

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc  
----- ☸ ☉ ☺ -----

## THUYẾT MINH DỰ ÁN ĐẦU TƯ

# NHÀ MÁY SẢN XUẤT NƯỚC TINH KHIẾT



ĐỊA ĐIỂM :  
CHỦ ĐẦU TƯ :

*Ninh Thuận - Tháng 11 năm 2012*

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc  
----- ☸ ☉ ☺ -----

## THUYẾT MINH DỰ ÁN ĐẦU TƯ

# NHÀ MÁY SẢN XUẤT NƯỚC TINH KHIẾT

CHỦ ĐẦU TƯ

ĐƠN VỊ TƯ VẤN  
CÔNG TY CP TƯ VẤN ĐẦU TƯ  
THẢO NGUYÊN XANH

NGUYỄN VĂN MAI

*Ninh Thuận - Tháng 11 năm 2012*

# MUC LUC

CHƯƠNG I: GIỚI THIỆU CHỦ ĐẦU TƯ VÀ DỰ ÁN .....	1
I.1. Giới thiệu về chủ đầu tư .....	1
I.2. Mô tả sơ bộ thông tin dự án.....	1
I.3. Cơ sở pháp lý .....	2
CHƯƠNG II: BỐI CẢNH VÀ CĂN CỨ CỦA DỰ ÁN.....	4
II.1. Căn cứ xác định sự cần thiết và tính cấp thiết của dự án .....	4
II.1.1. Vai trò quan trọng của nước uống.....	4
II.1.2. Phân tích môi trường vĩ mô.....	4
II.2. Các điều kiện và cơ sở của dự án.....	5
II.3. Kết luận về sự cần thiết đầu tư.....	7
CHƯƠNG III: ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG .....	8
III.1. Địa điểm đầu tư.....	8
III.2. Khí hậu.....	9
III.3. Địa hình- Thổ nhưỡng.....	9
III.4. Hạ tầng khu đất xây dựng dự án .....	9
III.4.1. Hiện trạng sử dụng đất.....	9
III.4.2. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật.....	9
III.4.3. Cấp –Thoát nước.....	9
III.5. Nhận xét chung .....	9
CHƯƠNG IV: QUY MÔ DỰ ÁN – TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN .....	10
IV.1. Quy mô dự án .....	10
IV.2. Các hạng mục công trình .....	10
IV.3. Thời gian thực hiện dự án.....	10
CHƯƠNG V: GIẢI PHÁP THỰC HIỆN DỰ ÁN .....	11
V.1. Hình thức phân phối.....	11
V.1.1. Các loại sản phẩm .....	11
V.1.2. Hình thức phân phối.....	11
V.2. Phân khúc thị trường .....	11
V.3. Quy trình thực hiện .....	11
V.3.1. Chuẩn bị các thủ tục.....	11
V.3.2. Nguồn nước.....	11
V.3.3. Khử sắt, mangan.....	11
V.3.4. Làm mềm, khử khoáng .....	11
V.3.5. Lọc thô, khử mùi khử màu.....	12
V.3.6. Đóng bình, chai .....	12
CHƯƠNG VI: GIẢI PHÁP THIẾT KẾ MẶT BẰNG VÀ HẠ TẦNG KỸ THUẬT. 13	
VI.1. Tiêu chuẩn thiết kế mặt bằng.....	13
VI.2. Giải pháp xây dựng.....	13
VI.3. Giải pháp kỹ thuật.....	13
VI.3.1. Hệ thống điện.....	13
VI.3.2. Hệ thống cấp thoát nước .....	13
VI.3.3. Hệ thống chống sét .....	13

VI.3.4. Hệ thống Phòng cháy chữa cháy .....	14
VI.3.5. Hệ thống thông tin liên lạc.....	14
CHƯƠNG VII: ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG.....	15
VII.1. Đánh giá tác động môi trường.....	15
VII.1.1. Giới thiệu chung .....	15
VII.1.2. Các quy định và các hướng dẫn về môi trường.....	15
VII.2. Tác động của dự án tới môi trường .....	15
VII.2.1. Giai đoạn xây dựng dự án .....	16
VII.2.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng .....	16
VII.3. Các biện pháp giảm thiểu ô nhiễm .....	17
VII.3.1. Giai đoạn xây dựng dự án .....	17
VII.3.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng .....	17
VII.4. Kết luận .....	18
CHƯƠNG VIII: TỔNG MỨC ĐẦU TƯ DỰ ÁN.....	20
VIII.1. Cơ sở lập tổng mức đầu tư .....	20
VIII.2. Nội dung tổng mức đầu tư .....	21
VIII.2.1. Nội dung.....	21
VIII.2.2. Kết quả tổng mức đầu tư.....	22
VIII.2.3. Vốn lưu động.....	22
CHƯƠNG IX: NGUỒN VỐN THỰC HIỆN DỰ ÁN .....	23
IX.1. Cấu trúc nguồn vốn và phân bổ vốn đầu tư .....	23
IX.2. Tiến độ sử dụng vốn .....	23
IX.3. Nguồn vốn thực hiện dự án.....	23
CHƯƠNG X: HIỆU QUẢ KINH TẾ - TÀI CHÍNH .....	26
X.1. Các giả định kinh tế và cơ sở tính toán .....	26
X.2. Tính toán chi phí của dự án.....	26
X.2.1. Chi phí nhân công .....	26
X.2.2. Chi phí hoạt động .....	27
X.3. Doanh thu từ dự án.....	28
X.4. Các chỉ tiêu kinh tế của dự án .....	29
X.4.1. Báo cáo thu nhập của dự án .....	29
X.4.2. Báo cáo ngân lưu dự án.....	30
X.5. Đánh giá hiệu quả kinh tế - xã hội .....	31
CHƯƠNG XI: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	32
XI.1. Kết luận.....	32
XI.2. Kiến nghị.....	32
XI.3. Cam kết của chủ đầu tư.....	32

## **CHƯƠNG I: GIỚI THIỆU CHỦ ĐẦU TƯ VÀ DỰ ÁN**

### **I.1. Giới thiệu về chủ đầu tư**

- ✓ Chủ đầu tư :
- ✓ Giấy phép ĐKKD :
- ✓ Ngày đăng ký lần 2 :
- ✓ Đại diện pháp luật :
- ✓ Địa chỉ trụ sở :
- ✓ Ngành nghề chính : - Cung ứng và quản lý nguồn lao động  
- Sản xuất đồ uống không cồn, nước khoáng

### **I.2. Mô tả sơ bộ thông tin dự án**

- ✓ Tên dự án : Nhà máy sản xuất nước tinh khiết
- ✓ Địa điểm xây dựng : tỉnh Ninh Thuận
- ✓ Diện tích đất :
- ✓ Diện tích nhà xưởng :
- ✓ Công suất dự án :
  - 90,000 bình 21 lít/năm
  - 108,000 Chai 1.5 lít/năm
  - 144,000 Chai 0.5 lít/năm
  - 144,000 Chai 0.3 lít/năm
- ✓ Mục tiêu đầu tư : Tạo ra một nhà máy sản xuất nước tinh khiết với công suất 2,000,000 lít/năm
- ✓ Mục đích đầu tư : Phục vụ nhu cầu sử dụng nước uống sạch cho thị trường công sở , trường học, cảng cá (thuyền ra khơi) và các đại lý bán lẻ trên toàn tỉnh.
- ✓ Hình thức đầu tư : Đầu tư xây dựng mới
- ✓ Hình thức quản lý : Chủ đầu tư trực tiếp quản lý dự án thông qua ban Quản lý dự án do chủ đầu tư thành lập.
  - ✓ Tổng mức đầu tư : - Vốn chủ sở hữu : chiếm 40% tổng đầu tư, tương đương với: 867,281,000 đồng (*Tám trăm sáu mươi bảy triệu hai trăm tám mươi một ngàn đồng*)
    - Vốn vay :
- ✓ Nguồn vốn vay này dự kiến vay trong thời gian 60 tháng bắt đầu vay năm 2013 với lãi suất 12%/năm. Thời gian ân hạn trả vốn gốc là 8 tháng và thời gian trả nợ là 52 tháng.
- ✓ Vòng đời dự án : Trong vòng 15 năm, bắt đầu xây dựng từ tháng 1 năm 2013 và đi vào hoạt động từ quý 2 năm 2013.

### **I.3. Cơ sở pháp lý**

#### **❖ Văn bản pháp lý**

- ✓ Luật Xây dựng số 16/2003/QH11 ngày 26/11/2003 của Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam;
- ✓ Luật An toàn thực phẩm số 55/2010/QH12 ngày 17/6/2012 của Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam;
- ✓ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản của Quốc hội khóa XII, kỳ họp thứ 5 số 38/2009/QH12 ngày 19/6/2009;
- ✓ Luật Đất đai số 13/2003/QH11 ngày 26/11/2003 của Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam;
- ✓ Luật Đầu tư số 59/2005/QH11 ngày 29/11/2005 của Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam;
- ✓ Luật Doanh nghiệp số 60/2005/QH11 ngày 29/11/2005 của Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam;
- ✓ Luật Đấu thầu số 61/2005/QH11 ngày 29/11/2005 của Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam;
- ✓ Luật Kinh doanh Bất động sản số 63/2006/QH11 ngày 29/6/2006 của Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam;
- ✓ Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 ngày 03/6/2008 của Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam;
- ✓ Luật Bảo vệ môi trường số 52/2005/QH11 ngày 29/11/2005 của Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam;
- ✓ Bộ luật Dân sự số 33/2005/QH11 ngày 14/6/2005 của Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam;
- ✓ Luật thuế Giá trị gia tăng số 13/2008/QH12 ngày 03/6/2008 của Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam;
- ✓ Nghị định số 12/2009/NĐ-CP ngày 12/02/2009 của Chính phủ về việc Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;
- ✓ Nghị định số 38/2012/NĐ-CP ngày 25/4/2012 của Chính phủ về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật An toàn thực phẩm;
- ✓ Nghị định số 124/2008 NĐ-CP ngày 11 tháng 12 năm 2008 của Chính Phủ về thuế thu nhập doanh nghiệp;
- ✓ Nghị định số 123/2008/NĐ-CP ngày 08/12/2008 của Chính phủ Qui định chi tiết thi hành Luật Thuế giá trị gia tăng;
- ✓ Nghị định 140/2006/NĐ-CP của Chính phủ ngày 22 tháng 11 năm 2006 quy định việc bảo vệ môi trường trong các khâu lập, thẩm định, phê duyệt và tổ chức thực hiện các chiến lược, quy hoạch, kế hoạch, chương trình và dự án phát triển;
- ✓ Nghị định số 80/2006/NĐ-CP ngày 09 tháng 8 năm 2006 của Chính phủ về việc qui định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật bảo vệ môi trường;
- ✓ Nghị định số 21/2008/NĐ-CP ngày 28/02/2008 của Chính phủ về sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 80/2006/NĐ-CP ngày 09/08/2006 của Chính phủ về việc quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;
- ✓ Nghị định số 99/2007/NĐ-CP ngày 13/06/2009 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình;
- ✓ Nghị định số 35/2003/NĐ-CP ngày 4/4/2003 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều luật phòng cháy và chữa cháy;
- ✓ Nghị định số 209/2004/NĐ-CP ngày 16/12/2004 của Chính phủ về việc Quản lý chất lượng công trình xây dựng và Nghị định số 49/2008/NĐ-CP ngày 18/04/2008 của Chính phủ về việc sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 2009/2004/NĐ-CP;

## DỰ ÁN NHÀ MÁY SẢN XUẤT NƯỚC TINH KHIẾT

- ✓ Thông tư số 12/2008/TT-BXD ngày 07/05/2008 của Bộ xây dựng hướng dẫn việc lập và quản lý chi phí khảo sát xây dựng;
- ✓ Thông tư số 05/2009/TT-BXD ngày 15/04/2009 của Bộ Xây dựng hướng dẫn điều chỉnh dự toán xây dựng công trình;
- ✓ Thông tư số 05/2008/TT-BTNMT ngày 08/12/2008 của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn về đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và cam kết bảo vệ môi trường;
- ✓ Thông tư số 33/2007/TT-BTC ngày 09/4/2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn quyết toán dự án hoàn thành thuộc nguồn vốn nhà nước;
- ✓ Thông tư số 08/2006/TT-BTNMT ngày 08/9/2006 của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn về đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và cam kết bảo vệ môi trường;
- ✓ Công văn số 1779/BXD-VP ngày 16/08/2007 của Bộ Xây dựng về việc công bố định mức dự toán xây dựng công trình - Phần Khảo sát xây dựng;
- ✓ Định mức chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng kèm theo Quyết định số 957/QĐ-BXD ngày 29/9/2009 của Bộ Xây dựng;

### ❖ Các tiêu chuẩn áp dụng

Dự án Nhà máy sản xuất nước tinh khiết được thực hiện trên những tiêu chuẩn, quy chuẩn chính như sau:

- ✓ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam (tập 1, 2, 3 xuất bản 1997-BXD);
- ✓ Quyết định số 04 /2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008. Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng (QCVN: 01/2008/BXD);
- ✓ TCVN 2737-1995 : Tải trọng và tác động- Tiêu chuẩn thiết kế;
- ✓ TCXD 45-1978 : Tiêu chuẩn thiết kế nền nhà và công trình;
- ✓ TCVN 5760-1993 : Hệ thống chữa cháy - Yêu cầu chung thiết kế lắp đặt và sử dụng;
- ✓ TCVN 5738-2001 : Hệ thống báo cháy tự động - Yêu cầu kỹ thuật;
- ✓ TCVN-62:1995 : Hệ thống PCCC chất cháy bột, khí;
- ✓ TCVN 6160 – 1996 : Yêu cầu chung về thiết kế, lắp đặt, sử dụng hệ thống chữa cháy;
- ✓ TCVN 4760-1993 : Hệ thống PCCC - Yêu cầu chung về thiết kế;
- ✓ TCVN 5576-1991 : Hệ thống cấp thoát nước - quy phạm quản lý kỹ thuật;
- ✓ TCXD 51-1984 : Thoát nước - mạng lưới bên trong và ngoài công trình - Tiêu chuẩn thiết kế;
- ✓ TCVN 5687-1992 : Tiêu chuẩn thiết kế thông gió - điều tiết không khí - sưởi ấm;
- ✓ 11TCN 19-84 : Đường dây điện;
- ✓ Tiêu chuẩn thực hành sản xuất tốt GMP (Good Manufacturing Practice)
- ✓ Quy trình vệ sinh công nghiệp SSOP
- ✓ Tiêu chuẩn quốc tế SQF 2000CM HACCP/ISO 9001 “Thực phẩm – Chất lượng – An toàn”

## **CHƯƠNG II: BỐI CẢNH VÀ CĂN CỨ CỦA DỰ ÁN**

### **II.1. Căn cứ xác định sự cần thiết và tính cấp thiết của dự án**

#### **II.1.1. Vai trò quan trọng của nước uống**

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 như sự sống nói chung.

Nước chiếm khoảng 70% trọng lượng cơ thể, 65-75% trọng lượng cơ, 50% trọng lượng mỡ, 50% trọng lượng xương. Nước tồn tại ở hai dạng: nước trong tế bào và nước ngoài tế bào. Nước ngoài tế bào có trong huyết tương máu, dịch limpho, nước bọt... Huyết tương chiếm khoảng 20% lượng dịch ngoài tế bào của cơ thể (3-4 lít). Nước là chất quan trọng để các phản ứng hóa học và sự trao đổi chất diễn ra không ngừng trong cơ thể. Nước là một dung môi, nhờ đó tất cả các chất dinh dưỡng được đưa vào cơ thể, sau đó được chuyển vào máu dưới dạng dung dịch nước.

Uống không đủ nước ảnh hưởng đến chức năng của tế bào cũng như chức năng các hệ thống trong cơ thể. Uống không đủ nước sẽ làm suy giảm chức năng thận, thận không đảm đương được nhiệm vụ của mình, kết quả là trong cơ thể tích lũy nhiều chất độc hại. Những người thường xuyên uống không đủ nước da thường khô, tóc dễ gãy, xuất hiện cảm giác mệt mỏi, đau đầu, có thể xuất hiện táo bón, hình thành sỏi ở thận và túi mật. Vì vậy, trong điều kiện bình thường, một ngày cơ thể cần khoảng 40ml nước/kg cân nặng, trung bình 2-2.5 lít nước/ngày.

**Kết luận:** Tóm lại, nước rất cần cho cơ thể, duy trì cho cơ thể luôn ở trạng thái cân bằng và là yếu tố quan trọng bảo đảm sức khỏe của mỗi người. Đây chính là yếu tố thể hiện sự cần thiết phải đầu tư của [dự án](#) “Nhà máy sản xuất nước tinh khiết”.

#### **II.1.2. Phân tích môi trường vĩ mô**

Trong bối cảnh kinh tế thế giới vẫn chưa có dấu hiệu hồi phục, nền kinh tế Việt Nam vẫn chịu ảnh hưởng lớn từ tình hình chung. Đặc biệt, đáng lo ngại nhất là tình trạng nợ xấu và lượng hàng hóa đóng băng ngày càng lớn.

Tuy nhiên, theo Viện trưởng Kinh tế Việt Nam, tình hình kinh tế nước ta trong thời gian tới sẽ được cải thiện nhờ những chính sách kịp thời của Chính phủ. Tuy nhiên xét trong tổng thể, nền kinh tế chưa thể thoát khỏi những hệ lụy từ tình trạng lãng phí đầu tư công, đầu tư dàn trải... Tình hình có thể dịu đi nhưng về lâu dài sẽ tiếp diễn những bất ổn thường trực, đòi hỏi chính phủ phải có những bước đi cần trọng.

Bên cạnh đó, theo nhận định của Ngân hàng Phát triển Châu Á (ADB), tăng trưởng kinh tế Việt Nam năm 2012 được điều chỉnh xuống 5.1%. ADB tính toán, kinh tế Việt Nam quý 3/2012 tăng trưởng khoảng 5.4%, cải thiện so với quý 2. Lạm phát ở thời điểm cuối năm 2012 được dự báo ở mức khoảng 7%, còn lạm phát trung bình của cả năm 2012 ở mức 9.1%.

Đối với năm 2013, ADB dự báo tăng trưởng kinh tế Việt Nam ở mức khoảng 5.7%, lạm phát trung bình 9.4%, cao hơn so với năm 2012 bởi giá lương thực toàn cầu tăng cao, lượng cầu trong nước tăng và chính sách tài khóa có thể được nới lỏng. Tóm lại, tăng trưởng kinh tế Việt Nam năm 2013 sẽ cao hơn so với năm 2012. Lạm phát của năm 2013 cũng được dự báo sẽ cao hơn nhưng không vượt mức 1 con số.

**Kết luận:** Mặc dù hiện tại nền kinh tế chung đang gặp nhiều khó khăn nhưng nguồn nước nói chung và nước uống tinh khiết nói riêng luôn là nhu cầu thiết yếu nhất của cuộc sống và luôn nằm trong chính sách phát triển đất nước của Chính phủ bởi nước sạch luôn là một tiêu chuẩn



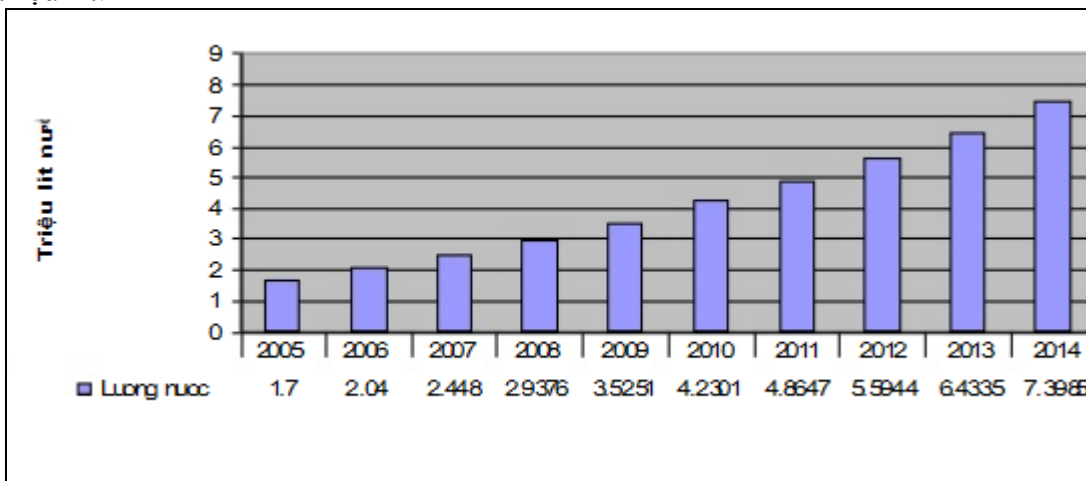
quan trọng để đánh giá chất lượng cuộc sống. Vì vậy, dự án *Nhà máy sản xuất nước tinh khiết* do Công ty ... chúng tôi đầu tư tại tỉnh Ninh Thuận phù hợp với môi trường vĩ mô và mục tiêu phát triển của đất nước. Đây là căn cứ để xác định sự cần thiết của dự án nhằm bảo đảm sức khỏe và chất lượng cuộc sống cho người dân địa phương.

## II.2. Các điều kiện và cơ sở của dự án

### II.2.1. Thị trường nước tinh khiết đóng chai Việt Nam

Bắt nguồn từ nhu cầu về nước sạch và sự tiện dụng trong sinh hoạt, nước đóng chai đang có xu hướng được người dân sử dụng thường xuyên và ngày càng phổ biến từ các khu du lịch, công sở, trường học đến các hộ gia đình, các cửa hàng buôn bán.

Trong khi nước khoáng là loại nước có nhiều khoáng chất hơn bình thường, nước này dung như một dược liệu để trị bệnh, nếu sử dụng không đúng cách sẽ không tốt cho sức khỏe; thì nước tinh khiết đóng chai là loại nước ngầm được xử lý qua hệ thống lọc nhiều công đoạn, đảm bảo khô thanh trùng và giữ lại những khoáng chất cần thiết cho cơ thể. Nếu sử dụng nước tinh khiết thường xuyên sẽ tốt cho hệ bài tiết. Mỗi ngày cơ thể con người cần uống trên một lít nước để bù đắp cho lượng nước đã mất, tạo sự đàn hồi và tái tạo da. Số liệu thống kê 5 năm vừa qua cho thấy, thị trường nước tinh khiết đóng chai tăng trưởng không ngừng với tốc độ trung bình 20%/năm, năm 2005 số lít nước tinh khiết đóng chai tiêu thụ chỉ khoảng 1.7 triệu lít/năm thì đến năm 2010 là hơn 4 triệu lít.



Hình: Tốc độ tăng trưởng sản lượng tiêu thụ

Với 2 loại sản phẩm chính là nước tinh khiết đóng chai loại 20l/chai và 500ml/chai, thị trường nước tinh khiết đóng chai được tập trung tiêu thụ chủ yếu tại các nhà máy, cơ quan, xí nghiệp (chiếm 75% tổng sản lượng tiêu thụ), số lượng còn lại chia đều cho tiêu dùng cá nhân và hộ gia đình. Theo dự báo, thị trường nước tinh khiết đóng chai sẽ giữ được nhịp độ tăng trưởng trung bình khoảng 15% trong giai đoạn 2010 - 2015 và sẽ đạt mức tiêu thụ khoảng 8 triệu lít/năm vào năm 2015.

**Kết luận:** Do xuất đầu tư ban đầu một dây chuyền sản xuất nước tinh khiết khá thấp, lợi nhuận tốt và ổn định thị trường tiêu dùng đang tăng trưởng khiến cho ngày càng có nhiều nhà đầu tư muốn tham gia lĩnh vực kinh doanh này. Vì vậy, đây chính là cơ sở để ... đầu tư dự án *Nhà máy sản xuất nước tinh khiết*.

## ❖ Môi trường thực hiện dự án



Hình: Vị trí tỉnh Ninh Thuận

Ninh Thuận là một tỉnh ven biển thuộc vùng Nam Trung Bộ của Việt Nam được cả nước biết đến là một vùng có khí hậu khắc nghiệt và khô hạn vào bậc nhất cả nước. Bên cạnh đó, dưới áp lực của gia tăng dân số, nhu cầu phát triển kinh tế xã hội đã ảnh hưởng tiêu cực đến tài nguyên nước như cạn kiệt nguồn nước mùa cạn, hạ thấp mực nước ngầm, suy thoái chất lượng nước. Vì vậy, cần nâng cao nhận thức cộng đồng trong quản lý, bảo vệ, khai thác và sử dụng tài nguyên nước có hiệu quả tại Ninh Thuận.

**Kết luận:** Việc Công ty ... đầu tư xây dựng *Nhà máy sản xuất nước tinh khiết* nhằm phục vụ người dân vùng biển Ninh Thuận được đánh giá là cần thiết và cấp bách trước điều kiện tự nhiên và kinh tế xã hội của tỉnh.

### II.3. Kết luận về sự cần thiết đầu tư

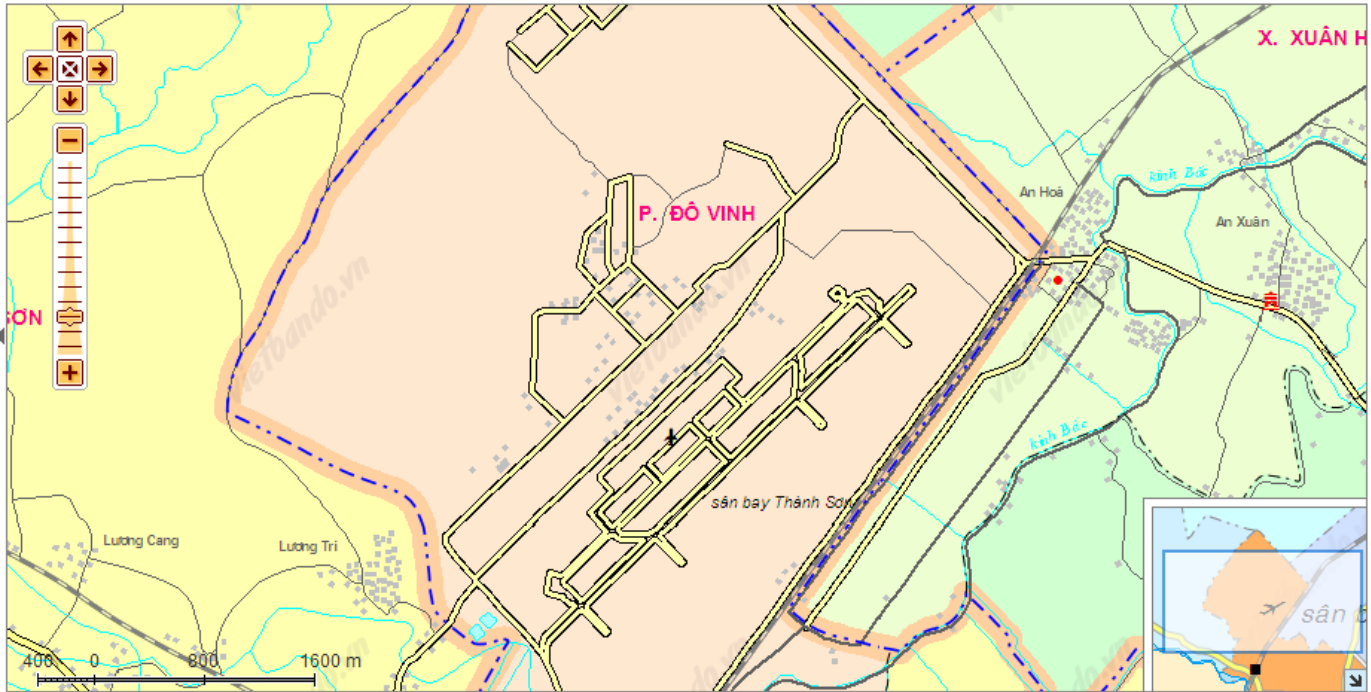
Nhận thấy nhu cầu của xã hội, cùng kinh nghiệm nhiều năm trong việc sản xuất nước tinh khiết, Công ty ... chúng tôi quyết định đầu tư xây dựng dự án *Nhà máy sản xuất nước tinh khiết* tại thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, một nơi có khí hậu khô cần, nguồn nước cạn kiệt và nhất là nhu cầu sử dụng nước uống của người dân, nhất là người dân cảng cá, nhiều ngày lênh đênh trên biển.

Với niềm tin sản phẩm do chúng tôi tạo ra sẽ được người tiêu dùng trong tỉnh ưa chuộng, với niềm tự hào sẽ góp phần tăng giá trị tổng sản phẩm công nghiệp, tăng thu nhập và nâng cao đời sống của nhân dân và tạo việc làm cho lao động tại địa phương, chúng tôi tin rằng [dự án](#) đầu tư *Nhà máy sản xuất nước tinh khiết* là sự đầu tư cần thiết trong giai đoạn hiện nay.

## **CHƯƠNG III: ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG**

### **III.1. Địa điểm đầu tư**

Dự án Nhà máy sản xuất nước tinh khiết được xây dựng tại Phường Đô Vinh, TP. Phan Rang – Tháp Chàm.



Hình: Vị trí xây dựng dự án

Đô Vinh là một phường thuộc TP. Phan Rang – Tháp Chàm.

- Phía Bắc giáp xã Phước Trung, huyện Bác Ái
- Phía Tây giáp xã Nhơn Sơn, huyện Ninh Sơn
- Phía Tây Nam giáp xã Phước Vinh, huyện Ninh Phước
- Phía Đông giáp xã Xuân Hải
- Phía Đông Nam giáp xã Thành Hải
- Phía Nam giáp phường Bảo An và phường Phước Mỹ.

Phường Đô Vinh hiện có gần 3,700 hộ dân, với trên 15,500 nhân khẩu, trong đó trên 50% người dân sống chủ yếu bằng nghề nông, số còn lại tập trung ở các ngành nghề khác như thương mại, dịch vụ, tiểu thủ công nghiệp...

Những năm qua, phường Đô Vinh còn tranh thủ sự hỗ trợ của các ngành, các cấp tập trung đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng giao thông, triển khai tốt các chính sách ưu đãi về vốn, cải cách thủ tục hành chính... tạo mọi điều kiện để phát triển các thành phần kinh tế, đặc biệt là về lĩnh vực thương mại – dịch vụ, tiểu thủ công nghiệp. Đến nay, toàn phường có 197 hộ hoạt động kinh doanh các ngành nghề như: ăn uống, vận tải, sản xuất cơ khí, mộc dân dụng, kỹ nghệ sắt nhôm... với tổng giá trị sản xuất 9 tháng đầu năm đạt trên 100 tỷ đồng. Đứng chân trên địa bàn còn có Cụm công nghiệp Tháp Chàm góp phần tích cực giải quyết công ăn việc làm cho nhiều lao động ở địa phương... Nhờ đó kinh tế của phường Đô Vinh đã tăng trưởng khá vững chắc.

Chất lượng đời sống của nhân dân ngày càng được nâng cao còn thể hiện rõ qua những thành tựu về lĩnh vực văn hóa - xã hội. Trong năm học qua, tỷ lệ học sinh lên lớp thẳng ở bậc THCS và tiểu học đạt từ 96.2%-98.57%; hằng năm học sinh vào lớp 1 đạt 100%. Từ đầu năm đến nay, toàn phường có 4,799 lượt người dân được chăm sóc sức khỏe ban đầu, tăng 1,349 lượt người so với cùng kỳ.

### III.2. Khí hậu

Do nằm trong khu vực có vùng khô hạn nhất cả nước nên khu vực đầu tư [dự án](#) có kiểu khí hậu nhiệt đới gió mùa điển hình với đặc trưng là khô nóng, gió nhiều, bốc hơi mạnh từ 670-1,287mm/năm. Lượng mưa trung bình hàng năm khoảng 700 đến 800 mm ở Phan Rang và tăng dần theo độ cao lên đến 1,100 mm ở vùng núi. Nhiệt độ trung bình hàng năm là 27°C. Khí hậu hàng năm có 2 mùa rõ rệt: Mùa mưa từ tháng 9 đến tháng 11; mùa khô từ tháng 12 đến tháng 8 năm sau.

### III.3. Địa hình- Thổ nhưỡng

Địa chất của tỉnh thuộc nền địa chất granit, phức hệ Đèo Cả- Đơn Dương, giàu khoáng sản phi kim loại, nhất là nguyên vật liệu xây dựng. Thổ nhưỡng là tổ hợp 24 tổ đất phần lớn là tổ đỏ và nâu vàng (đất feralit) có chiều sâu phong hoá dày.

### III.4. Hạ tầng khu đất xây dựng dự án

#### III.4.1. Hiện trạng sử dụng đất

Khu đất xây dựng dự án có diện tích 932.m<sup>2</sup> là đất nông nghiệp.

#### III.4.2. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật

Khu vực tiến hành đầu tư [dự án](#) đã có 2 khu nhà xưởng.

#### III.4.3. Cấp –Thoát nước

Nguồn cấp thoát nước đầy đủ.

### III.5. Nhận xét chung

Từ những phân tích trên, chủ đầu tư nhận thấy rằng khu đất xây dựng dự án rất thuận lợi để tiến hành thực hiện. Các yếu tố về tự nhiên, kinh tế, hạ tầng và nhất là kinh nghiệm của chủ đầu tư là những yếu tố làm nên sự thành công của một dự án đầu tư vào lĩnh vực sản xuất nước tinh khiết

## **CHƯƠNG IV: QUY MÔ DỰ ÁN – TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN**

### **IV.1. Quy mô dự án**

Dự án *Nhà máy sản xuất nước tinh khiết* được đầu tư trên khu đất có tổng diện tích 932.m<sup>2</sup> với công suất 2,000,000 lít/năm. Trong đó bao gồm:

- 90,000 bình 21 lít/năm
- 108,000 Chai 1.5 lít/năm
- 144,000 Chai 0.5 lít/năm
- 144,000 Chai 0.3 lít/năm.

### **IV.2. Các hạng mục công trình**

<b>STT</b>	<b>HẠNG MỤC</b>	<b>Đơn vị</b>	<b>Diện tích</b>
1	Nhà xưởng	m <sup>2</sup>	200
2	Nhà ở	m <sup>2</sup>	75
3	Sảnh	m <sup>2</sup>	33
4	Nhà bếp+ phục vụ	m <sup>2</sup>	42
5	Nhà vệ sinh	m <sup>2</sup>	27
6	Sân đường nội bộ	m <sup>2</sup>	65.0
7	Cây xanh	m <sup>2</sup>	56.0
	<b>TỔNG</b>	m <sup>2</sup>	<b>498.0</b>

### **IV.3. Thời gian thực hiện dự án**

Dự án bắt đầu xây dựng từ tháng 1 năm 2013 và đi vào hoạt động từ quý 2 năm 2013. Dự án có vòng đời 15 năm.

## **CHƯƠNG V: GIẢI PHÁP THỰC HIỆN DỰ ÁN**

### **V.1. Hình thức phân phối**

#### **V.1.1. Các loại sản phẩm**

Nước tinh khiết do nhà xưởng sản xuất bao gồm 4 loại:

- Loại bình 21 lít
- Chai 1.5 lít
- Chai 0.5 lít
- Chai 0.3 lít/năm

#### **V.1.2. Hình thức phân phối**

- Sĩ
- Lễ

### **V.2. Phân khúc thị trường**

Sản phẩm phân phối trong địa bàn tỉnh Ninh Thuận và hướng tới thị trường:

- Cảng cá ( phục vụ cho thuyền ra khơi)
- Công sở, trường học
- Các đại lý bán lẻ trên toàn tỉnh.

### **V.3. Quy trình thực hiện**

#### **V.3.1. Chuẩn bị các thủ tục**

Phần lớn người tiêu dùng lựa chọn sản phẩm nước tinh khiết đóng chai vì nó có mùi vị dễ chịu hơn nhiều nước máy (không có mùi clo), vừa an toàn, vừa có chất lượng tốt hơn. Để bán được loại nước này chúng tôi đã hoàn tất các thủ tục cấp phép như bản công bố tiêu chuẩn, chất lượng; Giấy chứng nhận cơ sở đạt tiêu chuẩn vệ sinh an toàn thực phẩm; Giấy chứng nhận bản quyền thương hiệu; Sở hữu trí tuệ; Giấy chứng nhận công nhân đã được đào tạo, Giấy khám sức khỏe, Đăng ký nhãn mác.

#### **V.3.2. Nguồn nước**

Chúng tôi sử dụng nguồn nước từ nước máy để sản xuất thành nước tinh khiết. Nguồn nước này phải được xét nghiệm, kiểm tra các chỉ tiêu lý, hóa và vi sinh trước khi thực hiện quy trình sản xuất.

#### **V.3.3. Khử sắt, mangan**

Nước được chảy qua bộ lọc với vật liệu là các chất có khả năng ô xy hóa mạnh để chuyển sắt 2 thành sắt 3, kết tủa và được xả ra ngoài. Quá trình này cũng đồng thời xử lý mangan và mùi hôi của khí H<sub>2</sub>S (nếu có). Sau đó, nước được đưa vào sản xuất hoặc tiếp tục phải xử lý.

#### **V.3.4. Làm mềm, khử khoáng**

Nước thô được xử lý lọc qua hệ trao đổi ion (Cation-Anion), có tác dụng lọc những ion dương (Cation): Mg<sup>2+</sup>, Ca<sup>2+</sup>, Fe<sup>3+</sup>, Fe<sup>2+</sup>, ... và những ion âm (Anion) như: Cl<sup>-</sup>, NO<sub>3</sub><sup>-</sup>, NO<sub>2</sub><sup>-</sup>,... Nước được xử lý qua hệ thống này sẽ được đưa vào bồn chứa hoặc tiếp tục được xử lý.

### **V.3.5. Lọc thô, khử mùi khử màu**

Dùng bộ lọc tự động xúc xả với nhiều lớp vật liệu để loại bỏ bột cặn thô trên 5 micron, khử mùi và màu (nếu có).

Các giai đoạn trên thực chất là để bảo vệ, tăng tuổi thọ của hệ thống màng RO trong công đoạn sản xuất chính sau đây.

#### **+ Lọc thẩm thấu ngược**

Nước được bơm (cao áp) qua hệ thống màng thẩm thấu ngược (Reverse Osmosis).

Tùy theo chế độ điều chỉnh, màng RO sẽ cho khoảng 25 - 75% lượng nước tinh khiết đi qua những lỗ lọc cực nhỏ, tới 0.001 micron.

Phần nước còn lại, có chứa những tạp chất, những ion kim loại ... sẽ được xả bỏ hoặc được thu hồi để quay vòng.

Phần nước tinh khiết không còn vi khuẩn, virus và các loại khoáng chất đạt tiêu chuẩn nước đóng chai sẽ được tích trữ trong bồn chứa kín.

#### **+ Tái diệt khuẩn bằng tia cực tím**

Trong quá trình lưu trữ, nước tinh khiết có khả năng bị nhiễm khuẩn từ không khí nên trước khi đóng chai rất cần tái tiệt trùng bằng tia UV (Ultra-violet light) để diệt khuẩn. Sau đó đưa qua hệ thống lọc tinh 0.2µm để loại bỏ xác vi khuẩn (nếu có).

### **V.3.6. Đóng bình, chai**

Sau khi qua tất cả các quy trình trên, nước được bơm ra hệ thống chiết rót để đóng chai.

- Chuẩn bị nắp:

Nắp được lấy từ kho đưa vào khu vực rửa nắp để rửa bằng nước thành phẩm qua 04 giai đoạn như:

+ Giai đoạn 1: Kiểm tra, rửa lần 01 loại bỏ cặn trong quá trình vận chuyển, lần 2 rửa sạch chuyển qua giai đoạn 2.

+ Giai đoạn 2: Ngâm nắp đã rửa bằng dung dịch tiệt trùng.

+ Giai đoạn 3 và 4: Tương tự như giai đoạn 1 và 2. Sau đó đưa vào ngăn chứa nắp trong hệ thống để chuẩn bị sản xuất.

- Chuẩn bị vỏ bình, vỏ chai:

+ Giai đoạn 1: Vỏ bình, vỏ chai được tập trung tại phòng sơ chế để chà rửa sạch sẽ, xúc rửa lần thứ nhất bằng hóa chất tiệt trùng dùng cho thực phẩm.

+ Giai đoạn 2: Tiệt trùng vỏ bình, vỏ chai

Vỏ bình tiếp tục được đưa vào máy tự động súc rửa và phải tráng lại bằng nước thành phẩm (nước tinh khiết).

Hóa chất tiệt trùng phải là loại được kiểm nghiệm, có tính sát trùng mạnh nhưng không để lại mùi, phân hủy nhanh, không ảnh hưởng đến chất lượng nước.

+ Giai đoạn 3: Vỏ bình, vỏ chai được chuyển qua máy chiết nước, đóng nắp tự động.

+ Giai đoạn 4: Bình, chai được đưa qua băng tải để được kiểm tra lần cuối trước khi đưa ra thành phẩm.

- Giai đoạn cuối: Bình, chai thành phẩm được chuyển qua kho trung chuyển. Bộ phận đảm bảo chất lượng kiểm tra lần cuối. Sau hai ngày có kết quả kiểm nghiệm chuyển qua kho bảo quản và phân phối.



## **CHƯƠNG VI: GIẢI PHÁP THIẾT KẾ MẶT BẰNG VÀ HẠ TẦNG KỸ THUẬT**

### **VI.1. Tiêu chuẩn thiết kế mặt bằng**

- + Phù hợp với quy hoạch được duyệt.
- + Địa thế cao, bằng phẳng, thoát nước tốt.
- + Đảm bảo các quy định an toàn và vệ sinh thực phẩm, vệ sinh môi trường.
- + Không gần các nguồn chất thải độc hại.
- + Đảm bảo có nguồn thông tin liên lạc, cấp điện, cấp nước từ mạng lưới cung cấp chung.

### **VI.2. Giải pháp xây dựng**

Xây dựng nhà tiền chế: nhà xây gạch, lợp mái tôn, đóng Laphong nhựa.

1	Tổng diện tích khu đất	m <sup>2</sup>	932.9
2	Diện tích xây dựng	m <sup>2</sup>	442
3	Mật độ xây dựng	%	47.4%

### **VI.3. Giải pháp kỹ thuật**

#### **VI.3.1. Hệ thống điện**

Hệ thống chiếu sáng bên trong được kết hợp giữa chiếu sáng nhân tạo và chiếu sáng tự nhiên.

Hệ thống chiếu sáng bên ngoài được bố trí hệ thống đèn pha, ngoài việc bảo đảm an ninh cho công trình còn tạo được nét thẩm mỹ cho công trình vào ban đêm. Công trình được bố trí trạm biến thế riêng biệt và có máy phát điện dự phòng. Hệ thống tiếp đất an toàn, hệ thống điện được lắp đặt riêng biệt với hệ thống tiếp đất chống sét. Việc tính toán thiết kế hệ thống điện được tuân thủ tuyệt đối các tiêu chuẩn qui định của tiêu chuẩn xây dựng và tiêu chuẩn ngành.

#### **VI.3.2. Hệ thống cấp thoát nước**

Hệ thống cấp thoát nước được thiết kế đảm bảo yêu cầu sử dụng nước:

- + Nước sinh hoạt.
- + Nước cho hệ thống chữa cháy.
- + Nước dùng cho sản xuất nước tinh khiết

Việc tính toán cấp thoát nước được tính theo tiêu chuẩn cấp thoát nước cho công trình công cộng và theo tiêu chuẩn PCCC quy định.

#### **VI.3.3. Hệ thống chống sét**

Hệ thống chống sét sử dụng hệ thống kim thu sét hiện đại đạt tiêu chuẩn.

Hệ thống tiếp đất chống sét phải đảm bảo  $R_d < 10 \Omega$  và được tách riêng với hệ thống tiếp đất an toàn của hệ thống điện.

Toàn bộ hệ thống sau khi lắp đặt phải được bảo trì và kiểm tra định kỳ.

Việc tính toán thiết kế chống sét được tuân thủ theo quy định của quy chuẩn xây dựng và tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.

#### **VI.3.4. Hệ thống Phòng cháy chữa cháy**

Công trình được lắp đặt hệ thống báo cháy tự động tại các khu vực công cộng để đảm bảo an toàn tuyệt đối cho công trình. Hệ thống chữa cháy được lắp đặt ở những nơi dễ thao tác và thường xuyên có người qua lại.

Hệ thống chữa cháy: ống tráng kẽm, bình chữa cháy, hộp chữa cháy,... sử dụng thiết bị của Việt Nam đạt tiêu chuẩn về yêu cầu PCCC đề ra.

Việc tính toán thiết kế PCCC được tuân thủ tuyệt đối các qui định của qui chuẩn xây dựng và tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.

#### **VI.3.5. Hệ thống thông tin liên lạc**

Toàn bộ công trình được bố trí một tổng đài chính phục vụ liên lạc đối nội và đối ngoại. Các thiết bị telex, điện thoại nội bộ, fax (nếu cần) được đầu nối đến từng phòng.

## **CHƯƠNG VII: ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG**

### **VII.1. Đánh giá tác động môi trường**

#### **VII.1.1. Giới thiệu chung**

Dự án *Nhà máy sản xuất nước tinh khiết* được xây dựng tại phường Đô Vinh, TP. Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận

Mục đích của đánh giá tác động môi trường là xem xét đánh giá những yếu tố tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường trong xây dựng 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 khi dự án được thực thi, đáp ứng được các yêu cầu về tiêu chuẩn môi trường.

#### **VII.1.2. Các quy định và các hướng dẫn về môi trường**

Các quy định và hướng dẫn sau được dùng để tham khảo

- Luật Bảo vệ Môi trường số 52/2005/QH11 đã được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam khóa XI kỳ họp thứ 8 thông qua tháng 11 năm 2005;
- Nghị định số 80/2006/NĐ-CP của Chính phủ ngày 09 tháng 8 năm 2006 về việc quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của luật Bảo vệ Môi trường;
- Nghị định số 21/2008/NĐ-CP của Chính phủ ngày 28 tháng 2 năm 2008 về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 80/2006/NĐ-CP ngày 09 tháng 8 năm 2006 của Chính phủ về việc quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của luật Bảo vệ Môi trường;
- Thông tư số 05/2008/ TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường ngày 18/12/2008 về việc hướng dẫn về đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và cam kết bảo vệ môi trường;
- Quyết định số 35/QĐ-BKHCMNT của Bộ trưởng Bộ Khoa học Công nghệ và Môi trường ngày 25/6/2002 về việc công bố Danh mục tiêu chuẩn Việt Nam về môi trường bắt buộc áp dụng;
- Quyết định số 23/2006/QĐ-BTNMT ngày 26/12/2006 về việc ban hành Danh mục chất thải nguy hại kèm theo Danh mục chất thải nguy hại;
- Tiêu chuẩn môi trường do Bộ KH&MT ban hành 1995, 2001 & 2005;
- Quyết định số 22/2006/QĐ-BTNMT ngày 18 tháng 12 năm 2006 của Bộ Tài Nguyên và Môi trường về việc bắt buộc áp dụng 05 Tiêu chuẩn Việt Nam về Môi trường và bãi bỏ áp dụng một số các Tiêu chuẩn đã quy định theo quyết định số 35/2002/QĐ-BKHCMNT ngày 25 tháng 6 năm 2002 của Bộ trưởng Bộ KH&MT và Môi trường;
- Tiêu chuẩn thực hành sản xuất tốt GMP (Good Manufacturing Practice)
- Quy trình vệ sinh công nghiệp SSOP
- Tiêu chuẩn quốc tế SQF 2000CM HACCP/ISO 9001 “Thực phẩm – Chất lượng – An toàn”

#### **VII.2. Tác động của dự án tới môi trường**

Việc thực thi dự án “Nhà máy sản xuất nước tinh khiết” sẽ ảnh hưởng nhất định đến môi trường xung quanh khu vực nhà máy và ngay tại nhà máy, sẽ tác động trực tiếp đến môi trường

không khí, đất, nước trong khu vực này. Chúng ta có thể dự báo được những nguồn tác động đến môi trường có khả năng xảy ra trong các giai đoạn khác nhau.

### **VII.2.1. Giai đoạn xây dựng dự án**

+ *Tác động của bụi, khí thải, tiếng ồn*

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.

+ *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.

+ *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.

### **VII.2.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng**

+ *Ô nhiễm không khí*

Khí thải của các phương tiện:

- Với dây chuyền công nghệ hiện đại, phần lớn máy móc, thiết bị sẽ thực hiện hết các công đoạn sản xuất nên dự án khi đi vào hoạt động ổn định số lượng lao động chỉ khoảng 10 người, do đó các phương tiện vận chuyển ước tính khoảng 10 xe máy các loại. Khí thải của các phương tiện chứa bụi SO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub>, CO, các chất hữu cơ bay hơi (VOC) làm tăng tải lượng các chất ô nhiễm trong không khí.

+ *Ô nhiễm tiếng ồn*

Nguồn ồn phát sinh là do hoạt động của máy móc thiết bị vận chuyển nguyên nhiên vật liệu trong khu vực dự án và tiếng ồn do máy móc, thiết bị sản xuất.

Tiếng ồn từ phương tiện vận chuyển nguyên nhiên vật liệu gián đoạn, không liên tục và độ ồn không cao, có thể kiểm soát được.

Tiếng ồn từ máy móc, thiết bị sản xuất: vì dây chuyền công nghệ sử dụng thiết bị máy móc hiện đại, có các biện pháp giảm thiểu tiếng ồn cục bộ ngay tại máy móc nên độ ồn phát sinh này không đáng kể.

+ *Ô nhiễm nước thải*

*Nước thải sinh hoạt:* có chứa các chất cặn bã, các chất rắn lơ lửng, các chất hữu cơ, các chất dinh dưỡng và vi sinh. Nồng độ các chất ô nhiễm trong nước thải sinh hoạt như sau:

- Các chất hữu cơ: giảm nồng độ ôxy hoà tan trong nước, ảnh hưởng đến động thực vật thủy sinh.

- Các chất rắn lơ lửng: ảnh hưởng đến chất lượng nước, động thực vật thủy sinh.

- Các chất dinh dưỡng (N, P): gây hiện tượng phú dưỡng hóa, ảnh hưởng tới chất lượng nước trong khu vực.

- Các vi khuẩn gây bệnh: nước có lẫn vi khuẩn gây bệnh là nguyên nhân của các dịch bệnh thương hàn, phó thương hàn, lỵ, tả; Coliform là nhóm vi khuẩn gây bệnh đường ruột;

*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.

+ *Ô nhiễm do chất thải rắn*

Chất thải rắn sinh hoạt: Chất thải rắn sinh hoạt phát sinh có thành phần đơn giản, chủ yếu là các thực phẩm dư thừa và các loại rác thải khác như giấy bìa, chai nhựa,... Chất thải rắn sinh hoạt tính trung bình 0.5 kg/người/ngày. Với lượng công nhân viên là 10 người, vậy khối lượng chất thải rắn sinh hoạt tại khu vực dự án sẽ khoảng 5kg/ngày.

Chất thải nguy hại: chất thải nguy hại là các chất thải cần có biện pháp quản lý đặc biệt. Chất thải nguy hại phát sinh của dự án chủ yếu là: gang tay, giẻ lau, mực in thải, bóng đèn huỳnh quang thải,... nhưng lượng phát sinh không lớn.

### VII.3. Các biện pháp giảm thiểu ô nhiễm

#### VII.3.1. Giai đoạn xây dựng dự án

- 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.

- Tận dụng tối đa các phương tiện thi công cơ giới, tránh cho công nhân lao động gắng sức, phải hít thở nhiều làm lượng bụi xâm nhập vào phổi tăng lên.

- Cung cấp đầy đủ các phương tiện bảo hộ lao động cho công nhân như mũ, khẩu trang, quần áo, giày tại những công đoạn cần thiết.

- Hạn chế ảnh hưởng tiếng ồn tại khu vực công trường xây dựng. Các máy khoan, đào, đóng cọc bê tông... gây tiếng ồn lớn sẽ không hoạt động từ 18h – 06h.

Chủ đầu tư đề nghị đơn vị chủ thầu và công nhân xây dựng thực hiện các yêu cầu sau:

- Công nhân sẽ ở tập trung bên ngoài khu vực thi công.

- Đảm bảo điều kiện vệ sinh cá nhân.

- Tổ chức ăn uống tại khu vực thi công phải hợp vệ sinh, có nhà ăn...

- Hệ thống nhà tắm, nhà vệ sinh được xây dựng đủ cho số lượng công nhân tập trung trong khu vực dự án.

- Rác sinh hoạt được thu gom và chuyển về khu xử lý rác tập trung.

- Có bộ phận chuyên trách để hướng dẫn các công tác vệ sinh phòng dịch, vệ sinh môi trường, an toàn lao động và kỷ luật lao động cho công nhân.

#### VII.3.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng

+ *Giảm thiểu ô nhiễm không khí*

Trồng cây xanh: nhằm tạo cảnh quan môi trường xanh cho khu ở, dự án sẽ dành 10% diện tích đất để trồng cây xanh thảm cỏ.

- Giảm thiểu ô nhiễm do khí thải của các phương tiện vận chuyển

Biện pháp giảm thiểu ô nhiễm khả thi có thể áp dụng là thông thoáng. Để tiết kiệm năng lượng và giảm thiểu có hiệu quả, cần phải kết hợp thông thoáng bằng đối lưu tự nhiên có hỗ trợ của đối lưu cưỡng bức.

Quá trình thông thoáng tự nhiên sử dụng các cửa thông gió, chọn hướng gió chủ đạo trong năm, bố trí cửa theo hướng đón gió và cửa thoát theo hướng xuôi gió.

+ *Giảm thiểu ô nhiễm từ quá trình sản xuất:*

Khu vực sản xuất được thiết kế theo tiêu chuẩn GMP (Good Manufacturing Practice)

Khu vực sản xuất có lối ra vào riêng biệt cho người vận hành, có lối vào, ra riêng biệt dùng để chuyển nguyên vật liệu sản xuất, hàng hóa thành phẩm.

Lối vào, ra dành cho người có phận sự, được trang bị đèn diệt côn trùng. Khu vực sản xuất đảm bảo thông thoáng, vô trùng. Hệ thống máy điều hòa nhiệt độ (nếu cần thiết) phải có khả năng diệt khuẩn. Nếu có điều kiện, nên trang bị hệ thống cảnh báo rủi ro...

Trước khi vào khu vực sản xuất để làm việc, công nhân bắt buộc phải qua các thao tác sau:

Bước 1 : Phòng thay trang phục

Có phòng riêng cho nhân viên thay trang phục bảo hộ lao động trước khi vào khu vực sản xuất.

Bước 2 : Phòng khử trùng

Người có phận sự khi vào khu vực sản xuất bắt buộc phải qua phòng có hệ thống khử trùng.

Bước 3: Vệ sinh tay

Thực hiện thao tác rửa tay theo tiêu chuẩn bắt buộc. Làm khô tay bằng máy hong khô, mang khẩu trang và găng tay y tế tiệt trùng.

Bước 4 : Tiệt trùng ủng

Nhúng ủng vào hồ nước khử trùng trước khi vào phòng sản xuất.

*(Lưu ý, chỉ cho người của cơ quan chức năng vào kiểm tra khi họ được giao thực thi nhiệm vụ, có thẻ ngành và cũng bắt buộc phải qua các khâu tiệt trùng như trên. Tuyệt đối không để người lạ, người không có phận sự vào khu vực sản xuất)*

+ *Giảm thiểu tiếng ồn*

Ban quản lý khu của dự án sẽ định kì kiểm tra, bảo dưỡng máy móc thiết bị.

+ *Giảm thiểu ô nhiễm nước thải*

Nước thải sinh hoạt sẽ được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại do công ty thiết kế và xây dựng.

+ *Giảm thiểu ô nhiễm chất thải rắn*

Để thuận tiện cho công tác quản lý và xử lý chất thải rắn phát sinh đồng thời giảm thiểu tác động xấu đến môi trường, Ban quản lý dự án sẽ thực hiện chu đáo chương trình thu gom và phân loại rác tại nguồn.

Bố trí đầy đủ phương tiện thu gom cho từng loại chất thải: có thể tái chế chất thải rắn sinh hoạt.

#### VII.4. Kết luận

Việc hình thành dự án từ giai đoạn xây dựng đến giai đoạn đưa dự án vào sử dụng ít nhiều cũng làm ảnh hưởng đến môi trường khu vực. Nhưng Công ty ... đã cho phân tích nguồn gốc gây

## **DỰ ÁN NHÀ MÁY SẢN XUẤT NƯỚC TINH KHIẾT**

ô nhiễm và đưa ra các biện pháp giảm thiểu các tác động tiêu cực, đảm bảo được chất lượng môi trường sản xuất và môi trường xung quanh trong vùng dự án được lành mạnh, thông thoáng và khẳng định dự án mang tính khả thi về môi trường.

## **CHƯƠNG VIII: TỔNG MỨC ĐẦU TƯ DỰ ÁN**

### **VIII.1. Cơ sở lập tổng mức đầu tư**

Tổng mức đầu tư cho dự án “Nhà máy sản xuất nước tinh khiết” được lập dựa trên các phương án trong hồ sơ thiết kế cơ sở của dự án và các căn cứ sau đây :

- Luật Xây dựng số 16/2003/QH11 ngày 26/11/2003 của Quốc Hội Nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;

- Luật thuế thu nhập doanh nghiệp của Quốc Hội khóa XII kỳ họp thứ 3, số 14/2008/QH12 Ngày 03 tháng 06 năm 2008 ;

- Nghị định số 12/2009/NĐ-CP ngày 12/2/2009 của Chính phủ về việc Quản lý dự án đầu tư và xây dựng công trình;

- Nghị định số 209/2004/NĐ-CP ngày 16/12/2004 của Chính phủ về việc Quản lý chất lượng công trình xây dựng và Nghị định số 49/2008/NĐ-CP ngày 18/04/2008 của Chính phủ về việc sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 2009/2004/NĐ-CP;

- Nghị định số 99/2007/NĐ-CP ngày 13/06/2009 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình;

- Nghị định số 123/2008/NĐ-CP ngày 08/12/2008 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật thuế giá trị gia tăng;

- Nghị định số 148/2004/NĐ-CP ngày 23/07/2004 sửa đổi, bổ sung Khoản 1 Điều 7 Nghị định số 158/2003/NĐ-CP;

- Thông tư số 05/2007/TT-BXD ngày 27/05/2007 của Bộ Xây dựng về việc “Hướng dẫn việc lập và quản lý chi phí dự án đầu tư xây dựng công trình”;

- Thông tư số 129/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 hướng dẫn thi hành Nghị định số 123/2008/NĐ-CP;

- Thông tư 130/2008/TT-BTT ngày 26/12/2008 hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế Thu Nhập Doanh Nghiệp.

- Thông tư số 02/2007/TT-BXD ngày 14/2/2007. Hướng dẫn một số nội dung về: lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình; giấy phép xây dựng và tổ chức quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;

- Định mức chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng kèm theo Quyết định số 957/QĐ-BXD ngày 29/9/2009 của Bộ Xây dựng;

- Thông tư 33-2007-TT/BTC của Bộ Tài Chính ngày 09 tháng 04 năm 2007 hướng dẫn quyết toán dự án hoàn thành thuộc nguồn vốn nhà nước;

- Thông tư 203/2009/TT-BTC của Bộ Tài Chính ngày 20 tháng 10 năm 2010 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định;

- Các văn bản khác của Nhà nước liên quan đến lập Tổng mức đầu tư, tổng dự toán và dự toán công trình.



**VIII.2. Nội dung tổng mức đầu tư**

**VIII.2.1. Nội dung**

Mục đích của tổng mức đầu tư là tính toán toàn bộ chi phí đầu tư xây dựng Dự án “Nhà máy sản xuất nước tinh khiết”, 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 của dự án là 2,193,878,000 đồng (*Hai tỷ một trăm chín mươi ba triệu tám trăm bảy mươi tám nghìn đồng*) bao gồm: Chi phí xây dựng và lắp đặt, Chi phí máy móc thiết bị; Dự phòng phí và chi phí lãi vay trong thời gian xây dựng.

**❖ Chi phí xây dựng**

Dự án nhà máy sản xuất nước tinh khiết được đầu tư xây dựng đáp ứng được những yêu cầu chung thiết kế và phối hợp các bộ phận thành một hệ thống hoàn chỉnh . Dự án được xây dựng trong vòng 3 tháng bắt đầu từ tháng 1/ 2013. Nhà xưởng được xây theo mô hình nhà thép tiền chế là loại hình công trình nhà xưởng làm bằng kết cấu thép được sản xuất, chế tạo sẵn ngay từ trong nhà máy. Nhà thép tiền chế thường được làm theo yêu cầu bản vẽ kiến trúc và kỹ thuật đã chỉ định sẵn. Nhà thép tiền chế được xây dựng với chi phí thấp, thời gian xây dựng nhanh, chi phí bảo dưỡng thấp và dễ dàng mở rộng thêm trong tương lai. Xung quanh khuôn viên xưởng được trồng cây xanh tạo sự thoáng mát. Theo kế hoạch thì dự án đi vào hoạt động vào quý II/2013 sau khi hoàn thành các giai đoạn đầu tư.

Chi phí xây dựng bao gồm các hạng mục được trình bày trong bảng sau:

ĐVT: 1000VNĐ

STT	HẠNG MỤC	Đơn vị	Diện tích	Suất xây dựng / m <sup>2</sup>	Thành tiền
1	Nhà xưởng	m <sup>2</sup>	200	1,380	276,000
2	Nhà ở	m <sup>2</sup>	75	1,695	127,125
3	Sảnh	m <sup>2</sup>	33	256	8,448
4	Nhà bếp+ phục vụ	m <sup>2</sup>	42	1,460	61,320
5	Nhà vệ sinh	m <sup>2</sup>	27	320	8,640
6	Sân đường nội bộ	m <sup>2</sup>	65	176	11,440
7	Cây xanh	m <sup>2</sup>	56	120	6,720
	<b>TỔNG</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>498.0</b>		<b>499,693</b>

**❖ Chi phí thiết bị**

Máy móc thiết bị cho [dự án](#) nhà máy sản xuất nước tinh khiết được lắp đặt theo công nghệ Italia. Bao gồm các máy móc thiết bị cơ bản sau: Máy bơm nước, cột lọc đa tầng, cột làm mềm nước, cột lọc than hoạt tính, bộ lọc tinh, bồn chứa nước, bơm tăng áp, bộ lọc RO, bộ lọc khuẩn, bộ Ozone khử trùng, đèn UV khử trùng diệt khuẩn, Tủ điện điều khiển, Vật tư đường ống hệ thống, bồn xúc rửa bình, chai, băng chuyền, mâm sấy màng co và các thiết bị khác được lắp đặt tại nhà ở và nhà bếp... Tổng chi phí máy móc thiết bị là: 1,565,262,000 đồng ( *Một tỷ năm trăm sáu mươi lăm triệu hai trăm sáu mươi hai nghìn đồng*)

( *Bảng hạng mục chi tiết máy móc thiết bị được đính trong phụ lục kèm theo*)

## DỰ ÁN NHÀ MÁY SẢN XUẤT NƯỚC TINH KHIẾT

### ❖ Chi phí dự phòng

Dự phòng phí bằng 5% chi phí xây lắp, chi phí thiết bị phù hợp với Thông tư số 05/2007/TT-BXD ngày 25/07/2007 của Bộ Xây dựng về việc “Hướng dẫn lập và quản lý chi phí dự án đầu tư xây dựng công trình”.

=> **Chi phí dự phòng**

$$(G_{Xl} + G_{tb}) * 5\% = 103,248,000 \text{ đồng}$$

### VIII.2.2. Kết quả tổng mức đầu tư

**Bảng Tổng mức đầu tư**

ĐVT: 1,000 VNĐ

STT	HẠNG MỤC	GT TRƯỚC THUẾ	VAT	GT SAU THUẾ
I	Chi phí xây dựng			
II	Chi phí máy móc thiết bị			
III	Chi phí dự phòng = $\Sigma G_{cp} * 5\%$			
<b>TỔNG ĐẦU TƯ (chưa có lãi vay xây dựng)</b>				<b>2,168,203</b>
Chi trả lãi vay trong thời gian xây dựng				25,675
<b>TỔNG ĐẦU TƯ (có lãi vay xây dựng)</b>				<b>2,193,878</b>

### VIII.2.3. Vốn lưu động

Ngoài những khoản đầu tư ban đầu về xây dựng nhà xưởng và mua sắm máy móc thiết bị, khi dự án đi vào hoạt động cần bổ sung nguồn vốn lưu động. Vốn lưu động là biểu hiện bằng tiền của toàn bộ tài sản lưu động trong quá trình sản xuất của nhà máy.

Vốn lưu động của dự án bao gồm khoản phải thu bằng 15 % doanh thu, khoản phải trả bằng 10% chi phí hoạt động và nhu cầu tồn quỹ tiền mặt bằng 10 % doanh thu.

**Bảng vốn lưu động 5 năm đầu của dự án**

ĐVT: 1000 VNĐ

Năm		2013	2014	2015	2016	2017
	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
Khoản phải thu (AR)						
Thay đổi trong khoản phải thu (+) $\square AR = AR_{t-1} - AR_t$						
Khoản phải trả (AP)						
Thay đổi trong khoản phải trả (+) $\square AP = AP_{t-1} - AP_t$						
Số dư tiền mặt (CB)						
Thay đổi số dư tiền mặt (+) $\square CB = CB_t - CB_{t-1}$						

## CHƯƠNG IX: NGUỒN VỐN THỰC HIỆN DỰ ÁN

### IX.1. Cấu trúc nguồn vốn và phân bổ vốn đầu tư

ĐVT : 1,000 VNĐ

STT	Khoản mục chi phí	Thành tiền trước thuế	VAT	Thành tiền sau thuế
1	Chi phí xây dựng			
2	Chi phí máy móc thiết bị			
3	Chi phí dự phòng= $\Sigma G_{cp} * 10\%$			
	<b>TỔNG ĐẦU TƯ</b>			
	Lãi vay trong thời gian xây dựng			
	<b>Tổng có lãi vay xây dựng</b>			

### IX.2. Tiến độ sử dụng vốn

Dự kiến dự án “Nhà máy sản xuất nước tinh khiết” được đầu tư xây dựng trong 3 tháng đầu năm của năm 2013. Tiến độ được triển khai theo kế hoạch như sau:

ĐVT: 1,000 VNĐ

STT	Hạng mục	Quý I/2013
1	Chi phí xây dựng	
2	Chi phí máy móc thiết bị	
3	Chi phí dự phòng= $\Sigma G_{cp} * 10\%$	
	<b>Tổng chưa có lãi vay xây dựng</b>	
	Lãi vay trong thời gian xây dựng	
	<b>Tổng có lãi vay xây dựng</b>	

### IX.3. Nguồn vốn thực hiện dự án.

ĐVT: 1,000 VNĐ

Hạng mục	2013	Tỷ lệ (%)
Vốn chủ sở hữu		
Vốn vay		
<b>Cộng</b>		

Với tổng mức đầu tư **2,193,878,000** đồng (Hai tỷ một trăm chín mươi ba triệu tám trăm bảy mươi tám nghìn đồng). Trong đó: Chủ đầu tư bỏ vốn 40% tổng đầu tư (không có lãi vay) tương đương với: **867,281,000** đồng (Tám trăm sáu mươi bảy triệu hai trăm tám mươi một ngàn đồng) và lãi vay trong thời gian xây dựng là : 25,675,000 đồng (Hai mươi lăm triệu sáu trăm bảy mươi lăm ngàn đồng). Vốn vay 60% tương đương với **1,300,922,000** đồng (Một tỷ ba trăm triệu chín trăm hai mươi hai nghìn đồng). Nguồn vốn vay này dự kiến vay trong thời gian 60 tháng bắt đầu

## DỰ ÁN NHÀ MÁY SẢN XUẤT NƯỚC TINH KHIẾT

vay năm 2013 với lãi suất 12%/năm. Thời gian ân hạn trả vốn gốc là 8 tháng và thời gian trả nợ là 52 tháng.

Phương thức vay vốn: Chi trả lãi vay theo dư nợ đầu kỳ và vốn vay trong kỳ. Bắt đầu trả nợ gốc từ 1/9/2013. Trả nợ gốc đều hàng năm và lãi vay tính theo dư nợ đầu kỳ. Theo dự kiến thì đến cuối năm 2017 chủ đầu tư sẽ hoàn trả nợ đúng hạn cho ngân hàng.

Tiến độ rút vốn vay và trả lãi vay được trình bày ở bảng sau:

ĐVT: 1,000 VNĐ

Ngày	Dư nợ đầu kỳ	Vay nợ trong kỳ	Trả nợ trong kỳ	Trả nợ gốc	Trả lãi vay	Dư nợ cuối kỳ
01/01/13	-					
01/02/13	433,641					
01/03/13	867,281					
01/04/13	1,300,922					
01/05/13	1,300,922					
01/06/13	1,300,922					
01/07/13	1,300,922					
01/08/13	1,300,922					
01/09/13	1,300,922					
01/10/13	1,275,904					
01/11/13	1,250,886					
01/12/13	1,225,868					
01/01/14	1,200,851					
01/02/14	1,175,833					
01/03/14	1,150,815					
01/04/14	1,125,798					
01/05/14	1,100,780					
01/06/14	1,075,762					
01/07/14	1,050,744					
01/08/14	1,025,727					
01/09/14	1,000,709					
01/10/14	975,691					
01/11/14	950,674					
01/12/14	925,656					
01/01/15	900,638					
01/02/15	875,620					
01/03/15	850,603					
01/04/15	825,585					
01/05/15	800,567					
01/06/15	775,549					
01/07/15	750,532					
01/08/15	725,514					

## DỰ ÁN NHÀ MÁY SẢN XUẤT NƯỚC TINH KHIẾT

01/09/15	700,496				
01/10/15	675,479				
01/11/15	650,461				
01/12/15	625,443				
01/01/16	600,425				
01/02/16	575,408				
01/03/16	550,390				
01/04/16	525,372				
01/05/16	500,354				
01/06/16	475,337				
01/07/16	450,319				
01/08/16	425,301				
01/09/16	400,284				
01/10/16	375,266				
01/11/16	350,248				
01/12/16	325,230				
01/01/17	300,213				
01/02/17	275,195				
01/03/17	250,177				
01/04/17	225,160				
01/05/17	200,142				
01/06/17	175,124				
01/07/17	150,106				
01/08/17	125,089				
01/09/17	100,071				
01/10/17	75,053				
01/11/17	50,035				
01/12/17	25,018				
<b>CỘNG</b>		<b>1,736,773</b>	<b>1,300,922</b>	<b>435,851</b>	

**Bảng lịch vay và trả nợ hàng năm:**

ĐVT: 1,000 VNĐ

HẠNG MỤC	2013	2014	2015	2016	2017
	1	2	3	4	5
Nợ đầu kỳ					
Vay trong kỳ					
Trả nợ					
- Lãi vay					
- Vốn gốc					
Nợ cuối kỳ					

## **CHƯƠNG X: HIỆU QUẢ KINH TẾ -TÀI CHÍNH**

### **X.1. Các giả định kinh tế và cơ sở tính toán**

Các thông số giả định trên dùng để tính toán hiệu quả kinh tế của dự án trên cơ sở tính toán của các dự án đã triển khai, các văn bản, các tài liệu liên quan cung cấp từ Chủ đầu tư, cụ thể như sau:

- **Thời gian hoạt động của dự án:** 15 năm và dự tính từ quý II năm 2013 dự án sẽ đi vào hoạt động;

- **Doanh thu hoạt động của dự án có được từ:** Bán các sản phẩm nhà máy sản xuất được bao gồm: Bình nước tinh khiết 21 lít, các chai nước tinh khiết loại: 1.5 lít, 0.5 lít, 0.3 lít. Giá bán hằng năm tăng theo tỷ lệ lạm phát là 8%/năm

- **Chi phí của dự án:**

+ Chi phí lương: Nhu cầu lao động phục vụ cho hoạt động của dự án là 10 người. Mức lương được tính toán theo chức vị. Mức tăng lương hằng năm là 7%/năm.

+ Chi phí BHYT, BHXH: chiếm 21% chi phí tiền lương theo bộ luật lao động Việt Nam.

+ Chi phí điện bằng 2% doanh thu.

+ Chi phí bảo trì máy móc thiết bị dụng cụ: 1% giá trị máy móc thiết bị dụng cụ.

+ Chi phí đóng gói

+ Chi phí sử dụng nước máy để sản xuất nước tinh khiết

+ Chi phí nguyên liệu thức ăn của nhà bếp phục vụ công nhân viên nhà máy

+ Chi phí khác: chiếm 1% doanh thu của dự án.

- **Chi phí khấu hao Tài sản cố định:** Áp dụng phương pháp khấu hao theo đường thẳng, thời gian khấu hao sẽ được tính theo quyết định số 206/2003-QĐ-BTC. Thời gian khấu hao TSCĐ thể hiện qua bảng sau:

**Bảng: Thời gian khấu hao tài sản cố định**

<b>Hạng mục</b>	<b>Thời gian KH</b>
Chi phí xây dựng	12
Chi phí thiết bị	12
Chi phí dự phòng	7

- **Suất sinh lợi vốn chủ sở hữu**  $re = 21\%$

- **Thuế thu nhập doanh nghiệp của dự án:** thuế suất áp dụng là 25%/ năm

### **X.2. Tính toán chi phí của dự án**

#### **X.2.1. Chi phí nhân công**

Đội ngũ quản lý và lao động của dự án bao gồm 10 người, bao gồm:

- Giám đốc dự án: 1 người

Chịu trách nhiệm quản lý toàn bộ các hoạt động của dự án “Nhà máy sản xuất nước tinh khiết”

- Quản lý: 2 người

Chịu trách nhiệm quản lý nhà máy và đội ngũ công nhân viên của dự án.

- Nhân viên kỹ thuật, công nghệ: 2 người

Chịu trách nhiệm về công nghệ và kỹ thuật sản xuất nước tinh khiết

## DỰ ÁN NHÀ MÁY SẢN XUẤT NƯỚC TINH KHIẾT

- Lao động phổ thông: 5 người

Chịu trách nhiệm về hoạt động của máy móc, thiết bị, vận chuyển hàng hóa và phục vụ nhà bếp.

Chi phí nhân công hằng năm bao gồm lương của cán bộ công nhân viên, phụ cấp và các khoản chi phí BHXH, BHYT, trợ cấp khác... Mức tăng lương hằng năm là 7%/năm. Chi phí BHXH, BHYT chiếm 21% chi phí lương theo bộ luật lao động Việt Nam. Chi phí lương nhân viên được thể hiện qua bảng sau:

Chức vị	Số lượng	Mức lương (ngàn đồng)	Tổng lương năm	Chi phí BHXH, BHYT (năm)
Giám đốc	1	5,000	65,000	13,650
Quản lý	2	4,000	104,000	21,840
Kỹ sư công nghệ	2	3,500	91,000	19,110
Lao động phổ thông	5	3,000	195,000	40,950
<b>TỔNG</b>	<b>10</b>		<b>455,000</b>	<b>95,550</b>

### Chi phí lương nhân viên 5 năm đầu của dự án:

ĐVT: 1,000 VNĐ

Hạng mục	2013	2014	2015	2016	2017
	1	2	3	4	5
Chỉ số tăng lương	1.07	1.14	1.23	1.31	1.40
Tổng lương	365,138	520,930	557,395	596,412	638,161
Chi phí BHXH, BHYT	76,679	109,395	117,053	125,247	134,014

(Bảng lương chi tiết hằng năm được đính trong phụ lục kèm theo)

### X.2.2. Chi phí hoạt động

Chi phí hoạt động bao gồm : Chi phí lương nhân công , chi phí bảo hiểm phúc lợi cho nhân viên, chi phí điện nước, chi phí bảo trì thiết bị dụng cụ, chi phí đóng gói, chi phí nguyên liệu thức ăn của nhà bếp, và các chi phí khác.

#### Bảng tổng hợp chi phí hoạt động 5 năm đầu của dự án

ĐVT: 1,000 VNĐ

Năm	2013	2014	2015	2016	2017
Hạng mục	1	2	3	4	5
Chi lương nhân công					
Chi phí bảo hiểm phúc lợi cho nhân viên					
Chi phí điện					
Chi phí bảo trì thiết bị dụng cụ					
Chi phí đóng gói					
Chi phí nước máy					

## DỰ ÁN NHÀ MÁY SẢN XUẤT NƯỚC TINH KHIẾT

+ Khối lượng					
+ Đơn giá					
Chi phí nguyên liệu thức ăn của nhà bếp					
Chi phí khác					
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>637,665</b>	<b>897,323</b>	<b>953,373</b>	<b>1,013,434</b>	<b>1,074,521</b>

- Chi phí điện: Được ước tính bằng 2% doanh thu của trạm dừng nghỉ.
- Chi phí bảo trì thiết bị dụng cụ bằng 1% giá trị máy móc thiết bị dụng cụ
- Chi phí đóng gói: Chi phí đóng gói hằng năm được tính dựa vào bảng sau.

Hạng mục	Vỏ (đồng/ chai)	Nắp (đồng)	Tem nhãn	Mac nắp	Màng co	Tổng
Chai 1.5 lít	180	100	50	20	50	400
Chai 0.5 lít	150	80	50	20	40	340
Chai 0.3 lít	100	80	50	20		250

Cứ 24 chai 0.3 lít sẽ được bọc một màng co, với đơn giá là 1,000 đồng/ màng co. Mức tăng chi phí đóng gói là 2%/ năm.

### Chi phí đóng gói 5 năm đầu của dự án:

ĐVT: 1,000 VNĐ

Năm	2013	2014	2015	2016	2017
Hạng mục	1	2	3	4	5
Chai 1.5 lít					
Chai 0.5 lít					
Chai 0.3 lít					
Màng co lốc 24 chai 0.3 lít					
<b>TỔNG</b>	<b>102,632</b>	<b>139,580</b>	<b>142,372</b>	<b>145,219</b>	<b>148,123</b>

- Chi phí nguyên liệu thức ăn cho nhà bếp : Được tính toán dựa vào số lượng công nhân viên của nhà máy. Trung bình mỗi công nhân sẽ được tính 13,000 đồng/ngày nguyên vật liệu thức ăn. Mức tăng giá nguyên vật liệu là 5%/ năm.
- Chi phí khác: ước tính bằng 1% doanh thu của dự án.

### X.3. Doanh thu từ dự án

Doanh thu của dự án được tính toán dựa trên doanh thu từ sản phẩm của nhà máy sản xuất nước tinh khiết bao gồm các sản phẩm: bình 21 lít, chai 1.5 lít, chai 0.5 lít, chai 0.3 lít. Số lượng và đơn giá cụ thể như sau:

Sản phẩm	Số lượng	Đơn giá( ngàn đồng)
Bình 21 lít	90,000	8
Chai 1.5 lít	108,000	3
Chai 0.5 lít	144,000	1.8
Chai 0.3 lít	144,000	1.3



## DỰ ÁN NHÀ MÁY SẢN XUẤT NƯỚC TINH KHIẾT

Trung bình mỗi ngày bán được 25 bình 21 lít, 30 chai 1.5 lít, 40 chai 0.5 lít và 40 chai 0.3 lít. Mức tăng đơn giá hằng năm là 8%/ năm

**Từ các hạng mục trên ta có bảng doanh thu 5 năm đầu của dự án:**

ĐVT: 1000 VNĐ

HẠNG MỤC	2013	2014	2015	2016	2017
	1	2	3	4	5
Công suất	85%	90%	95%	100%	100%
Mức tăng giá bán					
Bình 21 lít					
Chai 1.5 lít					
Chai 0.5 lít					
Chai 0.3 lít					
<b>TỔNG DOANH THU</b>	<b>1,026,140</b>	<b>1,564,562</b>	<b>1,783,601</b>	<b>2,027,673</b>	<b>2,189,887</b>

*(Doanh thu cụ thể qua các năm được trình bày rõ trong phụ lục đính kèm)*

Năm đầu tiên dự án thực hiện trong 9 tháng (ba tháng đầu tiên đầu tư xây dựng) và mức tiêu thụ sản phẩm chỉ mới đạt mức 85% nên doanh thu thu được là 1,026,140,000 đồng. Các năm sau đó mỗi năm tăng thêm 5% mức tiêu thụ sản phẩm. Và đến năm 2016 mức tiêu thụ sản phẩm đạt 100% nên doanh thu được tăng đều hằng năm.

#### X.4. Các chỉ tiêu kinh tế của dự án

##### X.4.1. Báo cáo thu nhập của dự án

**Báo cáo thu nhập 5 năm đầu của dự án:**

ĐVT: 1,000 VNĐ

Năm	2013	2014	2015	2016	2017
	1	2	3	4	5
<b>Doanh thu</b>					
Chi phí hoạt động					
Chi phí lãi vay					
Chi phí khấu hao					
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>					
Thuế TNDN (25%)					
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>88,237</b>	<b>272,803</b>	<b>422,063</b>	<b>586,949</b>	<b>689,955</b>

*( Báo cáo thu nhập chi tiết hằng năm được đính trong phụ lục kèm theo)*

Sau thời gian chủ đầu tư tiến hành đầu tư xây dựng , trong vòng 3 tháng đầu năm 2013 đến tháng 4 năm 2013 dự án nhà máy sản xuất nước tinh khiết đi vào hoạt và đã bắt đầu có lợi nhuận từ năm hoạt động đầu tiên. Tuy nhiên năm đầu tiên lợi nhuận của dự án ch ưa cao vì dự án chỉ mới hoạt động được 9 tháng. Một phần nữa do công suất chưa đạt tối ưu , số sản phẩm tiêu thụ còn thấp. Những năm sau đó, kế hoạch kinh doanh khả thi , mang lại lợi nhuận cao cho chủ đầu tư khi dự án nâng cao công suất. Lợi nhuận của dự án tăng đồng đều qua các năm. Ngoài khoản thu nhập

## DỰ ÁN NHÀ MÁY SẢN XUẤT NƯỚC TINH KHIẾT

từ lợi nhuận trước thuế chủ đầu tư còn có một khoản thu nhập khác được tính vào chi phí đó là chi phí khấu hao tài sản.

### X.4.2. Báo cáo ngân lưu dự án

#### Bảng báo cáo ngân lưu của dự án:

ĐVT: 1,000 VNĐ

Năm	2013	2014	...	2027	2028
	1	2	...	15	16
<b>NGÂN LƯU VÀO</b>					
Doanh thu					
Thay đổi khoản phải thu					
<b>Tổng ngân lưu vào</b>					
<b>NGÂN LƯU RA</b>					
Chi phí đầu tư ban đầu					
Chi phí hoạt động					
Chi phí cơ hội của đất					
Thay đổi khoản phải trả					
Thay đổi số dư tiền mặt					
<b>Tổng ngân lưu ra</b>					
<b>Ngân lưu ròng trước thuế</b>					
Thuế TNDN					
<b>Ngân lưu ròng sau thuế</b>					
Hệ số chiết khấu					
Hiện giá ngân lưu ròng					
Hiện giá tích lũy					

Vòng đời hoạt động của dự án là 15 năm bắt đầu từ tháng 4 năm 2013.

Dòng tiền thu vào bao gồm: tổng doanh thu hằng năm từ sản phẩm của nhà máy và thay đổi khoản phải thu.

Dòng tiền chi ra gồm : các khoản chi đầu tư ban đầu như xây dựng , mua sắm MMTB; chi phí hoạt động hằng năm (không bao gồm chi phí khấu hao), thay đổi khoản phải trả, thay đổi số dư tiền mặt và chi phí cơ hội của đất. Chi phí cơ hội của đất được tính bằng 5% giá đất trên đường Ngô Gia Tự, phường Thanh Sơn, TP. Phan Rang – Tháp Chàm, Ninh Thuận do nhà nước quy định là 350,000 đồng/ m<sup>2</sup>, cứ sau 5 năm tăng giá một lần bằng 5% so với giá năm trước đó.

**Bảng chỉ tiêu đánh giá dự án:**

<b>TT</b>	<b>Chỉ tiêu</b>	
1	Tổng mức đầu tư	2,193,878,000 đồng
2	WACC	13,8%
3	Giá trị hiện tại thuần NPV	3,565,223,000 đồng
4	Tỷ suất hoàn vốn nội bộ IRR (%)	33,65%
5	Thời gian hoàn vốn	4 năm 10 tháng
	<b>Đánh giá</b>	<b>Hiệu quả</b>

Trên đây là kết quả phân tích hiệu quả sử dụng vốn với hiện giá thu nhập thuần của dự án là :NPV = 3,565,223,000 đồng > 0. Suất sinh lợi nội tại là: IRR = 33.65% > WACC. Thời gian hoàn vốn tính là 4 năm 10 tháng → Dự án có suất sinh lợi nội bộ và hiệu quả đầu tư khá cao.

Qua quá trình hoạch định, phân tích và tính toán các chỉ số tài chính trên cho thấy dự án mang lại lợi nhuận cao cho chủ đầu tư, suất sinh lời nội bộ cũng cao hơn sự kỳ vọng của nhà đầu tư và khả năng thu hồi vốn nhanh.

#### **X.5. Đánh giá hiệu quả kinh tế - xã hội**

Dự án Nhà máy sản xuất nước tinh khiết được trang bị trang thiết bị và công nghệ theo tiêu chuẩn Italia cung cấp cho khách hàng nguồn nước tinh khiết đảm bảo chất lượng.

Dự án mang tính khả thi cao, sát với thực tế và nhu cầu hiện tại. Dự án cũng có nhiều tích cực trong việc thúc đẩy tăng trưởng kinh tế và phát triển phường Thanh Sơn, TP. Phan Rang – Tháp Chàm, Ninh Thuận.

- Thu hút và tạo công ăn việc làm, thu nhập cho một lượng lao động cho địa phương.
- Đóng góp cho thu ngân sách một khoản lớn từ thuế GTGT và thuế Thu nhập doanh nghiệp góp phần tăng trưởng kinh tế xã hội của tỉnh Ninh Thuận nói riêng và cả nước nói chung.

## **CHƯƠNG XI: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ**

### **XI.1. Kết luận**

Dự án *Nhà máy sản xuất nước tinh khiết* không những mang lại hiệu quả kinh tế cho Công ty ... mà đây còn là dự án nằm trong chiến lược chung tay cùng cộng đồng giải quyết các vấn đề xã hội như cung cấp nguồn nước uống sạch, tinh khiết cho nhân dân, tạo việc làm, tăng thu nhập cho người công nhân trong nhà máy.

Riêng về mặt tài chính được đánh giá rất khả thi thông qua kế hoạch vay vốn sử dụng vốn, chi phí đầu tư, chi phí hoạt động và nguồn doanh thu có căn cứ dựa vào phân tích điều kiện kinh tế tình hình thị trường trong nước.

### **XI.2. Kiến nghị**

Thị trường đang có nhu cầu lớn về nước tinh khiết, do đó việc ra đời của dự án rất phù hợp với tình hình chung của xã hội

Đề nghị các cơ quan chức năng tạo điều kiện giúp đỡ chủ đầu tư để dự án sớm được phê duyệt và đi vào hoạt động.

### **XI.3. Cam kết của chủ đầu tư**

- Chịu trách nhiệm hoàn toàn về sự trung thực, sự chính xác của nội dung hồ sơ;
- Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của pháp luật Việt Nam.

*Ninh Thuận, ngày tháng năm 2012*  
**CHỦ ĐẦU TƯ**