CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ DU LỊCH

THUYẾT MINH DỰ ÁN



KHU TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI

Địa điểm:
Tỉnh An Giang

Đơn vị tư vấn hotline: 0918 755 356

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ DU LỊCH

---------- ✪ ----------

DỰ ÁN

KHU TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI

Địa điểm: *…….. tỉnh An Giang*

<u>NHÀ ĐẦU TƯ</u>
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ DU LỊCH
Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc

.....

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 9
5.1. Mục tiêu chung 9
5.2. Mục tiêu cụ thể 9
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. Địa hình, địa mạo: 10
1.2. Khí hậu: 10
1.3. Thủy văn: 10
1.4. Tài nguyên nước: 11
1.5. Tài nguyên rừng: 11
1.6. Tài nguyên biển: 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 14
IV. ĐỊA ĐIỂM THỰC HIỆN DỰ ÁN VÀ NHU CẦU SỬ DỤNG ĐẤT, HÌNH THỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG 17
4.1. Địa điểm khu đất thực hiện dự án 17

4.2. Hiện trạng sử dụng đất tại địa điểm thực hiện dự án 17
4.3. Dự kiến nhu cầu sử dụng đất của dự án 17
4.4. Cơ sở pháp lý xác định quyền sử dụng khu đất 18
4.5. Hình thức đầu tư 18
V. SỰ PHÙ HỢP ĐỊA ĐIỂM THỰC HIỆN DỰ ÁN 18
5.1. Sự phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất 18
5.2. Đánh giá sự phù hợp của địa điểm lựa chọn thực hiện dự án với đặc điểm KT-XH khu vực dự án 19
5.3. Sự phù hợp của địa điểm lựa chọn với đặc điểm môi trường tự nhiên khu vực dự án 19
VI. NHU CẦU CÁC YẾU TỐ ĐẦU VÀO 19
CHƯƠNG III. PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT CÔNG NGHỆ 20
I. PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH 20
II. PHÂN TÍCH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT, CÔNG NGHỆ 22
CHƯƠNG IV. CÁC PHƯƠNG ÁN THỰC HIỆN DỰ ÁN 24
I. PHƯƠNG ÁN GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG, TÁI ĐỊNH CƯ VÀ HỖ TRỢ XÂY DỰNG CƠ SỞ HẠ TẦNG 24
1.1. Chuẩn bị mặt bằng 24
1.2. Phương án tổng thể bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư: 24
1.3. Phương án hỗ trợ xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật 24
II. PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC VÀ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH 24
2.1. Các phương án xây dựng công trình 24
2.2. Các phương án kiến trúc 25
2.3. Nhu cầu sử dụng hạ tầng kỹ thuật 25
III. PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC THỰC HIỆN 26
IV. THỜI GIAN HOẠT ĐỘNG VÀ TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN DỰ ÁN 27
4.1. Thời gian hoạt động của dự án 27

4.2. Tiến độ thực hiện của dự án 27
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 33
IV. BIỆN PHÁP GIẢM THIỂU MÔI TRƯỜNG 36
4.1. Giai đoạn xây dựng dự án 36
4.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng 41
V. KẾT LUẬN 44
CHƯƠNG VI. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ – NGUỒN VỐN THỰC HIỆN VÀ HIỆU QUẢ CỦA DỰ ÁN 45
I. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ VÀ NGUỒN VỐN. 45
II. HIỆU QUẢ VỀ MẶT KINH TẾ VÀ XÃ HỘI CỦA DỰ ÁN. 47
2.1. Nguồn vốn dự kiến đầu tư của dự án. 47
2.2. Dự kiến nguồn doanh thu và công suất thiết kế của dự án: 47
2.3. Các chi phí đầu vào của dự án: 48
2.4. Phương án vay. 48
2.5. Các thông số tài chính của dự án 48
KẾT LUẬN 51
I. KẾT LUẬN. 51
II. ĐỀ XUẤT VÀ KIẾN NGHỊ. 51
PHỤ LỤC: CÁC BẢNG TÍNH HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH 52
Phụ lục 1: Tổng mức, cơ cấu nguồn vốn thực hiện dự án 52
Phụ lục 2: Bảng tính khấu hao hàng năm. 53
Phụ lục 3: Bảng tính doanh thu và dòng tiền hàng năm. 54

Phụ lục 4: Bảng Kế hoạch trả nợ hàng năm. 55
Phụ lục 5: Bảng mức trả nợ hàng năm theo dự án. 56
Phụ lục 6: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn giản đơn. 57
Phụ lục 7: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn có chiết khấu. 58
Phụ lục 8: Bảng Tính toán phân tích hiện giá thuần (NPV). 59
Phụ lục 9: Bảng Phân tích theo tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR). 60

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 CỔ PHẦN ĐẦU TƯ DU LỊCH**

Điện thoại: …… Fax: ……. Email: …… Website:.....

Tỷ lệ nắm giữ vốn điều lệ của nhà đầu tư nước ngoài trong doanh nghiệp/tổ chức:.

STT	Tên nhà đầu tư nước ngoài	Quốc tịch	Số vốn góp		Tỷ lệ (%)
			VNĐ	Tương đương USD	
	.				

Tỷ lệ thành viên hợp danh là nhà đầu tư nước ngoài trong công ty hợp danh:.

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: **.....**

Chức danh: Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc

Điện thoại: …… Fax: …… Email: ……

1.2. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư

II. MÔ TẢ SƠ BỘ THÔNG TIN DỰ ÁN

Tên dự án:

"Khu trung tâm thương mại"

Địa điểm thực hiện dự án: …….. **tỉnh An Giang.**

Diện tích đất, mặt nước, mặt bằng dự kiến sử dụng: **10.138,3 m^2 (1,01 ha).**

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

Tổng mức đầu tư của dự án: **239.436.123.000 đồng**.

(Hai trăm ba mươi chín tỷ, bốn trăm ba mươi sáu triệu, một trăm hai mươi ba nghìn đồng)

Trong đó:

+ Vốn tự có (…%) : .
+ Vốn vay - huy động (…%) : .

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

Kinh doanh nhà hàng, thương mại, dịch vụ		*lượt khách/năm*
Kinh doanh nhà ở		*căn*
Cho thuê khách sạn lưu trú		*phòng*
Cho thuê mặt bằng trung tâm thương mại, chợ đêm, chợ nông sản		m^2

III. SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ

Từ những thực tế trên, chúng tôi đã lên kế hoạch thực hiện dự án ***"Khu trung tâm thương mại"*** tại …….. tỉnh An Giang nhằm phát huy được tiềm năng thế mạnh của mình, đồng thời góp phần phát triển hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật thiết yếu để đảm bảo phục vụ cho ngành bất động sản thương mại, dịch vụ của tỉnh An Giang.

IV. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ

– Luật Đầu tư số 143/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 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 xây dựng số 135/2025/QH15 ngày 10 tháng 12 năm 2025 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 Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 06 năm 2020 của Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam;

– Luật số 76/2025/QH15 của Quốc hội: Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Doanh nghiệp;

– Luật thuế thu nhập doanh nghiệp số 67/2025/QH15 ngày 14 tháng 06 năm 2025 do văn phòng quốc hội ban hành;

– Nghị định số 96/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 03 năm 2026 Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

– 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 217/2026/NĐ-CP ngày 19/06/2026 quy định chi tiết Luật Xây dựng về quản lý xây dựng;

– Nghị định số 206/2026/NĐ-CP ngày 15/06/2026 Quy định quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

– Nghị định 207/2026/NĐ-CP ngày 15/06/2026 Quy định chi tiết một số điều của luật xây dựng về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;

– Thông tư 36/2026/TT-BXD ngày 26/06/2026 về Hướng dẫn một số nội dung, phương pháp xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

– Định mức chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng quy định tại Phụ lục VIII, của Thông tư 38/2026/TT-BXD ngày 26/06/2026 về Ban hành định mức xây dựng

– Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 05 năm 2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

– Quyết định 425/QĐ-BXD của Bộ xây dựng ngày 30 tháng 03 năm 2026 về

Công bố Suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2025.

V. MỤC TIÊU XÂY DỰNG DỰ ÁN

5.1. Mục tiêu chung

– Phát triển dự án **"*Khu trung tâm thương mại"*** theo hướng chuyên nghiệp, hiện đại, cung cấp sản phẩm, dịch vụ du lịch chất lượng, có năng suất, hiệu quả kinh tế cao nhằm nâng cao chuỗi giá trị sản phẩm ngành, đảm bảo tiêu chuẩn, an toàn vệ sinh thực phẩm, 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

– .

– .

– .

– .

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

Kinh doanh nhà hàng, thương mại, dịch vụ		*lượt khách/năm*
Kinh doanh nhà ở		*căn*
Cho thuê khách sạn lưu trú		*phòng*
Cho thuê mặt bằng trung tâm thương mại, chợ đêm, chợ nông sản		m^2

– .

– .

– Góp phần phát triển kinh tế xã hội của người dân trên địa bàn và tỉnh An Giang nói chung.

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

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

1.1. Địa hình, địa mạo:

Địa hình xã đảo chủ yếu là biển và đồi núi, đa số địa hình cao chủ yếu từ 2 – 67m so với mặt nước biển, một số khu vực có núi cao như Hòn Gian, Hòn Mốc, Hòn Ông có độ cao 90 – 105m, độ sâu trung bình là 45m, mực nước biển sâu nhất là 80m;

Phần lớn núi của xã đảo An Sơn có trên 70% là đá gốc, đá lộ, đá nổi, nhưng hầu hết là đá xuất xứ từ hoạt động Macma, chỉ một phần nhỏ là đá vôi và đá trầm tích, không có phù sa, lớp phổ bì rất mỏng. Đặc trưng là đảo Hòn Củ Tron;

Địa hình thuận lợi cho hoạt động sản xuất thủy sản và du lịch. Tuy nhiên, cũng gây nhiều khó khăn cho việc xây dựng hạ tầng kỹ thuật nhất là phát triển giao thông đường bộ và đường thủy.

1.2. Khí hậu:

Xã An Sơn nằm trong vùng nhiệt đới gió mùa, mang đặc tính khí hậu tỉnh Kiên Giang nóng ẩm quanh năm, có nền nhiệt độ cao và ổn định, có sự phân hóa rõ rệt theo hai mùa mưa và mùa khô. Nhiệt độ bình quân từ 27 - 28^{o}C, nhiệt độ cao nhất khoảng 37^{0}C,thấp nhất 18^{0}C. Lượng mưa phong phú khoảng 2.223,7mm/năm. Số giờ nắng trong năm khá cao khoảng 2.471 giờ. Độ ẩm không khí bình quân cả năm khoảng 81,5%;

Xã An Sơn chịu ảnh hưởng của hướng gió thịnh hành tương ứng theo mùa. Vào mùa khô hướng gió thịnh hành thiên về Bắc hoặc Đông Bắc và Đông. Vào mùa mưa hướng gió thịnh hành là Tây Nam hoặc Tây, trong đó hướng gió Tây Nam là chủ yếu.

1.3. Thủy văn:

Chế độ thuỷ văn được chia 02 mùa rõ rệt: mùa mưa và mùa khô. Mùa mưa từ tháng 5 đến tháng 11; mùa khô tháng 12 đến tháng 4 năm sau. Lượng mưa trên địa bàn phân bố không đều theo thời gian và không gian; lượng mưa giảm dần từ Đông sang Tây.

1.4. Tài nguyên nước:

Nguồn nước mặt ngọt của xã An Sơn chủ yếu là nước mưa, với lượng nước trung bình hằng năm khá lớn, đây là nguồn nước chính và quan trọng cho sinh hoạt của nhân dân và các sinh vật trên đảo. Vào mùa mưa xuất hiện một số suối, khe nước chảy tràn, đây là quá trình rửa trôi và xói mòn. Trong những năm gần đây tình trạng cạn kiệt nguồn nước ngọt đang diễn ra trên tất các các đảo;

Với tổng lượng mưa toàn huyện lớn, trung bình trong 16 năm là 2.323 mm/năm, mùa mưa kéo dài khá ổn định trong 7 tháng, cá biệt có năm 8 tháng, khá thuận lợi cho phát triển sản xuất nông nghiệp;

Nước biển khu vực huyện Kiên Hải nói chung có chất lượng tốt, thuận lợi cho nuôi trồng hải sản trên biển: nuôi trai lấy ngọc, cá lồng bè, ốc hương, bào ngư, rong biển... Độ pH, độ mặn, tổng lượng chất lơ lửng khá ổn định và thích hợp cho sự phát triển các loài thủy sản.

1.5. Tài nguyên rừng:

Xã An Sơn có diện tích rừng lớn so với diện tích toàn xã (71% diện tích tự nhiên) với đặc trưng rừng nhiệt đới với các loài thân gỗ có giá trị như: dầu, sao, thao lao... ngoài ra còn các loại cây ăn trái như: xoài, mít, dừa... thay thế một phần rừng tự nhiên nhưng vẫn có tác dụng cân bằng sinh thái, có vai trò rừng phòng hộ và bảo vệ môi trường;

Tuy nhiên phần lớn là rừng nghèo, rừng trung bình ít, tập trung ở khu vực núi hiểm trở, thành phần loài cây của rừng trung bình hầu hết thuộc nhóm bình thường, những cây có giá trị thương phẩm cao: dầu, sao, thao lao là không nhiều;

Do tình trạng rửa trôi và bào mòn mạnh trên tầng đất mặt mỏng, nghèo dinh dưỡng và trơ đá gốc trên sườn núi đảo, đất không còn tập trung ở diện tích đáng kể, do đó gặp khó khăn cho việc triển khai trồng rừng tập trung;

Việc trồng và bảo vệ rừng là nhiệm vụ rất quan trọng cần được quan tâm. Động vật hoang dã có rắn, chim các loại khỉ, sóc, chồn... động vật như lợn, gà, vịt, ngỗng...

1.6. Tài nguyên biển:

Vùng biển Kiên Hải qua điều tra cho thấy có 131 loài tảo, 79 loại động vật nổi và 83 loài động vật đấy. Qua điều tra nguồn lợi thủy sản có loài trai quý có khả năng tạo ngọc như trai môi vàng. Thế mạnh của vùng biển hải đảo là phát triển nghề nuôi thủy sản theo khu vực quanh các đảo nổi như: ngọc trai, đồi mồi,

bào ngư, hải sâm, cá biển... Kiên Hải có ngư trường rộng lớn nên có thể phát triển việc khai thác hải sản, chế biến nước mắm, nuôi cá lồng bè trên biển. Hiện nay nuôi trồng hải sản mới phát triển chưa ngang tầm với tiềm năng và thế mạnh cho huyện;

Tuy nhiên, khai thác hải sản cũng gặp không ít khó khăn, ngư trường gần bờ ngày càng cạn kiệt, phương tiện đánh bắt công suất nhỏ thường bị thua lỗ, hiệu quả kinh tế chưa cao.

II. ĐÁNH GIÁ NHU CẦU THỊ TRƯỜNG

III. QUY MÔ CỦA DỰ ÁN

3.1. Các hạng mục xây dựng của dự án

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

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

TT	Nội dung	Diện tích	Diện tích xây dựng	Tầng cao	Diện tích sàn	ĐVT
I	**Xây dựng**					**m^2**
1	Trung tâm thương mại					m^2
2	Chợ đêm					m^2
3	Khách sạn					m^2
4	Đất ở 1					m^2
5	Đất ở 2					m^2

TT	Nội dung	Diện tích	Diện tích xây dựng	Tầng cao	Diện tích sàn	ĐVT
6	Đất ở 3					m^2
7	Khu chợ nông hải sản					m^2
8	Nhà hàng ăn uống					m^2
9	Bến bãi					m^2
10	Khu xử lý nước thải, vệ sinh công cộng, thu gom rác					m^2
11	Cây xanh					m^2
12	Cây xanh					m^2
13	Hẻm kỹ thuật					m^2
14	Đất giao thông, thông hành địa dịch					m^2
-	***Hệ thống tổng thể***					
-	Hệ thống cấp nước					Hệ thống
-	Hệ thống cấp điện tổng thể					Hệ thống
-	Hệ thống thoát nước tổng thể					Hệ thống
-	Hệ thống PCCC					Hệ thống
II	**Thiết bị**					
1	Thiết bị văn phòng, điều hành					Trọn Bộ
2	Thiết bị nội thất nhà ở					Trọn Bộ
3	Thiết bị thương mại, dịch vụ					Trọn Bộ
4	Thiết bị hạ tầng kỹ thuật					Trọn Bộ
5	Thiết bị khác					Trọn Bộ

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

(ĐVT: 1000 đồng)

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	GIÁ TRỊ TRƯỚC THUẾ	THUẾ GTGT	GIÁ TRỊ SAU THUẾ	GHI CHÚ
I	**Chi phí xây dựng**				
2.1	Công trình 1 thuộc dự án				
2.2	Công trình... thuộc dự án				
2.3	Công trình tạm, phụ trợ phục vụ thi công thuộc dự án				
2.4	Phá dỡ				
...	.....				
II	**Chi phí thiết bị**				
3.1	Chi phí thiết bị công trình				
3.2	Chi phí thiết bị công nghệ				
III	**Chi phí quản lý dự án**			**893.886**	
IV	**Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng**			**2.540.432**	
1	Chi phí lập báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư			87.588	
2	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi			172.429	
3	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi			320.139	
6	Chi phí thiết kế bản vẽ thi công			594.105	

7	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu tiền khả thi			24.110	
8	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi			68.667	
9	Chi phí thẩm tra thiết kế xây dựng			52.146	
10	Chi phí thẩm tra dự toán xây dựng			50.523	
11	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu tư vấn			11.810	
12	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu thi công xây dựng			81.162	
13	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu mua sắm vật tư, thiết bị			56.152	
14	Chi phí giám sát thi công xây dựng			645.643	
15	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị			117.315	
16	Chi phí báo cáo đánh giá tác động môi trường			258.644	
IV	**Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư**				
V	**Chi phí vốn lưu động**				
VI	**Chi phí khác**				
6.1	Chi phí rà phá bom mìn, vật nổ				
6.2	Chi phí bảo hiểm				
...	.....				
VII	**Chi phí dự phòng**				
7.1	Chi phí dự phòng cho khối lượng, công việc phát sinh				
7.2	Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá				
	TỔNG CỘNG (1+2+3+4+5+6+7)				

Ghi chú: Dự toán sơ bộ tổng mức đầu tư được tính toán căn cứ theo Thông tư 36/2026/TT-BXD ngày 26/06/2026 về Hướng dẫn một số nội dung, phương pháp xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng; Định mức chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây

dựng quy định tại Phụ lục VIII, của Thông tư 38/2026/TT-BXD ngày 26/06/2026 về Ban hành định mức xây dựng và Quyết định 425/QĐ-BXD của Bộ xây dựng ngày 30 tháng 03 năm 2026 về Công bố Suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2025.

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 ***"Khu trung tâm thương mại"*** được thực hiện tại …….. tỉnh An Giang.

Vị trí thực hiện dự án

- Diện tích dự kiến sử dụng: **10.138,3 m^2 (**

Vị trí thực hiện dự án

- Diện tích đất phù hợp quy hoạch: **10.138,3 [illegible] (1,01 ha)** (đã trừ diện tích đất thuộc lộ giới và diện tích đất không phù hợp quy hoạch);

- Tọa độ, ranh giới khu đất:

Bảng kê tọa độ ranh mốc của dự án

Bản đồ trích đo địa chính khu đất thực hiện dự án

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

- Hiện trạng sử dụng đất: Đất thương mại dịch vụ.

Bảng tổng hợp hiện trạng sử dụng đất

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)
1	Đất san lấp	6.949,60	68,55
2	Đất giao thông	3.188,70	31,45
	Tổng	10.138,3	100,0

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

- Diện tích sử dụng đất: **10.138,3 m^2 (1,01 ha).**

+ Diện tích sử dụng rừng: Không có.

+ Diện tích sử dụng khu vực biển: Không có.

- Thời hạn sử dụng đất: Theo thời hạn của dự án.

- Tỷ lệ sử dụng của từng hạng mục công trình:

Bảng cơ cấu nhu cầu sử dụng đất

TT	Nội dung	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)
1	Trung tâm thương mại		
2	Chợ đêm		
3	Khách sạn		
4	Đất ở 1		
5	Đất ở 2		
6	Đất ở 3		
7	Khu chợ nông hải sản		
8	Nhà hàng ăn uống		
9	Bến bãi		
10	Khu xử lý nước thải, vệ sinh công cộng, thu gom rác		
11	Cây xanh		
12	Cây xanh		
13	Hẻm kỹ thuật		
14	Đất giao thông, thông hành địa dịch		
Tổng cộng			

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

5.2. 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. Sự phù hợp của địa điểm lựa chọn với đặc điểm môi trường tự nhiên khu vực dự án

VI. NHU CẦU CÁC YẾU TỐ ĐẦU VÀO

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

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

Bảng tổng hợp quy mô diện tích xây dựng công trình

BẢNG THUYẾT MINH SỬ DỤNG ĐẤT										
STT	**Loại đất**	**Ký hiệu**	**Quy mô**	**DTXD**	**DT SÀN**	**MẬT ĐỘ XD**	**TẦNG CAO (TẦNG)**		**HỆ SỐ SDĐ TỐI ĐA**	**DÂN SỐ**
							TỐI THIỂU	**TỐI ĐA**		**136 NGƯỜI**
1	Trung tâm thương mại	TM	833,9	500,3	3.502,4	60	3	7	4,20	
2	Chợ đêm	CĐ	1.025,1	410,0	410,0	40	1	1	0,40	
3	Khách sạn	KS	938,6	563,2	3.942,1	60	3	7	4,20	70,00
4	Đất ở 1	ĐO 1	795,4	795,4	3.977,0	100	2	5	5,00	16
		1	42,5							
		1	42,5							
		2	50,5							
		3	50,5							
		4	50,5							
		5	50,5							
		6	50,5							
		7	50,3							
		8	50,0							
		9	42,3							
		10	62,3							
		11	50,6							
		12	50,6							
		13	50,6							
		14	50,6							
		15	50,6							
		16	42,5							
5	Đất ở 2	ĐO 2	280,2	280,2	1.401,0	100	2	5	5,00	20
		1	81,0							
		2	51,8							
		3	51,8							

BẢNG THUYẾT MINH SỬ DỤNG ĐẤT										
STT	**Loại đất**	**Ký hiệu**	**Quy mô**	**DTXD**	**DT SÀN**	**MẬT ĐỘ XD**	**TẦNG CAO (TẦNG)**		**HỆ SỐ SDĐ TỐI ĐA**	**DÂN SỐ**
							TỐI THIỂU	**TỐI ĐA**		**136 NGƯỜI**
		4	51,8							
		5	43,8							
6	Đất ở 3	ĐO 3	350,6	350,6	1.753,0	100	2	5	5,00	32
		1	54,7							
		2	40,0							
		3	40,0							
		4	55,9							
		5	40,0							
		6	40,0							
		7	40,0							
		8	40,0							
7	Khu chợ nông hải sản	CTS	234,0	93,6	93,6	40	1	1	0,40	
8	Nhà hàng ăn uống	NH	595,4	357,2	1.071,7	60	1	3	1,80	
9	Bến bãi	BB	319,1	16,0	16,0	5	1	1	0,05	
10	Khu xử lý nước thải, vệ sinh công cộng, thu gom rác	XLKT	106,4	42,6	42,6	40	1	1	0,40	
11	Cây xanh	CX1	191,9							
12	Cây xanh	CX2	262,6							
13	Hẻm kỹ thuật		190,6							
14	Đất giao thông, thông hành địa dịch		4.014,5							
	Tổng cộng		**10.138,3**							

+ Mật độ xây dựng:

+ Hệ số sử dụng đất: lần.

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





CHƯƠNG IV. CÁC PHƯƠNG ÁN THỰC HIỆN DỰ ÁN

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

1.1. Chuẩn bị mặt bằng

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

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

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

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

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

II. PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC VÀ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

2.1. Các phương án xây dựng công trình

TT	Nội dung	Diện tích	Diện tích xây dựng	Tầng cao	Diện tích sàn	ĐVT
I	**Xây dựng**					**m^2**
1	Trung tâm thương mại					m^2
2	Chợ đêm					m^2
3	Khách sạn					m^2
4	Đất ở 1					m^2
5	Đất ở 2					m^2
6	Đất ở 3					m^2
7	Khu chợ nông hải sản					m^2
8	Nhà hàng ăn uống					m^2
9	Bến bãi					m^2
10	Khu xử lý nước thải, vệ sinh công cộng, thu gom rác					m^2
11	Cây xanh					m^2

TT	Nội dung	Diện tích	Diện tích xây dựng	Tầng cao	Diện tích sàn	ĐVT
12	Cây xanh					m^2
13	Hẻm kỹ thuật					m^2
14	Đất giao thông, thông hành địa dịch					m^2
-	***Hệ thống tổng thể***					
-	Hệ thống cấp nước					Hệ thống
-	Hệ thống cấp điện tổng thể					Hệ thống
-	Hệ thống thoát nước tổng thể					Hệ thống
-	Hệ thống PCCC					Hệ thống

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

2.2. Các phương án kiến trúc

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

2.3. Nhu cầu sử dụng hạ tầng kỹ thuật

III. PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC THỰC HIỆN

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

Nguồn lao động: Công ty ưu tiên tuyển dụng, giải quyết việc làm cho lao động tại địa phương, trong quá trình hoạt động sẽ tiếp tục đào tạo nâng cao tay nghề, kỹ thuật sản xuất, đào tạo an toàn vệ sinh lao động cho nhân viên.

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

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

TT	Chức danh	Số lượng	Mức thu nhập bình quân/tháng	Tổng lương năm	Bảo hiểm 21,5%	Tổng/năm
1	Giám đốc					
2	Ban quản lý, điều hành					
3	Công nhân viên văn phòng					
4	Nhân viên dịch vụ, thương mại, du lịch					
5	Lao động thời vụ					
4	An ninh, bảo vệ, lao công					
	Cộng					

- Số lượng lao động trong nước: 80 lao động

+ Trình độ chuyên môn, kỹ thuật: .

+ Yêu cầu thực hiện đào tạo trước khi làm việc: .

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

- .

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 cấp phép đầu tư dự án.

4.2. Tiến độ thực hiện của dự án

a) Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn

- Tiến độ dự kiến góp vốn:

- Tiến độ huy động các nguồn vốn:

b) 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 là 24 tháng kể từ ngày cấp phép đầu tư dự án, trong đó các mục tiêu hoạt động chủ yếu của dự án đầu tư như sau:

+ Thời gian chuẩn bị đầu tư: 12 tháng

+ Thời gian xây dựng và hoàn thành dự án: 12 tháng.

STT	Nội dung công việc	Thời gian
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		

c) Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động hoặc khai thác vận hành (đối với dự án có cấu phần xây dựng)

d) Sơ bộ phương án phân kỳ đầu tư hoặc phân chia dự án thành phần

CHƯƠNG V. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG

I. GIỚI THIỆU CHUNG

Mục đích của công tác đánh giá tác động môi trường của dự án ***"Khu trung tâm thương mại"*** 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;

- Luật Phòng cháy số 55/2024/QH15 ngày 29 tháng 11 năm 2024 của Quốc hội;

- Luật số 70/2025/QH15 ngày 14 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội ban hành sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tiêu chuẩn và quy chuẩn kỹ thuật số 68/2006/QH11 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 35/2018/QH14;

- 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 105/2025/NĐ-CP ngày 15/5/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy, chữa cháy và Cứu nạn, cứu hộ.

- 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;

- Nghị định số 05/2025/NĐ-CP của Chính phủ ngày 06 tháng 01 năm 2025 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 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;

- Thông tư 103/2025/TT-BCA ban hành QCVN 10:2025/BCA về trang bị, bố trí phương tiện phòng cháy, chữa cháy, cứu nạn, cứu hộ cho nhà và công trình.

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

- QCVN 40:2025/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp;

- QCVN 26:2025/BNNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn;

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

- QCVN 14:2025/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt và nước thải đô thị, khu dân cư tập trung;

- QCVN 40:2025/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp;

- QCVN 27:2025/BNNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về độ rung;

- 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;

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 21:2016/BYT về Điện từ trường tần số cao - Mức tiếp xúc cho phép điện từ trường tần số cao tại nơi làm việc;

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 22:2016/BYT về Chiếu sáng - Mức cho phép chiếu sáng nơi làm việc;

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 23:2016/BYT về Bức xạ tử ngoại - Mức tiếp xúc cho phép bức xạ tử ngoại tại nơi làm việc;

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

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 25:2016/BYT về Điện từ trường tần số công nghiệp - Mức tiếp xúc cho phép điện từ trường tần số công nghiệp tại nơi làm việc;

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 26:2016/BYT về Vi khí hậu - Giá trị cho phép vi khí hậu tại nơi làm việc;

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 29:2016/BYT về Bức xạ ion hóa - Giới hạn liều tiếp xúc bức xạ ion hóa tại nơi làm việc;

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 30:2016/BYT về Bức xạ tia X - Giới hạn liều tiếp xúc bức xạ tia x tại nơi làm việc.

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

- ***Tác động đến môi trường không khí:***

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

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

- ***Tác động của nước thải:***

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

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

- ***Tác động của chất thải rắn:***

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

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

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

- ***Tác động đến sức khỏe cộng đồng:***

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

– Các chất gây ô nhiễm trong khí thải động cơ (Bụi, SO_2, CO, NO_x, THC,...), nếu hấp thụ trong thời gian dài, con người có thể bị những căn bệnh mãn tính như

về mắt, hệ hô hấp, thần kinh và bệnh tim mạch, nhiều loại chất thải có trong khí thải nếu hấp thụ lâu ngày sẽ có khả năng gây bệnh ung thư;

– Tiếng ồn, độ rung do các phương tiện giao thông, xe ủi, máy đầm,…gây tác động hệ thần kinh, tim mạch và thính giác của cán bộ công nhân viên và người dân trong khu vực dự án;

– Các sự cố trong quá trình xây dựng như: tai nạn lao động, tai nạn giao thông, cháy nổ,… gây thiệt hại về con người, tài sản và môi trường.

– Tuy nhiên, những tác động có hại do hoạt động xây dựng diễn ra có tính chất tạm thời, mang tính cục bộ.

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:

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

Hoạt động của dự án luôn gắn liền với các hoạt động chuyên chở hàng hóa nhập, xuất kho và nguyên liệu. Đồng nghĩa với việc khi dự án đi vào hoạt động sẽ phát sinh ô nhiễm không khí từ các phương tiện xe chuyên chở vận tải chạy bằng dầu DO. Trong dầu DO có các thành phần gây ô nhiễm như Bụi, CO, SO_2, 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.

Bụi: Tác hại chủ yếu là hít thở không khí có bụi gây tác hại đến phổi. Ngoài ra bụi còn gây tổn thương lên mắt, da, hệ tiêu hóa. Các hạt bụi có kích thước < 10µm còn lại sau khi bị giữ phần lớn ở mũi tiếp tục đi sâu vào các ống khí quản. Đại diện cho nhóm bụi độc dễ tan trong nước là các muối của Pb. Bụi Pb thâm nhập chủ yếu qua con đường hô hấp. Bụi Pb gây tác hại cho quá trình tổng hợp

- CO

CO là khí độc, có tính chất hóa học gần giống nitơ, ít tan trong nước, có tính khử mạnh. CO có phản ứng rất mạnh với hồng cầu hình thành cacboxyl hemoglobin (-COHb), làm hạn chế sự trao đổi, vận chuyển oxy của máu đi nuôi cơ thể. Áp lực của CO đối với hồng cầu cao gấp 200 lần so với oxy. Tuy nhiên CO không để lại hậu quả bệnh lý lâu dài. Người bị nhiễm CO khi rời khỏi nơi ô nhiễm thì nồng độ COHb trong máu giảm dần do CO được thải ra ngoài qua đường hô hấp. CO còn là chất khí có khả năng gây hiệu ứng nhà kính cao.

- SO_2

SO_2 là chất khí dễ tan trong nước, được hấp thu rất nhanh khi hít thở ở đoạn trên của đường hô hấp. Khi hít thở SO_2 nồng độ cao, $[SO_2]$ = 10 ppm, có thể làm cho đường hô hấp bị co thắt nghiêm trọng, gây khó thở. SO_2 còn gây hiện tượng ăn mòn hóa học cho vật thể xung quanh, gây ra tình trạng mưa axít.

- NO_x

Gồm khí NO, NO_2. NO_2 là khí độc, có mùi hăng, gây kích thích, có tác động mãn tính. NO_2 hấp thu ánh sáng mặt trời và tạo ra hàng loạt các phản ứng quang hóa. NO_x còn có khả năng gây hiện tượng mưa axít.

- ***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

**: Nguyễn Xuân Nguyên, Nước thải và công nghệ xử lý nước thải, năm 2003*

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 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 phần 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

a. Biện pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường không khí

- Các xe vận chuyển chở đúng trọng tải quy định, được phủ bạt kín thùng xe để hạn chế gió gây phát tán bụi vào môi trường ảnh hưởng xung quanh.
- Hạn chế tốc độ lái xe ra vào khu khu vực và khu dự án nhằm đảm bảo an toàn giao thông khu vực và hạn chế cuốn theo bụi (tốc độ xe ≤ 15-20km/h).
- Thường xuyên kiểm tra các phương tiện thi công nhằm đảm bảo các thiết bị, máy móc luôn ở trong điều kiện tốt nhất về mặt kỹ thuật, điều này sẽ giúp hạn chế được sự phát tán các chất ô nhiễm vào môi trường;
- Bố trí hợp lý tuyến đường vận chuyển và đi lại. Các phương tiện đi ra khỏi công trường được vệ sinh sạch sẽ, che phủ bạt (nếu không có thùng xe) và làm ướt vật liệu để tránh rơi vãi đất, cát… ra đường, là nguyên nhân gián tiếp gây ra tai nạn giao thông;
- Công nhân làm việc tại công trường được sử dụng các thiết bị bảo hộ lao động như khẩu trang, mũ bảo hộ, kính phòng hộ mắt;

- Máy móc, thiết bị thực hiện trên công trường cũng như máy móc thiết bị phục vụ hoạt động của dự án phải tuân thủ các tiêu chuẩn Việt Nam về an toàn (ví dụ: TCVN 4726 – 89 Máy cắt kim loại - Yêu cầu đối với trang thiết bị điện; TCVN 4431-1987 Tiêu chuẩn bắt buộc áp dụng toàn phần: Lan can an toàn - Điều kiện kĩ thuật, …)
- Hạn chế vận chuyển vào giờ cao điểm: hoạt động vận chuyển đường bộ sẽ được sắp xếp vào buổi sáng (từ 8h đến 11h00), buổi chiều (từ 13h30 đến 16h30), buổi tối (từ 18h00 đến 20h) để tránh giờ tan ca của công nhân của các công trình lân cận;
- Phun nước làm ẩm các khu vực gây bụi như đường đi, đào đất, san ủi mặt bằng…
- Che chắn các bãi tập kết vật liệu khỏi gió, mưa, nước chảy tràn, bố trí ở cuối hướng gió và có biện pháp cách ly tránh hiện tượng gió cuốn để không ảnh hưởng toàn khu vực.

b. Biện pháp giảm thiểu tác động của nước thải

- *Giảm thiểu tác động nước thải sinh hoạt:*

- Tăng cường tuyển dụng công nhân địa phương, có điều kiện tự túc ăn ở và tổ chức hợp lý nhân lực trong các giai đoạn thi công nhằm giảm lượng nước thải sinh hoạt của dự án
- Trong khu vực công trường, sẽ lắp đặt các nhà vệ sinh công cộng di động phục vụ công trường. Dự kiến chủ dự án sẽ kí hợp đồng thuê 2 nhà vệ sinh lưu động đồng thời sẽ khoán gọn cho đơn vị lắp đặt nhà vệ sinh chịu trách nhiệm xử lý nước thải sinh hoạt của công nhân.
- Thường xuyên kiểm tra, nạo vét, không để bùn đất, rác thải xâm nhập vào đường thoát nước thải. Đường thoát nước thải sinh hoạt tạm thời sẽ được đưa vào tuyến quy hoạch hay hệ thống thoát nước tuỳ theo từng giai đoạn xây dựng. Phải đảm bảo nguyên tắc không gây trở ngại, làm mất vệ sinh cho các hoạt động xây

dựng cũng như không ảnh hưởng đến hệ thống kênh mương và các hoạt động dân sinh bên ngoài khu vực dự án.

- *Giảm thiểu tác động của nước thải thi công xây dựng*

– Xây dựng hệ thống rãnh thu, thoát nước tạm, hố lắng tạm thời khu vực thi công để thu và thoát nước thải thi công.

– Nước thải thi công xây dựng (nước thải vệ sinh thiết bị, dụng cụ lao động) chứa thành phần chính là chất rắn lơ lửng, đất cát được dẫn vào các hố lắng để lắng cặn, sau đó thoát ra nguồn tiếp nhận là hệ thống thoát nước chung của khu vực.

– Thường xuyên tiến hành nạo vét, khơi thông hệ thống rãnh thu, hố lắng đảm bảo thoát nước trong quá trình thi công, định kỳ 1 tuần/lần. Lượng bùn nạo vét sẽ thuê đơn vị có chức năng thu gom, vận chuyển và đổ thải theo quy định.

– Không thi công vào ngày có mưa to, bão lũ.

– Dọn sạch mặt bằng thi công vào cuối ngày làm việc.

– Các bãi chứa nguyên vật liệu và phế thải xây dựng phải được che chắn cẩn thận.

c. Chất thải rắn

- *Chất thải rắn sinh hoạt*

– Phân loại chất thải sinh hoạt thành 2 loại: chất thải hữu cơ và chất thải vô cơ.

– Bố trí 02 thùng rác dung tích khoảng 200 lít trong khu vực lán trại của công nhân.

– Tuyển dụng công nhân địa phương để giảm bớt nhu cầu lán trại tạm ngoài công trường.

– Lập các nội quy về trật tự, vệ sinh và bảo vệ môi trường trong tập thể công nhân và lán trại, trong đó có chế độ thưởng phạt.

– Tập huấn, tuyên truyền cho công nhân các quy định về bảo vệ môi trường.

- *Chất thải rắn thông thường*

- Các đơn vị thầu xây dựng các hạng mục trên công trường sẽ tiến hành thu gom, phân loại và lưu giữ các chất thải xây dựng tại các vị trí quy định trên công trường. Các vị trí lưu giữ phải thuận tiện cho các đơn vị thi công đổ thải. Để tránh gây thất thoát và rò rỉ chất thải ra ngoài môi trường các vị trí lưu giữ được thiết kế có vách cứng bao che và có rãnh thoát nước tạm thời…
- Đối với chất thải rắn vô cơ: đất, đá, sỏi, gạch vỡ, bê tông… một phần sử dụng san nền, phần thừa sẽ được đơn vị thi công hợp đồng với đơn vị thu gom đổ đúng nơi quy định.
- Các chất thải xây dựng sẽ được vận chuyển đi ngay trong ngày để trả lại mặt bằng thi công. Phương tiện vận chuyển phải là các phương tiện chuyên dụng như: có che đậy, thùng chứa không thủng… để tránh rò rỉ chất thải ra ngoài môi trường trong quá trình vận chuyển.
- Đối với những chất thải có khả năng tái chế như carton, gỗ pallet, ống nhựa được các nhà thầu thu gom bán cho cơ sở tái chế.
- Có sự giám sát thường xuyên và chặt chẽ của chủ dự án tránh trường hợp đổ chất thải xây dựng bừa bãi, không đúng nơi quy định.

Chất thải nguy hại

- Do lượng chất thải nguy hại phát sinh trong quá trình thi công xây dựng nhỏ nên chủ dự án sẽ lưu giữ tạm thời chất thải theo đúng quy định của 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;, cụ thể như sau:

Trang bị 4 thùng rác 240 lít có nắp đậy để chứa riêng biệt từng loại CTNH phát sinh, bên ngoài thùng có dán nhãn cảnh báo CTNH theo TCVN 6707: 2009 – Tiêu chuẩn quốc gia về Chất thải nguy hại – Dấu hiệu cảnh báo đầy đủ theo 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;

d. Các biện pháp giảm thiểu tác động do tiếng ồn và độ rung

- Đối với phương tiện vận tải, máy móc, thiết bị thi công phải qua kiểm tra về độ ồn, rung, và khí thải đảm bảo tiêu chuẩn Việt Nam.

- Đối với trang thiết bị, máy móc xây dựng: luôn được kiểm tra kỹ thuật và sẽ hoạt động trong tình trạng tốt nhất để đạt các tiêu chuẩn về phát sinh tiếng ồn và rung cho thiết bị xây dựng. Xe cơ giới, xe tải nặng, thiết bị thi công mà dự án sử dụng phải qua kiểm tra về độ ồn, rung, đây là điều kiện đấu thầu mà Nhà đầu tư dự án sẽ đưa vào hồ sơ mời thầu.
- Không thi công vào các giờ nghỉ của công nhân lao động trên công trường: sáng từ 11h30 đến 1h và tối là sau 22h00. Các công nhân xây dựng được trang bị các thiết bị bảo hộ lao động và các nút bịt tai nếu cần thiết.
- Quy định tốc độ xe, máy móc khi hoạt động trong khu vực dự án không quá 20km/giờ.
- Những máy móc gây ra tiếng ồn và rung lớn như xe lu, máy xúc chỉ được phép làm việc vào ban ngày tại khu vực dự án. Nếu cần phải thi công vào ban đêm để đảm bảo tiến độ của công trình phải được sự đồng ý của UBND xã và sự đồng tình của nhân dân quanh khu vực dự án.
- Không sử dụng các máy móc thi công đã cũ, hệ thống giảm âm bị hỏng vì chúng sẽ gây ra ô nhiễm tiếng ồn rất lớn. Thường xuyên bảo dưỡng bộ phận giảm âm ở thiết bị.

e.Biện pháp giảm thiểu tác động do nhiệt

- Cung cấp đầy đủ nước uống và trang phục bảo hộ lao động cho CBCNV thi công.
- Hạn chế thi công các hạng mục ngoài trời khi nhiệt độ > 40^{o}C.
- Tuân thủ đúng quy định về Luật An toàn lao động để bố trí thời gian nghỉ ngơi phù hợp cho công nhân.
- Bố trí lịch vận chuyển nguyên vật liệu, đất đổ thải hợp lý.
- Hạn chế vận hành nhiều phương tiện thi công tại cùng một thời điểm để giảm thiểu sự tỏa nhiệt ra môi trường xung quanh.
- Định kỳ bảo dưỡng máy móc, thiết bị thi công tại các gara chuyên dụng với tần suất 1 tháng/lần.

f. Giảm thiểu tác động nước mưa chảy tràn

- Bố trí rãnh thu và hố lắng (kích thước 1x1x1m) tạm thời tại các vị trí phù hợp để thu nước mưa chảy tràn, hố lắng bố trí song chắn rác loại bỏ rác thô kích thước lớn.
- Tiến hành thu dọn các chất rơi vãi trong khi đào, đắp móng các công trình, hạn chế các chất rơi vãi bị cuốn theo nước mưa.
- Hạn chế vận chuyển nguyên vật liệu vào những ngày có mưa, tránh hiện tượng rơi vãi làm tắc hệ thống thoát nước khu vực.
- Dầu mỡ và vật liệu độc hại do phương tiện vận chuyển và thi công gây ra được quản lý, thu gom hợp lý và đúng quy định.
- Nạo vét định kỳ hố ga thu nước mưa và rãnh thoát nước, tần suất 2 tháng/lần.

g. Giảm thiểu tác động đến hệ sinh thái thực vật

- Không chặt phá cây xanh nằm trên các khu đất ngoài phạm vi dự án;
- Người, thiết bị và xe thi công được hạn chế trong các khu vực công trường được xác định bằng hàng rào dựng lên tại ranh giới công trường.
- Không đốt cây cối sau khi phát quang
- Tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường, thực hiện các biện pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường trong quá trình thi công xây dựng.
- Bảo vệ tất cả các cây xanh ở bên trong ranh giới công trường nếu chúng không ảnh hưởng tới việc thi công hoặc các hoạt động của dự án.
- Xây dựng phương án, kế hoạch Phòng chống, ứng phó sự cố cháy nổ.

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 hố 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 đổ, số lượng xe và các xe vận chuyển phải đảm bảo tiêu chuẩn môi trường.

Giảm thiểu tác động bụi, khí thải phát sinh từ quá trình sản xuất

Thông thoáng nhà xưởng sản xuất, lắp đặt hệ thống thông gió, quạt hút và hệ thống làm mát phù hợp với đặc thù sản xuất của nhà máy;

Thực hiện quét dọn, vệ sinh ngay trường hợp để rơi vãi nguyên vật liệu, thành phẩm.

Trang bị bảo hộ lao động cho công nhân, tất các công nhân làm việc tại nhà máy đều được trang bị bảo hộ lao động phù hợp theo đặc thù của công đoạn sản xuất;

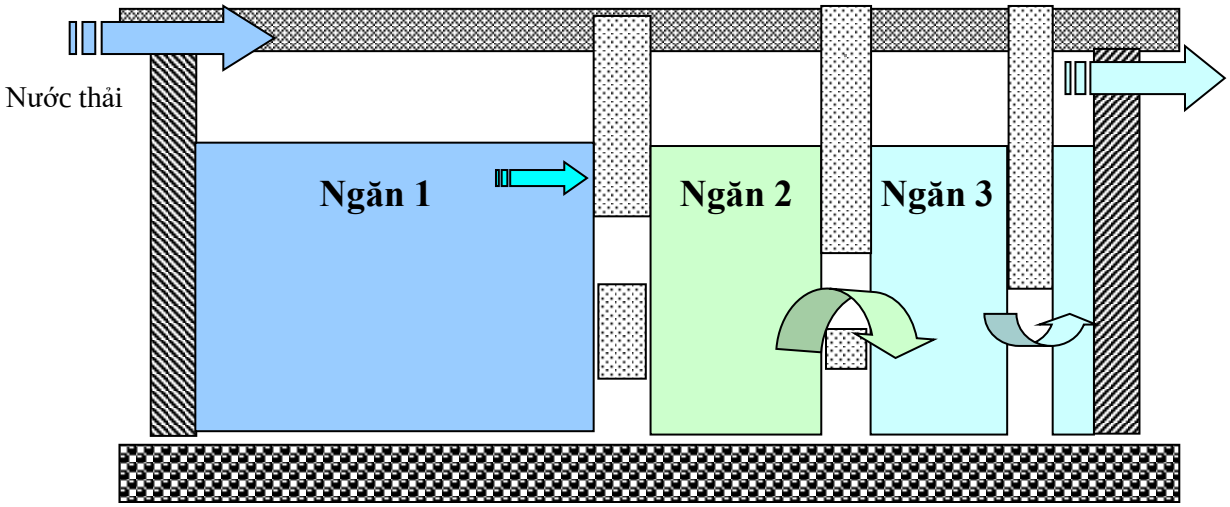
Giám sát sự tuân thủ an toàn trong lao động tại nhà máy;

Định kỳ khám sức khỏe cho công nhân;

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 bẩn 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

Nhà 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, Nghị định số 48/2026/NĐ-CP ngày 29/01/2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2025; Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022, Thông tư số 09/2026/TT-BNNMT ngày 29/01/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 07/2025/TT-BTNMT ngày 28 tháng 02 năm 2025 và Thông tư số 07/2025/TT- BNNMT ngày 16 tháng 6 năm 2025.

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

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

I. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ VÀ NGUỒN VỐN.

Nguồn vốn: vốn chủ sở hữu %, vốn vay %. Nhà đầu tư sẽ làm việc với các ngân hàng thương mại để vay dài hạn. Lãi suất cho vay các ngân hàng thương mại theo lãi suất hiện hành.

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

Nội dung tổng mức đầu tư

Mục đích của tổng mức đầu tư là tính toán toàn bộ chi phí đầu tư xây dựng dự án ***"Khu trung tâm thương mại"*** làm cơ sở để lập kế hoạch và quản lý vốn đầu tư, xác định hiệu quả đầu tư của dự án.

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

Chi phí xây dựng và lắp đặt

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

Chi phí thiết bị

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

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

Chi phí quản lý dự án

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

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

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

Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng: bao gồm

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

Chi phí khác

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

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

Dự phòng phí

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

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

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

Tổng mức đầu tư của dự án: **239.436.123.000 đồng**.

(Hai trăm ba mươi chín tỷ, bốn trăm ba mươi sáu triệu, một trăm hai mươi ba nghìn đồng)

Trong đó:

+ Vốn tự có (…%) : .
+ Vốn vay - huy động (…%) : .

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

Kinh doanh nhà hàng, thương mại, dịch vụ		*lượt khách/năm*
Kinh doanh nhà ở		*căn*
Cho thuê khách sạn lưu trú		*phòng*
Cho thuê mặt bằng trung tâm thương mại, chợ đêm, chợ nông sản		m^2

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

2.3. Các chi phí đầu vào của dự án:

	Chi phí đầu vào của dự án	%	Khoản mục
1	Chi phí marketing, bán hàng		
2	Chi phí khấu hao		
3	Chi phí bảo trì thiết bị		
4	Chi phí nguyên vật liệu		
5	Chi phí quản lý vận hành		
6	Chi phí lãi vay		
7	Chi phí lương		

	Chế độ thuế	
1	Thuế TNDN	

2.4. Phương án vay.

- Số tiền : **191.548.898.000 đồng**.
- Thời hạn : .
- Ân hạn : năm.
- Lãi suất, phí : .
- 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		năm
2	Lãi suất vay cố định		/năm
3	Chi phí sử dụng vốn chủ sở hữu (tạm tính)		/năm
4	Chi phí sử dụng vốn bình quân WACC		/năm
5	Hình thức trả nợ		
(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 %; tỷ trọng vốn chủ sở hữu là %; lãi suất vay dài hạn %/năm; chi phí sử dụng vốn chủ sở hữu (tạm tính) là %/năm.

2.5. Các thông số tài chính của dự án

2.5.1. Kế hoạch hoàn trả vốn vay.

Kết thúc năm đầu tiên phải tiến hành trả lãi vay và trả nợ gốc thời gian trả nợ trong vòng năm của dự án, trung bình mỗi năm trả **30,6 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 192% trả được nợ.

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

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

KN hoàn vốn = (LN sau thuế + khấu hao + lãi vay)/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 10.6 lần, chứng tỏ rằng cứ 1 đồng vốn bỏ ra sẽ được đảm bảo bằng 10.6 đồng thu nhập. Dự án có đủ khả năng tạo vốn cao để thực hiện việc hoàn vốn.

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

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

Như vậy thời gian hoàn vốn giản đơn của dự án là **5 năm 10 tháng** kể từ ngày hoạt động.

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

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

Khả năng hoàn vốn và thời điểm hoàn vốn được phân tích cụ thể ở bảng phụ lục tính toán của dự án. Như vậy PIp = 1.96 cho ta thấy, cứ 1 đồng vốn bỏ ra đầu tư sẽ được đảm bảo bằng 1.96 đồng thu nhập cùng quy về hiện giá, chứng tỏ dự án có đủ khả năng tạo vốn để hoàn trả vốn.

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

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

Theo bảng phân tích cho thấy đến năm thứ 9 đã hoàn được vốn và có dư. Do đó ta cần xác định số tháng cần thiết của năm thứ 8.

Như vậy thời gian hoàn vốn có chiết khấu của dự án là **8 năm 11 tháng** kể từ ngày hoạt động.

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

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

Trong đó:

- P: Giá trị đầu tư của dự án tại thời điểm đầu năm sản xuất.
- CFt : Thu nhập của dự án = lợi nhuận sau thuế + khấu hao.

Hệ số chiết khấu mong muốn 9.4%/năm.

Theo bảng phụ lục tính toán **NPV = 228.953.294.000 đồng**. Như vậy chỉ trong vòng 50 năm của thời kỳ phân tích dự án, thu nhập đạt được sau khi trừ giá trị đầu tư qui về hiện giá thuần **228.953.294.000 đồng > 0** chứng tỏ dự án có hiệu quả cao.

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

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

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

Trong đó:

- C_0: là tổng chi phí đầu tư ban đầu (năm 0)
- Ct: là dòng tiền thuần tại năm t
- n: thời gian thực hiện dự án.
- NPV: hiện giá thuần.

Theo phân tích được thể hiện trong bảng phân tích của phụ lục tính toán cho thấy **IRR = 17.81% > 9.4%** như vậy đây là chỉ số lý tưởng, chứng tỏ dự án có khả năng sinh lời.

KẾT LUẬN

.....

I. KẾT LUẬN.

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

+ Các chỉ tiêu tài chính của dự án cho thấy dự án có hiệu quả về mặt kinh tế.
+ Hàng năm đóng góp vào ngân sách địa phương trung bình khoảng **5,5 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.

II. ĐỀ XUẤT VÀ KIẾN NGHỊ.

Với tính khả thi của dự án, rất mong các cơ quan, ban ngành xem xét và hỗ trợ chúng tôi để chúng tôi có thể triển khai thực hiện các bước của dự án ***"Khu trung tâm thương mại"*** tại …….. tỉnh An Giang theo đúng tiến độ và quy định, sớm đưa dự án đi vào hoạt động.

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

Phụ lục 2: Bảng tính khấu hao hàng năm.

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

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

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

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

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

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

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