

BÁO CÁO

Báo cáo về việc đầu tư bãi xếp hàng sau bến số 2.

Kính gửi: Hội đồng quản trị Công ty

I. Phương án đầu tư bãi:

Dự án đầu tư xây dựng cảng Vinalines Đình Vũ giai đoạn I, bước 1 đã đi vào hoạt động khai thác, bước đầu ổn định hoạt động kinh doanh, kết quả kinh doanh đã có lãi.

Theo dự án bước 2 giai đoạn I đã được phê duyệt, Tổng mức đầu tư bước 2 như sau:

TỔNG HỢP TỔNG MỨC ĐẦU TƯ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT BƯỚC 2 GIAI ĐOẠN I

Đơn vị tính: Nghìn đồng

STT	Hạng mục	Tổng mức đầu tư được duyệt
1	Chi phí xây dựng	394.175.948
2	Chi phí thiết bị	211.802.475
3	Chi phí quản lý dự án	3.863.267
4	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	5.865.076
5	Chi phí khác	3.644.333
6	Chi phí dự phòng (10%)	61.935.110
	Tổng mức đầu tư	681.286.209
-	<i>Nguồn vốn tự huy động</i>	<i>340.643.104</i>
-	<i>Nguồn vốn vay</i>	<i>340.643.104</i>

Tổng mức đầu tư trên tính cho việc đầu tư 01 cầu bến, đường bãi, 02 cầu quay đa năng, các thiết bị xe nâng, xe đầu kéo. Tuy nhiên, tổng mức đầu tư được tính toán dựa trên các thông số kỹ thuật, thông số giá, các dự báo tại thời điểm năm 2014 nên đến nay đã có nhiều thay đổi cần tính toán, rà soát lại.

1. Sự cần thiết đầu tư bãi:

Hiện nay diện tích bãi cho cầu 1 đáp ứng được sức chứa tối đa 4.000 teus. Với sản lượng thông qua như hiện nay, lượng container lưu bãi bình quân đạt: trên 4.000 -

4.600 teus, vượt sức chứa của bãi, thậm chí có ngày tàu dồn tồn bãi lên đến 5.156 teus. Trong tương lai, khi sản lượng thông qua tại cảng tăng, diện tích bãi cần phải bổ sung thêm để đáp ứng hoạt động khai thác.

Bên cạnh đó, khi đưa bãi container Vinalines Đình Vũ đi vào hoạt động sẽ không gây lãng phí thời gian thuê đất (thời gian thuê đất 50 năm được tính từ năm 2007). Tránh bị thu hồi đất vì đất đã được bàn giao cho chủ đầu tư nhưng dự án ĐTXD cảng Vinalines Đình Vũ đã chậm tiến độ triển khai.

Công ty đề xuất triển khai đầu tư xây dựng bước 2, phân kỳ đầu tư 4,5 ha bãi trước.

2. Tổng hợp tổng mức đầu tư đề án

Kết cấu bãi, hạ tầng kỹ thuật của bãi lấy theo thiết kế cơ sở, thiết kế bản vẽ thi công của Dự án ĐTXD Cảng Vinalines Đình Vũ đã được phê duyệt

KHÁI TOÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BÃI HÀNG CONTAINER DIỆN TÍCH 4,5HA TẠI KHU VỰC BÃI BÊN 2 (tính toán theo định mức xây dựng)

Đơn vị tính: đồng

STT	Hạng mục công trình	Đơn vị	Đầu tư xây dựng			Ghi chú
			Khối lượng	Đơn giá (đồng)	Thành tiền (đồng)	
I	Chi phí xây dựng				148.266.344.700	
1	Kè san lấp tạo bãi loại 1 (tiếp giáp với sông)	md	200	32.778.941	6.555.788.200	Có dự toán chi tiết kèm theo
2	Kè san lấp tạo bãi loại 2 (bên hông bãi)	md	250	16.872.656	4.218.164.000	Có dự toán chi tiết kèm theo
3	San lấp tạo bãi	m3	157.500	522.097	80.237.002.500	
3.1	San lấp cát	m3	157.500	504.379	79.439.692.500	Có dự toán chi tiết kèm theo
3.2	Rải vải địa kỹ thuật gia cường nền	m2	45.000	17.718	797.310.000	Có dự toán chi tiết kèm theo
4	Bãi container có hàng (bê tông nhựa hạt trung C19 dày 7cm, lớp đá dăm cấp phối loại I, loại II, đất đồi)	m2	45.000	900.382	40.517.190.000	Có dự toán chi tiết kèm theo
5	Tường rào tạm	md	610	1.620.000	988.200.000	Báo giá trọn gói
6	Hệ thống hạ tầng kỹ thuật (cấp điện, thoát nước, PCCC, công nghệ thông tin)	m2	45.000	350.000	15.750.000.000	Xác định theo suất đầu tư dự án bước 1 - GD1
II	Chi phí dự phòng				14.826.634.470	
	Tổng cộng				163.092.979.170	
	Tổng cộng (làm tròn)				163.100.000.000	

Như vậy, đề án này cần vốn đầu tư khoảng **163,1 tỷ đồng** (Một trăm sáu ba tỷ, một trăm triệu đồng) (đã bao gồm 10% chi phí dự phòng)

3. Nguồn vốn thực hiện đề án

- Nguồn vốn thực hiện đề án được lấy từ nguồn vốn tự có (50%) và vốn vay 50%.

4. Tiến độ thực hiện dự án:

STT	Nội dung	Thời gian thực hiện dự kiến
1	Trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 thông qua chủ trương triển khai đầu tư trước bãi xếp hàng sau bến số 02 Cảng VIMC Đình Vũ (thuộc bước 2 – giai đoạn I Dự án Đầu tư xây dựng Cảng Vinalines Đình Vũ) bằng nguồn vốn tự có, tự huy động của Công ty cổ phần Cảng VIMC Đình Vũ	Tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 (dự kiến tháng 6/2026)
2	Lập, phê duyệt phương án ĐTXD bãi container VIMC Đình Vũ	20 ngày
3	Lập, phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu	10 ngày
4	Khảo sát, thiết kế bản vẽ thi công	20 ngày
5	Lựa chọn nhà thầu thi công	20 ngày
6	Thi công xây dựng bãi container VIMC Đình Vũ	180 ngày
7	Tổng thời gian thực hiện	Dự kiến khoảng 8,5 tháng tính từ sau ĐHĐCĐ thường niên năm 2026

5. Hiệu quả của dự án

Số liệu tính toán trên cơ sở Tổng mức đầu tư dự tính, dữ liệu về chi phí, doanh thu theo hiện trạng đang khai thác bãi của bến 1. Kết quả tính toán cụ thể như sau:

BẢNG CHỈ TIÊU KHAI THÁC

Đơn vị tính: 1000 đồng

STT	CHỈ TIÊU KHAI THÁC	DVT	Đơn giá	Năm T1	Năm T2	Năm T3	Năm T4	Năm T5
I	SẢN LƯỢNG NÂNG - HẠ	cont		20.000	50.000	60.000	60.000	60.000
1	Cont 20': (50%)	cont		10.000	25.000	30.000	30.000	30.000
	- Cont 20F (60%)	cont	1.140	6.000	15.000	18.000	18.000	18.000
	- Cont 20E (40%)	cont	780	4.000	10.000	12.000	12.000	12.000
2	Cont 40': (50%)	cont		10.000	25.000	30.000	30.000	30.000
	- Cont 40F (60%)	cont	1.490	6.000	15.000	18.000	18.000	18.000
	- Cont 40E (40%)	cont	1.140	4.000	10.000	12.000	12.000	12.000
II	DOANH THU	Ngàn đồng		28.260.000	63.982.500	77.418.000	80.937.000	84.456.000
1	Cont 20': (50%)	Ngàn đồng		9.960.000	26.145.000	32.868.000	34.362.000	35.856.000
	- Cont 20F (60%)	Ngàn đồng	1.140	6.840.000	17.955.000	22.572.000	23.598.000	24.624.000
	- Cont 20E (40%)	Ngàn đồng	780	3.120.000	8.190.000	10.296.000	10.764.000	11.232.000
2	Cont 40': (50%)	Ngàn đồng		13.500.000	35.437.500	44.550.000	46.575.000	48.600.000
	- Cont 40F (60%)	Ngàn đồng	1.490	8.940.000	23.467.500	29.502.000	30.843.000	32.184.000
	- Cont 40E (40%)	Ngàn đồng	1.140	4.560.000	11.970.000	15.048.000	15.732.000	16.416.000
3	Doanh thu từ cho thuê bãi	Ngàn đồng		4.800.000	2.400.000			
III	CHI PHÍ	Ngàn đồng		28.555.089	51.723.175	60.920.420	62.600.293	64.286.337
1	Khấu hao bãi	Ngàn đồng		6.739.379	6.739.379	6.739.379	6.739.379	6.739.379
2	Chi phí thuê xe nâng	Ngàn đồng		2.200.000	6.825.000	8.580.000	8.970.000	9.360.000
3	Chi phí nhân công (3 người)	Ngàn đồng		648.576	681.005	715.055	750.808	788.348
4	Nhiên liệu, điện, nước và vật tư	Ngàn đồng		108.000	113.400	119.070	125.024	131.275
5	Lãi vay	Ngàn đồng		5.646.470	5.016.345	4.423.279	3.830.214	3.237.149
6	Chi phí khác	Ngàn đồng		11.730.000	30.791.250	38.709.000	40.468.500	42.228.000
7	Chi phí duy tu sửa chữa bãi (1%)	Ngàn đồng		1.482.663	1.556.797	1.634.636	1.716.368	1.802.187
IV	LỢI NHUẬN (II - III)	Ngàn đồng		(295.089)	12.259.325	16.497.580	18.336.707	20.169.663

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Đơn vị: 1,000 đồng

Năm	Doanh thu	Chi phí	LN trước thuế	Thuế TNDN	LN sau thuế
1	28.260.000	28.555.089	-295.089		-295.089
2	63.982.500	51.723.175	12.259.325	2.451.865	9.807.460
3	77.418.000	60.920.420	16.497.580	3.299.516	13.198.064
4	80.937.000	62.600.293	18.336.707	3.667.341	14.669.366
5	84.456.000	64.286.337	20.169.663	4.033.933	16.135.730
6	88.678.800	66.408.762	22.270.038	4.454.008	17.816.030
7	93.112.740	68.666.962	24.445.778	4.889.156	19.556.622
8	97.768.377	71.067.725	26.700.652	5.340.130	21.360.522
9	102.656.796	73.618.179	29.038.617	5.807.723	23.230.893
10	107.789.636	76.325.810	31.463.826	6.292.765	25.171.061
11	113.179.117	79.519.718	33.659.399	6.731.880	26.927.519
12	118.838.073	83.158.735	35.679.338	7.135.868	28.543.470
13	124.779.977	86.979.703	37.800.274	7.560.055	30.240.219
14	131.018.976	90.991.719	40.027.257	8.005.451	32.021.805
15	137.569.925	95.204.336	42.365.588	8.473.118	33.892.471
16	144.448.421	99.627.584	44.820.837	8.964.167	35.856.669
17	151.670.842	104.271.994	47.398.848	9.479.770	37.919.078
18	159.254.384	109.148.625	50.105.759	10.021.152	40.084.607
19	167.217.103	114.269.087	52.948.016	10.589.603	42.358.413
20	175.577.958	119.645.573	55.932.386	11.186.477	44.745.908

MỘT SỐ CHỈ TIÊU HIỆU QUẢ

STT	Chỉ tiêu	Ký hiệu	Đơn vị	Kết quả
1	Tổng mức đầu tư dự án - bước 1 giai đoạn 1	Ivo	10 ³ đồng	148.266.345
3	Doanh thu trung bình hàng năm	Oi	10 ³ đồng	121.209.629
4	Chi phí trung bình hàng năm	Ci	10 ³ đồng	80.349.491
5	Lợi nhuận trung bình hàng năm	Wi	10 ³ đồng	40.860.138
6	Tỷ suất chiết khấu	r	%	9,00%
7	Tỷ suất sinh lợi nội tại	IRR	%	18,97%
8	Giá trị hiện tại thuần	NPV	10 ³ đồng	279.065.227
9	Thời gian hoàn vốn đầu tư	T	Năm	9 năm 11,2 tháng

(Tỷ suất chiết khấu lựa chọn ($r = 9\%$) được tính dựa trên lãi suất tiền gửi 5% và dự tính tỷ lệ lạm phát 5% và lãi suất vay là 8%)

Trên cơ sở các số liệu tính toán trên, đề án đầu tư xây dựng 4,5ha bãi đạt hiệu quả.

(Đính kèm báo cáo thuyết minh phương án đầu tư bãi)

Do diện tích bãi của bến 1 hiện đã được lấp đầy nên khi sản lượng tăng, sức chứa của bãi bến 1 không đủ đáp ứng nhu cầu khai thác dẫn đến phải chuyển một phần hàng của cảng ra khai thác tại các bãi ngoài cảng, giảm hiệu quả khai thác.

II. KIẾN NGHỊ, ĐỀ XUẤT:

Nhằm tận dụng tối đa nguồn hàng sẵn có của cảng và tránh để lãng phí tài nguyên đất được giao, Ban điều hành kiến nghị Hội đồng quản trị Công ty trình Đại hội đồng cổ đông phê duyệt nội dung sau:

- Thông qua chủ trương triển khai đầu tư trước bãi xếp hàng sau bến số 02 Cảng VIMC Đình Vũ (thuộc bước 2 – giai đoạn I Dự án Đầu tư xây dựng Cảng Vinalines Đình Vũ) bằng nguồn vốn tự có, tự huy động của Công ty cổ phần Cảng VIMC Đình Vũ.

- Giao Hội đồng quản trị, Ban điều hành Công ty cổ phần Cảng VIMC Đình Vũ triển khai thực hiện đầu tư bãi xếp hàng sau bến số 02 Cảng VIMC Đình Vũ (thuộc

bước 2 – giai đoạn I Dự án Đầu tư xây dựng Cảng Vinalines Đình Vũ) theo đúng các quy định của pháp luật và của Công ty cổ phần Cảng VIMC Đình Vũ.

Trân trọng báo cáo./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- HĐQT (để b/c);
- Lưu VT.

CÔNG TY CỔ PHẦN CẢNG VIMC ĐÌNH VŨ
TỔNG GIÁM ĐỐC



Đào Hồng Chương

CÔNG TY CỔ PHẦN CẢNG VIMC ĐÌNH VŨ



PHƯƠNG ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG
BÃI CONTAINER VIMC ĐÌNH VŨ

- Địa điểm: Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, phường Đông Hải, Hải Phòng
- Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Cảng VIMC Đình Vũ

Hải Phòng, tháng 5 năm 2026

- Tường rào tạm.

2. Giải pháp xây dựng các hạng mục công trình

Căn cứ vào hồ sơ Dự án ĐTXD Cảng Vinalines Đình Vũ, thiết kế bản vẽ thi công các gói thầu san lấp mặt bằng, đường bãi đã triển khai, lựa chọn giải pháp kết cấu các hạng mục chính như sau:

2.1 Kè bảo vệ bãi

- Kè bảo vệ bãi dự kiến sử dụng ống địa kỹ thuật có chiều dài 14,8 m, chu vi ống 9,5 m. Kích thước ống sau khi được bơm đầy cát có chiều rộng đạt 4 m và chiều cao đạt 1,5m. Cường độ chịu kéo của vật liệu vải địa đạt 200 kN/m.

- Kè bảo vệ bãi dùng ống địa kỹ thuật. Cao độ đỉnh đê dùng ống địa kỹ thuật +5.0 m.

2.2 San lấp bãi

- Diện tích san lấp bãi: khoảng 4,5 ha.
- Cao độ san lấp: + 4,2m (Hải đồ).
- Vật liệu san lấp là cát đen san lấp.
- Lớp vải địa kỹ thuật.

2.3 Đường nội bộ và mặt bãi

Giải pháp đường nội bộ và bãi: kết cấu đường láng nhựa trên nền đất yếu không xử lý, chấp nhận bù lún trong quá trình khai thác và có thể sửa chữa nhanh trong quá trình khai thác bãi.

Kết cấu đường và bãi:

- Bê tông nhựa hạt trung dày 7cm (BTNC 19);
- Tưới nhựa thấm bám trên mặt lớp CPĐD loại I (nhựa pha dầu TC 1,0kg/m²);
- Cấp phối đá dăm (CPĐD) loại I đầm chặt K = 0,98 dày 20cm;
- Cấp phối đá dăm (CPĐD) loại II đầm chặt K = 0,98 dày 30cm;
- Đất đồi đầm chặt K = 0,98 dày 40cm;
- Lớp cát đen đến cao độ +4,20 và đầm chặt K=0,95 (Lớp cát đen san lấp);

Trong quá trình khai thác thường xuyên theo dõi, quan trắc lún để bù lún kịp thời.

2.4 Hệ thống PCCC

Hệ thống PCCC bao gồm các hạng mục sau:

- Hệ thống đường ống ngầm trang bị cho hệ thống

+ Đối khu vực cảng Đình Vũ, nơi nước có tính chất ăn mòn cao nên yêu cầu hệ thống ống ngầm phải dùng là ống HDPE PN110 để đảm bảo độ bền của đường ống.

+ Các đường ống lên trụ chữa cháy thì dùng ống thép mạ kẽm được sơn 1 lớp sơn chống rỉ và 1 lớp sơn đỏ, phần ống thép chôn ngầm phải được bọc vải và quét nhựa đường trước khi chôn.

- Hệ thống các trụ chữa cháy ngoài nhà phục vụ cho công tác chữa cháy bãi chứa hàng Container.

- Hệ thống các trụ tiếp nước phục vụ công tác cấp nước cho xe chữa cháy:

+ Các trụ chữa cháy ngoài nhà, trụ tiếp nước xe chữa cháy dùng loại sản xuất của Bộ quốc phòng để đảm bảo độ kín khít và độ bền khi để ngoài trời.

+ Các thiết bị chữa cháy như: Vòi rồng, lăng phun dùng sản phẩm nhập khẩu từ các nước tiên tiến để đảm bảo chất lượng và thời gian hoạt động lâu dài.

2.5 Hệ thống thoát nước

Kết cấu hệ thống thoát nước mưa:

- Ống thoát nước mưa dùng ống BTCT D600-D800 loại TC, C theo tiêu chuẩn công tròn BTCT TCVN: 9113-2012.

- Móng công BTCT đúc sẵn mác 200 đá 1x2, lót móng bằng bê tông M100 đá 4x6 dày 10cm

- Móng ga bằng bê tông lót M100, đá 4x6

- Đáy hố ga thoát nước mưa đổ BTCT mác 200, đá 1x2

- Thành hố ga thoát nước mưa đổ BTCT mác 200, đá 1x2

- Mũ mố hố ga thoát nước mưa đổ BTCT mác 200, đá 1x2

- Nắp hố ga tổ hợp bằng thép mạ kẽm, hàn bằng đường hàn H10 (Nắp hố ga thiết kế chịu tải trọng H30).

2.6 Hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

Gồm hệ thống đường dây cấp điện, đèn chiếu sáng, mạng internet, PCCC đồng bộ với bãi container 4,5ha.

2.7 Tường rào tạm:

Tường rào tạm xung quanh bãi container dùng các cọc BTCT tiết diện 20x20cm chôn xuống đất, rải lưới B40 cao 2m đảm bảo trật tự, an ninh bãi container.

3. Tiến độ thực hiện dự kiến

STT	Công việc thực hiện	Thời gian
1	Trình và phê duyệt chủ trương đầu tư xây dựng bãi container VIMC Đình Vũ	06/2026
2	Lập và phê duyệt phương án ĐTXD bãi container VIMC Đình Vũ	07/2026
3	Lập, phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu	07/2026

4	Khảo sát, thiết kế bản vẽ thi công	08/2026
5	Lựa chọn nhà thầu thi công	08/2026
6	Triển khai thi công	09/2026
7	Hoàn thành thi công	02/2027

4. TỔNG MỨC ĐẦU TƯ & NGUỒN VỐN ĐẦU TƯ

4.1. Tổng mức đầu tư

- Mục đích của việc xác định tổng mức đầu tư là tính toán toàn bộ chi phí đầu tư xây dựng cho đề án xây dựng và khai thác kinh doanh khoảng 4,5 ha bãi container 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 bãi, chi phí dự phòng phục vụ công tác khai thác bãi...

4.1.1 Chi phí xây dựng

- Chi phí xây dựng được tính theo khối lượng mặt bằng và các đơn giá quy định hiện hành.

4.1.2 Chi phí dự phòng

- Chi phí dự phòng tạm tính 10% cho tổng chi phí xây dựng.

Tổng hợp tổng mức đầu tư đề án

Kết cấu bãi, hạ tầng kỹ thuật của bãi lấy theo thiết kế cơ sở, thiết kế bản vẽ thi công của Dự án ĐTXD Cảng Vinalines Đình Vũ đã được phê duyệt

**KHÁI TOÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BÃI HÀNG CONTAINER DIỆN TÍCH 4,5HA
TẠI KHU VỰC BÃI BỀN 2**
(tính toán theo định mức xây dựng)

Đơn vị tính: đồng

STT	Hạng mục công trình	Đơn vị	Đầu tư xây dựng			Ghi chú
			Khối lượng	Đơn giá (đồng)	Thành tiền (đồng)	
I	Chi phí xây dựng				148.266.344.700	
1	Kè san lấp tạo bãi loại 1 (tiếp giáp với sông)	md	200	32.778.941	6.555.788.200	Có dự toán chi tiết kèm theo
2	Kè san lấp tạo bãi loại 2 (bên hông bãi)	md	250	16.872.656	4.218.164.000	Có dự toán chi tiết kèm theo
3	San lấp tạo bãi	m3	157.500	522.097	80.237.002.500	
3.1	San lấp cát	m3	157.500	504.379	79.439.692.500	Có dự toán chi tiết kèm theo
3.2	Rải vải địa kỹ thuật gia cường nền	m2	45.000	17.718	797.310.000	Có dự toán chi tiết kèm theo
4	Bãi container có hàng (bê tông nhựa hạt trung C19 dày 7cm, lớp đá dăm cấp phối loại I, loại II, đất đồi)	m2	45.000	900.382	40.517.190.000	Có dự toán chi tiết kèm theo
5	Tường rào tạm	md	610	1.620.000	988.200.000	Báo giá trọn gói
6	Hệ thống hạ tầng kỹ thuật (cấp điện, thoát nước, PCCC, công nghệ thông tin)	m2	45.000	350.000	15.750.000.000	Xác định theo suất đầu tư dự án bước 1 - GD1
II	Chi phí dự phòng				14.826.634.470	
	Tổng cộng				163.092.979.170	
	Tổng cộng (làm tròn)				163.100.000.000	

- Như vậy, đề án này cần đầu tư một số vốn đầu tư khoảng **163.100.000.000** đồng (Một trăm sáu mươi ba tỷ, một trăm triệu đồng).

4.2. Nguồn vốn thực hiện đề án

- Nguồn vốn thực hiện đề án được lấy từ nguồn vốn tự có (50%) và vốn vay 50%.
- Nguồn vốn tự có được lấy từ vốn tự có hiện còn và vốn tự có tích lũy từ lợi nhuận hoạt động khai thác kinh doanh trong thời gian tới.

5.. PHƯƠNG ÁN KINH DOANH VÀ CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH

5.1. Phương án kinh doanh

- Căn cứ nhu cầu thị trường và năng lực hiện có của Công ty, công ty dự tính trong 2 năm đầu sau khi hoàn thành việc đầu tư bãi, sẽ sử dụng từ 1 đến 2ha để cho thuê bãi, phần còn lại dùng để tự khai thác nguồn hàng của cảng. Tuy nhiên việc thay đổi diện tích cho thuê hay tự kinh doanh sẽ được căn cứ vào thị trường tại từng thời điểm trong tương lai. Dự kiến phương án kinh doanh cụ thể như sau:

- + 02 ha cho thuê với đơn giá tham khảo khoảng 20,000 đồng/ m2/tháng
- + diện tích còn lại công ty sẽ tự khai thác các dịch vụ lưu bãi, nâng hạ.
- Từ năm thứ 3 sẽ tự kinh doanh đủ diện tích bãi đã đầu tư xây dựng.

5.2. Cơ sở tính toán các chỉ tiêu

- Các thông số giả định dùng để tính toán hiệu quả kinh tế của dự án dựa trên cơ sở tính toán của dự án bước 1 đã triển khai, các văn bản liên quan đến giá bán hiện hành của Cảng, cụ thể như sau:

- Doanh thu của dự án thu được từ hoạt động nâng hạ container và tiền cho thuê 2 ha bãi.

- Dự kiến mức tăng trưởng giá bán hàng năm khoảng 5%.

- Tỷ lệ trượt giá chung cho chi phí (ngoài các chi phí cố định và các chi phí tính theo tỷ lệ của doanh thu) của dự án trung bình là 5%.

- Thuế thu nhập doanh nghiệp của dự án tính theo quy định của nhà nước với mức thuế suất áp dụng là 20%.

- Phương pháp tính khấu hao TSCĐ theo phương pháp đường thẳng

- Lãi suất chiết khấu lựa chọn $r = 9\%$

5.3. Các chỉ tiêu chi phí khai thác kinh doanh

- Chi phí khấu hao bãi: Áp dụng phương pháp khấu hao theo đường thẳng, thời gian khấu hao sẽ được tính 20 năm theo quy định của pháp luật.

- Chi phí xe nâng: Dự tính thuê xe nâng khai thác. Chi phí được tính dựa theo giá thuê xe và các chỉ số đảo chuyển hiện đang áp dụng tại cảng.

- Chi phí nhân công: Dự tính bổ sung thêm 3 nhân công khai thác bãi, nhân công quản lý bãi sẽ sử dụng chung của bãi 1.

- Các chi phí khác được tính dựa theo các chi phí hiện tại đang áp dụng của bãi 1 tại cảng.

- Dự tính tỷ lệ tăng chi phí là 5% mỗi năm.

5.4. Doanh thu khai thác:

- Năm thứ 1, dự kiến cho thuê 2ha, còn lại tự khai thác

- Năm thứ 2, dự kiến cho thuê 1ha, còn lại tự khai thác

- Từ năm thứ 3, tự khai thác bằng nguồn hàng của Công ty

- Doanh thu nâng hạ hàng năm được tính trên sản lượng dự kiến nhân với đơn giá hiện hành đang áp dụng tại cảng.

- Dự phóng tỷ lệ tăng giá dịch vụ là 5% mỗi năm.

