

CÔNG TY CP

THUYẾT MINH DỰ ÁN

TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN:

0918755356



NHÀ MÁY SẢN XUẤT ĐỒ UỐNG

Địa điểm:
tỉnh Đồng Nai

CÔNG TY CỔ PHẦN

----- ✪ -----

DỰ ÁN

NHÀ MÁY SẢN XUẤT ĐỒ UỐNG

Địa điểm:
tỉnh Đồng Nai

MỤC LỤC

MỤC LỤC	2
CHƯƠNG I. GIỚI THIỆU CHUNG	6
I. NHÀ ĐẦU TƯ/HÌNH THỨC LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ.....	6
1.1. Nhà đầu tư.....	6
1.2. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư.....	6
II. MÔ TẢ SƠ BỘ THÔNG TIN DỰ ÁN	6
III. SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ.....	7
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 kinh tế - xã hội vùng thực hiện dự án	11
II. ĐÁNH GIÁ NHU CẦU THỊ TRƯỜNG.....	12
III. QUY MÔ CỦA DỰ ÁN.....	12
3.1. Các hạng mục xây dựng của dự án	12
3.2. Bảng tính chi phí phân bổ cho các hạng mục đầu tư (ĐVT: 1000 đồng)....	13
IV. ĐỊA ĐIỂM THỰC HIỆN DỰ ÁN VÀ NHU CẦU SỬ DỤNG ĐẤT, HÌNH THỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG.....	14
4.1. Địa điểm khu đất thực hiện dự án.....	14
4.2. Hiện trạng sử dụng đất tại địa điểm thực hiện dự án.....	14
4.3. Dự kiến nhu cầu sử dụng đất của dự án	19
4.4. Cơ sở pháp lý xác định quyền sử dụng khu đất.....	20

Dự án “Nhà máy sản xuất đồ uống”

ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN: 0918755356-0936260633

4.5. Hình thức đầu tư.....	20
V. SỰ PHÙ HỢP ĐỊA ĐIỂM THỰC HIỆN DỰ ÁN	20
5.1. Sự phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất	20
5.2. Sự phù hợp của địa điểm thực hiện dự án so với các quy định của ngành..	20
5.3. Đánh giá sự phù hợp của địa điểm lựa chọn thực hiện dự án với đặc điểm KT- XH khu vực dự án.....	20
CHƯƠNG III. PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT CÔNG NGHỆ	22
I. PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH.....	22
II. PHÂN TÍCH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT, CÔNG NGHỆ	22
2.1. Quy trình sản xuất nước bù điện giải	22
2.2. Quy trình sản xuất nước uống tự nhiên có gas	23
2.3. Quy trình sản xuất nước uống tự nhiên không gas	24
2.4. Quy trình sản xuất các dòng nước khác	24
2.5. Chiến lược kinh doanh	25
CHƯƠNG IV. CÁC PHƯƠNG ÁN THỰC HIỆN DỰ ÁN.....	26
I. PHƯƠNG ÁN MẶT BẰNG	26
1.1. Chuẩn bị mặt bằng.....	26
1.2. Phương án tổng thể bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư.....	26
II. PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC.....	26
2.1. Các phương án xây dựng công trình	26
III. PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC THỰC HIỆN.....	27
IV. THỜI GIAN HOẠT ĐỘNG VÀ TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN DỰ ÁN	28
4.1. Thời gian hoạt động của dự án	28
4.2. Tiến độ thực hiện của dự án.....	28
CHƯƠNG V. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG	29
I. GIỚI THIỆU CHUNG	29

II. CÁC QUY ĐỊNH VÀ CÁC HƯỚNG DẪN VỀ MÔI TRƯỜNG.....	29
III. NHẬN DẠNG, DỰ BÁO CÁC TÁC ĐỘNG CHÍNH CỦA DỰ ÁN ĐỐI VỚI MÔI TRƯỜNG.....	31
3.1. Giai đoạn thi công xây dựng công trình.....	31
3.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng.....	31
IV. BIỆN PHÁP GIẢM THIỂU MÔI TRƯỜNG.....	33
4.1. Giai đoạn xây dựng dự án.....	33
4.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng.....	34
V. KẾT LUẬN.....	36
CHƯƠNG VI. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ – NGUỒN VỐN THỰC HIỆN VÀ HIỆU QUẢ CỦA DỰ ÁN.....	37
I. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ VÀ NGUỒN VỐN.....	37
II. HIỆU QUẢ VỀ MẶT KINH TẾ VÀ XÃ HỘI CỦA DỰ ÁN.....	37
2.1. Nguồn vốn dự kiến đầu tư của dự án.....	37
2.2. Dự kiến nguồn doanh thu và công suất thiết kế của dự án:.....	Error!
Bookmark not defined.	
2.3. Các chi phí đầu vào của dự án:.....	37
2.4. Phương án vay.....	38
2.5. Các thông số tài chính của dự án.....	38
KẾT LUẬN.....	41
I. KẾT LUẬN.....	Error! Bookmark not defined.
II. ĐỀ XUẤT VÀ KIẾN NGHỊ.....	41
PHỤ LỤC: CÁC BẢNG TÍNH HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH.....	42
Phụ lục 1: Tổng mức, cơ cấu nguồn vốn thực hiện dự án.....	42
Phụ lục 2: Bảng tính khấu hao hàng năm.....	43
Phụ lục 3: Bảng tính doanh thu và dòng tiền hàng năm.....	44
Phụ lục 4: Bảng Kế hoạch trả nợ hàng năm.....	45

Dự án “Nhà máy sản xuất đồ uống”

ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN: 0918755356-0936260633

Phụ lục 5: Bảng mức trả nợ hàng năm theo dự án.....	46
Phụ lục 6: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn giản đơn.	47
Phụ lục 7: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn có chiết khấu.	48
Phụ lục 8: Bảng Tính toán phân tích hiện giá thuần (NPV).	49
Phụ lục 9: Bảng Phân tích theo tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR).	50

Dự án “Nhà máy sản xuất đồ uống”

ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN: 0918755356-0936260633

CHƯƠNG I. GIỚI THIỆU CHUNG

I. NHÀ ĐẦU TƯ/HÌNH THỨC LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ

1.1. Nhà đầu tư

Tên doanh nghiệp/tổ chức: **CÔNG TY CP**

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

Họ tên:

Hình thức lựa chọn nhà đầu tư

Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư.

II. MÔ TẢ SƠ BỘ THÔNG TIN DỰ ÁN

Tên dự án:

“Nhà máy sản xuất đồ uống”

Địa điểm thực hiện dự án:

tỉnh Đồng Nai.

Diện tích đất, mặt nước, mặt bằng dự kiến sử dụng: **9.170,0 m².**

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

Tổng mức đầu tư của dự án: **51.728.446.000 đồng.**

(Năm mươi một tỷ, bảy trăm hai mươi tám triệu, bốn trăm bốn mươi sáu nghìn đồng)

Trong đó:

- + Vốn tự có (70%) :
- + Vốn vay - huy động (30%) :
- + Công suất thiết kế và sản phẩm/dịch vụ cung cấp:
 - Công suất thiết kế: Sản xuất đồ uống: 34.000.000 lít/năm
 - Sản phẩm cung cấp:

Dự án “Nhà máy sản xuất đồ uống”

ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN: 0918755356-0936260633

TT	Loại sản phẩm	Tỷ lệ phân bổ	Số lượng/ năm (thùng x 24 chai)	
			Chai	Thùng
1	Nước uống bù điện giải (chai 350ml)	25%	19,200,000	800,000
2	Nước uống bù điện giải (chai 500ml)	35%	26,880,000	1,120,000
3	Nước uống tự nhiên không gas (chai 350ml)	10%	7,680,000	320,000
4	Nước uống tự nhiên không gas (chai 500ml)	15%	11,520,000	480,000
5	Nước uống tự nhiên có gas (chai 350ml)	3%	2,304,000	96,000
6	Nước uống tự nhiên có gas (chai 500ml)	5%	3,840,000	160,000
7	Các dòng nước uống khác (chai 350ml)	3%	2,304,000	96,000
8	Các dòng nước uống khác (chai 500ml)	4%	3,072,000	128,000
	Tổng sản lượng dự kiến	100%	76,800,000	3,200,000

III. SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ

Ăn và uống là hai vấn đề chính tạo nên một chế độ dinh dưỡng. Tuy nhiên, con người có thể nhịn ăn được vài ngày, nhưng không thể nhịn uống nước. Do đó, nước có vai trò đặc biệt quan trọng với cơ thể con người cũng nhờ sự sống nói chung.

IV. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Quốc hội;
- 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 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024 của Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam;
- Luật số 43/2024/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;
- 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;

Dự án “Nhà máy sản xuất đồ uống”

ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN: 0918755356-0936260633

- 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 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 07 năm 2024 Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;
- Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 03 năm 2021 Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;
- Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;
- Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09 tháng 02 năm 2021 về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

V. MỤC TIÊU XÂY DỰNG DỰ ÁN

5.1. Mục tiêu chung

– Phát triển dự án “*Nhà máy sản xuất đồ uống không cồn*” theo hướng chuyên nghiệp, hiện đại, cung cấp sản phẩm nước uống chất lượng, có năng suất, hiệu quả kinh tế cao nhằm nâng cao chuỗi giá trị sản phẩm ngành công nghiệp sản xuất đồ uống, đảm bảo tiêu chuẩn, an toàn vệ sinh thực phẩm, phục vụ nhu cầu trong nước, đáp ứng nhu cầu thị trường góp phần tăng hiệu quả kinh tế địa phương cũng như của cả nước.

5.2. Mục tiêu cụ thể

– Phát triển nhà máy sản xuất đồ uống chất lượng cao và sử dụng công nghệ, dây chuyền, trang thiết bị hiện đại, chuyên nghiệp, đem lại năng suất và hiệu quả kinh tế cao, đảm bảo tiêu chuẩn, an toàn vệ sinh thực phẩm, đáp ứng nhu cầu thị trường góp phần phát triển ngành đồ uống Việt Nam, tăng hiệu quả kinh tế địa phương cũng như của cả nước.

– Cung cấp sản phẩm nước uống bù điện giải, nước uống tự nhiên không gas, có gas và các dòng nước uống khác đóng chai với các dung tích khác nhau cho thị trường khu vực tỉnh Đồng Nai và khu vực lân cận.

+ Sản phẩm cung cấp:

Dự án “Nhà máy sản xuất đồ uống”

ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN: 0918755356-0936260633

TT	Loại sản phẩm	Tỷ lệ phân bổ	Số lượng/ năm (tháng x 24 chai)	
			Chai	Thùng
1	Nước uống bù điện giải (chai 350ml)	25%	19,200,000	800,000
2	Nước uống bù điện giải (chai 500ml)	35%	26,880,000	1,120,000
3	Nước uống tự nhiên không gas (chai 350ml)	10%	7,680,000	320,000
4	Nước uống tự nhiên không gas (chai 500ml)	15%	11,520,000	480,000
5	Nước uống tự nhiên có gas (chai 350ml)	3%	2,304,000	96,000
6	Nước uống tự nhiên có gas (chai 500ml)	5%	3,840,000	160,000
7	Các dòng nước uống khác (chai 350ml)	3%	2,304,000	96,000
8	Các dòng nước uống khác (chai 500ml)	4%	3,072,000	128,000
Tổng sản lượng dự kiến		100%	76,800,000	3,200,000

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

Đồng Nai là một tỉnh thuộc vùng Đông Nam Bộ, Việt Nam. Theo dữ liệu Sáp nhập tỉnh, thành Việt Nam 2025, Đồng Nai có diện tích: 12.737 km², xếp thứ 9; dân số: 4.491.408 người, xếp thứ 5; GRDP 2024: 609.176.602 triệu VNĐ, xếp thứ 4; thu ngân sách 2024: 73.458.454 triệu VNĐ, xếp thứ 4; thu nhập bình quân: 78,04 triệu VNĐ/năm, xếp thứ 4.

Vị trí địa lý

Tỉnh Đồng Nai nằm trong vùng kinh tế trọng điểm Nam bộ. Đồng Nai có tọa độ từ 10o30'03B đến 11o34'57B và từ 106o45'30Đ đến 107o35'00"Đ, có vị trí địa lý:

- + Phía đông giáp tỉnh Lâm Đồng
- + Phía tây giáp Thành phố Hồ Chí Minh và tỉnh Tây Ninh
- + Phía nam giáp Thành phố Hồ Chí Minh
- + Phía bắc giáp các tỉnh Tbong Khmum, Kratié và Mondulkiri của Campuchia.

Tỉnh được xem là một cửa ngõ đi vào vùng kinh tế trọng điểm Nam bộ - vùng kinh tế phát triển và năng động nhất cả nước. Đồng thời, Đồng Nai là một trong 4 góc nhọn của Tứ giác phát triển Thành phố Hồ Chí Minh nay gồm (Bình Dương - Bà Rịa – Vũng Tàu) - Đồng Nai. Dân cư tập trung phần lớn ở Biên Hòa với hơn 1 triệu dân và ở 2 huyện Trảng Bom, Long Thành.

Trung tâm hành chính của tỉnh là thành phố Biên Hòa, cách trung tâm Thành phố Hồ Chí Minh khoảng 30 km, cách trung tâm thủ đô Hà Nội khoảng 1684 km theo đường Quốc lộ 1. Đây là thành phố trực thuộc tỉnh có dân số đông nhất cả nước, với quy mô dân số tương đương với 2 thành phố trực thuộc trung ương là Đà Nẵng và Cần Thơ.

Điều kiện thiên nhiên

Dự án “Nhà máy sản xuất đồ uống”

ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN: 0918755356-0936260633

Tỉnh Đồng Nai có địa hình vùng đồng bằng và trung du với những núi sót rải rác, có xu hướng thấp dần theo hướng bắc nam, với địa hình tương đối bằng phẳng. Địa hình có thể chia làm các dạng là địa hình đồng bằng, địa hình trũng trên trầm tích đầm lầy biển, địa đồi lượn sóng, dạng địa hình núi thấp, đất phù sa, đất gley và đất cát có địa hình bằng phẳng, nhiều nơi trũng ngập nước quanh năm. Đất đen, nâu, xám hầu hết có độ dốc nhỏ hơn 8°, đất đỏ hầu hết nhỏ hơn 15°. Riêng đất tầng mỏng và đá bọt có độ dốc cao. Tỉnh Đồng Nai có quỹ đất phong phú và phì nhiêu. Có 10 nhóm đất chính, tuy nhiên theo nguồn gốc và chất lượng đất có thể chia thành 3 nhóm chung gồm: các loại đất hình thành trên đá bazan, các loại đất hình thành trên phù sa cổ và trên đá phiến sét, các loại đất hình thành trên phù sa mới. Trong tổng diện tích tự nhiên, diện tích đất nông nghiệp chiếm 49,1%, diện tích đất lâm nghiệp chiếm 30,4%, diện tích đất chuyên dùng chiếm 13%, diện tích đất khu dân cư chiếm 2,1%, diện tích đất chưa sử dụng chiếm 5,4%.

1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội vùng thực hiện dự án

Khi tỉnh Đồng Nai và Bình Phước sáp nhập thành tỉnh Đồng Nai mới sẽ có quy mô kinh tế khoảng 26 tỷ USD, xếp thứ tư cả nước. Đồng Nai mới sẽ là tỉnh có diện tích lớn, dân số đông, có ngành công nghiệp, nông nghiệp, thương mại dịch vụ, logistics phát triển thuộc top đầu của Việt Nam.

Tỉnh Đồng Nai mới có rất nhiều dự địa để các doanh nghiệp tham gia các dự án trên các lĩnh vực như: công nghiệp, nông nghiệp, bất động sản, thương mại dịch vụ, logistics, hạ tầng kỹ thuật, du lịch...

Dự án “Nhà máy sản xuất đồ uống”

ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN: 0918755356-0936260633

II. ĐÁNH GIÁ NHU CẦU THỊ TRƯỜNG



Theo báo cáo của Bộ Công Thương, trung bình, người Việt chỉ tiêu thụ 23 lít nước giải khát/năm. Trong khi người tiêu dùng thế giới sử dụng 40 lít/năm nên tiềm năng thị trường nước giải khát Việt Nam còn rất lớn.

Commented [NP1]: Xem lại bình quân đầu người

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

Dự án “Nhà máy sản xuất đồ uống”

ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN: 0918755356-0936260633

3.2. Bảng tính chi phí phân bổ cho các hạng mục đầu tư (ĐVT: 1000 đồng)

Ghi chú: Dự toán sơ bộ tổng mức đầu tư được tính toán theo báo giá thị trường.

Dự án “Nhà máy sản xuất đồ uống”

ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN: 0918755356-0936260633

IV. ĐỊA ĐIỂM THỰC HIỆN DỰ ÁN VÀ NHU CẦU SỬ DỤNG ĐẤT, HÌNH THỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

4.1. Địa điểm khu đất thực hiện dự án

Dự án “Nhà máy sản xuất đồ uống không cồn” được thực hiện tại, tỉnh Đồng Nai.

Vị trí thực hiện dự án

- Diện tích đất sử dụng: **9.170,0 m²**.
- Diện tích đất phù hợp quy hoạch: **9.170,0 m²**;

Vị trí thực hiện dự án

4.2. Hiện trạng sử dụng đất tại địa điểm thực hiện dự án

- Hiện trạng sử dụng đất:
- Hiện trạng xây dựng: Đã hoàn thiện

Dự án “Nhà máy sản xuất đồ uống”

ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN: 0918755356-0936260633



Dự án “Nhà máy sản xuất đồ uống”

ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN: 0918755356-0936260633



Dự án “Nhà máy sản xuất đồ uống”

ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN: 0918755356-0936260633



Dự án “Nhà máy sản xuất đồ uống”

ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN: 0918755356-0936260633



Dự án “Nhà máy sản xuất đồ uống”

ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN: 0918755356-0936260633



4.3. Dự kiến nhu cầu sử dụng đất của dự án

Bảng cơ cấu nhu cầu sử dụng đất

Dự án “Nhà máy sản xuất đồ uống”

ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN: 0918755356-0936260633

4.4. Cơ sở pháp lý xác định quyền sử dụng khu đất

4.5. Hình thức đầu tư

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

V. SỰ PHÙ HỢP ĐỊA ĐIỂM THỰC HIỆN DỰ ÁN

5.1. Sự phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Vị trí, diện tích, ranh giới dự án “Nhà máy sản xuất đồ uống” Nhà đầu tư đề xuất được thực hiện tại Đường số 2, Khu công nghiệp An Phước, xã An Phước, tỉnh Đồng Nai, thuộc đất cơ sở sản xuất kinh doanh khu công nghiệp, do đó, dự án hoàn toàn phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

5.2. Sự phù hợp của địa điểm thực hiện dự án so với các quy định của ngành

5.3. Đánh giá sự phù hợp của địa điểm lựa chọn thực hiện dự án với đặc điểm KT-XH khu vực dự án

5.3.1. Vị trí

chuyển đến:

- + Trung tâm TP Biên Hòa: 20km
- + Trung tâm TP Hồ Chí Minh: 30km
- + Khu công nghiệp công nghệ cao TP HCM: 30km
- + Cách cảng Thị Vải – Cái Mép: 48,3km
- + Cách cảng Cát Lái: 35km
- + Cách Sân Bay Tân Sơn Nhất: 41,8km
- + Cách sân bay Long Thành: 18km

Cơ sở hạ tầng đồng bộ, hiện đại:

a) Hệ thống giao thông nội bộ

Quy hoạch về giao thông trong khu công nghiệp được đảm bảo thông suốt, tạo nên sự thuận tiện khi di chuyển.

b) Hệ thống cung cấp điện

Dự án “Nhà máy sản xuất đồ uống”

ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN: 0918755356-0936260633

c) Hệ thống cấp nước

Cung cấp đủ nước cho nhu cầu sản xuất, sinh hoạt của nhà đầu tư Công ty TNHH cấp nước Đồng Nai, công suất lên đến 10.000m³/ngày đêm

d) Hệ thống thông tin liên lạc

e) Hệ thống xử lý nước thải

f) Hệ thống an ninh

g) Hệ thống phòng cháy chữa cháy

KCN được lắp đặt hệ thống cảnh báo, phòng và chữa cháy theo quy định quốc gia. Tại các đầu mối giao thông nội khu, các họng cấp nước chữa cháy được lắp đặt, đảm bảo tác dụng bảo vệ hiệu quả cho KCN khỏi các sự cố cháy nổ.

h) Hệ thống đèn điện

KCN có hệ thống đèn điện chiếu sáng giúp cho quá trình sản xuất, vận hành được đảm bảo nhất. Hai bên đường, hệ thống đèn được trang bị nhằm giúp cho xe lưu thông vào ban đêm được đảm bảo an toàn nhất.

i) Tiện ích nội khu

Ngoài những cơ sở hạ tầng đáp ứng nhu cầu sản xuất kể trên, KCN An Phước còn rất chú trọng đến tiện ích nội khu phục vụ người lao động, công nhân viên tại đây. Cụ thể, dự án có khu để xe rộng rãi, khu nhà ăn, căng tin tích hợp trong nhà xưởng. Nhờ vậy, nhân công có thể nghỉ ngơi, ăn uống và giải lao giữa giờ.

5.3.2. Nguồn lao động và chi phí nhân công

Đồng Nai là tỉnh nằm trong vùng kinh tế trọng điểm và có số lượng KCN lớn. Chính vì thế, nguồn lao động tại đây rất dồi dào. Bên cạnh đó, UBND tỉnh và ban quản lý KCN còn chú trọng đến vấn đề đào tạo, nâng cao trình độ chuyên môn tay nghề để người lao động có thể đáp ứng nhu cầu sản xuất mà doanh nghiệp đề ra.

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 công trình nhà máy

- + Mật độ xây dựng: 64,63%
- + Hệ số sử dụng đất: 0,65 lần.

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

2.1. Quy trình sản xuất nước uống bổ sung i-on bù điện giải

Sơ đồ quy trình sản xuất

2.1.1. Bước 1: Chuẩn bị nước

Nguồn nước được sử dụng để sản xuất nước uống bổ sung i-on điện giải phải trải qua hệ thống xử lý tinh, xử lý tia cực tím. Có như vậy, thành phẩm nước giải khát bù nước làm ra mới đạt được chất lượng tốt nhất.

2.1.2. Bước 2: Nấu – syrup

2.1.3. Bước 3: Phối trộn

2.1.4. Bước 4: Lọc

2.1.5. Bước 5: Chiết rót & đóng nắp

2.1.6. Bước 6: Thanh trùng & làm nguội

Sau khi thanh trùng xong, sản phẩm được chuyển qua hệ thống giảm nhiệt, làm nguội trước khi qua công đoạn đóng thùng.

Dự án “Nhà máy sản xuất đồ uống”

ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN: 0918755356-0936260633

2.1.7. Bước 7: In date, đóng gói

2.1.8. Bước 8: Bảo ôn

2.2. Quy trình sản xuất nước uống tự nhiên có gas

Sơ đồ quy trình sản xuất

2.2.1. Bước 1: Chuẩn bị nước:

2.2.2. Bước 2: Gia nhiệt nấu:

2.2.3. Bước 3: Phối trộn hương liệu, màu, acid điều vị

- Mục đích:

2.2.4. Bước 4: Lọc

- Mục đích:

+ Loại bỏ các tạp chất trong quá trình thao tác thực hiện và trong quá trình vận hành máy. Loại bỏ các tạp chất vật lý có thể có trong nguyên liệu đường và nước.

+ Chuẩn bị cho công đoạn bão hòa CO₂.

- Phương pháp thực hiện:

+ Syrup được tháo ra khỏi nồi nấu và qua thiết bị lọc màng để loại bỏ các tạp chất có trong syrup.

2.2.5. Bước 5: Bão hòa CO₂

2.2.6. Bước 6: Chiết rót – ghép nắp

2.2.7. Bước 7: Xử lý nhiệt

- Mục đích:

2.2.8. Bước 8: In date.

- Mục đích:

Dự án “Nhà máy sản xuất đồ uống”

ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN: 0918755356-0936260633

2.2.9. Bước 9: Đóng gói sản phẩm.

2.3. Quy trình sản xuất nước uống tự nhiên không gas

2.4. Quy trình sản xuất các dòng nước khác



2.4.1. Bước 1: Chọn nguồn nước

2.4.2. Bước 2: Lọc cặn thô

2.4.3. Bước 3: Loại bỏ hóa chất và vi khuẩn

2.4.4. Bước 4: Diệt khuẩn và phòng ngừa tái nhiễm khuẩn

2.4.5. Bước 5: Chiết rót và đóng gói bao bì

Trước khi nước được chiết rót và đóng gói thành phẩm, nhà sản xuất sẽ tiến hành thực hiện vô trùng vỏ và nắp chai, sau đó đưa chai và nắp vào hệ thống chiết rót và đóng nắp tự động.

Nước được chiết đầy vào chai và đóng nắp bởi hệ thống đóng nắp tự động.

Dự án “Nhà máy sản xuất đồ uống”

ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN: 0918755356-0936260633

Tiếp theo, chai nước sẽ được lồng nhãn hiệu và dùng máy sấy màng co để cố định tem nhãn trên chai.

Cuối cùng, chai nước sẽ được in hạn sử dụng, kiểm tra lại chất lượng đóng gói và tiến hành xếp thành thùng.

2.5. Chiến lược kinh doanh

Xin giấy chứng nhận chất lượng cho các sản phẩm

Cách thức phân phối sản phẩm

Hệ thống các siêu thị, siêu thị mini, các chuỗi cửa hàng tiện ích, kênh phân phối thông qua các nhà phân phối, đại lý, điểm bán lẻ,... là những mô hình bán lẻ hiện đại đang phát triển mạnh tại các khu đô thị, thành phố lớn và các thành phố trực thuộc tỉnh, điển hình chuỗi cửa hàng Vinmart+ với gần 2000 cửa hàng, hệ thống chuỗi nhà thuốc, hệ thống các cửa hàng bán lẻ,...đây là kênh có nhiều tiềm năng phát triển trong tương lai.

Chiến lược tiếp thị

Hiện nay khá đông đảo, mỗi người dùng trên các nền tảng xã hội đều là một khách hàng tiềm năng.

Chiến lược phát triển nhân lực

CHƯƠNG IV. CÁC PHƯƠNG ÁN THỰC HIỆN DỰ ÁN

I. PHƯƠNG ÁN MẶT BẰNG

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:

II. PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC

2.1. Các phương án xây dựng công trình

Công trình xây dựng và cơ sở hạ tầng của nhà máy cơ bản đã hoàn thiện, dự án chỉ thiết kế, cải tạo lại các phòng, khu vực trong nhà xưởng cho phù hợp với chức năng của từng khu vực.

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 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

Xây dựng hệ thống xử lý nước thải bằng công nghệ xử lý hiện đại, tiết kiệm diện tích, đạt chuẩn trước khi đầu nối vào hệ thống tiếp nhận.

✓ Hệ thống cấp điện

Tính toán nhu cầu sử dụng điện của dự án. Căn cứ vào nhu cầu sử dụng

Dự án “Nhà máy sản xuất đồ uống”

ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN: 0918755356-0936260633

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

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)

T T	Chức danh	Số lượng	Mức thu nhập bình quân/tháng	Tổng lương năm	Bảo hiểm 21,5%	Tổng/năm
1	Giám đốc nhà máy	1	40.000	480.000	103.200	583.200
2	Trưởng phòng, phó phòng	3	25.000	900.000	193.500	1.093.500
3	Kỹ thuật viên vận hành	5	20.000	1.200.000	258.000	1.458.000
4	Nhân viên kiểm soát chất lượng	2	18.000	432.000	92.880	524.880
5	Nhân viên bảo trì thiết bị, kho	5	15.000	900.000	193.500	1.093.500
6	Nhân viên hành chính, văn phòng	3	12.000	432.000	92.880	524.880
7	Nhân viên kinh doanh, bán hàng	5	8.000	480.000	103.200	583.200
8	Công nhân sản xuất	24	8.000	2.304.000	495.360	2.799.360
9	Bảo vệ, lao công	2	7.000	168.000	36.120	204.120
	Cộng	50	608.000	7.296.000	1.568.640	8.864.640

- Số lượng lao động trong nước: 50 lao động

- Số lượng lao động là người nước ngoài: 0 lao động.

Dự án “Nhà máy sản xuất đồ uống”

ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN: 0918755356-0936260633

IV. THỜI GIAN HOẠT ĐỘNG VÀ TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN DỰ ÁN

4.1. Thời gian hoạt động của dự án

Thời gian hoạt động dự án: 50 năm kể từ ngày các cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam cấp phép đầu tư dự án và thời hạn này có thể được kéo dài thêm một khoảng thời gian nhất định theo yêu cầu của chủ đầu tư và được sự phê duyệt của các cơ quan có thẩm quyền.

4.2. Tiến độ thực hiện của dự án

- a) Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn
-) Tiến độ thực hiện các mục tiêu hoạt động chủ yếu của dự án đầu tư:
Tiến độ thực hiện các mục tiêu hoạt động của dự án như sau:

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 “*Nhà máy sản xuất đồ uống không cồn*” 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 Tài nguyên nước số 28/2023/QH15 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 27 tháng 11 năm 2023;

- Văn bản hợp nhất Luật Phòng cháy và chữa cháy số 46/VBHN-VPQH đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày ngày 27 tháng 12 năm 2023;

- Văn bản hợp nhất Luật Tiêu chuẩn và quy chuẩn kỹ thuật số 31/VBHN-VPQH đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 10 tháng 12 năm 2018;

- 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 50/2024/NĐ-CP ngày 10 tháng 5 năm 2024 của Chính phủ: quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy và chữa

Dự án “Nhà máy sản xuất đồ uống”

ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN: 0918755356-0936260633

cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy và Nghị định số 83/2017/NĐ-CP ngày 18 tháng 7 năm 2017 của Chính phủ quy định về công tác cứu nạn, cứu hộ của lực lượng phòng cháy và chữa cháy;

- Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật bảo vệ môi trường;

- Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của BTNMT Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật bảo vệ môi trường;

Các tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng:

- TCVN 13606:2023 - Cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình Yêu cầu thiết kế;

- QCVN 01:2021/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

- TCVN 7957:2023 - Thoát nước – Mạng lưới và công trình bên ngoài;

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

- QCVN 05:2023/BTNMT - Chất lượng không khí;

- QCVN 40:2011/BTNMT- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp;

- QCVN 24/2016/BYT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn - Mức tiếp xúc cho phép tiếng ồn tại nơi làm việc;

- QCVN 26:2016/BYT - Quy chuẩn giá trị cho phép vi khí hậu nơi làm việc;

- QCVN 27/2016/BYT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về rung - Giá trị cho phép tại nơi làm việc;

- QCVN 02:2019/BYT được ban hành kèm Thông tư số 02/2019/TT-BYT quy định về bụi – giá trị giới hạn tiếp xúc cho phép 05 yếu tố bụi tại nơi làm việc;

- QCVN 03:2019/BYT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Giá trị giới hạn tiếp xúc cho phép của 50 yếu tố hóa học tại nơi làm việc.

Dự án “Nhà máy sản xuất đồ uống”

ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN: 0918755356-0936260633

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

3.1. Giai đoạn thi công xây dựng công trình

Dự án thuê nhà xưởng hiện hữu, không thi công xây dựng công trình

3.2. 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:

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. Trong dầu DO có các thành phần gây ô nhiễm như Bụi, CO, SO₂, NO_x, HC...

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

Nước thải phát sinh tại dự án bao gồm:

+ Nước thải sinh hoạt

Trong nước thải sinh hoạt chủ yếu chứa các chất cặn bã, các chất lơ lửng (SS), các hợp chất hữu cơ (BOD, COD), các chất dinh dưỡng (N, P) và các vi sinh vật. Theo WHO, khối lượng chất ô nhiễm do mỗi người hàng ngày thải vào môi trường (nếu không xử lý) được thể hiện ở bảng sau:

Các chất ô nhiễm trong nước thải sinh hoạt

TT	Chất ô nhiễm	Đơn vị	Giá trị
1	BOD ₅	g/người/ngày	45 – 54
2	COD	g/người/ngày	72 – 102
3	SS	g/người/ngày	70 – 145
4	Tổng N	g/người/ngày	6 – 12
5	Tổng P	g/người/ngày	0,8 – 4,0
6	Amoni	g/người/ngày	2,4 – 4,8
7	Dầu mỡ động thực vật	g/người/ngày	10 – 30
8	Tổng Coliform*	MPN/100ml	106 – 109

Nguồn: Tổ chức Y tế Thế giới (WHO), năm 1993

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 những hôm trời mưa, nước mưa chảy tràn qua khu vực của dự án sẽ cuốn theo đất, cát, chất cặn bã, dầu mỡ rơi rớt xuống kênh mương của khu vực. Nếu lượng nước này không được quản lý tốt cũng sẽ gây tác động tiêu cực lớn đến nguồn nước mặt, nước ngầm và đời sống thủy sinh trong khu vực. Theo số

Dự án “Nhà máy sản xuất đồ uống”

ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN: 0918755356-0936260633

liệu thống kê của Tổ chức Y tế Thế giới (WHO) thì nồng độ các chất ô nhiễm được dự báo như ở bảng sau:

Nồng độ một số chất ô nhiễm trong nước mưa

TT	Thông số	Đơn vị	Nồng độ
1	COD	Mg/l	10-20
2	Chất rắn lơ lửng	Mg/l	10-20
3	Tổng Nitơ	Mg/l	0,5-1,5
4	Tổng phốt pho	Mg/l	0,004 - 0,03

Nguồn: WHO, 1993

Tác động do chất thải rắn

Các loại chất thải phát sinh tại dự án bao gồm:

+ 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

+ Chất thải 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.

IV. BIỆN PHÁP GIẢM THIỂU MÔI TRƯỜNG

4.1. Giai đoạn xây dựng dự án

Dự án thuê nhà xưởng hiện hữu, không thi công xây dựng công trình

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

a. Giảm thiểu ô nhiễm không khí

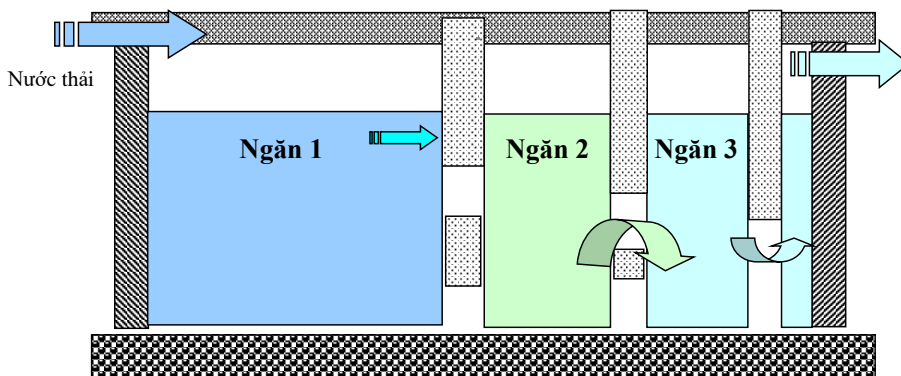
Các biện pháp giảm thiểu bụi, khí thải từ phương tiện vận chuyển ra vào dự án gồm:

- Sử dụng các loại xe đã được đăng kiểm theo đúng quy định của Nhà nước.
- Sử dụng các xe chuyên dụng, có nắp kín vận chuyển chất thải đến tận chân công trình hồ tập kết chất thải rắn.
- Không chở quá tải trọng cho phép của các phương tiện, hạn chế rơi vãi và bụi phát sinh.
- Các xe vận chuyển được rửa xe trước khi ra khỏi khu vực.
- Tiến hành tưới nước giảm thiểu bụi trên các tuyến đường nội bộ khu vực. Tần suất tưới: 2 lần/ngày (phụ thuộc vào tình hình thời tiết thực tế có thể điều chỉnh tần suất tưới nước cho hợp lý).
- Bố trí diện tích trồng cây xanh, thảm cỏ theo đúng diện tích đất đã quy hoạch trồng cây xanh thảm cỏ của dự án.
- Bố trí lao động dọn vệ sinh tại khu vực dự án, các khu xử lý và các tuyến đường nội bộ, cổng ra vào, hạn chế bụi phát sinh ảnh hưởng đến sức khỏe CBCNV làm việc.
- Thường xuyên kiểm tra và bảo trì phương tiện vận chuyển, đảm bảo tình trạng kỹ thuật tốt.
- Quy định tốc độ của xe chạy trong khu vực đường giao thông nội bộ từ 10-15km/h.
- Tắt máy phương tiện khi không tiến hành di chuyển.
- Quy định nghiêm ngặt về thời gian đỗ, số lượng xe và các xe vận chuyển phải đảm bảo tiêu chuẩn môi trường.

b. Giảm thiểu tác động nước thải

 Nước thải sinh hoạt:

Nước thải từ nhà vệ sinh được xử lý bằng bể tự hoại 3 ngăn. Bể tự hoại là công trình đồng thời làm 2 chức năng gồm: lắng và phân huỷ cặn lắng. Cặn lắng được giữ lại trong bể từ 2-3 năm, dưới ảnh hưởng của các sinh vật kỵ khí, các chất hữu cơ sẽ bị phân huỷ từ từ. Hiệu quả xử lý nước thải sinh hoạt bằng bể tự hoại đạt 60 - 65% cặn lơ lửng SS và 20 - 40% BOD.



Cấu tạo của bể tự hoại

Nước thải được đưa vào ngăn thứ nhất của bể, có vai trò lắng, lên men kỵ khí. Ở những ngăn tiếp theo, nước thải chuyển động theo chiều từ dưới lên trên, tiếp xúc với các vi sinh vật kỵ khí trong lớp bùn hình thành ở đáy bể trong điều kiện động. Các chất hữu cơ được các vi sinh vật hấp thụ và phân hủy, nước thải sau đó được dẫn ra hệ tiếp nhận.

+ 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 chất thải rắn

Dự án “Nhà máy sản xuất đồ uống”

ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN: 0918755356-0936260633

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 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường và Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của BTNMT Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật bảo vệ môi trường.

V. 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.

Dự án “Nhà máy sản xuất đồ uống”

ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN: 0918755356-0936260633

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 70%, vốn vay 30%.

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 “Nhà máy sản xuất đồ uống” 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 thiết kế nhà xưởng, Chi phí đặt cọc nhà xưởng, Chi phí vật tư thiết bị, Chi phí vốn lưu động.

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: **51.728.446.000 đồng.**

(Năm mươi một tỷ, bảy trăm hai mươi tám triệu, bốn trăm bốn mươi sáu nghìn đồng)

Trong đó:

- + Vốn tự có (70%) :
- + Vốn vay - huy động (30%)
- Công suất thiết kế:
- Sản phẩm cung cấp:

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

2.2. Các chi phí đầu vào của dự án:

	Chi phí đầu vào của dự án	%	Khoản mục
1	Chi phí marketing, bán hàng	15%	Doanh thu
2	Chi phí khấu hao TSCĐ	""	Khấu hao
3	Chi phí bảo trì thiết bị	5%	Tổng mức đầu tư thiết bị
4	Chi phí nguyên vật liệu, bao bì	60%	Doanh thu

Dự án “Nhà máy sản xuất đồ uống”

ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN: 0918755356-0936260633

Chi phí đầu vào của dự án		%	Khoản mục
5	Chi phí quản lý vận hành	5%	Doanh thu
6	Chi phí lãi vay	""	Kế hoạch trả nợ
7	Chi phí lương	""	Bảng lương

Chế độ thuế		%
1	Thuế TNDN	20

2.3. Phương án vay.

- Số tiền : **15.518.534.000 đồng.**
- Thời hạn : 10 năm (120 tháng).
- Ân hạn : 0 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	10	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	12,9%	/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 30%; tỷ trọng vốn chủ sở hữu là 70%; lãi suất vay dài hạn 10%/năm; chi phí sử dụng vốn chủ sở hữu (tạm tính) là 15%/năm.

2.4. Các thông số tài chính của dự án

2.4.1. 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 10 năm của dự án, trung bình mỗi năm trả **2,4 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 1.325% trả được nợ.

2.4.2. 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.

$$\text{KN hoàn vốn} = (\text{LN sau thuế} + \text{khấu hao} + \text{lãi vay}) / \text{Vốn đầu tư}.$$

Theo phân tích khả năng hoàn vốn giản đơn của dự án (phần phụ lục) thì chỉ số hoàn vốn của dự án là 25,71 lần, chứng tỏ rằng cứ 1 đồng vốn bỏ ra sẽ được đảm bảo bằng 25,71 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 4 đã thu hồi được vốn và có dư, do đó cần xác định số tháng của năm thứ 3 để xác định được thời gian hoàn vốn chính xác.

$$\text{Số tháng} = \text{Số vốn đầu tư còn phải thu hồi} / \text{thu nhập bình quân năm có dư}.$$

Như vậy thời gian hoàn vốn giản đơn của dự án là **3 năm 5 tháng** kể từ ngày hoạt động.

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

Thời gian hoàn vốn có chiết khấu (T_p) (hệ số chiết khấu 12,9%).

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

Theo bảng phân tích cho thấy đến năm thứ 5 đã hoàn được vốn và có dư. Do đó ta cần xác định số tháng cần thiết của năm thứ 4.

Như vậy thời gian hoàn vốn có chiết khấu của dự án là **4 năm 5 tháng** kể từ ngày hoạt động.

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

Hệ số chiết khấu mong muốn 12,9%/năm.

Theo bảng phụ lục tính toán **NPV = 111.048.952.000 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 quy về hiện giá thuần **111.048.952.000 đồng > 0** chứng tỏ dự án có hiệu quả cao.

Dự án “Nhà máy sản xuất đồ uống”

ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN: 0918755356-0936260633

2.4.5. 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.

Theo phân tích được thể hiện trong bảng phân tích của phụ lục tính toán cho thấy **IRR = 33,94% > 12,9%** như vậy đây là chỉ số lý tưởng, chứng tỏ dự án có khả năng sinh lời.

Dự án “Nhà máy sản xuất đồ uống”

ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN: 0918755356-0936260633

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 **6,6 tỷ đồng** thông qua nguồn thuế thu nhập từ hoạt động của dự án.
- + Hàng năm giải quyết việc làm cho nhiều lao động của địa phương.

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

III. 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 “*Nhà máy sản xuất đồ uống*” tại , tỉnh Đồng Nai theo đúng tiến độ và quy định, sớm đưa dự án đi vào hoạt động.

Dự án “Nhà máy sản xuất đồ uống”

ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN: 0918755356-0936260633

PHỤ LỤC: CÁC BẢNG TÍNH HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH

(KHÁCH HÀNG SẼ NHẬN ĐƯỢC SAU KHI THANH TOÁN CHI PHÍ THEO HỢP ĐỒNG. XIN CẢM ƠN)

ĐVT: 1000 VNĐ

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

Dự án “Nhà máy sản xuất đồ uống”

ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN: 0918755356-0936260633

Phụ lục 2: Bảng tính khấu hao hàng năm.

Dự án “Nhà máy sản xuất đồ uống”

ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN: 0918755356-0936260633

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

Dự án “Nhà máy sản xuất đồ uống”

ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN: 0918755356-0936260633

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

Dự án “Nhà máy sản xuất đồ uống”

ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN: 0918755356-0936260633

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

Dự án “Nhà máy sản xuất đồ uống”

ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN: 0918755356-0936260633

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

Dự án “Nhà máy sản xuất đồ uống”

ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN: 0918755356-0936260633

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

Dự án “Nhà máy sản xuất đồ uống”

ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN: 0918755356-0936260633

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

Dự án “Nhà máy sản xuất đồ uống”

ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN: 0918755356-0936260633

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