xanh, điếm đờ) dành cho các phương tiện như sau: Xe ô tô tải 30m²; xe buýt 40m²; xe ô tô con 25m².



Cũng tùy vào diện tích, vị trí, dạng cấu trúc thể mà sẽ có những tiêu chuẩn về thiết kế kích thước bãi giữ xe ô tô sao cho hợp lý. Tiếp tục tham khảo thông tin kỹ hơn với chúng tôi ở những mục dưới nhé.

2.3.1. Tiêu chuẩn kích thước bãi đỗ xe thông dụng



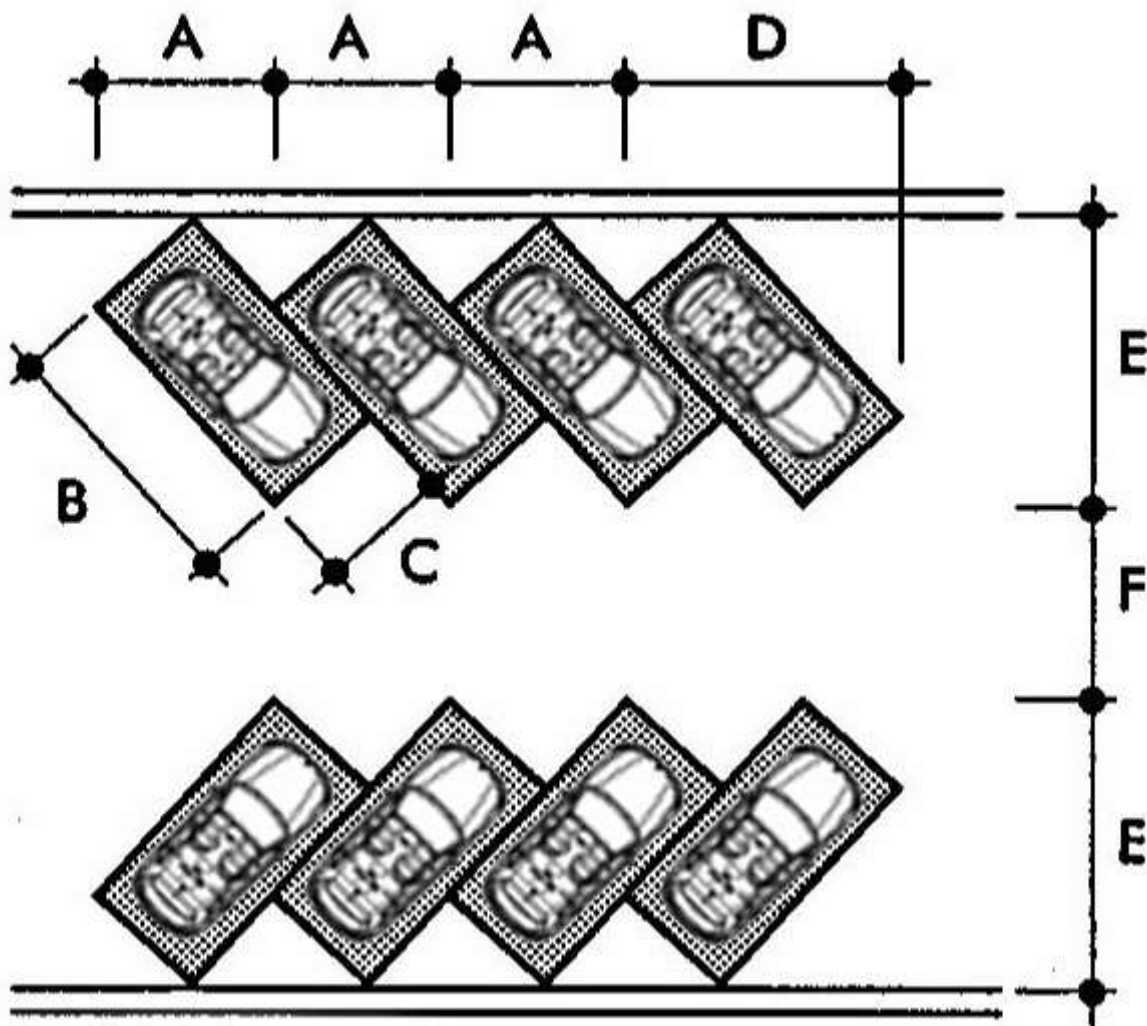
Kích thước dài bãi giữ xe ô tô (L): Từ 4,75-5,5m

Chiều rộng mỗi xe (M): Tiêu chuẩn 2,4 – 2,75m; ngắn hạn: 2,5 – 2,6m; dài hạn 2,5 – 2,75m; dành cho người khuyết tật: 3 – 3,5m.

Chiều rộng lối đi (N): Kích thước của 1 chiều: 6 – 9,15m; 2 chiều: 6,95 – 10,7m.

Chiều rộng tiêu chuẩn bãi đỗ (P): 15,5 – 20,1m

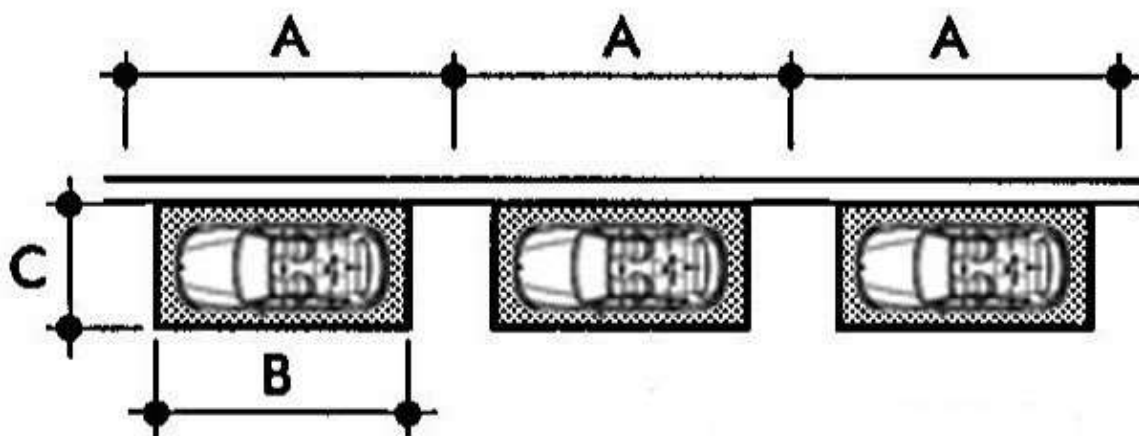
2.3.2. Tiêu chuẩn kích thước bãi giữ xe ô tô chéo 45 độ



(mét)	A	B	C	D	E	F
Trong nhà	3.00	4.60	2.30	3.26	5.00	2.80
Ngoài trời	3.39	5.50	2.40	3.89	5.50	2.80-3.00

Tiêu chuẩn kích thước bãi đỗ xe chéo 45 độ

2.3.3. Tiêu chuẩn bãi đỗ xe song song



(mét)	A	B	C
Trong nhà	5.80	4.60	2.20-2.30
Ngoài trời	6.10-6.70	5.50	2.40

Tiêu chuẩn bãi đỗ xe song song

2.4. Hệ thống quản lý vận hành bãi xe

Hệ thống quản lý gồm: camera giám sát, tủ chốt bảo vệ, hệ thống barrier tự động, cảm biến an toàn, bảng led điều khiển xe, thẻ từ và đầu đọc thẻ từ để nhận diện và quản lý bãi xe,...

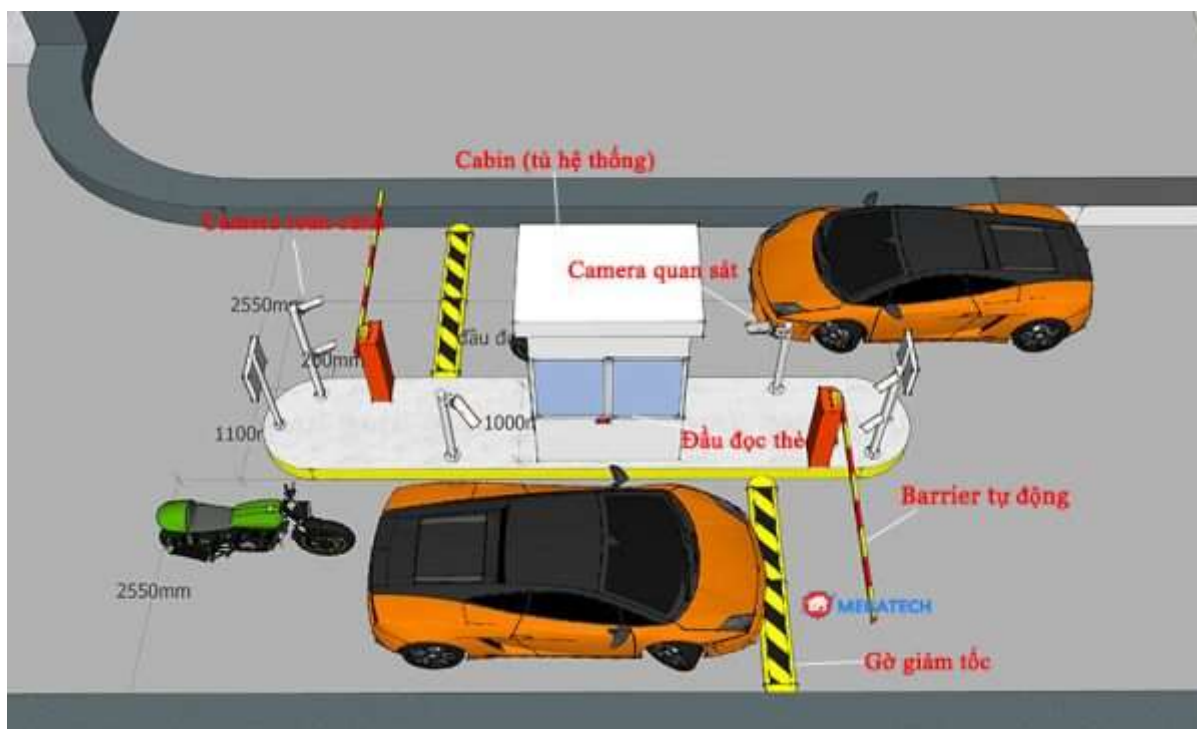


Các phương tiện giao thông khi vào bãi giữ xe sẽ được cấp phát 1 thẻ từ (hay còn gọi RFID) đã được đăng ký trong hệ thống. Khi quét thẻ Barie sẽ mở, camera chụp biển số xe và phân tích thành số. Số thẻ và biển số xe sẽ được lưu trữ đồng thời với hình ảnh của lái xe do camera thứ 2 chụp để truy vấn khi cần thiết. Thời gian xe vào bắt đầu được tính khi quét thẻ và là cơ sở tính toán thời gian đỗ xe.



Lối vào: Bảo vệ sẽ lấy 1 thẻ xe quét đầu đọc thẻ và giao lại cho khách. Khi đó hệ thống sẽ chụp ảnh biển số xe và ngoại cảnh. Biển số được nhận dạng dưới dạng text kết hợp cùng các thông số về thẻ, ngày giờ ra vào, người điều khiển phương tiện để tạo thành cơ sở dữ liệu lưu trữ trên hệ thống quản lý ra vào.

Lối ra: nhân viên sẽ thu lại tấm thẻ xe của khách hoặc khách tự dùng thẻ của mình để quét lên đầu đọc thẻ. Hệ thống sẽ chụp ảnh biển số và toàn cảnh để nhận dạng biển số xe. Phần mềm tự động đối chiếu với biển số xe lúc ra vào để kiểm tra thông số có hợp lệ hay không. Nếu sai số thì hệ thống tự phát tín hiệu cảnh báo cho nhân viên. Nếu đúng thì phần mềm hiển thị số tiền thanh toán.



Tủ hệ thống, chốt bảo vệ

– Với giải pháp quản lý bãi xe thông minh bằng thẻ từ, mã vạch thì thiết bị đầu tiên cần quan tâm đó là tủ đựng thiết bị (hay còn gọi cabin, chốt bảo vệ). Tủ được thiết kế có nhiều dạng khác nhau phù với từng vị trí bãi đỗ xe.

– Chức năng chính: chứa máy tính và hệ thống phần mềm quản lý bãi đỗ xe. Không có máy tính và hệ thống thì giải pháp không hoạt động được.

– Hệ thống máy tính và máy chủ sẽ được bộ phận lắp đặt tư vấn và thực hiện cho phù hợp với từng mô hình của bãi đỗ xe.

Camera quan sát bãi giữ xe

– Hệ thống camera bãi giữ xe thông minh bao gồm camera biển số và camera toàn cảnh.

– Loại camera biển số: chuyên đọc và ghi nhận các thông số về biển số xe nên bắt buộc phải có trong hệ thống quản lý bãi đỗ xe thông minh. Có khả năng nhìn rõ biển số xe trong các điều kiện ánh sáng khác nhau.

– Loại camera toàn cảnh: kiểm soát về người lái xe, tổng thể ra vào khu vực công bãi đỗ xe

CHƯƠNG IV. CÁC PHƯƠNG ÁN THỰC HIỆN DỰ ÁN

I. PHƯƠNG ÁN GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG, TÁI ĐỊNH CƯ VÀ HỖ TRỢ XÂY DỰNG CƠ SỞ HẠ TẦNG

1.1. Chuẩn bị mặt bằng

Chủ đầu tư sẽ phối hợp với các cơ quan liên quan để thực hiện đầy đủ các thủ tục về đất đai theo quy định hiện hành. Ngoài ra, dự án cam kết thực hiện đúng theo tinh thần chỉ đạo của các cơ quan ban ngành và luật định.

1.2. Phương án tổng thể bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư:

Dự án thực hiện tái định cư theo quy định hiện hành.

1.3. Phương án hỗ trợ xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật

Dự án chỉ đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng liên quan đến dự án như đường giao thông đối ngoại và hệ thống giao thông nội bộ trong khu vực.

II. PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC VÀ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

2.1. Các phương án xây dựng công trình

TT	Nội dung	Diện tích	ĐVT
I	Xây dựng	5.155,7	m²
1	Nhà quản lý	-	m ²
2	Nhà xe 52 chỗ	-	m ²
3	Nhà xe 16 chỗ	-	m ²
4	Nhà xe dịch vụ	-	m ²
5	Nhà kho hàng hóa	-	m ²
6	Nhà rửa xe	-	m ²
7	Sân bãi đậu xe, giao thông	-	m ²
	Hệ thống tổng thể		
-	Hệ thống cấp nước		Hệ thống
-	Hệ thống cấp điện tổng thể		Hệ thống
-	Hệ thống thoát nước tổng thể		Hệ thống
-	Hệ thống PCCC		Hệ thống

Các danh mục xây dựng công trình phải đáp ứng các tiêu chuẩn, quy chuẩn và quy định về thiết kế xây dựng. Chi tiết được thể hiện trong giai đoạn thiết kế cơ sở xin phép xây dựng.

2.2. Các phương án kiến trúc

Căn cứ vào nhiệm vụ các hạng mục xây dựng và yêu cầu thực tế để thiết kế kiến trúc đối với các hạng mục xây dựng. Chi tiết sẽ được thể hiện trong giai đoạn lập dự án khả thi và Bản vẽ thiết kế cơ sở của dự án. Cụ thể các nội dung như:

1. Phương án tổ chức tổng mặt bằng.
2. Phương án kiến trúc đối với các hạng mục xây dựng.
3. Thiết kế các hạng mục hạ tầng.

Trên cơ sở hiện trạng khu vực dự án, thiết kế hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án với các thông số như sau:

✓ Hệ thống giao thông

Xác định cấp đường, cấp tải trọng, điểm đầu nối để vạch tuyến và phương án kết cấu nền và mặt đường.

✓ Hệ thống cấp nước

Xác định nhu cầu dùng nước của dự án, xác định nguồn cấp nước sạch (hoặc trạm xử lý nước), chọn loại vật liệu, xác định các vị trí cấp nước để vạch tuyến cấp nước bên ngoài nhà, xác định phương án đi ống và kết cấu kèm theo.

✓ Hệ thống thoát nước

Tính toán lưu lượng thoát nước mặt của từng khu vực dự án, chọn tuyến thoát nước mặt của khu vực, xác định điểm đầu nối. Thiết kế tuyến thu và thoát nước mặt, chọn vật liệu và các thông số hình học của tuyến.

✓ Hệ thống xử lý nước thải

Khi dự án đi vào hoạt động, chỉ có nước thải sinh hoạt, nước thải từ các khu sản xuất không đáng kể nên không cần tính đến phương án xử lý nước thải.

Xây dựng hệ thống xử lý nước thải sinh hoạt, hệ thống xử lý nước thải trong sản xuất (nước từ việc xử lý giá thể, nước có chứa các hóa chất xử lý mẫu trong quá trình sản xuất).

✓ Hệ thống cấp điện

Tính toán nhu cầu sử dụng điện của dự án. Căn cứ vào nhu cầu sử dụng điện của từng tiểu khu để lựa chọn giải pháp thiết kế tuyến điện trung thế, điểm đặt trạm hạ thế. Chọn vật liệu sử dụng và phương án tuyến cấp điện hạ thế ngoài nhà. Ngoài ra dự án còn đầu tư thêm máy phát điện dự phòng.

III. PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC THỰC HIỆN

3.1. Phương án tổ chức thực hiện

Dự án được chủ đầu tư trực tiếp tổ chức triển khai, tiến hành xây dựng và khai thác khi đi vào hoạt động.

Dự án chủ yếu sử dụng lao động địa phương. Đối với lao động chuyên môn nghiệp vụ, chủ đầu tư sẽ tuyển dụng thêm và lên kế hoạch đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ cho con em trong vùng để từ đó về phục vụ trong quá trình hoạt động sau này.

Bảng tổng hợp Phương án nhân sự dự kiến (ĐVT: 1000 đồng)

TT	Chức danh	Số lượng	Mức thu nhập bình quân/tháng	Tổng lương năm	Bảo hiểm 21,5%	Tổng/năm
1	Giám đốc	1	25.000	300.000	64.500	364.500
2	Ban quản lý, điều hành	2	15.000	360.000	77.400	437.400
3	Công nhân viên văn phòng	10	8.000	960.000	206.400	1.166.400
4	Công nhân	24	6.500	1.872.000	402.480	2.274.480
5	Lao động thời vụ	6	5.500	396.000	85.140	481.140
	Cộng	43	324.000	3.888.000	835.920	4.723.920

3.2. Phân đoạn thực hiện và tiến độ thực hiện, hình thức quản lý

Thời gian hoạt động dự án: 50 năm kể từ ngày cấp Quyết định chủ trương đầu tư.

Tiến độ thực hiện: 24 tháng kể từ ngày cấp Quyết định chủ trương đầu tư, trong đó:

STT	Nội dung công việc	Thời gian
1	Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư	Quý I/2022
2	Thủ tục phê duyệt đồ án quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500	Quý II/2022
3	Thủ tục phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường	Quý II/2022
4	Thủ tục giao đất, thuê đất và chuyển mục đích sử dụng đất	Quý III/2022
5	Thủ tục liên quan đến kết nối hạ tầng kỹ thuật	Quý IV/2022
6	Thẩm định, phê duyệt TKCS, Tổng mức đầu tư và phê duyệt TKKT	Quý IV/2022
7	Cấp phép xây dựng (đối với công trình phải cấp phép xây dựng theo quy định)	Quý I/2023
8	Thi công và đưa dự án vào khai thác, sử dụng	Quý II/2023 đến Quý I/2024

CHƯƠNG V. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG

I. GIỚI THIỆU CHUNG

Mục đích của công tác đánh giá tác động môi trường của dự án “*Khu văn phòng, kho xưởng cho thuê và dịch vụ vận tải*” là xem xét đánh giá những yếu tố tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến khu vực thực hiện dự án và khu vực lân cận, để từ đó đưa ra các giải pháp khắc phục, giảm thiểu ô nhiễm để nâng cao chất lượng môi trường hạn chế những tác động rủi ro cho môi trường và cho chính dự án khi đi vào hoạt động, đáp ứng được các yêu cầu về tiêu chuẩn môi trường.

II. CÁC QUY ĐỊNH VÀ CÁC HƯỚNG DẪN VỀ MÔI TRƯỜNG.

- Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/11/2020;

- Luật Phòng cháy và chữa cháy số 40/2013/QH13 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 22/11/2013;

- Luật Tiêu chuẩn và quy chuẩn kỹ thuật số 68/2006/QH11 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 29/06/2006;

- Bộ Luật lao động số 45/2019/QH14 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 20/11/2019;

- Nghị định số 127/2007/NĐ-CP ngày 01/08/2007 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Tiêu chuẩn và quy chuẩn kỹ thuật;

- Nghị định số 136/2020/NĐ-CP của Chính phủ : Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy và chữa cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy;

- Nghị định số 80/2014/NĐ-CP ngày 06/08/2014 của Chính phủ về thoát nước và xử lý nước thải;

- Nghị định số 03/2015/NĐ-CP ngày 06/01/2015 của Chính phủ quy định về xác định thiệt hại đối với môi trường;

- Nghị định số 19/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;

- Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/05/2019 của Chính phủ quy định về Nghị định sửa đổi bổ sung một số điều của một số nghị định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật bảo vệ Môi trường;

Các tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng:

- TCVN 33:2006 - Cấp nước - Mạng lưới đường ống công trình - Tiêu chuẩn thiết kế;

- QCVN 01:2008/BXD - Quy hoạch xây dựng;

- TCVN 7957:2008 - Tiêu chuẩn Thiết kế thoát nước - Mạng lưới bên ngoài và công trình;

- QCVN 26:2010/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn;

- QCVN 05:2013/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng không khí xung quanh;

- Tiêu chuẩn vệ sinh lao động theo Quyết định số 3733/2002/QĐ-BYT ngày 10/10/2002 của Bộ Y tế về việc ban hành 21 tiêu chuẩn vệ sinh lao động, 05 nguyên tắc và 07 thông số vệ sinh lao động.

III. SỰ PHÙ HỢP ĐỊA ĐIỂM THỰC HIỆN DỰ ÁN

Dự án “*Khu văn phòng, kho xưởng cho thuê và dịch vụ vận tải*” được thực hiện tại Thành phố Hà Nội.

IV. NHẬN DẠNG, DỰ BÁO CÁC TÁC ĐỘNG CHÍNH CỦA DỰ ÁN ĐỐI VỚI MÔI TRƯỜNG

4.1. Giai đoạn thi công xây dựng công trình

Tác động đến môi trường không khí:

Quá trình xây dựng sẽ không tránh khỏi phát sinh nhiều bụi (ximăng, đất, cát...) từ công việc đào đất, san ủi mặt bằng, vận chuyển và bốc dỡ nguyên vật liệu xây dựng, pha trộn và sử dụng vôi vữa, đất cát... hoạt động của các máy móc thiết bị cũng như các phương tiện vận tải và thi công cơ giới tại công trường sẽ gây ra tiếng ồn. Bụi phát

sinh sẽ gây ảnh hưởng trực tiếp đến sức khỏe công nhân trên công trường và người dân lưu thông trên tuyến đường.

Tiếng ồn phát sinh trong quá trình thi công là không thể tránh khỏi. Tiếng ồn có thể phát sinh khi xe, máy vận chuyển đất đá, vật liệu hoạt động trên công trường sẽ gây ảnh hưởng đến người dân sống hai bên tuyến đường vận chuyển và người tham gia giao thông.

Tác động của nước thải:

Trong giai đoạn thi công cũng có phát sinh nước thải sinh hoạt của công nhân xây dựng. Lượng nước thải này tuy không nhiều nhưng cũng cần phải được kiểm soát chặt chẽ để không làm ô nhiễm nguồn nước mặt, nước ngầm.

Nước mưa chảy tràn qua khu vực Dự án trong thời gian xây dựng cũng là một trong những tác nhân gây ô nhiễm môi trường nếu dòng chảy cuốn theo bụi, đất đá, xăng dầu và các loại rác thải sinh hoạt. Trong quá trình xây dựng dự án áp dụng các biện pháp thoát nước mưa thích hợp.

Tác động của chất thải rắn:

Chất thải rắn phát sinh trong giai đoạn này gồm 2 loại: Chất thải rắn từ quá trình xây dựng và rác sinh hoạt của công nhân xây dựng. Các chất thải rắn phát sinh trong giai đoạn này nếu không được quản lý và xử lý kịp thời sẽ có thể bị cuốn trôi theo nước mưa gây tắc nghẽn đường thoát nước và gây ra các vấn đề vệ sinh khác. Ở đây, phần lớn phế thải xây dựng (xà bần, cát, sỏi...) sẽ được tái sử dụng làm vật liệu san lấp. Riêng rác sinh hoạt rất ít vì lượng công nhân không nhiều cũng sẽ được thu gom và giao cho các đơn vị dịch vụ vệ sinh đô thị xử lý ngay.

Tác động đến hệ sinh thái, cảnh quan khu vực:

Quá trình thi công cần đào đắp, san lấp mặt bằng, bóc hữu cơ và chặt bỏ lớp thảm thực vật trong phạm vi quy hoạch nên tác động đến hệ sinh thái và cảnh quan khu vực dự án, cảnh quan tự nhiên được thay thế bằng cảnh quan nhân tạo.

Tác động đến sức khỏe cộng đồng:

Các chất có trong khí thải giao thông, bụi do quá trình xây dựng sẽ gây tác động đến sức khỏe công nhân, người dân xung quanh (có phương tiện vận chuyển chạy qua) và các công trình lân cận. Một số tác động có thể xảy ra như sau:

- Các chất gây ô nhiễm trong khí thải động cơ (Bụi, SO₂, CO, NO_x, THC,...), nếu hấp thụ trong thời gian dài, con người có thể bị những căn bệnh mãn tính như về mắt, hệ hô hấp, thần kinh và bệnh tim mạch, nhiều loại chất thải có trong khí thải nếu hấp thụ lâu ngày sẽ có khả năng gây bệnh ung thư;
- Tiếng ồn, độ rung do các phương tiện giao thông, xe ủi, máy đầm,...gây tác động hệ thần kinh, tim mạch và thính giác của cán bộ công nhân viên và người dân trong khu vực dự án;
- Các sự cố trong quá trình xây dựng như: tai nạn lao động, tai nạn giao thông, cháy nổ,... gây thiệt hại về con người, tài sản và môi trường.
- Tuy nhiên, những tác động có hại do hoạt động xây dựng diễn ra có tính chất tạm thời, mang tính cục bộ.

4.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng

Tác động do bụi và khí thải:

Đối với dự án, bụi và khí thải sẽ phát sinh do các nguồn chính:

Từ hoạt động giao thông (các phương tiện vận chuyển ra vào dự án);

Từ quá trình hoạt động:

- + Bụi phát sinh từ quá trình vận chuyển, bốc dỡ, nhập liệu;
- + Bụi phát sinh từ dây chuyền sản xuất (nếu có);

Hoạt động của dự án luôn gắn liền với các hoạt động chuyên chở hàng hóa nhập, xuất kho và nguyên liệu. Đồng nghĩa với việc khi dự án đi vào hoạt động sẽ phát sinh ô nhiễm không khí từ các phương tiện xe chuyên chở vận tải chạy bằng dầu DO.

Mức độ ô nhiễm này còn tùy thuộc vào từng thời điểm có số lượng xe tập trung ít hay nhiều, tức là còn phụ thuộc vào khối lượng hàng hóa nhập, xuất kho.

Đây là nguồn gây ô nhiễm di động nên lượng chất ô nhiễm này sẽ rải đều trên những đoạn đường mà xe đi qua, chất độc hại phát tán cục bộ. Xét riêng lẻ, tuy chúng không gây tác động rõ rệt đối với con người nhưng lượng khí thải này góp phần làm tăng tải lượng ô nhiễm cho môi trường xung quanh. Cho nên chủ dự án cũng sẽ áp dụng các biện pháp quản lý nội vi nhằm hạn chế đến mức thấp nhất ảnh hưởng do ô nhiễm không khí đến chất lượng môi trường tại khu vực dự án trong giai đoạn này.

Tác động do nước thải

Nguồn nước thải phát sinh tại dự án chủ yếu là nước thải sinh hoạt và nước mưa chảy tràn.

Thành phần nước thải sinh hoạt chủ yếu bao gồm: Chất rắn lơ lửng (SS), các chất hữu cơ (COD, BOD), dinh dưỡng (N, P...), vi sinh vật (virus, vi khuẩn, nấm...)

Nếu nước thải sinh hoạt không được thu gom và xử lý thích hợp thì chúng sẽ gây ô nhiễm môi trường nước mặt, đất, nước ngầm và là nguy cơ lan truyền bệnh cho con người và gia súc.

Nước mưa chảy tràn: Vào mùa mưa, nước mưa chảy tràn qua khu vực sân bãi có thể cuốn theo đất cát, lá cây... rơi vãi trên mặt đất đưa xuống hệ thống thoát nước, làm tăng mức độ ô nhiễm nguồn nước tiếp nhận.

Tác động do chất thải rắn

Chất thải rắn sản xuất không nguy hại: phát sinh trong quá trình hoạt động

Chất thải rắn sản xuất nguy hại: Các chất thải rắn nguy hại phát sinh dính hóa chất trong quá trình hoạt động. Xăng xe, sơn, dầu mỡ tra máy trong quá trình

bảo dưỡng thiết bị, máy móc; vỏ hộp đựng sơn, vecni, dầu mỡ; chất kết dính, chất bịt kín là các thành phần nguy hại đối với môi trường và con người.

Chất thải rắn sinh hoạt: Phát sinh từ hoạt động của công nhân viên phân rác thải chủ yếu là thực phẩm thừa, bao bì đựng thức ăn hay đồ uống như hộp xốp, bao cà phê, ly sinh tố, hộp sữa tươi, đũa tre, ống hút, muỗng nhựa, giấy,...; cành, lá cây phát sinh từ hoạt động vệ sinh sân vườn trong khuôn viên của nhà máy. Theo thống kê của Tổ chức Y tế Thế giới (WHO, 1993), thì hệ số phát sinh chất thải rắn sinh hoạt là 0,5 kg/người/ngày

V. PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN VỀ QUY MÔ, CÔNG NGHỆ SẢN XUẤT

Căn cứ quá trình tham quan, khảo sát công nghệ trên địa bàn cả nước đối với các phương pháp đã giới thiệu trên, phương án công nghệ áp dụng tại dự án là công nghệ hiện đại phù hợp với quy mô dự án, đảm bảo các quy chuẩn môi trường, bên cạnh đó, công nghệ sản xuất, máy móc chủ yếu mua tại trong nước nên không cần phải chuyển giao công nghệ. Máy móc sản xuất đáp ứng các tiêu chí yêu cầu sau:

- Phù hợp với tất cả các loại sản phẩm đầu vào
- Sử dụng tiết kiệm quỹ đất.
- Chi phí đầu tư hợp lý.

VI. BIỆN PHÁP GIẢM THIỂU MÔI TRƯỜNG

6.1. Giai đoạn xây dựng dự án

Thường xuyên kiểm tra các phương tiện thi công nhằm đảm bảo các thiết bị, máy móc luôn ở trong điều kiện tốt nhất về mặt kỹ thuật, điều này sẽ giúp hạn chế được sự phát tán các chất ô nhiễm vào môi trường;

Bố trí hợp lý tuyến đường vận chuyển và đi lại. Các phương tiện đi ra khỏi công trường được vệ sinh sạch sẽ, che phủ bạt (nếu không có thùng xe) và làm ướt vật liệu để tránh rơi vãi đất, cát... ra đường, là nguyên nhân gián tiếp gây ra tai nạn giao thông;

Công nhân làm việc tại công trường được sử dụng các thiết bị bảo hộ lao động như khẩu trang, mũ bảo hộ, kính phòng hộ mắt;

Máy móc, thiết bị thực hiện trên công trường cũng như máy móc thiết bị phục vụ hoạt động của dự án phải tuân thủ các tiêu chuẩn Việt Nam về an toàn (ví dụ: TCVN 4726 – 89 Máy cắt kim loại - Yêu cầu đối với trang thiết bị điện; TCVN 4431-1987 Tiêu chuẩn bắt buộc áp dụng toàn phần: Lan can an toàn - Điều kiện kĩ thuật, ...)

Hạn chế vận chuyển vào giờ cao điểm: hoạt động vận chuyển đường bộ sẽ được sắp xếp vào buổi sáng (từ 8h đến 11h00), buổi chiều (từ 13h30 đến 16h30), buổi tối (từ 18h00 đến 20h) để tránh giờ tan ca của công nhân của các công trình lân cận;

Phun nước làm ẩm các khu vực gây bụi như đường đi, đào đất, san ủi mặt bằng...

Che chắn các bãi tập kết vật liệu khỏi gió, mưa, nước chảy tràn, bố trí ở cuối hướng gió và có biện pháp cách ly tránh hiện tượng gió cuốn để không ảnh hưởng toàn khu vực.

Đối với chất thải rắn sinh hoạt được thu gom vào những thùng chuyên dụng có nắp đậy. Chủ đầu tư sẽ ký kết với đơn vị khác để thu gom, xử lý chất thải sinh hoạt đúng theo quy định hiện hành của nhà nước.

Xây dựng nội quy cấm phóng uế, vứt rác sinh hoạt, đổ nước thải bừa bãi gây ô nhiễm môi trường và tuyên truyền cho công nhân viên của dự án.

Luôn nhắc nhở công nhân tuân thủ nội quy lao động, an toàn lao động và giáo dục nâng cao ý thức bảo vệ môi trường cộng đồng.

6.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng

Giảm thiểu ô nhiễm không khí

Nồng độ khí thải phát sinh từ phương tiện giao thông ngoài sự phụ thuộc vào tính chất của loại nhiên liệu sử dụng còn phải phụ thuộc vào động cơ của các phương tiện. Nhằm hạn chế đến mức thấp nhất ảnh hưởng của các phương tiện vận chuyển, Chủ đầu tư sẽ áp dụng các biện pháp sau:

Tất cả phương tiện vận chuyển ra vào dự án phải đạt Tiêu chuẩn Việt Nam về an toàn kỹ thuật và môi trường theo đúng Thông tư số 10/2009/TT-BGTVT của Bộ Giao thông Vận tải ngày 24/06/2009;

Quy định nội quy cho các phương tiện ra vào dự án như quy định tốc độ đối với các phương tiện di chuyển trong khuôn viên dự án, yêu cầu tắt máy khi trong thời gian xe chờ...;

Trồng cây xanh cách ly xung quanh khu vực thực hiện dự án và đảm bảo diện tích cây xanh chiếm 20% tổng diện tích dự án như đã trình bày trong báo cáo;

Giảm thiểu tác động nước thải

Quy trình xử lý nước thải bằng bể tự hoại:

Nước thải từ bồn cầu được xử lý bằng bể tự hoại. Bể tự hoại là công trình đồng thời làm hai chức năng: lắng và phân hủy cặn lắng. Cặn lắng giữ trong bể từ 3 – 6 tháng, dưới ảnh hưởng của các vi sinh vật kỵ khí, các chất hữu cơ bị phân hủy, một phần tạo thành các chất hòa tan. Nước thải lắng trong bể với thời gian dài bảo đảm hiệu suất lắng cao.

Khi qua bể tự hoại, nồng độ các chất hữu cơ trong nước thải giảm khoảng 30%, riêng các chất lơ lửng hầu như được giữ lại hoàn toàn.

Bùn từ bể tự hoại được chủ đầu tư hợp đồng với đơn vị có chức năng để hút và vận chuyển đi nơi khác xử lý.

Giảm thiểu tác động nước mưa chảy tràn:

Thiết kế xây dựng và vận hành hệ thống thoát nước mưa tách biệt hoàn toàn với với hệ thống thu gom nước thải;

Định kỳ nạo vét các hố ga và khai thông cống thoát nước mưa;

Quản lý tốt chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn sản xuất và chất thải nguy hại, tránh các loại chất thải này rơi vãi hoặc bị cuốn vào hệ thống thoát nước mưa.

Giảm thiểu ô nhiễm nước thải rắn

Chủ đầu tư cam kết sẽ tuân thủ đúng pháp luật hiện hành trong công tác thu gom, lưu trữ và xử lý các chất thải rắn, cụ thể là tuân thủ theo Nghị định số 38/2015/NĐ-CP ngày 24/04/2015 của Chính phủ về việc quản lý chất thải và phê liệu thông tư số 36/2015/TT-BTNMT ban hành ngày 30/6/2015 về Quy định quản lý chất thải nguy hại.

VII. KẾT LUẬN

Các tác động từ hoạt động của dự án tới môi trường là không lớn và hoàn toàn có thể kiểm soát được. Đồng thời, các sản phẩm mà dự án tạo ra đóng vai trò rất quan trọng trong việc đáp ứng nhu cầu của thị trường. Hoạt động của dự án mang lại lợi ích đáng giá và đặc biệt có hiệu quả về mặt xã hội lớn lao, tạo điều kiện công việc làm cho người lao động tại địa phương.

Trong quá trình hoạt động của dự án, các yếu tố ô nhiễm môi trường phát sinh không thể tránh khỏi. Nhận thức được tầm quan trọng của công tác bảo vệ môi trường, mối quan hệ giữa phát triển sản xuất và giữ gìn trong sạch môi trường

sống, Chủ đầu tư sẽ thực hiện các bước yêu cầu của công tác bảo vệ môi trường. Bên cạnh đó, vấn đề an toàn lao động trong sản xuất cũng được chú trọng.

CHƯƠNG VI. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ – NGUỒN VỐN THỰC HIỆN VÀ HIỆU QUẢ CỦA DỰ ÁN

I. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ VÀ NGUỒN VỐN.

Nguồn vốn: vốn chủ sở hữu 20%, vốn vay 80%. Chủ đầu tư sẽ thu xếp với các ngân hàng thương mại để vay dài hạn. Lãi suất cho vay các ngân hàng thương mại theo lãi suất hiện hành.

Tổng mức đầu tư xây dựng công trình được lập dựa theo quyết định về Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình của Bộ Xây dựng; giá thiết bị dựa trên cơ sở tham khảo các bản chào giá của các nhà cung cấp vật tư thiết bị.

Nội dung tổng mức đầu tư

Mục đích của tổng mức đầu tư là tính toán toàn bộ chi phí đầu tư xây dựng dự án “*Khu văn phòng, kho xưởng cho thuê và dịch vụ vận tải*” làm cơ sở để lập kế hoạch và quản lý vốn đầu tư, xác định hiệu quả đầu tư của dự án.

Tổng mức đầu tư bao gồm: Chi phí xây dựng và lắp đặt, Chi phí vật tư thiết bị; Chi phí tư vấn, Chi phí quản lý dự án & chi phí khác, dự phòng phí.

Chi phí xây dựng và lắp đặt

Chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình; Chi phí xây dựng công trình tạm, công trình phụ trợ phục vụ thi công; chi phí nhà tạm tại hiện trường để ở và điều hành thi công.

Chi phí thiết bị

Chi phí mua sắm thiết bị công nghệ; chi phí đào tạo và chuyển giao công nghệ; chi phí lắp đặt thiết bị và thí nghiệm, hiệu chỉnh; chi phí vận chuyển, bảo hiểm thiết bị; thuế và các loại phí có liên quan.

Các thiết bị chính, để giảm chi phí đầu tư mua sắm thiết bị và tiết kiệm chi phí lãi vay, các phương tiện vận tải có thể chọn phương án thuê khi cần thiết. Với phương án này không những giảm chi phí đầu tư mà còn giảm chi phí điều hành hệ thống vận chuyển như chi phí quản lý và lương lái xe, chi phí bảo trì bảo dưỡng và sửa chữa...

Chi phí quản lý dự án

Chi phí quản lý dự án tính theo Định mức chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng công trình.

Chi phí quản lý dự án bao gồm các chi phí để tổ chức thực hiện các công việc quản lý dự án từ giai đoạn chuẩn bị dự án, thực hiện dự án đến khi hoàn thành nghiệm thu bàn giao công trình vào khai thác sử dụng, bao gồm:

- Chi phí tổ chức lập dự án đầu tư.
- Chi phí tổ chức thẩm định dự án đầu tư, tổng mức đầu tư; chi phí tổ chức thẩm tra thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công và dự toán xây dựng công trình.
- Chi phí tổ chức lựa chọn nhà thầu trong hoạt động xây dựng;
- Chi phí tổ chức quản lý chất lượng, khối lượng, tiến độ và quản lý chi phí xây dựng công trình;
- Chi phí tổ chức đảm bảo an toàn và vệ sinh môi trường của công trình;
- Chi phí tổ chức nghiệm thu, thanh toán, quyết toán hợp đồng; thanh toán, quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình;
- Chi phí tổ chức nghiệm thu, bàn giao công trình;
- Chi phí khởi công, khánh thành;

Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng: bao gồm

- Chi phí khảo sát xây dựng phục vụ thiết kế cơ sở;
- Chi phí khảo sát phục vụ thiết kế bản vẽ thi công;
- Chi phí tư vấn lập dự án đầu tư xây dựng công trình;
- Chi phí thẩm tra thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công, dự toán xây dựng công trình;
- Chi phí lập hồ sơ yêu cầu, hồ sơ mời sơ tuyển, hồ sơ mời thầu và chi phí phân tích đánh giá hồ sơ đề xuất, hồ sơ dự sơ tuyển, hồ sơ dự thầu để lựa chọn nhà thầu tư vấn, nhà thầu thi công xây dựng, nhà thầu cung cấp vật tư thiết, tổng thầu xây dựng;
- Chi phí giám sát khảo sát xây dựng, giám sát thi công xây dựng và giám sát lắp đặt thiết bị;
- Chi phí lập báo cáo đánh giá tác động môi trường;
- Chi phí quản lý chi phí đầu tư xây dựng: tổng mức đầu tư, dự toán, định mức xây dựng, đơn giá xây dựng công trình, hợp đồng;
- Chi phí tư vấn quản lý dự án;

Chi phí khác

Chi phí khác bao gồm các chi phí cần thiết không thuộc chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, chi phí quản lý dự án và chi phí tư vấn đầu tư xây dựng nói trên:

- Chi phí thẩm tra tổng mức đầu tư; Chi phí bảo hiểm công trình;
- Chi phí kiểm toán, thẩm tra, phê duyệt quyết toán vốn đầu tư;
- Chi phí vốn lưu động ban đầu đối với các dự án đầu tư xây dựng nhằm mục đích kinh doanh, lãi vay trong thời gian xây dựng; chi phí cho quá trình tiền chạy thử và chạy thử.

Dự phòng phí

- Dự phòng phí bằng 5% chi phí xây lắp, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí khác.

II. HIỆU QUẢ VỀ MẶT KINH TẾ VÀ XÃ HỘI CỦA DỰ ÁN.

2.1. Nguồn vốn dự kiến đầu tư của dự án.

Tổng mức đầu tư của dự án: **XX.101.771.000 đồng.**

(Ba mươi tỷ, một trăm linh một triệu, bảy trăm bảy mươi một nghìn đồng)

Trong đó:

- + Vốn tự có (20%) : X.020.354.000 đồng.
- + Vốn vay - huy động (80%) : X.081.417.000 đồng.

2.2. Dự kiến nguồn doanh thu và công suất thiết kế của dự án:

Dịch vụ vận tải 172.800,0 lượt/năm
Dịch vụ cho thuê kho bãi 1.100,0 m²

Nội dung chi tiết được trình bày ở Phần phụ lục dự án kèm theo.

2.3. Các chi phí đầu vào của dự án:

	Chi phí đầu vào của dự án	%	Khoản mục
1	Chi phí marketing, bán hàng	2%	Doanh thu
2	Chi phí khấu hao TSCĐ	""	Khấu hao
3	Chi phí bảo trì thiết bị	2%	Tổng mức đầu tư thiết bị
4	Chi phí nguyên vật liệu	25%	Doanh thu
5	Chi phí quản lý vận hành	15%	Doanh thu

Chi phí đầu vào của dự án		%	Khoản mục
6	Chi phí lãi vay	""	Kế hoạch trả nợ
7	Chi phí lương	""	Bảng lương

Chế độ thuế		%
1	Thuế TNDN	20

2.4. Phương án vay.

- Số tiền : **24.081.417.000 đồng.**
- Thời hạn : 7 năm (84 tháng).
- Ân hạn : 1 năm.
- Lãi suất, phí : Tạm tính lãi suất 10%/năm (tùy từng thời điểm theo lãi suất ngân hàng).

- Tài sản bảo đảm tín dụng: thế chấp toàn bộ tài sản hình thành từ vốn vay.

Lãi vay, hình thức trả nợ gốc			
1	Thời hạn trả nợ vay	7	năm
2	Lãi suất vay cố định	10%	/năm
3	Chi phí sử dụng vốn chủ sở hữu (tạm tính)	15%	/năm
4	Chi phí sử dụng vốn bình quân WACC	9.4%	/năm
5	Hình thức trả nợ	1	
(1: trả gốc đều; 2: trả gốc và lãi đều; 3: theo năng lực của dự án)			

Chi phí sử dụng vốn bình quân được tính trên cơ sở tỷ trọng vốn vay là 80%; tỷ trọng vốn chủ sở hữu là 20%; lãi suất vay dài hạn 10%/năm; chi phí sử dụng vốn chủ sở hữu (tạm tính) là 15%/năm.

2.5. Các thông số tài chính của dự án

2.5.1. Kế hoạch hoàn trả vốn vay.

Kết thúc năm đầu tiên phải tiến hành trả lãi vay và trả nợ gốc thời gian trả nợ trong vòng 7 năm của dự án, trung bình mỗi năm trả **3,5 tỷ đồng**. Theo phân tích khả năng trả nợ của dự án (phụ lục tính toán kèm theo) cho thấy, khả năng trả được nợ là rất cao, trung bình dự án có khả năng trả được nợ, trung bình khoảng trên 110% trả được nợ.

2.5.2. Khả năng hoàn vốn và thời gian hoàn vốn giản đơn.

Khả năng hoàn vốn giản đơn: Dự án sẽ sử dụng nguồn thu nhập sau thuế và khấu hao cơ bản của dự án để hoàn trả vốn vay.

KN hoàn vốn = (LN sau thuế + khấu hao)/Vốn đầu tư.

Theo phân tích khả năng hoàn vốn giản đơn của dự án (phần phụ lục) thì chỉ số hoàn vốn của dự án là 14.5 lần, chứng tỏ rằng cứ 1 đồng vốn bỏ ra sẽ được đảm bảo bằng 14.5 đồng thu nhập. Dự án có đủ khả năng tạo vốn cao để thực hiện việc hoàn vốn.

Thời gian hoàn vốn giản đơn (T): Theo (Bảng phụ lục tính toán) ta nhận thấy đến năm thứ 6 đã thu hồi được vốn và có dư, do đó cần xác định số tháng của năm thứ 5 để xác định được thời gian hoàn vốn chính xác.

Số tháng = Số vốn đầu tư còn phải thu hồi/thu nhập bình quân năm có dư.

Như vậy thời gian hoàn vốn giản đơn của dự án là **5 năm 8 tháng** kể từ ngày hoạt động.

2.5.3. Khả năng hoàn vốn và thời gian hoàn vốn có chiết khấu.

$$PIp = \frac{\sum_{t=1}^{t=n} CFt(P/F, i\%, t)}{P}$$

Khả năng hoàn vốn và thời điểm hoàn vốn được phân tích cụ thể ở bảng phụ lục tính toán của dự án. Như vậy $PIp = 2.64$ cho ta thấy, cứ 1 đồng vốn bỏ ra đầu tư sẽ được đảm bảo bằng 2.64 đồng thu nhập cùng quy về hiện giá, chứng tỏ dự án có đủ khả năng tạo vốn để hoàn trả vốn.

Thời gian hoàn vốn có chiết khấu (Tp) (hệ số chiết khấu 9.4%).

$$O = -P + \sum_{t=1}^{t=Tp} CFt(P/F, i\%, Tp)$$

Theo bảng phân tích cho thấy đến năm thứ 8 đã hoàn được vốn và có dư. Do đó ta cần xác định số tháng cần thiết của năm thứ 7.

Như vậy thời gian hoàn vốn có chiết khấu của dự án là **7 năm 3 tháng** kể từ ngày hoạt động.

2.5.4. Phân tích theo phương pháp hiện giá thuần (NPV).

$$NPV = -P + \sum_{t=1}^{t=n} CFt(P/F, i\%, t)$$

Trong đó:

- P: Giá trị đầu tư của dự án tại thời điểm đầu năm sản xuất.
 - CFt : Thu nhập của dự án = lợi nhuận sau thuế + khấu hao.
- Hệ số chiết khấu mong muốn 9.4%/năm.

Theo bảng phụ lục tính toán **NPV = X.470.458.000 đồng**. Như vậy chỉ trong vòng 50 năm của thời kỳ phân tích dự án, thu nhập đạt được sau khi trừ giá trị đầu tư qui về hiện giá thuần **X.470.458.000 đồng > 0** chứng tỏ dự án có hiệu quả cao.

2.5.5. Phân tích theo tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR).

Tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR) là tỷ suất chiết khấu mà tại đó hiện giá ròng NPV bằng 0. Hay nói cách khác, IRR là suất chiết khấu mà khi dùng nó để quy đổi dòng tiền tệ thì giá trị hiện tại của dòng thu nhập cân bằng với giá trị hiện tại của chi phí.

$$0 = NPV = \sum_{t=0}^n \frac{C_t}{(1 + r^*)^t} - C_0 \rightarrow r^* = IRR$$

Trong đó:

- C₀: là tổng chi phí đầu tư ban đầu (năm 0)
- C_t: là dòng tiền thuần tại năm t
- n: thời gian thực hiện dự án.
- NPV: hiện giá thuần.

Theo phân tích được thể hiện trong bảng phân tích của phụ lục tính toán cho thấy **IRR = XX.11% > 9.4%** như vậy đây là chỉ số lý tưởng, chứng tỏ dự án có khả năng sinh lời.

KẾT LUẬN

.....

I. KẾT LUẬN.

Với kết quả phân tích như trên, cho thấy hiệu quả tương đối cao của dự án mang lại, đồng thời giải quyết việc làm cho người dân trong vùng. Cụ thể như sau:

- + Các chỉ tiêu tài chính của dự án cho thấy dự án có hiệu quả về mặt kinh tế.
- + Hàng năm đóng góp vào ngân sách địa phương trung bình khoảng **1,1 tỷ đồng** thông qua nguồn thuế thu nhập từ hoạt động của dự án.
- + Hàng năm giải quyết việc làm cho hàng trăm lao động của địa phương.

Góp phần phát huy tiềm năng, thế mạnh của địa phương; đẩy nhanh tốc độ phát triển kinh tế.

II. ĐỀ XUẤT VÀ KIẾN NGHỊ.

Với tính khả thi của dự án, rất mong các cơ quan, ban ngành xem xét và hỗ trợ chúng tôi để chúng tôi có thể triển khai thực hiện các bước của dự án “*Khu văn phòng, kho xưởng cho thuê và dịch vụ vận tải*” tại Thành phố Hà Nội theo đúng tiến độ và quy định, sớm đưa dự án đi vào hoạt động.

PHỤ LỤC: CÁC BẢNG TÍNH HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH

ĐVT: 1000 VNĐ

Phụ lục 1: Tổng mức, cơ cấu nguồn vốn thực hiện dự án

TT	Nội dung	Diện tích	ĐVT	Đơn giá	Thành tiền trước VAT	VAT	Thành tiền sau VAT
I	Xây dựng	-	m ²	-	-	-	-
1	Nhà quản lý	-	m ²	-	-	-	-
2	Nhà xe 52 chỗ	-	m ²	-	-	-	-
3	Nhà xe 16 chỗ	-	m ²	-	-	-	-
4	Nhà xe dịch vụ	-	m ²	-	-	-	-
5	Nhà kho hàng hóa	-	m ²	-	-	-	-
6	Nhà rửa xe	-	m ²	-	-	-	-
7	Sân bãi đậu xe, giao thông	-	m ²	-	-	-	-
	Hệ thống tổng thể			-	-	-	-
-	Hệ thống cấp nước		Hệ thống	-	-	-	-
-	Hệ thống cấp điện tổng thể		Hệ thống	-	-	-	-
-	Hệ thống thoát nước tổng thể		Hệ thống	-	-	-	-
-	Hệ thống PCCC		Hệ thống	-	-	-	-
II	Thiết bị			-	-	-	-
1	Thiết bị văn phòng		Trọn Bộ	-	-	-	-

TT	Nội dung	Diện tích	ĐVT	Đơn giá	Thành tiền trước VAT	VAT	Thành tiền sau VAT
2	Thiết bị dịch vụ		Trọn Bộ	-	-	-	-
3	Thiết bị hạ tầng kỹ thuật		Trọn Bộ	-	-	-	-
4	Thiết bị khác		Trọn Bộ	-	-	-	-
III	Chi phí quản lý dự án		-	-	-	-	-
IV	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng		-	-	-	-	-
1	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi		-	-	-	-	-
2	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi		-	-	-	-	-
3	Chi phí thiết kế kỹ thuật		-	-	-	-	-
4	Chi phí thiết kế bản vẽ thi công		-	-	-	-	-
5	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu tiền khả thi		-	-	-	-	-
6	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi		-	-	-	-	-
7	Chi phí thẩm tra thiết kế xây dựng		-	-	-	-	-
8	Chi phí thẩm tra dự toán công trình		-	-	-	-	-
9	Chi phí giám sát thi công xây dựng		-	-	-	-	-
10	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị		-	-	-	-	-

TT	Nội dung	Diện tích	ĐVT	Đơn giá	Thành tiền trước VAT	VAT	Thành tiền sau VAT
11	Chi phí báo cáo đánh giá tác động môi trường		TT	-	-	-	-
V	Chi phí đất	-	m²	-	-	-	-
VI	Chi phí vốn lưu động		TT	-	-	-	-
VIII	Chi phí dự phòng		10%	-	-	-	-
	Tổng cộng				-	-	-

Phụ lục 2: Bảng tính khấu hao hàng năm.

TT	Chỉ tiêu	Giá trị ban đầu	Năm khấu hao	Năm hoạt động				
				1	2	3	4	5
I	Xây dựng	16.495.525	15	1.099.702	1.099.702	1.099.702	1.099.702	1.099.702
1	Nhà quản lý	1.005.964	15	67.064	67.064	67.064	67.064	67.064
2	Nhà xe 52 chỗ	3.603.764	15	240.251	240.251	240.251	240.251	240.251
3	Nhà xe 16 chỗ	1.118.571	15	74.571	74.571	74.571	74.571	74.571
4	Nhà xe dịch vụ	702.032	15	46.802	46.802	46.802	46.802	46.802
5	Nhà kho hàng hóa	2.636.144	15	175.743	175.743	175.743	175.743	175.743
6	Nhà rửa xe	234.011	15	15.601	15.601	15.601	15.601	15.601
7	Sân bãi đậu xe, giao thông	1.562.338	15	104.156	104.156	104.156	104.156	104.156
	Hệ thống tổng thể	-	15	-	-	-	-	-
-	Hệ thống cấp nước	1.308.241	15	87.216	87.216	87.216	87.216	87.216
-	Hệ thống cấp điện tổng thể	1.453.601	15	96.907	96.907	96.907	96.907	96.907
-	Hệ thống thoát nước tổng thể	1.526.281	15	101.752	101.752	101.752	101.752	101.752
-	Hệ thống PCCC	1.344.581	15	89.639	89.639	89.639	89.639	89.639
II	Thiết bị	7.071.455	8	883.932	883.932	883.932	883.932	883.932
1	Thiết bị văn phòng	484.051	8	60.506	60.506	60.506	60.506	60.506
2	Thiết bị dịch vụ	5.651.546	8	706.443	706.443	706.443	706.443	706.443
3	Thiết bị hạ tầng kỹ thuật	519.921	8	64.990	64.990	64.990	64.990	64.990
4	Thiết bị khác	415.937	8	51.992	51.992	51.992	51.992	51.992
	Tổng cộng	23.566.980	0	1.983.634	1.983.634	1.983.634	1.983.634	1.983.634

Dự án “Khu văn phòng, kho xưởng cho thuê và dịch vụ vận tải”

TT	Chỉ tiêu	Giá trị ban đầu	Năm khấu hao	Năm hoạt động				
				6	7	8	9	10
I	Xây dựng	16.495.525	15	1.099.702	1.099.702	1.099.702	1.099.702	1.099.702
1	Nhà quản lý	1.005.964	15	67.064	67.064	67.064	67.064	67.064
2	Nhà xe 52 chỗ	3.603.764	15	240.251	240.251	240.251	240.251	240.251
3	Nhà xe 16 chỗ	1.118.571	15	74.571	74.571	74.571	74.571	74.571
4	Nhà xe dịch vụ	702.032	15	46.802	46.802	46.802	46.802	46.802
5	Nhà kho hàng hóa	2.636.144	15	175.743	175.743	175.743	175.743	175.743
6	Nhà rửa xe	234.011	15	15.601	15.601	15.601	15.601	15.601
7	Sân bãi đậu xe, giao thông	1.562.338	15	104.156	104.156	104.156	104.156	104.156
	Hệ thống tổng thể	-	15	-	-	-	-	-
-	Hệ thống cấp nước	1.308.241	15	87.216	87.216	87.216	87.216	87.216
-	Hệ thống cấp điện tổng thể	1.453.601	15	96.907	96.907	96.907	96.907	96.907
-	Hệ thống thoát nước tổng thể	1.526.281	15	101.752	101.752	101.752	101.752	101.752
-	Hệ thống PCCC	1.344.581	15	89.639	89.639	89.639	89.639	89.639
II	Thiết bị	7.071.455	8	883.932	883.932	883.932	-	-
1	Thiết bị văn phòng	484.051	8	60.506	60.506	60.506	-	-
2	Thiết bị dịch vụ	5.651.546	8	706.443	706.443	706.443	-	-
3	Thiết bị hạ tầng kỹ thuật	519.921	8	64.990	64.990	64.990	-	-
4	Thiết bị khác	415.937	8	51.992	51.992	51.992	-	-
Tổng cộng		23.566.980	0	1.983.634	1.983.634	1.983.634	1.099.702	1.099.702

Dự án “Khu văn phòng, kho xưởng cho thuê và dịch vụ vận tải”

TT	Chỉ tiêu	Giá trị ban đầu	Năm khấu hao	Năm hoạt động				
				11	12	13	14	15
I	Xây dựng	16.495.525	15	1.099.702	1.099.702	1.099.702	1.099.702	1.099.702
1	Nhà quản lý	1.005.964	15	67.064	67.064	67.064	67.064	67.064
2	Nhà xe 52 chỗ	3.603.764	15	240.251	240.251	240.251	240.251	240.251
3	Nhà xe 16 chỗ	1.118.571	15	74.571	74.571	74.571	74.571	74.571
4	Nhà xe dịch vụ	702.032	15	46.802	46.802	46.802	46.802	46.802
5	Nhà kho hàng hóa	2.636.144	15	175.743	175.743	175.743	175.743	175.743
6	Nhà rửa xe	234.011	15	15.601	15.601	15.601	15.601	15.601
7	Sân bãi đậu xe, giao thông	1.562.338	15	104.156	104.156	104.156	104.156	104.156
	Hệ thống tổng thể	-	15	-	-	-	-	-
-	Hệ thống cấp nước	1.308.241	15	87.216	87.216	87.216	87.216	87.216
-	Hệ thống cấp điện tổng thể	1.453.601	15	96.907	96.907	96.907	96.907	96.907
-	Hệ thống thoát nước tổng thể	1.526.281	15	101.752	101.752	101.752	101.752	101.752
-	Hệ thống PCCC	1.344.581	15	89.639	89.639	89.639	89.639	89.639
II	Thiết bị	7.071.455	8	-	-	-	-	-
1	Thiết bị văn phòng	484.051	8	-	-	-	-	-
2	Thiết bị dịch vụ	5.651.546	8	-	-	-	-	-
3	Thiết bị hạ tầng kỹ thuật	519.921	8	-	-	-	-	-
4	Thiết bị khác	415.937	8	-	-	-	-	-
Tổng cộng		23.566.980	0	1.099.702	1.099.702	1.099.702	1.099.702	1.099.702

Phụ lục 3: Bảng tính doanh thu và dòng tiền hàng năm.

TT	Khoản mục	Năm	1	2	3	4	5
I	Tổng doanh thu hàng năm	1000đ/năm	15.982.200	18.625.410	21.319.886	24.066.389	24.307.053
<i>1</i>	<i>Doanh thu từ dịch vụ vận tải</i>	<i>1000đ</i>	<i>9.547.200</i>	<i>11.126.160</i>	<i>12.735.744</i>	<i>14.376.408</i>	<i>14.520.172</i>
-	<i>Số lượng</i>	<i>lượt/năm</i>	<i>172.800,0</i>	<i>172.800,0</i>	<i>172.800,0</i>	<i>172.800,0</i>	<i>172.800,0</i>
-	<i>Đơn giá</i>	<i>1000 đồng</i>	<i>85</i>	<i>86</i>	<i>87</i>	<i>88</i>	<i>88</i>
-	<i>Công suất</i>	<i>%</i>	<i>65%</i>	<i>75%</i>	<i>85%</i>	<i>95%</i>	<i>95%</i>
<i>2</i>	<i>Doanh thu từ cho thuê kho bãi</i>	<i>1000đ</i>	<i>6.435.000</i>	<i>7.499.250</i>	<i>8.584.142</i>	<i>9.689.981</i>	<i>9.786.881</i>
-	<i>Số lượng</i>	<i>m2</i>	<i>1.100,0</i>	<i>1.100,0</i>	<i>1.100,0</i>	<i>1.100,0</i>	<i>1.100,0</i>
-	<i>Đơn giá</i>	<i>1000 đồng/năm</i>	<i>9.000</i>	<i>9.090</i>	<i>9.181</i>	<i>9.273</i>	<i>9.365</i>
-	<i>Công suất</i>	<i>%</i>	<i>65%</i>	<i>75%</i>	<i>85%</i>	<i>95%</i>	<i>95%</i>
II	Tổng chi phí hàng năm	1000đ/năm	15.828.219	17.127.255	17.906.706	18.708.499	18.458.337
1	Chi phí marketing, bán hàng	2%	319.644	372.508	426.398	481.328	486.141
2	Chi phí khấu hao TSCĐ	""	1.983.634	1.983.634	1.983.634	1.983.634	1.983.634
3	Chi phí bảo trì thiết bị	2%	-	141.648	143.064	144.495	145.940
4	Chi phí nguyên vật liệu	25%	3.995.550	4.656.353	5.329.971	6.016.597	6.076.763
5	Chi phí quản lý vận hành	15%	2.397.330	2.793.812	3.197.983	3.609.958	3.646.058
6	Chi phí lãi vay	""	2.408.142	2.408.142	2.006.785	1.605.428	1.204.071
7	Chi phí lương	""	4.723.920	4.771.159	4.818.871	4.867.059	4.915.730
III	Lợi nhuận trước thuế		153.981	1.498.155	3.413.180	5.357.890	5.848.716
IV	Thuế TNDN		30.796	299.631	682.636	1.071.578	1.169.743
V	Lợi nhuận sau thuế		123.185	1.198.524	2.730.544	4.286.312	4.678.973

TT	Khoản mục	Năm	6	7	8	9	10
I	Tổng doanh thu hằng năm	1000đ/năm	24.550.123	24.795.625	25.043.581	25.294.017	25.546.957
<i>1</i>	<i>Doanh thu từ dịch vụ vận tải</i>	<i>1000đ</i>	<i>14.665.374</i>	<i>14.812.028</i>	<i>14.960.148</i>	<i>15.109.749</i>	<i>15.260.847</i>
-	<i>Số lượng</i>	<i>lượt/năm</i>	<i>172.800,0</i>	<i>172.800,0</i>	<i>172.800,0</i>	<i>172.800,0</i>	<i>172.800,0</i>
-	<i>Đơn giá</i>	<i>1000 đồng</i>	<i>89</i>	<i>90</i>	<i>91</i>	<i>92</i>	<i>93</i>
-	<i>Công suất</i>	<i>%</i>	<i>95%</i>	<i>95%</i>	<i>95%</i>	<i>95%</i>	<i>95%</i>
<i>2</i>	<i>Doanh thu từ cho thuê kho bãi</i>	<i>1000đ</i>	<i>9.884.750</i>	<i>9.983.597</i>	<i>10.083.433</i>	<i>10.184.267</i>	<i>10.286.110</i>
-	<i>Số lượng</i>	<i>m2</i>	<i>1.100,0</i>	<i>1.100,0</i>	<i>1.100,0</i>	<i>1.100,0</i>	<i>1.100,0</i>
-	<i>Đơn giá</i>	<i>1000 đồng/năm</i>	<i>9.459</i>	<i>9.554</i>	<i>9.649</i>	<i>9.746</i>	<i>9.843</i>
-	<i>Công suất</i>	<i>%</i>	<i>95%</i>	<i>95%</i>	<i>95%</i>	<i>95%</i>	<i>95%</i>
II	Tổng chi phí hằng năm	1000đ/năm	18.209.686	17.962.562	17.716.981	16.990.383	17.149.290
1	Chi phí marketing, bán hàng	2%	491.002	495.912	500.872	505.880	510.939
2	Chi phí khấu hao TSCĐ	""	1.983.634	1.983.634	1.983.634	1.099.702	1.099.702
3	Chi phí bảo trì thiết bị	2%	147.399	148.873	150.362	151.866	153.384
4	Chi phí nguyên vật liệu	25%	6.137.531	6.198.906	6.260.895	6.323.504	6.386.739
5	Chi phí quản lý vận hành	15%	3.682.519	3.719.344	3.756.537	3.794.102	3.832.044
6	Chi phí lãi vay	""	802.714	401.357	-	-	-
7	Chi phí lương	""	4.964.887	5.014.536	5.064.682	5.115.328	5.166.482
III	Lợi nhuận trước thuế		6.340.437	6.833.062	7.326.600	8.303.634	8.397.667
IV	Thuế TNDN		1.268.087	1.366.612	1.465.320	1.660.727	1.679.533
V	Lợi nhuận sau thuế		5.072.350	5.466.450	5.861.280	6.642.907	6.718.134

TT	Khoản mục	Năm	11	12	13	14	15
I	Tổng doanh thu hằng năm	1000đ/năm	25.802.426	26.060.451	26.321.055	26.584.266	26.850.108
<i>1</i>	<i>Doanh thu từ dịch vụ vận tải</i>	<i>1000đ</i>	<i>15.413.455</i>	<i>15.567.590</i>	<i>15.723.266</i>	<i>15.880.498</i>	<i>16.039.303</i>
-	<i>Số lượng</i>	<i>lượt/năm</i>	<i>172.800,0</i>	<i>172.800,0</i>	<i>172.800,0</i>	<i>172.800,0</i>	<i>172.800,0</i>
-	<i>Đơn giá</i>	<i>1000 đồng</i>	<i>94</i>	<i>95</i>	<i>96</i>	<i>97</i>	<i>98</i>
-	<i>Công suất</i>	<i>%</i>	<i>95%</i>	<i>95%</i>	<i>95%</i>	<i>95%</i>	<i>95%</i>
<i>2</i>	<i>Doanh thu từ cho thuê kho bãi</i>	<i>1000đ</i>	<i>10.388.971</i>	<i>10.492.861</i>	<i>10.597.789</i>	<i>10.703.767</i>	<i>10.810.805</i>
-	<i>Số lượng</i>	<i>m2</i>	<i>1.100,0</i>	<i>1.100,0</i>	<i>1.100,0</i>	<i>1.100,0</i>	<i>1.100,0</i>
-	<i>Đơn giá</i>	<i>1000 đồng/năm</i>	<i>9.942</i>	<i>10.041</i>	<i>10.141</i>	<i>10.243</i>	<i>10.345</i>
-	<i>Công suất</i>	<i>%</i>	<i>95%</i>	<i>95%</i>	<i>95%</i>	<i>95%</i>	<i>95%</i>
II	Tổng chi phí hằng năm	1000đ/năm	17.309.785	17.471.886	17.635.608	17.800.967	17.967.980
1	Chi phí marketing, bán hàng	2%	516.049	521.209	526.421	531.685	537.002
2	Chi phí khấu hao TSCĐ	""	1.099.702	1.099.702	1.099.702	1.099.702	1.099.702
3	Chi phí bảo trì thiết bị	2%	154.918	156.467	158.032	159.612	161.209
4	Chi phí nguyên vật liệu	25%	6.450.607	6.515.113	6.580.264	6.646.066	6.712.527
5	Chi phí quản lý vận hành	15%	3.870.364	3.909.068	3.948.158	3.987.640	4.027.516
6	Chi phí lãi vay	""	-	-	-	-	-
7	Chi phí lương	""	5.218.147	5.270.328	5.323.031	5.376.262	5.430.024
III	Lợi nhuận trước thuế		8.492.641	8.588.564	8.685.447	8.783.298	8.882.128
IV	Thuế TNDN		1.698.528	1.717.713	1.737.089	1.756.660	1.776.426
V	Lợi nhuận sau thuế		6.794.113	6.870.851	6.948.358	7.026.639	7.105.703

TT	Khoản mục	Năm	16	17	18	19	20
I	Tổng doanh thu hằng năm	1000đ/năm	27.118.609	27.389.796	27.663.693	27.940.330	28.219.734
<i>1</i>	<i>Doanh thu từ dịch vụ vận tải</i>	<i>1000đ</i>	<i>16.199.696</i>	<i>16.361.693</i>	<i>16.525.310</i>	<i>16.690.563</i>	<i>16.857.469</i>
-	<i>Số lượng</i>	<i>lượt/năm</i>	<i>172.800,0</i>	<i>172.800,0</i>	<i>172.800,0</i>	<i>172.800,0</i>	<i>172.800,0</i>
-	<i>Đơn giá</i>	<i>1000 đồng</i>	<i>99</i>	<i>100</i>	<i>101</i>	<i>102</i>	<i>103</i>
-	<i>Công suất</i>	<i>%</i>	<i>95%</i>	<i>95%</i>	<i>95%</i>	<i>95%</i>	<i>95%</i>
<i>2</i>	<i>Doanh thu từ cho thuê kho bãi</i>	<i>1000đ</i>	<i>10.918.913</i>	<i>11.028.102</i>	<i>11.138.383</i>	<i>11.249.767</i>	<i>11.362.265</i>
-	<i>Số lượng</i>	<i>m2</i>	<i>1.100,0</i>	<i>1.100,0</i>	<i>1.100,0</i>	<i>1.100,0</i>	<i>1.100,0</i>
-	<i>Đơn giá</i>	<i>1000 đồng/năm</i>	<i>10.449</i>	<i>10.553</i>	<i>10.659</i>	<i>10.765</i>	<i>10.873</i>
-	<i>Công suất</i>	<i>%</i>	<i>95%</i>	<i>95%</i>	<i>95%</i>	<i>95%</i>	<i>95%</i>
II	Tổng chi phí hằng năm	1000đ/năm	17.036.961	17.207.331	17.379.404	17.553.198	17.728.730
1	Chi phí marketing, bán hàng	2%	542.372	547.796	553.274	558.807	564.395
2	Chi phí khấu hao TSCĐ	""	-	-	-	-	-
3	Chi phí bảo trì thiết bị	2%	162.821	164.449	166.093	167.754	169.432
4	Chi phí nguyên vật liệu	25%	6.779.652	6.847.449	6.915.923	6.985.083	7.054.933
5	Chi phí quản lý vận hành	15%	4.067.791	4.108.469	4.149.554	4.191.050	4.232.960
6	Chi phí lãi vay	""	-	-	-	-	-
7	Chi phí lương	""	5.484.324	5.539.168	5.594.559	5.650.505	5.707.010
III	Lợi nhuận trước thuế		10.081.648	10.182.465	10.284.290	10.387.132	10.491.004
IV	Thuế TNDN		2.016.330	2.036.493	2.056.858	2.077.426	2.098.201
V	Lợi nhuận sau thuế		8.065.319	8.145.972	8.227.432	8.309.706	8.392.803

Phụ lục 4: Bảng Kế hoạch trả nợ hàng năm.

TT	Khoản mục trả nợ	Mức trả nợ hàng năm				
		1	2	3	4	5
1	Dư nợ gốc đầu kỳ	24.081.417	24.081.417	20.067.847	16.054.278	12.040.708
2	Trả nợ gốc hằng năm	-	4.013.569	4.013.569	4.013.569	4.013.569
3	Kế hoạch trả nợ lãi vay (10%/năm)	2.408.142	2.408.142	2.006.785	1.605.428	1.204.071
4	Dư nợ gốc cuối kỳ	24.081.417	20.067.847	16.054.278	12.040.708	8.027.139

TT	Khoản mục trả nợ	Mức trả nợ hàng năm	
		6	7
1	Dư nợ gốc đầu kỳ	8.027.139	4.013.569
2	Trả nợ gốc hằng năm	4.013.569	4.013.569
3	Kế hoạch trả nợ lãi vay (10%/năm)	802.714	401.357
4	Dư nợ gốc cuối kỳ	4.013.569	-

Phụ lục 5: Bảng mức trả nợ hàng năm theo dự án.

TT	Khoản mục trả nợ	Mức trả nợ hàng năm theo dự án				
		1	2	3	4	5
	Số tiền dự án dùng trả nợ	2.106.818	3.182.158	4.714.178	6.269.945	6.662.607
I	Dư nợ đầu kỳ	24.081.417	24.081.417	20.067.847	16.054.278	12.040.708
1	Lợi nhuận dùng trả nợ	123.185	1.198.524	2.730.544	4.286.312	4.678.973
2	Giá vốn dùng trả nợ	1.983.634	1.983.634	1.983.634	1.983.634	1.983.634
II	Dư nợ cuối kỳ	24.081.417	20.067.847	16.054.278	12.040.708	8.027.139
III	Khả năng trả nợ (%)	87,5%	49,6%	78,3%	111,6%	127,7%

TT	Khoản mục trả nợ	Mức trả nợ hàng năm theo dự án	
		6	7
	Số tiền dự án dùng trả nợ	7.055.983	7.450.083
I	Dư nợ đầu kỳ	8.027.139	4.013.569
1	Lợi nhuận dùng trả nợ	5.072.350	5.466.450
2	Giá vốn dùng trả nợ	1.983.634	1.983.634
II	Dư nợ cuối kỳ	4.013.569	-
III	Khả năng trả nợ (%)	146,5%	168,7%

Khả năng trả nợ trung bình	110%
-----------------------------------	-------------

Phụ lục 6: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn giản đơn.

Năm	Vốn đầu tư	LN sau thuế	Khấu hao	Lãi vay	Thu nhập	Dòng tiền
Thứ 0	30.101.771	0	-		0	-30.101.771
Thứ 1		123.185	1.983.634	2.408.142	4.514.960	4.514.960
Thứ 2		1.198.524	1.983.634	2.408.142	5.590.300	5.590.300
Thứ 3		2.730.544	1.983.634	2.006.785	6.720.963	6.720.963
Thứ 4		4.286.312	1.983.634	1.605.428	7.875.373	7.875.373
Thứ 5		4.678.973	1.983.634	1.204.071	7.866.677	7.866.677
Thứ 6		5.072.350	1.983.634	802.714	7.858.697	7.858.697
Thứ 7		5.466.450	1.983.634	401.357	7.851.440	7.851.440
Thứ 8		5.861.280	1.983.634	-	7.844.913	7.844.913
Thứ 9		6.642.907	1.099.702	-	7.742.609	7.742.609
Thứ 10		6.718.134	1.099.702	-	7.817.835	7.817.835
Thứ 11		6.794.113	1.099.702	-	7.893.814	7.893.814
Thứ 12		6.870.851	1.099.702	-	7.970.553	7.970.553
Thứ 13		6.948.358	1.099.702	-	8.048.059	8.048.059
Thứ 14		7.026.639	1.099.702	-	8.126.340	8.126.340
Thứ 15		7.105.703	1.099.702	-	8.205.404	8.205.404
Thứ 16		8.065.319	-	-	8.065.319	8.065.319
Thứ 17		8.145.972	-	-	8.145.972	8.145.972
Thứ 18		8.227.432	-	-	8.227.432	8.227.432
Thứ 19		8.309.706	-	-	8.309.706	8.309.706

Dự án “Khu văn phòng, kho xưởng cho thuê và dịch vụ vận tải”

Năm	Vốn đầu tư	LN sau thuế	Khấu hao	Lãi vay	Thu nhập	Dòng tiền
Thứ 20		8.392.803	-	-	8.392.803	8.392.803
Thứ 21		8.476.731	-	-	8.476.731	8.476.731
Thứ 22		8.561.498	-	-	8.561.498	8.561.498
Thứ 23		8.647.113	-	-	8.647.113	8.647.113
Thứ 24		8.733.584	-	-	8.733.584	8.733.584
Thứ 25		8.820.920	-	-	8.820.920	8.820.920
Thứ 26		8.909.130	-	-	8.909.130	8.909.130
Thứ 27		8.998.221	-	-	8.998.221	8.998.221
Thứ 28		9.088.203	-	-	9.088.203	9.088.203
Thứ 29		9.179.085	-	-	9.179.085	9.179.085
Thứ 30		9.270.876	-	-	9.270.876	9.270.876
Thứ 31		9.363.585	-	-	9.363.585	9.363.585
Thứ 32		9.457.221	-	-	9.457.221	9.457.221
Thứ 33		9.551.793	-	-	9.551.793	9.551.793
Thứ 34		9.647.311	-	-	9.647.311	9.647.311
Thứ 35		9.743.784	-	-	9.743.784	9.743.784
Thứ 36		9.841.222	-	-	9.841.222	9.841.222
Thứ 37		9.939.634	-	-	9.939.634	9.939.634
Thứ 38		10.039.030	-	-	10.039.030	10.039.030
Thứ 39		10.139.420	-	-	10.139.420	10.139.420
Thứ 40		10.240.815	-	-	10.240.815	10.240.815

Dự án “Khu văn phòng, kho xưởng cho thuê và dịch vụ vận tải”

Năm	Vốn đầu tư	LN sau thuế	Khấu hao	Lãi vay	Thu nhập	Dòng tiền
Thứ 41		10.343.223	-	-	10.343.223	10.343.223
Thứ 42		10.446.655	-	-	10.446.655	10.446.655
Thứ 43		10.551.122	-	-	10.551.122	10.551.122
Thứ 44		10.656.633	-	-	10.656.633	10.656.633
Thứ 45		10.763.199	-	-	10.763.199	10.763.199
Thứ 46		10.870.831	-	-	10.870.831	10.870.831
Thứ 47		10.979.539	-	-	10.979.539	10.979.539
Thứ 48		11.089.335	-	-	11.089.335	11.089.335
Thứ 49		11.200.228	-	-	11.200.228	11.200.228
Cộng	30.101.771	0	23.566.980		436.619.110	406.517.338

Chỉ số khả năng hoàn vốn giản đơn =

14,50

Khả năng hoàn vốn 5 năm 8 tháng

Phụ lục 7: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn có chiết khấu.

Năm	Vốn đầu tư	LN sau thuế	Khấu hao	Lãi vay	Thu nhập	Suất chiết khấu	Hiện giá vốn đầu tư	Hiện giá thu nhập	Hiện giá Dòng tiền
						9,40			
Thứ 0	30.101.771	0	-	-	0	1,000	30.101.771	0	-30.101.771
Thứ 1	-	123.185	1.983.634	2.408.142	4.514.960	0,914	-	4.127.020	4.127.020
Thứ 2	-	1.198.524	1.983.634	2.408.142	5.590.300	0,836	-	4.670.899	4.670.899
Thứ 3	-	2.730.544	1.983.634	2.006.785	6.720.963	0,764	-	5.133.098	5.133.098
Thứ 4	-	4.286.312	1.983.634	1.605.428	7.875.373	0,698	-	5.497.963	5.497.963
Thứ 5	-	4.678.973	1.983.634	1.204.071	7.866.677	0,638	-	5.020.012	5.020.012
Thứ 6	-	5.072.350	1.983.634	802.714	7.858.697	0,583	-	4.584.021	4.584.021
Thứ 7	-	5.466.450	1.983.634	401.357	7.851.440	0,533	-	4.186.278	4.186.278
Thứ 8	-	5.861.280	1.983.634	-	7.844.913	0,487	-	3.823.399	3.823.399
Thứ 9	-	6.642.907	1.099.702	-	7.742.609	0,445	-	3.449.304	3.449.304
Thứ 10	-	6.718.134	1.099.702	-	7.817.835	0,407	-	3.183.562	3.183.562
Thứ 11	-	6.794.113	1.099.702	-	7.893.814	0,372	-	2.938.302	2.938.302
Thứ 12	-	6.870.851	1.099.702	-	7.970.553	0,340	-	2.711.943	2.711.943
Thứ 13	-	6.948.358	1.099.702	-	8.048.059	0,311	-	2.503.030	2.503.030
Thứ 14	-	7.026.639	1.099.702	-	8.126.340	0,284	-	2.310.216	2.310.216
Thứ 15	-	7.105.703	1.099.702	-	8.205.404	0,260	-	2.132.260	2.132.260
Thứ 16	-	8.065.319	-	-	8.065.319	0,238	-	1.915.774	1.915.774
Thứ 17	-	8.145.972	-	-	8.145.972	0,217	-	1.768.677	1.768.677

Dự án “Khu văn phòng, kho xưởng cho thuê và dịch vụ vận tải”

Năm	Vốn đầu tư	LN sau thuế	Khấu hao	Lãi vay	Thu nhập	Suất chiết khấu	Hiện giá vốn đầu tư	Hiện giá thu nhập	Hiện giá Dòng tiền
						9,40			
Thứ 18		8.227.432	-	-	8.227.432	0,198		1.632.873	1.632.873
Thứ 19		8.309.706	-	-	8.309.706	0,181		1.507.497	1.507.497
Thứ 20		8.392.803	-	-	8.392.803	0,166		1.391.748	1.391.748
Thứ 21		8.476.731	-	-	8.476.731	0,152		1.284.886	1.284.886
Thứ 22		8.561.498	-	-	8.561.498	0,139		1.186.229	1.186.229
Thứ 23		8.647.113	-	-	8.647.113	0,127		1.095.148	1.095.148
Thứ 24		8.733.584	-	-	8.733.584	0,116		1.011.060	1.011.060
Thứ 25		8.820.920	-	-	8.820.920	0,106		933.428	933.428
Thứ 26		8.909.130	-	-	8.909.130	0,097		861.757	861.757
Thứ 27		8.998.221	-	-	8.998.221	0,088		795.589	795.589
Thứ 28		9.088.203	-	-	9.088.203	0,081		734.502	734.502
Thứ 29		9.179.085	-	-	9.179.085	0,074		678.105	678.105
Thứ 30		9.270.876	-	-	9.270.876	0,068		626.039	626.039
Thứ 31		9.363.585	-	-	9.363.585	0,062		577.970	577.970
Thứ 32		9.457.221	-	-	9.457.221	0,056		533.592	533.592
Thứ 33		9.551.793	-	-	9.551.793	0,052		492.621	492.621
Thứ 34		9.647.311	-	-	9.647.311	0,047		454.797	454.797
Thứ 35		9.743.784	-	-	9.743.784	0,043		419.876	419.876
Thứ 36		9.841.222	-	-	9.841.222	0,039		387.637	387.637

Dự án “Khu văn phòng, kho xưởng cho thuê và dịch vụ vận tải”

Năm	Vốn đầu tư	LN sau thuế	Khấu hao	Lãi vay	Thu nhập	Suất chiết khấu	Hiện giá vốn đầu tư	Hiện giá thu nhập	Hiện giá Dòng tiền
						9,40			
Thứ 37		9.939.634	-	-	9.939.634	0,036		357.873	357.873
Thứ 38		10.039.030	-	-	10.039.030	0,033		330.395	330.395
Thứ 39		10.139.420	-	-	10.139.420	0,030		305.027	305.027
Thứ 40		10.240.815	-	-	10.240.815	0,027		281.606	281.606
Thứ 41		10.343.223	-	-	10.343.223	0,025		259.983	259.983
Thứ 42		10.446.655	-	-	10.446.655	0,023		240.021	240.021
Thứ 43		10.551.122	-	-	10.551.122	0,021		221.592	221.592
Thứ 44		10.656.633	-	-	10.656.633	0,019		204.577	204.577
Thứ 45		10.763.199	-	-	10.763.199	0,018		188.870	188.870
Thứ 46		10.870.831	-	-	10.870.831	0,016		174.368	174.368
Thứ 47		10.979.539	-	-	10.979.539	0,015		160.979	160.979
Thứ 48		11.089.335	-	-	11.089.335	0,013		148.619	148.619
Thứ 49		11.200.228	-	-	11.200.228	0,012		137.208	137.208
Cộng	30.101.771	402.215.492	23.566.980	10.836.638	436.619.110		30.101.771	79.572.229	49.470.458

Chỉ số khả năng hoàn vốn có chiết khấu = 2,64

Khả năng hoàn vốn 7 năm 3 tháng

Phụ lục 8: Bảng Tính toán phân tích hiện giá thuần (NPV).

Năm	Vốn đầu tư	LN sau thuế	Khấu hao	Lãi vay	Thu nhập	Suất chiết khấu $i=9,40\%$	Hiện giá vốn đầu tư	Hiện giá thu nhập
Thứ 0	30.101.771	0	-	-	0	1,0000	30.101.771	0
Thứ 1	-	123.185	1.983.634	2.408.142	4.514.960	0,9141	-	4.127.020
Thứ 2	-	1.198.524	1.983.634	2.408.142	5.590.300	0,8355	-	4.670.899
Thứ 3	-	2.730.544	1.983.634	2.006.785	6.720.963	0,7637	-	5.133.098
Thứ 4	-	4.286.312	1.983.634	1.605.428	7.875.373	0,6981	-	5.497.963
Thứ 5	-	4.678.973	1.983.634	1.204.071	7.866.677	0,6381	-	5.020.012
Thứ 6	-	5.072.350	1.983.634	802.714	7.858.697	0,5833	-	4.584.021
Thứ 7	-	5.466.450	1.983.634	401.357	7.851.440	0,5332	-	4.186.278
Thứ 8	-	5.861.280	1.983.634	-	7.844.913	0,4874	-	3.823.399
Thứ 9	-	6.642.907	1.099.702	-	7.742.609	0,4455	-	3.449.304
Thứ 10	-	6.718.134	1.099.702	-	7.817.835	0,4072	-	3.183.562
Thứ 11	-	6.794.113	1.099.702	-	7.893.814	0,3722	-	2.938.302
Thứ 12	-	6.870.851	1.099.702	-	7.970.553	0,3402	-	2.711.943
Thứ 13	-	6.948.358	1.099.702	-	8.048.059	0,3110	-	2.503.030
Thứ 14	-	7.026.639	1.099.702	-	8.126.340	0,2843	-	2.310.216
Thứ 15	-	7.105.703	1.099.702	-	8.205.404	0,2599	-	2.132.260
Thứ 16	-	8.065.319	-	-	8.065.319	0,2375	-	1.915.774
Thứ 17	-	8.145.972	-	-	8.145.972	0,2171	-	1.768.677
Thứ 18	-	8.227.432	-	-	8.227.432	0,1985	-	1.632.873
Thứ 19	-	8.309.706	-	-	8.309.706	0,1814	-	1.507.497

Dự án “Khu văn phòng, kho xưởng cho thuê và dịch vụ vận tải”

Năm	Vốn đầu tư	LN sau thuế	Khấu hao	Lãi vay	Thu nhập	Suất chiết khấu i= 9,40%	Hiện giá vốn đầu tư	Hiện giá thu nhập
Thứ 20	-	8.392.803	-		8.392.803	0,1658	-	1.391.748
Thứ 21	-	8.476.731	-		8.476.731	0,1516	-	1.284.886
Thứ 22	-	8.561.498	-		8.561.498	0,1386	-	1.186.229
Thứ 23	-	8.647.113	-		8.647.113	0,1266	-	1.095.148
Thứ 24	-	8.733.584	-		8.733.584	0,1158	-	1.011.060
Thứ 25	-	8.820.920	-		8.820.920	0,1058	-	933.428
Thứ 26	-	8.909.130	-		8.909.130	0,0967	-	861.757
Thứ 27	-	8.998.221	-		8.998.221	0,0884	-	795.589
Thứ 28	-	9.088.203	-		9.088.203	0,0808	-	734.502
Thứ 29	-	9.179.085	-		9.179.085	0,0739	-	678.105
Thứ 30	-	9.270.876	-		9.270.876	0,0675	-	626.039
Thứ 31	-	9.363.585	-		9.363.585	0,0617	-	577.970
Thứ 32	-	9.457.221	-		9.457.221	0,0564	-	533.592
Thứ 33	-	9.551.793	-		9.551.793	0,0516	-	492.621
Thứ 34	-	9.647.311	-		9.647.311	0,0471	-	454.797
Thứ 35	-	9.743.784	-		9.743.784	0,0431	-	419.876
Thứ 36	-	9.841.222	-		9.841.222	0,0394	-	387.637
Thứ 37	-	9.939.634	-		9.939.634	0,0360	-	357.873
Thứ 38	-	10.039.030	-		10.039.030	0,0329	-	330.395
Thứ 39	-	10.139.420	-		10.139.420	0,0301	-	305.027
Thứ 40	-	10.240.815	-		10.240.815	0,0275	-	281.606

Dự án “Khu văn phòng, kho xưởng cho thuê và dịch vụ vận tải”

Năm	Vốn đầu tư	LN sau thuế	Khấu hao	Lãi vay	Thu nhập	Suất chiết khấu $i=9,40\%$	Hiện giá vốn đầu tư	Hiện giá thu nhập
Thứ 41	-	10.343.223	-		10.343.223	0,0251	-	259.983
Thứ 42	-	10.446.655	-		10.446.655	0,0230	-	240.021
Thứ 43	-	10.551.122	-		10.551.122	0,0210	-	221.592
Thứ 44	-	10.656.633	-		10.656.633	0,0192	-	204.577
Thứ 45	-	10.763.199	-		10.763.199	0,0175	-	188.870
Thứ 46	-	10.870.831	-		10.870.831	0,0160	-	174.368
Thứ 47	-	10.979.539	-		10.979.539	0,0147	-	160.979
Thứ 48	-	11.089.335	-		11.089.335	0,0134	-	148.619
Thứ 49	-	11.200.228	-		11.200.228	0,0123	-	137.208
Cộng	30.101.771	402.215.492	23.566.980		436.619.110		30.101.771	79.572.229
							NPV:	49.470.458

Phụ lục 9: Bảng Phân tích theo tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR).

Chỉ tiêu	Năm 0	Thứ 0	Thứ 1	Thứ 2	Thứ 3	Thứ 4	Thứ 5
<i>Lãi suất chiết khấu</i>	22,11%						
Hệ số		1,0000	0,8190	0,6707	0,5493	0,4498	0,3684
1. Thu nhập		0	4.514.960	5.590.300	6.720.963	7.875.373	7.866.677
Hiện giá thu nhập		0	3.697.576	3.749.397	3.691.654	3.542.614	2.898.059
Lũy kế HGTN		0	3.697.576	7.446.972	11.138.626	14.681.240	17.579.298
2. Chi phí XDCB		30.101.771	-	-	-	-	-
Hiện giá chi phí		30.101.771	-	-	-	-	-
Lũy kế HG chi phí		30.101.771	30.101.771	30.101.771	30.101.771	30.101.771	30.101.771

Chỉ tiêu	Năm 0	Thứ 6	Thứ 7	Thứ 8	Thứ 9	Thứ 10
<i>Lãi suất chiết khấu</i>	22,11%					
Hệ số		0,3017	0,2471	0,2024	0,1657	0,1357
1. Thu nhập		7.858.697	7.851.440	7.844.913	7.742.609	7.817.835
Hiện giá thu nhập		2.370.989	1.939.954	1.587.426	1.283.086	1.061.007
Lũy kế HGTN		19.950.287	21.890.241	23.477.667	24.760.753	25.821.760
2. Chi phí XDCB		-	-	-	-	-
Hiện giá chi phí		-	-	-	-	-
Lũy kế HG chi phí		30.101.771	30.101.771	30.101.771	30.101.771	30.101.771

Dự án “Khu văn phòng, kho xưởng cho thuê và dịch vụ vận tải”

Chỉ tiêu	Năm 0	Thứ 11	Thứ 12	Thứ 13	Thứ 14	Thứ 15
<i>Lãi suất chiết khấu</i>	22,11%					
Hệ số		0,1111	0,0910	0,0745	0,0610	0,0500
1. Thu nhập		7.893.814	7.970.553	8.048.059	8.126.340	8.205.404
Hiện giá thu nhập		877.368	725.515	599.946	496.111	410.249
Lũy kế HGTN		26.699.128	27.424.643	28.024.589	28.520.701	28.930.949
2. Chi phí XDCB		-	-	-	-	-
Hiện giá chi phí						
Lũy kế HG chi phí		30.101.771	30.101.771	30.101.771	30.101.771	30.101.771

Chỉ tiêu	Năm 0	Thứ 16	Thứ 17	Thứ 18	Thứ 19	Thứ 20
<i>Lãi suất chiết khấu</i>	22,11%					
Hệ số		0,0409	0,0335	0,0275	0,0225	0,0184
1. Thu nhập		8.065.319	8.145.972	8.227.432	8.309.706	8.392.803
Hiện giá thu nhập		330.242	273.160	225.944	186.890	154.586
Lũy kế HGTN		29.261.191	29.534.351	29.760.295	29.947.185	30.101.771
2. Chi phí XDCB		-	-	-	-	-
Hiện giá chi phí						
Lũy kế HG chi phí		30.101.771	30.101.771	30.101.771	30.101.771	30.101.771

IRR=	XX,11%	>	9,40%	Chứng tỏ dự án có hiệu quả.
-------------	---------------	-------------	--------------	------------------------------------