

## CHƯƠNG 1

# DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH *CONSTRUCTION INVESTMENT PROJECT*

## NỘI DUNG

I. TỔNG QUAN VỀ ĐẦU TƯ  
*(An overview of investment)*

II. DỰ ÁN ĐẦU TƯ XD CÔNG TRÌNH  
*(Construction Investment Project)*

# KHÁI NIỆM HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ

## ĐẦU TƯ (Investment)

Đầu tư là hoạt động **bỏ vốn ở hiện tại** nhằm tạo ra một **tài sản** nào đó và vận hành khai thác nó để **nhằm mục đích sinh lợi hoặc để thỏa mãn nhu cầu** nào đó của người đầu tư trong một khoảng thời gian xác định **trong tương lai**.



# KHÁI NIỆM HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ

## ĐẦU TƯ XÂY DỰNG (Construction Investment)

Hoạt động **đầu tư xây dựng** là hoạt động bỏ vốn ở hiện tại để **xây dựng hoặc cải tạo, mở rộng các công trình xây dựng**.

⇒ Có tầm ảnh hưởng lớn đến sự tăng trưởng và phát triển toàn xã hội.



# PHÂN LOẠI HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ

## THEO ĐỐI TƯỢNG ĐẦU TƯ (INVESTMENT OBJECT)

Đối tượng vật chất

Đối tượng phi vật chất

Đầu tư tài chính



# PHÂN LOẠI HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ

## THEO CHỦ ĐẦU TƯ (INVESTOR)

Chủ đầu tư là Nhà nước

Chủ đầu tư là các doanh nghiệp

Chủ đầu tư là cá nhân, hộ gia đình

Chủ đầu tư nước ngoài



# PHÂN LOẠI HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ

## THEO GIÁC ĐỘ TÁI SẢN XUẤT TÀI SẢN CỐ ĐỊNH

Đầu tư mới

Đầu tư thay thế

Đầu tư cải tạo, mở rộng

Đầu tư sửa chữa tài sản



# PHÂN LOẠI HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ

## THEO THỜI ĐOẠN, KẾ HOẠCH

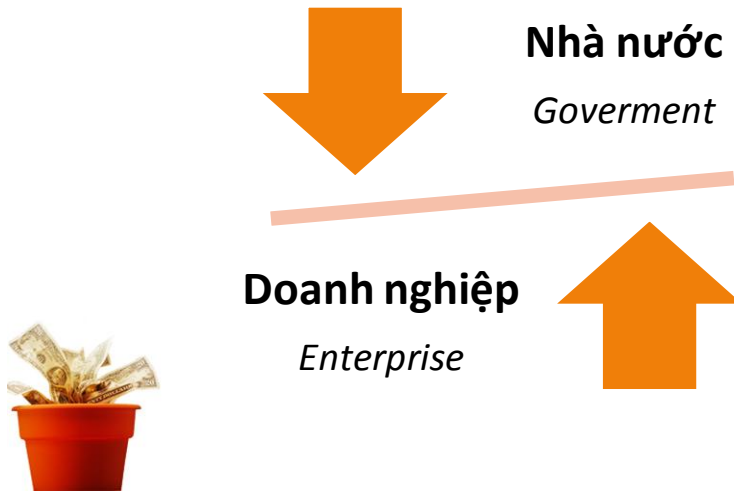
Đầu tư ngắn hạn (1 – 5 năm)

Đầu tư trung hạn (5 – 10 năm)

Đầu tư dài hạn (> 10 năm)



# QUÁ TRÌNH ĐẦU TƯ



## NỘI DUNG

I. TỔNG QUAN VỀ ĐẦU TƯ  
*(An overview of investment)*

II. DỰ ÁN ĐẦU TƯ XD CÔNG TRÌNH  
*(Construction Investment Project)*

## II. DỰ ÁN ĐẦU TƯ XDCT



## KHÁI NIỆM

Hoạt động đầu tư xây dựng:

- ✓ Chịu tác động của nhiều yếu tố bên ngoài
- ✓ Chứa nhiều yếu tố bất định, không chắc chắn
- ⇒ Phức tạp và rủi ro cao
- ⇒ Dự án đầu tư xây dựng công trình

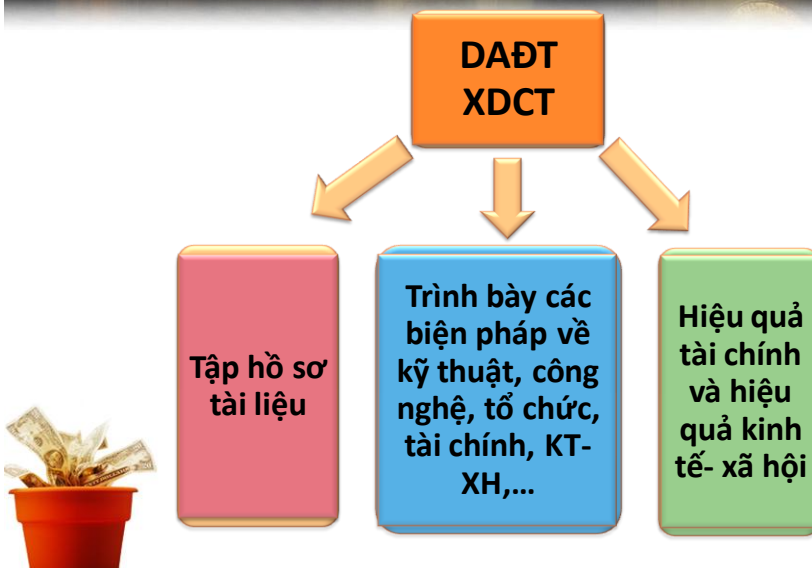


# KHÁI NIỆM

Theo Luật Xây dựng 2014, "Dự án đầu tư xây dựng là tập hợp các **đề xuất** có liên quan đến việc **sử dụng vốn** để tiến hành hoạt động xây dựng nhằm **phát triển, duy trì, nâng cao chất lượng** công trình hoặc sản phẩm, dịch vụ trong **thời hạn và chi phí nhất định**".



# KHÁI NIỆM





## VAI TRÒ

### NHÀ NƯỚC

- Cơ sở để thông qua chủ trương đầu tư, ra quyết định đầu tư, quyết định tài trợ vốn cho dự án,...

### CHỦ ĐẦU TƯ

- Căn cứ để quyết định bỏ vốn đầu tư
- Phương tiện huy động vốn
- Cơ sở để xin chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư, các ưu đãi trong đầu tư,..
- Xây dựng kế hoạch đầu tư

## PHÂN LOẠI

### THEO LOẠI HÌNH CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG Type of Construction Works

Công trình dân dụng  
Civil Engineering

Công trình công nghiệp  
Industrial Engineering

Công trình giao thông  
Transport Engineering

Công trình hạ tầng kỹ thuật  
Infrastructural Engineering

Công trình NN & PTNT (Agricultural  
and Rural Development Engineering)

Công trình QP-AN  
Defense - Security Engineering



## PHÂN LOẠI

### THEO TÍNH CHẤT, QUY MÔ DỰ ÁN

Dự án quan trọng Quốc gia  
Projects of national importance

Dự án nhóm A, B, C  
Projects group A, B, C

Dự án quy mô nhỏ  
Projects at small size



## PHÂN LOẠI

### THEO NGUỒN VỐN (Capital)

Vốn Ngân sách Nhà nước (State Budget Capital)

Vốn Nhà nước ngoài Ngân sách

Vốn khác



## PHÂN LOẠI

### THEO YÊU CẦU NGHIÊN CỨU LẬP DỰ ÁN

Dự án nghiên cứu 2 bước

Dự án nghiên cứu 1 bước

Dự án chỉ lập Báo cáo kinh tế- kỹ thuật



## PHÂN LOẠI

### CÁC CẤP ĐỘ NGHIÊN CỨU LẬP DỰ ÁN

Báo cáo nghiên cứu tiền  
khả thi đầu tư xây dựng  
Pre Feasibility Study Report

Báo cáo nghiên cứu khả thi  
đầu tư xây dựng  
Feasibility Study Report

Báo cáo kinh tế- kỹ thuật  
đầu tư xây dựng  
Economic- Technical Report

Dự án nghiên  
cứu 2 bước

Dự án nghiên  
cứu 1 bước

trong Quốc gia

Dự án nhóm  
A, B, C

Dự án quy mô  
nhỏ



# VÒNG ĐỜI DỰ ÁN ĐẦU TƯ

## Chuẩn bị đầu tư

- Ý tưởng đầu tư
- Nghiên cứu lập dự án
- Lập, phân tích dự án
- Phê duyệt, ra chủ trương, quyết định đầu tư
- Quảng bá cho dự án

## Thực hiện đầu tư

- Khảo sát XD
- Thiết kế XDCT
- Giao nhận đất
- Lựa chọn nhà thầu
- Triển khai thi công
- Cung cấp và lắp đặt thiết bị

## Kết thúc đầu tư

- Kết thúc xây dựng
- Quyết toán vốn đầu tư
- Vận hành khai thác công trình
- Bảo hành, bảo trì công trình

# NỘI DUNG DỰ ÁN ĐẦU TƯ

## Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đầu tư xây dựng

- Sử dụng thông tin ở mức thô, độ chính xác không cao
- Không phân tích chi tiết các mặt kỹ thuật, tài chính,...
- Phân tích mang bản chất tĩnh, chỉ xét cho một năm đại diện

## Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng

- Phân tích chi tiết về kỹ thuật, tài chính,...
- Phân tích mang bản chất động, đánh giá suốt cả đời dự án
- Thể hiện rõ hiệu quả dự án

## Báo cáo kinh tế-kỹ thuật đầu tư xây dựng

- Không yêu cầu phân tích kỹ mọi mặt dự án
- Quy trình, thủ tục thực hiện đơn giản hơn

# ĐỐI TƯỢNG LIÊN QUAN TRONG DỰ ÁN

1. Chủ đầu tư (Investors)
2. Nhà tài trợ vốn (Capital Donors)
3. Nhà thầu (Contractors): tư vấn, xây dựng, cung cấp thiết bị, cung cấp đầu vào cho dự án,...
4. Khách hàng tiêu thụ sản phẩm của dự án (Customers)
5. Các cơ quan quản lý Nhà nước (State Authorities)
6. Các tổ chức xã hội có liên quan (Social Organizations)



## CHƯƠNG 2

### CƠ SỞ LÝ LUẬN PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ DỰ ÁN ĐẦU TƯ *THEORETICAL BASES IN EVALUATE AND APPRAISE INVESTMENT PROJECT*



# NỘI DUNG

1

**MỤC TIÊU ĐẦU TƯ**  
Objective Investment

2

**HIỆU QUẢ ĐẦU TƯ**  
Effects of Investment

3

**GIÁ TRỊ TIỀN TỆ THEO THỜI GIAN**  
Time value of money

4

**CÁC BÀI TOÁN CƠ BẢN**  
Basic problems

5

**NGUYÊN TẮC PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ**  
Rule of Evaluate and Appraise

# MỤC TIÊU ĐẦU TƯ



**Nhà nước**

*Government*

**Doanh nghiệp**

*Enterprise*



# MỤC TIÊU ĐẦU TƯ

## NHÀ NƯỚC

- ✓ Đảm bảo phúc lợi công cộng dài hạn, mục tiêu văn hóa, xã hội dài hạn
- ✓ Đảm bảo sự phát triển kỹ thuật, kinh tế chung dài hạn của đất nước
- ✓ Đảm bảo yêu cầu phát triển sức mạnh an ninh- quốc phòng cho Quốc gia.
- ✓ Đảm bảo các yêu cầu về bảo vệ môi trường, bảo vệ tài nguyên của đất nước.
- ✓ Đảm bảo vị trí kinh tế của đất nước trên trường quốc tế
- ✓ Đầu tư vào các lĩnh vực mà các doanh nghiệp quốc doanh riêng lẻ, các doanh nghiệp tư nhân không có khả năng



# MỤC TIÊU ĐẦU TƯ

## DOANH NGHIỆP

- ✓ Mục tiêu cực đại hóa lợi nhuận cho doanh nghiệp
- ✓ Mục tiêu cực đại hóa giá trị doanh nghiệp
- ✓ Đầu tư để nâng cao chất lượng sản phẩm
- ✓ Đầu tư để đổi mới công nghệ
- ✓ Đầu tư để cải thiện điều kiện lao động
- ✓ Đầu tư để nâng cao khả năng hội nhập kinh tế- quốc tế
- ✓ Đầu tư để duy trì sự tồn tại của doanh nghiệp





# NỘI DUNG

- 1 MỤC TIÊU ĐẦU TƯ  
Objective Investment
- 2 HIỆU QUẢ ĐẦU TƯ  
Effects of Investment
- 3 GIÁ TRỊ TIỀN TỆ THEO THỜI GIAN  
Time value of money
- 4 CÁC BÀI TOÁN CƠ BẢN  
Basic problems
- 5 NGUYÊN TẮC PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ  
Rule of Evaluate and Appraise

## HIỆU QUẢ ĐẦU TƯ

### KHÁI NIỆM

Hiệu quả của dự án đầu tư được thể hiện ở mức độ thỏa mãn các mục tiêu đầu tư đề ra của dự án, được đặc trưng bằng:

➤ Chỉ tiêu hiệu quả định tính

Là những chỉ tiêu hiệu quả bằng lời, chưa có sự tính toán bằng con số

➤ Chỉ tiêu hiệu quả định lượng

Là những chỉ tiêu hiệu quả được tính toán bằng con số cụ thể





# HIỆU QUẢ ĐẦU TƯ

## PHÂN LOẠI HIỆU QUẢ ĐỊNH TÍNH

- Theo lĩnh vực hoạt động của xã hội
- Theo tính chất tác động của dự án
- Theo phạm vi tác động
- Theo phạm vi thời gian
- Theo quan điểm lợi ích



# HIỆU QUẢ ĐẦU TƯ

## PHÂN LOẠI HIỆU QUẢ ĐỊNH LƯỢNG

- Theo cách tính toán
  - Hiệu quả tính theo số tương đối
  - Hiệu quả tính theo số tuyệt đối
- Theo thời gian tính toán
  - Hiệu quả tính theo quan điểm tĩnh
  - Hiệu quả tính theo quan điểm động



# NỘI DUNG

1

MỤC TIÊU ĐẦU TƯ  
Objective Investment

2

HIỆU QUẢ ĐẦU TƯ  
Effects of Investment

3

GIÁ TRỊ TIỀN TỆ THEO THỜI GIAN  
Time value of money

4

CÁC BÀI TOÁN CƠ BẢN  
Basic problems

5

NGUYÊN TẮC PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ  
Rule of Evaluate and Appraise

## GIÁ TRỊ TIỀN TỆ THEO THỜI GIAN

### KHÁI NIỆM



Do **thuộc tính vận động và khả năng sinh lợi của tiền** nên một đồng vốn bỏ ra ở thời điểm hiện tại luôn tương đương với một giá trị lớn hơn ở thời điểm tương lai. Đó là vấn đề giá trị của tiền tệ theo thời gian.

# GIÁ TRỊ TIỀN TỆ THEO THỜI GIAN

## LÃI TỨC (Interest)

☐ Lãi tức là **khoản tiền lãi** được **sinh ra** từ **khoản vốn gốc ban đầu** sau một khoảng **thời gian nhất định**.



☐ Lãi tức được xác định bằng hiệu số giữa **tổng vốn tích lũy được** (kể cả vốn gốc và lãi) và **số vốn gốc ban đầu**.

$$L_t = V - V_0$$

# GIÁ TRỊ TIỀN TỆ THEO THỜI GIAN

## LÃI SUẤT (Interest Rate)

Lãi suất là tỷ lệ phần trăm giữa lãi tức tính cho **một thời đoạn** so với vốn gốc.

$$L_s = \frac{L_t}{V_0} 100\%$$



# GIÁ TRỊ TIỀN TỆ THEO THỜI GIAN

## CÁC PP TÍNH LÃI

### LÃI ĐƠN Simple Interest

Là lãi chỉ được tính theo số vốn gốc và không tính đến khả năng sinh lãi của khoản lãi ở các thời đoạn trước

$$\text{Lãi tức đơn } L_d = V_0 i_d t$$

$$\text{Lãi suất đơn} \\ i_d = k \cdot i_n$$

### LÃI GHÉP Compound Interest

Là lãi mà khoản lãi sinh ra ở một thời đoạn được ghép vào vốn gốc để tính lãi cho các thời đoạn tiếp theo

$$\text{Lãi tức ghép } L_g = V_0 i_g t$$

$$\text{Lãi suất ghép} \\ i_d = (1 + i_n)^k - 1$$



# GIÁ TRỊ TIỀN TỆ THEO THỜI GIAN

## VÍ DỤ 1

Một người vay 100 triệu đồng trong 6 tháng với lãi suất vay là 2%/tháng. Hỏi tiền lãi mà người này phải trả sau 6 tháng là bao nhiêu, xét cho 2 trường hợp:

1. Lãi đơn
2. Lãi ghép (ghép lãi theo tháng)



## GIÁ TRỊ TIỀN TỆ THEO THỜI GIAN

### VÍ DỤ 1

Tiền lãi phải trả sau 6 tháng:

1. Lãi đơn:  $Lđ = 100.6.0,02 = 12 \text{ tr}$
2. Lãi ghép:  $Lg = 100 [(1+0,02)^6 - 1] = 12,6\text{tr}$



## GIÁ TRỊ TIỀN TỆ THEO THỜI GIAN

### VÍ DỤ 2

Một người gửi Ngân hàng 20 triệu đồng với lãi suất 12% năm. Hỏi sau 3 năm người này rút về được bao nhiêu tiền? Tiền lãi thu được là bao nhiêu? Xét cho 2 trường hợp:

1. Người này rút tiền lãi hàng năm
2. Người này yêu cầu ghép lãi mỗi năm vào vốn gốc



## GIÁ TRỊ TIỀN TỆ THEO THỜI GIAN

### VÍ DỤ 3

Một người vay 100 triệu đồng trong 6 tháng với lãi suất vay là 18%/năm. Hỏi tiền lãi mà người này phải trả sau 6 tháng là bao nhiêu, xét cho 2 trường hợp:

1. Lãi đơn
2. Lãi ghép (ghép lãi theo tháng)



## GIÁ TRỊ TIỀN TỆ THEO THỜI GIAN

### VÍ DỤ 3

Tiền lãi phải trả sau 6 tháng:

1. Lãi đơn:  $L_d = 100 (0,18/2) = 9 \text{ tr}$

2. Lãi ghép:  $L_g = 100 [(1+i_{th})^6 - 1]$

Với  $i_{th} = (1+i_{năm})^{1/12} - 1 = (1+0,18)^{1/12} - 1 = 1,39\%$

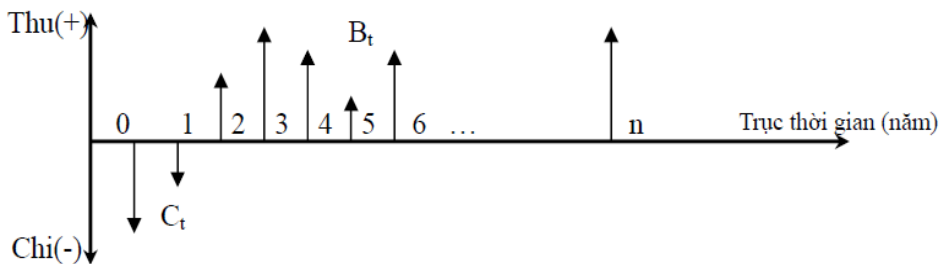
Vậy  $L_g = 100 [(1+ 0,0139)^6 - 1] = 8,63\text{tr}$



# GIÁ TRỊ TIỀN TỆ THEO THỜI GIAN

## BIỂU ĐỒ DÒNG TIỀN TỆ (CASH FLOWS)

Là một **đồ thị** biểu diễn các **trị số thu và chi** theo các **thời đoạn**, các trị số thu được biểu diễn bằng các mũi tên lên phía trên, các trị số chi được biểu diễn bằng các mũi tên chỉ xuống dưới.



# GIÁ TRỊ TIỀN TỆ THEO THỜI GIAN

## GIÁ TRỊ TƯƠNG ĐƯƠNG (EQUIVALENT VALUE)

Giá trị tương đương của tiền là **giá trị của tiền** ở những **thời điểm khác nhau** được tính toán, quy đổi thông qua chỉ tiêu **lãi suất**.

Giá trị tương đương của tiền gồm:

- Giá trị hiện tại của tiền P (present)
- Giá trị tương lai của tiền F (future)
- Giá trị đều hàng năm của tiền A (annual)





# GIÁ TRỊ TIỀN TỆ THEO THỜI GIAN

## GIÁ TRỊ TƯƠNG ĐƯƠNG (EQUIVALENT VALUE)

Xác định giá trị tương đương cho dòng tiền giản đơn



Xác định giá trị tương đương cho dòng tiền bất kỳ



# GIÁ TRỊ TIỀN TỆ THEO THỜI GIAN

## VÍ DỤ 1

Một người cho vay 300 triệu đồng trong 8 năm, lãi suất 10% năm. Hỏi sau 8 năm người này lấy về cả gốc và lãi là bao nhiêu? Tiền lãi thu được là bao nhiêu?



## **GIÁ TRỊ TIỀN TỆ THEO THỜI GIAN**

### **VÍ DỤ 2**

Một doanh nghiệp muốn nhận được một món tiền cả gốc và lãi sau 12 năm là 518 triệu đồng, hỏi doanh nghiệp cần phải đầu tư ở thời điểm hiện tại bao nhiêu tiền nếu suất sinh lợi của vốn là 7% năm?



## **GIÁ TRỊ TIỀN TỆ THEO THỜI GIAN**

### **VÍ DỤ 3**

Một người lập kế hoạch tiết kiệm trong thời gian 4 năm bằng cách gửi tiền vào ngân hàng đều đặn mỗi quý một lần vào cuối mỗi quý để sau 4 năm có được một món tiền là 600 triệu đồng. Nếu lãi suất là 4% quý thì số tiền cần gửi mỗi quý là bao nhiêu?



## **GIÁ TRỊ TIỀN TỆ THEO THỜI GIAN**

### **VÍ DỤ 4**

Một người gửi tiết kiệm đều đặn trong 5 năm là 20 triệu đồng vào cuối mỗi năm, lãi suất tiết kiệm là 8% năm. Hỏi 7 năm sau người này rút về được bao nhiêu tiền? Lãi tức thu được là bao nhiêu?



## **GIÁ TRỊ TIỀN TỆ THEO THỜI GIAN**

### **VÍ DỤ 5**

Hãy tính chi phí tương đương ở thời điểm mua máy cho phương án mua máy sau:

- Trả lần đầu ngay khi nhận máy là 200 triệu đồng
- Sau khi nhận máy được 3 tháng thì tiếp tục trả đều đặn trong 5 tháng với số tiền trả mỗi tháng là 75 triệu đồng (trả ở đầu các tháng).



- Biết chi phí sử dụng vốn của doanh nghiệp là

**1,5%/tháng**

# GIÁ TRỊ TIỀN TỆ THEO THỜI GIAN

## VÍ DỤ 6

Một người vay vốn để kinh doanh. Đầu năm thứ nhất vay 50 triệu, cuối năm thứ 3 vay tiếp 80 triệu, đầu năm thứ 7 vay tiếp 120 triệu. Lãi suất vay 18% năm. Hỏi sau 10 năm người này phải trả cả gốc và lãi là bao nhiêu tiền?



## NỘI DUNG

1

MỤC TIÊU ĐẦU TƯ  
Objective Investment

2

HIỆU QUẢ ĐẦU TƯ  
Effects of Investment

3

GIÁ TRỊ TIỀN TỆ THEO THỜI GIAN  
Time value of money

4

CÁC BÀI TOÁN CƠ BẢN  
Basic problems

5

NGUYÊN TẮC PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ  
Rule of Evaluate and Appraise

## BÀI TOÁN CƠ BẢN TRONG PT, ĐG DẠYT



**Bài toán đánh  
giá dự án đầu  
tư độc lập**



**Bài toán so sánh  
phương án đầu  
tư loại trừ nhau**



## NGUYÊN TẮC PT, ĐG DỰ ÁN ĐẦU TƯ

- ❖ Kết hợp phân tích định tính với phân tích định lượng
- ❖ Kết hợp các chỉ tiêu tuyệt đối với chỉ tiêu tương đối
- ❖ Kết hợp các chỉ tiêu lợi nhuận với chỉ tiêu an toàn
- ❖ Tôn trọng nguyên tắc so sánh hai bước
- ❖ Đảm bảo tính có thể so sánh được của các phương án

