

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



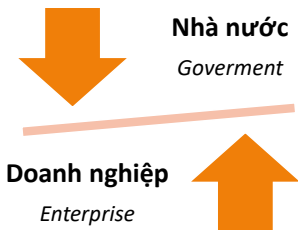
PHÂN LOẠI HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ

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

- 1 KHÁI NIỆM (Definition)
- 2 PHÂN LOẠI (Classification)
- 3 VAI TRÒ (Role)
- 4 VÒNG ĐỜI (Life Cycle)
- 5 NỘI DUNG (Content)
- 6 ĐỐI TƯỢNG LIÊN QUAN
Related Organizations



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

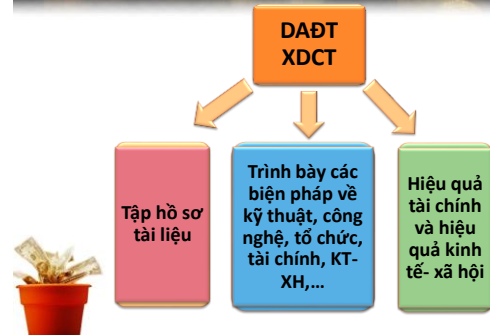


KHÁI NIỆM

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 phê duyệt, cấp phép 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 phép 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

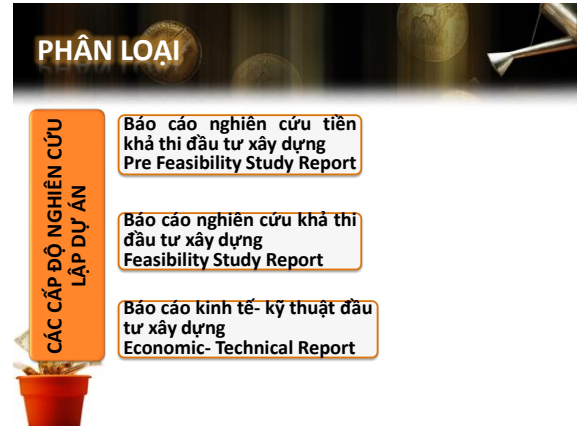
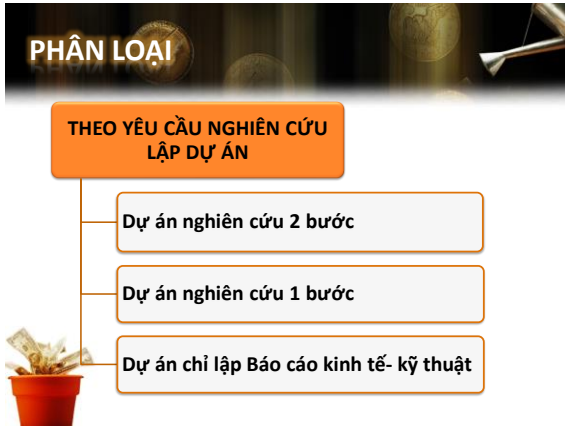


PHÂN LOẠI

THEO NGUỒN VỐN (Capital)

- Vốn Ngân sách Nhà nước (State Budget Capital)
- Vốn Nhà nước ngoài Ngân sách
- Vốn khác





- ## ĐỐI TƯỢNG LIÊN QUAN TRONG ĐẦU TƯ
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

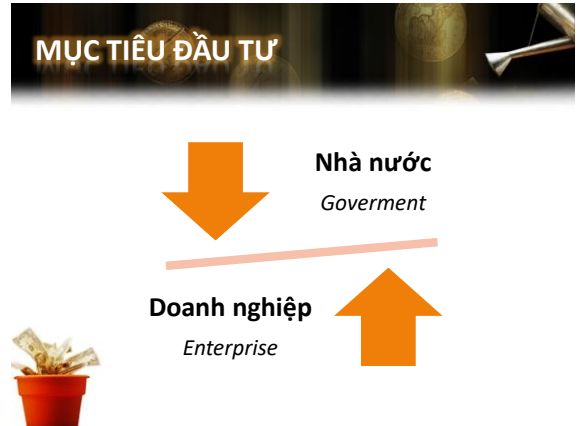
CƠ SỞ LÝ LUẬN

PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ DỰ ÁN ĐẦU TƯ

THEORICAL 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

- ✓ 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

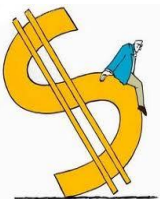
Do **thuộc tính vận động và khả năng sinh lợi của tiền** nên một đồng vốn bỏ ra ở thời điểm hiện tại luôn tương đương với một giá trị lớn hơn ở thời điểm tương lai. Đó là vấn đề giá trị của tiền tệ theo thời gian.



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**.



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.



GIÁ TRỊ TIỀN TỆ THEO THỜI GIAN

**CÁC PP
TÍNH LÃI**

**LÃI ĐƠN
Simple Interest**

**LÃI GHÉP
Compound 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


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

Lãi tức đơn $L_d = V_0 i_d t$

Lãi tức ghép $L_g = V_0 i_g$

Lãi suất đơn

Lãi suất ghép




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 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:

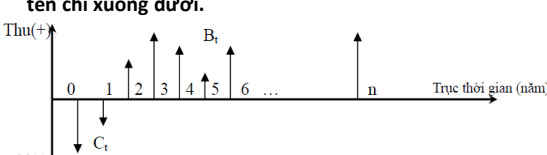
1. Lãi đơn
2. Lãi ghép (ghép lãi theo tháng)



GIÁ TRỊ TIỀN TỆ THEO THỜI GIAN

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 DẠT



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



CHƯƠNG 3

PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ
DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH
VỀ MẶT TÀI CHÍNH VÀ KINH TẾ- XÃ HỘI
(FINANCIAL AND ECONOMIC ANALYSIS IN
CONSTRUCTION INVESTMENT PROJECT)



NỘI DUNG

- I. PHÂN TÍCH TÀI CHÍNH
FINANCIAL ANALYSIS
- II. PHÂN TÍCH KINH TẾ- XÃ HỘI
ECONOMIC AND SOCIAL ANALYSIS



I. PHÂN TÍCH TÀI CHÍNH

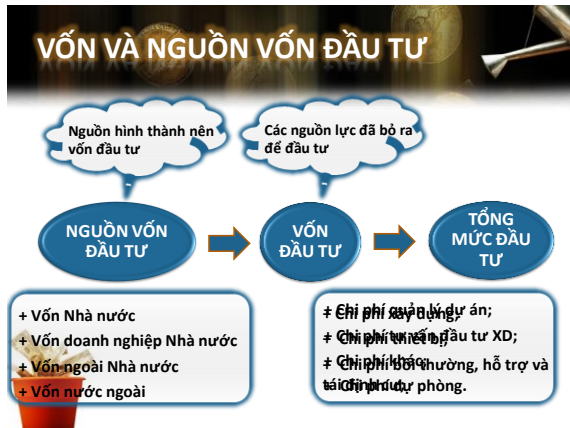
- 1 Ý NGHĨA
Meaning
- 2 NỘI DUNG
Content
- 3 CÁC YẾU TỐ ĐẦU VÀO
Input Factors
- 4 PHÂN TÍCH LỖ LÃI
Profit and Loss Analysis
- 5 PHÂN TÍCH HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH
Financial Impact Analysis
- 6 PHÂN TÍCH AN TOÀN TÀI CHÍNH
Financial Security Analysis
- 7 ỨNG DỤNG EXCEL PHÂN TÍCH TC
Using Excel in Financial Analysis



- # NỘI DUNG
- ☐ Xác định các yếu tố đầu vào cho phân tích tài chính
 - + Vốn và nguồn vốn đầu tư
 - + Doanh thu hàng năm
 - + Chi phí SX- KD hàng năm: chi phí vận hành + khấu hao
 - + Lãi suất tối thiểu chấp nhận được
 - ☐ Phân tích lỗ lãi
 - ☐ Phân tích hiệu quả tài chính
 - ☐ Phân tích an toàn tài chính và độ nhạy của dự án

I. PHÂN TÍCH TÀI CHÍNH

- 1 Ý NGHĨA
Meaning
- 2 NỘI DUNG
Content
- 3 CÁC YẾU TỐ ĐẦU VÀO
Input Factors
- 4 PHÂN TÍCH LỖ LÃI
Profit and Loss Analysis
- 5 PHÂN TÍCH HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH
Financial Impact Analysis
- 6 PHÂN TÍCH AN TOÀN TÀI CHÍNH
Financial Security Analysis
- 7 ỨNG DỤNG EXCEL PHÂN TÍCH TC
Using Excel in Financial Analysis



DOANH THU HÀNG NĂM

Là nguồn thu từ việc bán sản phẩm hàng năm của doanh nghiệp

Phụ thuộc trực tiếp vào giá cả thị trường, cơ cấu sản phẩm và số lượng sản phẩm được bán ra hàng năm thay đổi

CHI PHÍ SX-KD HÀNG NĂM

- + Chi phí đầu vào như NVL sản xuất, máy móc, lao động, ...
- + Chi phí quản lý như lương cho cán bộ quản lý, VP phẩm...
- + Chi phí lãi vay trong vận hành
- + Chi phí sử dụng đất

Chi phí vận hành hàng năm

Chi phí SX-KD

Khấu hao tài sản cố định

KHẤU HAO TSCĐ

KHÁI NIỆM

Khấu hao tài sản cố định (*Depreciation*) là sự **phân bổ** một cách có hệ thống **nguyên giá tài sản cố định** vào **chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh** nhằm bù đắp cho chi phí ban đầu để tạo ra tài sản cố định.

Có 3 phương pháp khấu hao:

- Khấu hao đường thẳng (Straight Line Depreciation)
- Khấu hao theo số dư giảm dần có điều chỉnh (Declining Balance Depreciation)
- Khấu hao theo sản lượng (Quantity Depreciation)

KHẤU HAO TSCĐ

KHẤU HAO ĐƯỜNG THẲNG SL

Là việc phân bổ đều nguyên giá hoặc nguyên giá đánh giá lại của tài sản cố định theo thời gian sử dụng hay **thời gian khấu hao**.

Giá trị khấu hao hàng năm : $K = \frac{G_0}{N}$

Tỷ lệ khấu hao đường thẳng: 1/N

Giá trị còn lại ở năm t: $G_d^t = G_d^1 - K_t$

KHẤU HAO TSCĐ

KHẤU HAO THEO SỐ DƯ GIẢM DẦN CÓ ĐIỀU CHỈNH

Giá trị trích khấu hao ở năm t :

$$K_t = G_d^{t-1} \cdot M$$

Tỷ lệ khấu hao nhanh M:

$$M = \frac{1}{N} \alpha$$

Giá trị còn lại ở năm t: $G_d^t = G_d^{t-1} - K_t$

KHẤU HAO TSCĐ

KHẤU HAO THEO SẢN LƯỢNG

Là phương pháp khấu hao được phân bổ đều nguyên giá của tài sản cố định theo quy mô sản lượng sản phẩm tạo ra trong suốt thời gian khấu hao.

$$K_t = \frac{G_0}{Q_0} Q_t$$

KHẤU HAO TSCD

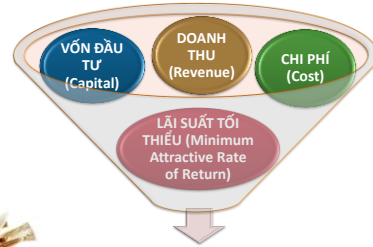
BÀI TẬP

Một DNXD mua một căn trực tháp với số liệu sau:

- Giá máy mua gốc là 900 triệu đồng (chưa VAT)
- Chi phí vận chuyển từ cảng về doanh nghiệp là 9,7% giá mua gốc
- Phí bảo hiểm là 0,3% giá mua gốc
- Chi phí lắp đặt, chạy thử là 15 triệu đồng
- Chi phí gia công bổ sung bộ phận công tác phụ là 50 triệu đồng
- Thuế nhập khẩu 5% giá mua gốc
- Số tiền vay để mua máy chiếm 50% giá mua máy với lãi suất 1% tháng theo kiểu lãi đơn, vay trong 4 tháng
- Thời gian tính khấu hao là 10 năm.

Yêu cầu: Hãy tính giá trị khấu hao từng năm của căn trực theo phương pháp đường thẳng và phương pháp khấu hao theo số dư giảm dần có điều chỉnh?

CÁC YẾU TỐ ĐẦU VÀO



PHÂN TÍCH TÀI CHÍNH

LÃI SUẤT TỐI THIỂU CHẤP NHẬN ĐƯỢC

KHÁI NIỆM

Lãi suất tối thiểu chấp nhận được (r) là mức **lãi suất** phản ánh **khả năng sinh lợi thấp nhất** của dự án mà với lãi suất đó chủ đầu tư vẫn **chấp nhận đầu tư**.

Lãi suất tối thiểu chấp nhận được còn được gọi là suất thu lợi tối thiểu **MARR** (*Minimum Attractive Rate Of Return*)

LÃI SUẤT TỐI THIỂU CHẤP NHẬN ĐƯỢC

VAI TRÒ

- r làm suất chiết khấu để tính toán giá trị tương đương của tiền tệ theo thời gian.
- r đóng vai trò làm ngưỡng hiệu quả để xét sự đáng giá của dự án đầu tư.

LÃI SUẤT TỐI THIỂU CHẤP NHẬN ĐƯỢC

YẾU TỐ ẢH

- Giá sử dụng vốn của các nguồn vốn
- Mức độ rủi ro của dự án
- Mục tiêu đầu tư của dự án
- Lãi suất thị trường vốn

LÃI SUẤT TỐI THIỂU CHẤP NHẬN ĐƯỢC

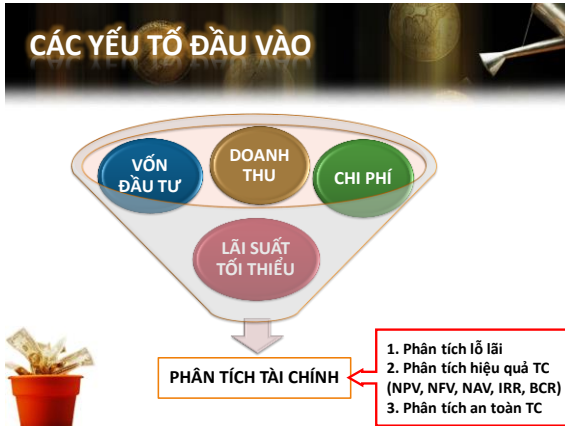
PP XÁC ĐỊNH

$$r = WACC \pm \Delta r$$

+ WACC là giá sử dụng vốn bình quân có trọng số (*Weighted Average Cost Of Capital*)

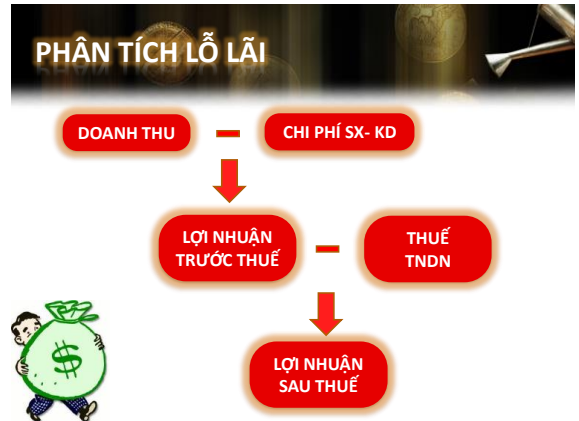
- n là số nguồn vốn của dự án
- V_i là quy mô vốn được huy động từ nguồn vốn i
- r_i là giá sử dụng nguồn vốn i

+ Δr là phần điều chỉnh lãi suất



PHÂN TÍCH LỖ LÃI

- Phân tích lỗ lãi là tính toán xem từng năm vận hành lãi hay lỗ bao nhiêu tiền.
- Được tính toán dựa trên **doanh thu** và **chi phí hoạt động SX- KD** hàng năm của dự án.



PHÂN TÍCH LỖ LÃI

BẢNG HẠCH TOÁN LÃI LỖ

STT	NỘI DUNG	CÁCH TÍNH	NĂM VẬN HÀNH			
			NĂM 1	NĂM 2	NĂM N
1	Doanh thu (R)					
2	Chi phí hoạt động SX- KD (C _{sx})					
3	Lợi nhuận trước thuế L _{tt}	(1) – (2)				
4	Thuế TNDN T _{TNDN}	t% (3)				
5	Lợi nhuận sau thuế L _t	(3) – (4)				

PHÂN TÍCH LỖ LÃI

VÍ DỤ

STT	NỘI DUNG	NĂM VẬN HÀNH				
		NĂM 1	NĂM 2	NĂM 3	NĂM 4	NĂM 5
1	Doanh thu	1000	2000	3000	4000	5000
2	Chi phí hoạt động SX- KD	2000	2000	2000	2000	2000
3	Lợi nhuận trước thuế					
4	Thuế TNDN 20%					
5	Lợi nhuận sau thuế					

I. PHÂN TÍCH TÀI CHÍNH

- 1 Ý NGHĨA
Meaning
- 2 NỘI DUNG
Content
- 3 CÁC YẾU TỐ ĐẦU VÀO
Input Factors
- 4 PHÂN TÍCH LỖ LÃI
Profit and Loss Analysis
- 5 PHÂN TÍCH HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH
Financial Impact Analysis
- 6 PHÂN TÍCH AN TOÀN TÀI CHÍNH
Financial Security Analysis
- 7 ỨNG DỤNG EXCEL PHÂN TÍCH TC
Using Excel in Financial Analysis



CHỈ TIÊU NPV

KHÁI NIỆM Giá trị hiện tại của dòng tiền hiệu số thu chi NPV (*Net Present Value*) là **giá trị tương đương** của dòng tiền hiệu số thu chi của dự án được tính về hiện tại với lãi suất tối thiểu chấp nhận được.

$$NPV = PB - PC = \sum_{t=0}^n \frac{B_t}{(1+r)^t} - \sum_{t=0}^n \frac{C_t}{(1+r)^t} = \sum_{t=0}^n \frac{B_t - C_t}{(1+r)^t}$$

Trường hợp đặc biệt:

$$NPV = -V + (B_t - C_t) \frac{(1+r)^n - 1}{(1+r)^n r} + \frac{SV}{(1+r)^n}$$

CHỈ TIÊU NPV

CÁCH DÙNG

- ❖ Đánh giá dự án đầu tư độc lập:
 - Nếu NPV ≥ 0: dự án đáng giá
 - Nếu NPV < 0: dự án không đáng giá
- ❖ So sánh phương án đầu tư loại trừ nhau:
 - Xem xét và xử lý tuổi thọ các phương án
 - Tính NPV của từng phương án
 - Chọn phương án thỏa mãn: $NPV_{chọn} \geq 0$
 $NPV_{chọn} = \text{Max}$

CHỈ TIÊU NFV

KHÁI NIỆM Giá trị tương lai của dòng tiền hiệu số thu chi NFV (*Net Future Value*) là **giá trị tương đương** của dòng tiền hiệu số thu chi của dự án được tính về tương lai với lãi suất tối thiểu chấp nhận được.

$$NFV = \sum_{t=0}^n (B_t - C_t)(1+r)^{n-t}$$

Trường hợp đặc biệt:

$$NFV = -V(1+r)^n + (B_t - C_t) \frac{(1+r)^n - 1}{r} + SV$$

CHỈ TIÊU NFV

CÁCH DÙNG

- ❖ Đánh giá dự án đầu tư độc lập:
 - Nếu NFV ≥ 0: dự án đáng giá
 - Nếu NFV < 0: dự án không đáng giá
- ❖ So sánh phương án đầu tư loại trừ nhau:
 - Xem xét và xử lý tuổi thọ các phương án
 - Tính NFV của từng phương án
 - Chọn phương án thỏa mãn: $NFV_{chọn} \geq 0$
 $NFV_{chọn} = \text{Max}$

CHỈ TIÊU NAV

KHÁI NIỆM

Giá trị san đều hàng năm của dòng tiền hiệu số thu chi NAV (*Net Annual Value*) là **giá trị tương đương của dòng tiền hiệu số thu chi của dự án được tính san đều theo lãi suất tối thiểu chấp nhận được.**

$$NAV = NPV \frac{r(1+r)^n}{(1+r)^n - 1} = NFV \frac{r}{(1+r)^n - 1}$$

Trường hợp đặc biệt:

$$NAV = (B_t - C_t) \cdot V \frac{r(1+r)^n}{(1+r)^n - 1} + SV \frac{r}{(1+r)^n - 1}$$



CHỈ TIÊU NAV

CÁCH DÙNG

❖ Đánh giá dự án đầu tư độc lập:

- Nếu NAV ≥ 0: dự án đáng giá
- Nếu NAV < 0: dự án không đáng giá

❖ So sánh phương án đầu tư loại trừ nhau:

- Tính NAV của từng phương án
- Chọn phương án thỏa mãn: $NAV_{\text{chọn}} \geq 0$
 $NAV_{\text{chọn}} = \text{Max}$



PHÂN TÍCH HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH

CHỈ TIÊU HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH

Nhóm chỉ tiêu tĩnh

- + Lợi nhuận bình quân năm
- + Lợi nhuận đơn vị
- + Mức doanh lợi vốn đầu tư

Nhóm chỉ tiêu động

- + Giá trị tương đương của dòng tiền hiệu số thu chi NPV, NFV, NAV
- + Suất thu lợi nội tại IRR
- + Tỷ số thu chi BCR



CHỈ TIÊU IRR

KHÁI NIỆM

Suất thu lợi nội tại IRR (*Internal Rate of Return*) là **tỷ lệ lãi suất** được giả định do nội tại phương án đầu tư sinh ra mà nó có đặc điểm, nếu dùng tỷ lệ lãi suất này để tính NPV của dự án thì NPV=0.

$$\sum_{t=0}^n \frac{B_t - C_t}{(1+IRR)^t} = 0$$



CHỈ TIÊU IRR

CÁCH XÁC ĐỊNH

Dùng phương pháp thử dần gần đúng:

- Thiết lập biểu thức $NPV = \sum_{t=0}^n \frac{B_t - C_t}{(1+r)^t}$
- Chọn $r_1 \rightarrow NPV_1 > 0$ và ~ 0
- Chọn $r_2 (r_2 > r_1) \rightarrow NPV_2 < 0$ và ~ 0
- Tính IRR: $IRR = r_1 + (r_2 - r_1) \frac{NPV_1}{NPV_1 + |NPV_2|}$



CHỈ TIÊU IRR

CÁCH DÙNG

❖ Đánh giá dự án đầu tư độc lập:

- Nếu IRR ≥ r: dự án đáng giá
- Nếu IRR < r: dự án không đáng giá

❖ So sánh phương án đầu tư loại trừ nhau:

- Xem xét sự đáng giá của phương án vốn bé
- Xem xét và xử lý tuổi thọ → pp bội số chung nhỏ nhất
- Xem xét và xử lý quy mô vốn → pp phân tích gia số đầu tư ΔV



CHỈ TIÊU IRR

PP PHÂN TÍCH ΔV

- Lập dòng tiền gia số đầu tư ΔV
- Tính IRR của dòng tiền gia số đầu tư ΔV
 - Nếu $IRR_{\Delta V} \geq r$: chọn phương án vốn lớn
 - Nếu $IRR_{\Delta V} < r$: chọn phương án vốn bé



CHỈ TIÊU IRR

VÍ DỤ 1

- ❖ Tính toán IRR của dự án A có số liệu như sau:
 - ✓ Đầu tư ban đầu là 100 trđ
 - ✓ Chi phí hàng năm là 22 trđ
 - ✓ Thu nhập hàng năm là 50 tr
 - ✓ Tuổi thọ của dự án là 5 năm
 - ✓ Lãi suất tối thiểu chấp nhận được là 14%/năm



CHỈ TIÊU IRR

VÍ DỤ 2

- ❖ So sánh, lựa chọn phương án theo chỉ tiêu IRR với số liệu như sau, $r = 14\%$

Giá trị	PA 1	PA 2
Đầu tư ban đầu (trđ)	1.000	1.200
Doanh thu hàng năm (trđ)	500	700
Chi phí hàng năm (trđ)	200	350
Tuổi thọ (năm)	5	5



CHỈ TIÊU BCR

KHÁI NIỆM

Tỷ số thu chi BCR (*Benefit Cost Ratio*) là tỷ số giữa giá trị tương đương của dòng lợi ích và giá trị tương đương của dòng chi phí dự án được tính toán theo lãi suất tối thiểu chấp nhận được.

$$BCR = \frac{PB}{PC} = \frac{\sum_{t=0}^n \frac{B_t}{(1+r)^t}}{\sum_{t=0}^n \frac{C_t}{(1+r)^t}}$$

$$BCR = \frac{FB}{FC} = \frac{\sum_{t=0}^n B_t(1+r)^{n-t}}{\sum_{t=0}^n C_t(1+r)^{n-t}}$$

$$BCR = \frac{AB}{AC}$$



CHỈ TIÊU BCR

CÁCH DÙNG

- ❖ Đánh giá dự án đầu tư độc lập:
 - Nếu $BCR \geq 1$: dự án đáng giá
 - Nếu $BCR < 1$: dự án không đáng giá
- ❖ So sánh phương án đầu tư loại trừ nhau:
 - Xem xét sự đáng giá của phương án vốn bé
 - Xem xét và xử lý tuổi thọ → pp bội số chung nhỏ nhất
 - Xem xét và xử lý quy mô vốn → pp phân tích gia số đầu tư ΔV



I. PHÂN TÍCH TÀI CHÍNH

- 1 Ý NGHĨA
Meaning
- 2 NỘI DUNG
Content
- 3 CÁC YẾU TỐ ĐẦU VÀO
Input Factors
- 4 PHÂN TÍCH LỖ LÃI
Profit and Loss Analysis
- 5 PHÂN TÍCH HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH
Financial Impact Analysis
- 6 PHÂN TÍCH AN TOÀN TÀI CHÍNH
Financial Security Analysis
- 7 ỨNG DỤNG EXCEL PHÂN TÍCH TC
Using Excel in Financial Analysis



PHÂN TÍCH AN TOÀN TÀI CHÍNH

TÍNH KHẢ THI VÀ ĐỘ AN TOÀN NGUỒN VỐN

- > Xem xét tính pháp lý của các nguồn vốn
- > Phân tích năng lực và uy tín của các nhà tài trợ
- > Phân tích tỷ trọng các nguồn vốn: cơ cấu giữa vốn tự có và vốn vay, cơ cấu giữa nguồn vốn huy động trong nước và huy động nước ngoài...
- > Phân tích tính khả thi của phương án huy động vốn



PHÂN TÍCH AN TOÀN TÀI CHÍNH

THỜI HẠN HOÀN VỐN

Thời hạn hoàn vốn là thời gian ngắn nhất để dự án hoàn trả đủ vốn đầu tư ban đầu, gồm có:

- Thời hạn hoàn vốn theo quan điểm tĩnh
 - Nguồn hoàn vốn đều: $T_{hv} = \frac{V}{N_{hv}}$
 - Nguồn hoàn vốn không đều: $V = \sum_{t=1}^{T_{hv}} N_{hvt} = 0$



- Thời hạn hoàn vốn theo quan điểm động: $NPV = \sum_{t=0}^{T_{hv}} \frac{B_t - C_t}{(1+r)^t} = 0$

$$V - \sum_{t=1}^{T_{hv}} \frac{N_{hvt}}{(1+r)^t} = 0$$

PHÂN TÍCH AN TOÀN TÀI CHÍNH

PHÂN TÍCH KHẢ NĂNG TRẢ NỢ

Phân tích khả năng trả nợ của dự án để đánh giá tính khả thi của phương án nguồn vốn đồng thời là cơ sở để thuyết phục các nhà tài trợ vốn. Bao gồm các nội dung:

- ❖ Lập kế hoạch trả nợ và xác định lãi vay trong thời gian vận hành trong hai trường hợp:
 - + Trả nợ đều cả gốc và lãi
 - + Trả nợ đều phần nợ gốc
- ❖ Đánh giá khả năng trả nợ qua chỉ tiêu hệ số khả năng trả nợ và chỉ tiêu thời hạn có khả năng trả nợ.



PHÂN TÍCH AN TOÀN TÀI CHÍNH

LẬP KẾ HOẠCH TRẢ NỢ

+ Trả nợ đều cả gốc và lãi

STT	Nội dung	Thời gian trả nợ				
		Năm 1	Năm 2	Năm 3	...	Năm n
1	Số nợ đầu năm	V_n	V_{c1}			
2	Trả nợ đều trong năm A_n	A_n	A_n	A_n	A_n	A_n
3	Trả lãi trong năm	L_{v1}				
4	Trả gốc trong năm	G_1				
5	Số nợ cuối năm	V_{c1}				

PHÂN TÍCH AN TOÀN TÀI CHÍNH

LẬP KẾ HOẠCH TRẢ NỢ

+ Trả nợ đều phần nợ gốc

STT	Nội dung	Thời gian trả nợ				
		Năm 1	Năm 2	Năm 3	...	Năm n
1	Số nợ đầu năm	V_n	V_{c1}			
2	Trả lãi trong năm	L_{v1}				
3	Trả gốc trong năm	G	G	G	G	G
4	Tổng số trả nợ trong năm	A_{n1}				
5	Số nợ cuối năm	V_{c1}				

I. PHÂN TÍCH TÀI CHÍNH

- 1 Ý NGHĨA
Meaning
- 2 NỘI DUNG
Content
- 3 CÁC YẾU TỐ ĐẦU VÀO
Input Factors
- 4 PHÂN TÍCH LỖ LÃI
Profit and Loss Analysis
- 5 PHÂN TÍCH HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH
Financial Impact Analysis
- 6 PHÂN TÍCH AN TOÀN TÀI CHÍNH
Financial Security Analysis
- 7 ỨNG DỤNG EXCEL PHÂN TÍCH TC
Using Excel in Financial Analysis

ỨNG DỤNG EXCEL TRONG PHÂN TÍCH TC

- ❖ Hàm FV (*future value*): tính giá trị tương lai của một chuỗi các dòng tiền đều.
= FV(rate; nper; pmt; [pv]; [type])
- ❖ Hàm PV (*present value*): tính giá trị hiện tại của một chuỗi các dòng tiền đều.
= PV(rate; nper; pmt; [fv]; [type])
- ❖ Hàm RATE: xác định lãi suất của một khoản vay
= RATE(nper; pmt; pv; [fv]; [type]; [guess])



ỨNG DỤNG EXCEL TRONG PHÂN TÍCH TC

- ❖ Hàm PMT (*payment amount*): tính khoản thanh toán cần thiết cho mỗi kỳ để trả cho một khoản nợ
= PMT (rate;nper;pv;[fv];[type])
- ❖ Hàm NPV (*net present value*): tính toán giá trị hiện tại của một chuỗi các dòng tiền
= NPV(rate;value1;[value2];[value3];...)
- ❖ Hàm IRR (*internal rate of return*): tính suất thu lợi nội tại của một dòng tiền.
=IRR(values; [guess])



NỘI DUNG

I. PHÂN TÍCH TÀI CHÍNH (Financial Analysis)

II. PHÂN TÍCH KINH TẾ- XÃ HỘI (Economic and Social Analysis)



PHÂN TÍCH KINH TẾ- XÃ HỘI

KHÁI NIỆM

Hiệu quả kinh tế- xã hội là những hiệu quả hay tác động của dự án đối với **lợi ích chung của cộng đồng, xã hội và nền kinh tế quốc dân.**

→ phân tích hiệu quả kinh tế- xã hội là việc phân tích dự án đứng trên góc độ **lợi ích chung của cộng đồng, xã hội và nền kinh tế.**



PHÂN TÍCH KINH TẾ- XÃ HỘI

PHÂN LOẠI

Hiệu quả kinh tế- xã hội của dự án đầu tư nhìn chung có thể chia thành các nhóm:

- ✓ Hiệu quả kinh tế
- ✓ Hiệu quả xã hội
- ✓ Tác động môi trường
- ✓ Hiệu quả kỹ thuật
- ✓ Hiệu quả quốc phòng- an ninh



PHÂN TÍCH KINH TẾ- XÃ HỘI

Ý NGHĨA

Thể hiện tính đúng đắn và phù hợp với đường lối phát triển KT-XH chung của đất nước



Đóng vai trò chủ đạo trong phân tích các dự án phục vụ lợi ích công cộng

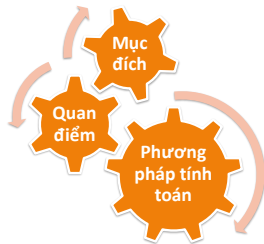
Thuyết phục Nhà nước, các cơ quan có thẩm quyền, nhân dân địa phương ủng hộ dự án

Là cơ sở, căn cứ để đánh giá sự cần thiết của dự án đối với nền kinh tế và toàn xã hội



PHÂN TÍCH KINH TẾ- XÃ HỘI

PHÂN BIỆT PHÂN TÍCH TÀI CHÍNH VÀ KT-XH



PHÂN TÍCH KINH TẾ- XÃ HỘI

PHƯƠNG PHÁP PHÂN TÍCH

Phương pháp phân tích đơn giản từng mặt hiệu quả

- Kết hợp phân tích định tính với phân tích định lượng từng mặt hiệu quả kinh tế- xã hội của dự án
- Hiệu quả kinh tế
- Hiệu quả xã hội
- Tác động môi trường
- Hiệu quả kỹ thuật
- Hiệu quả quốc phòng- an ninh

Phương pháp phân tích lợi ích- chi phí BCA (Benefit Cost Analysis)

- Sử dụng giá kinh tế của hàng hóa để thiết lập dòng tiền của dự án: dòng lợi ích và dòng chi phí
- Lựa chọn lãi suất tối thiểu chấp nhận được Er
- Tính toán các chỉ tiêu hiệu quả theo quan điểm đồng như ENPV, EIRR, EBCR...



CHƯƠNG 4

KỸ NĂNG LẬP DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH GUIDELINES TO SET UP CONSTRUCTION INVESTMENT PROJECT

NỘI DUNG

4.1. YÊU CẦU VÀ CĂN CỨ SOẠN THẢO DẠBT *Requirements and Bases*

4.2. TRÌNH TỰ SOẠN THẢO DỰ ÁN *The processing*

4.3. CÁC NỘI DUNG CƠ BẢN TRONG TẬP DA *The important contents*



4.1. YÊU CẦU VÀ CĂN CỨ SOẠN THẢO DẠBT

YÊU CẦU CƠ BẢN

- ❖ Về nội dung:
 - Phù hợp với các quy định của pháp luật, tiêu chuẩn, quy phạm, quy định của các cơ quan quản lý Nhà nước, tiêu chuẩn và thông lệ quốc tế,...
 - Đảm bảo độ tin cậy và mức chuẩn xác cần thiết của các thông số đầu vào cho phân tích
 - Đánh giá được tính khả thi của dự án một cách toàn diện



4.1. YÊU CẦU VÀ CĂN CỨ SOẠN THẢO DẠBT

YÊU CẦU CƠ BẢN

- ❖ Về trình bày:
 - Bố cục thông thường của một dự án đầu tư bao gồm các phần sau:
 - Lời mở đầu
 - Sự cần thiết phải đầu tư
 - Phần tóm tắt dự án đầu tư
 - Phần thuyết minh chính của dự án
 - Phần phụ lục



4.1. YÊU CẦU VÀ CĂN CỨ SOẠN THẢO DẠP

CĂN CỨ SOẠN THẢO

- Các căn cứ pháp lý: dựa vào các chủ trương, quy hoạch phát triển của ngành, địa phương hay các nhiệm vụ cụ thể được Nhà nước giao; hệ thống các văn bản pháp quy (Luật, Nghị định, Thông tư, Quyết định...)

- Các tiêu chuẩn, quy phạm và định mức trong các lĩnh vực có liên quan đến dự án.

Các quy ước, thông lệ quốc tế và từ các kinh nghiệm trong và ngoài nước ảnh hưởng trực tiếp đến dự án.

4.2. TRÌNH TỰ SOẠN THẢO DẠP

Lập nhóm soạn thảo DA

- Nhóm soạn thảo dự án gồm chủ nhiệm dự án và các thành viên.
- Chủ nhiệm dự án là người có trình độ chuyên môn và năng lực tổ chức nhất định.
- Các thành viên là những người có trình độ chuyên môn chuyên sâu về từng khía cạnh nội dung của DA.

Chuẩn bị các đề cương

- Đề cương sơ bộ
- Đề cương chi tiết, được tiến hành sau khi đề cương sơ bộ được thông qua

Triển khai soạn thảo DA

- Phân công công việc cho các thành viên soạn thảo
- Lập lịch trình soạn thảo dự án
- Tổ chức thu thập thông tin
- Lập các phương án và so sánh phương án
- Tổng hợp các kết quả nghiên cứu
- Hoàn tất văn bản dự án

4.3. CÁC NỘI DUNG CƠ BẢN

1	CĂN CỨ XÁC ĐỊNH SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ The need of investment	6	GIẢI PHÁP XD & BẢO VỆ MT Construction, Environmental Protection Solution
2	PÁ SP, HÌNH THỨC ĐẦU TƯ, QUY MÔ CÔNG SUẤT Products, Form, Capacity	7	CHƯƠNG TRÌNH SẢN XUẤT, TIÊU THỤ SP Production, Consumption Plan
3	PÁ CÔNG NGHỆ- KỸ THUẬT Technology Plan	8	TỔ CHỨC QL VÀ SỬ DỤNG LĐ Labor Management
4	PHƯƠNG ÁN ĐỊA ĐIỂM Location Plan	9	PHÂN TÍCH HIỆU QUẢ ĐẦU TƯ Effect Investment Analysis
5	PÁ BỒI THƯỜNG, GPMB Compensation, Clearance Plan	10	KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ Conclusion and Request

CĂN CỨ XÁC ĐỊNH SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ

- ❖ Căn cứ pháp lý
- ❖ Quy hoạch và kế hoạch phát triển
- ❖ Điều kiện kinh tế- xã hội
- ❖ Điều kiện tự nhiên và tài nguyên
- ❖ Nghiên cứu thị trường

CĂN CỨ XÁC ĐỊNH SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ

CĂN CỨ PHÁP LÝ Legal

Các VB pháp luật

- Luật: Luật Xây dựng, Luật Đầu tư, Luật Doanh nghiệp, Luật Đất đai, Luật Môi trường...
- Nghị định, Thông tư về dự án đầu tư xây dựng công trình như ND 59/2015; TT 06/2016; ...

CĂN CỨ XÁC ĐỊNH SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ

QUY HOẠCH VÀ KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN Planning and Development Plan

Đất nước
Country

Địa phương
Local

CĂN CỨ XÁC ĐỊNH SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ

ĐIỀU KIỆN KINH TẾ- XÃ HỘI Economic and Social Conditions

- Tình hình kinh tế
- Tình hình phát triển cơ sở hạ tầng
- Các yếu tố xã hội như dân số, mức sống, tập quán, ...
- Tình hình an ninh và ảnh hưởng của dự án đến môi trường văn hóa xã hội
- Các chính sách kinh tế- xã hội của địa phương



CĂN CỨ XÁC ĐỊNH SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ

ĐK TỰ NHIÊN VÀ TÀI NGUYÊN Natural and Resources Conditions

- Địa hình, địa chất- thủy văn
- Tình hình thiên tai
- Môi trường
- Trữ lượng, chất lượng tài nguyên
- Khai thác tài nguyên



CĂN CỨ XÁC ĐỊNH SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ

NGHIÊN CỨU THỊ TRƯỜNG Market Research

Nghiên cứu lựa chọn sản phẩm của dự án

Nghiên cứu nhu cầu về số lượng sản phẩm

Nghiên cứu về tiếp thị

Nghiên cứu về tình hình cạnh tranh và khả năng chiếm lĩnh thị trường



CĂN CỨ XÁC ĐỊNH SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ

DỰ ÁN ĐẦU TƯ KHU SIÊU THỊ XANH ĐÀ NẴNG GREEN MART



CĂN CỨ XÁC ĐỊNH SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ

Thảo luận:

Hãy thảo luận đưa ra các căn cứ xác định sự cần thiết đầu tư cho ý tưởng đầu tư xây dựng tuyến bus trong nội thành Đà Nẵng.

- Điều kiện kinh tế - xã hội
- Điều kiện thị trường
- Đánh giá tiềm năng



4.3. CÁC NỘI DUNG CƠ BẢN

- | | | | |
|---|---|----|---|
| 1 | CĂN CỨ XÁC ĐỊNH SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ
The need of investment | 6 | GIẢI PHÁP XD & BẢO VỆ MT
Construction, Environmental Protection Solution |
| 2 | PÁ SP, HÌNH THỨC ĐẦU TƯ, QUY MÔ CÔNG SUẤT
Products, Form, Capacity | 7 | CHƯƠNG TRÌNH SẢN XUẤT, TIÊU THỤ SP
Production, Consumption Plan |
| 3 | PÁ CÔNG NGHỆ- KỸ THUẬT
Technology Plan | 8 | TỔ CHỨC QL VÀ SỬ DỤNG LĐ
Labor Management |
| 4 | PHƯƠNG ÁN ĐỊA ĐIỂM
Location Plan | 9 | PHÂN TÍCH HIỆU QUẢ ĐẦU TƯ
Effect Investment Analysis |
| 5 | PÁ BỒI THƯỜNG, GPMB
Compensation, Clearance Plan | 10 | KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ
Conclusion and Request |

PHƯƠNG ÁN SP, HÌNH THỨC, QUY MÔ ĐẦU TƯ

PHƯƠNG ÁN SẢN PHẨM

Ở nội dung này phải khẳng định sản phẩm của dự án và nêu được:

- Các tiêu chuẩn kỹ thuật và chất lượng của sản phẩm: kích thước, hình dáng,...
- Mô tả các đặc tính lý, hóa, cơ,... của sản phẩm
- Mô tả tính năng, công dụng và cách sử dụng của sản phẩm
- So sánh với các sản phẩm tương tự khác



PHƯƠNG ÁN SP, HÌNH THỨC, QUY MÔ ĐẦU TƯ

HÌNH THỨC ĐẦU TƯ

Tùy thuộc vào tính chất của dự án mà lựa chọn hình thức đầu tư phù hợp, có thể là:

- Đầu tư mới
- Đầu tư thay thế
- Đầu tư cải tạo, mở rộng, hiện đại hóa
- Đầu tư sửa chữa tài sản



PHƯƠNG ÁN SP, HÌNH THỨC, QUY MÔ ĐẦU TƯ

QUY MÔ CÔNG SUẤT

Để lựa chọn được một mức công suất hợp lý cần dựa vào một số yếu tố sau:

- Căn cứ vào nhu cầu của thị trường ở hiện tại và cả tương lai
- Khả năng chiếm lĩnh thị trường của chủ đầu tư
- Khả năng cung cấp các yếu tố đầu vào như nguyên vật liệu, vốn...
- Khả năng mua các thiết bị công nghệ có công suất phù hợp.
- Năng lực về tổ chức, điều hành sản xuất
- Khả năng về vốn đầu tư



LỰA CHỌN PÁ CÔNG NGHỆ, KỸ THUẬT

NỘI DUNG

- Tên công nghệ được lựa chọn và các đặc điểm chủ yếu của nó về công suất, trình độ hiện đại, chất lượng sản phẩm,...
- Vẽ sơ đồ công nghệ (nếu có)
- Các yêu cầu về an toàn kỹ thuật, ATLD và tác động môi trường
- Nguồn cung cấp công nghệ, phương thức chuyển giao công nghệ
- Danh mục các thiết bị trong dây chuyền công nghệ kèm theo mẫu mã và các đặc tính cơ bản
- Các yêu cầu về cán bộ quản lý, công nhân trực tiếp sản xuất và phương án tổ chức sản xuất
- Tổng chi phí của phương án được chọn



LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN ĐỊA ĐIỂM

NỘI DUNG

* Mô tả vị trí:

- ✓ Tọa độ địa lý hoặc khu vực hành chính của vùng đặt địa điểm
- ✓ Ranh giới, quan hệ của địa điểm với quy hoạch chung, quan hệ của địa điểm với vùng nguyên liệu và với thị trường của dự án.

* Mô tả địa điểm cụ thể

- ✓ Sơ đồ khu vực địa điểm và sơ đồ hiện trạng tổng mặt bằng
- ✓ Các số liệu mô tả diện tích ranh giới
- ✓ Môi trường tự nhiên- xã hội của địa điểm
- ✓ Cơ sở hạ tầng
- ✓ Thuận lợi và khó khăn của địa điểm
- ✓ Ảnh hưởng của dự án đến các công trình xung quanh



PHƯƠNG ÁN BỒI THƯỜNG, GPMB

NỘI DUNG

Căn cứ vào các quy định của Nhà nước và địa phương về bồi thường, GPMB để:

- Xác định khối lượng bồi thường, GPMB, tái định cư
- Đề xuất phương án bồi thường và GPMB:
 - Dự trù tiền bồi thường cho từng đối tượng, từng loại
 - Kế hoạch, tiến độ bồi thường
 - Hình thức chi trả bồi thường
 - KH đào tạo, chuyển đổi nghề nghiệp cho người dân
- Công tác tổ chức bồi thường, giải phóng mặt bằng



GIẢI PHÁP XÂY DỰNG VÀ BẢO VỆ MT

GIẢI PHÁP XD

- Giới thiệu tình hình địa điểm xây dựng: về điều kiện tự nhiên, kinh tế- xã hội
- Giải pháp quy hoạch tổng mặt bằng của công trình xây dựng
- Các giải pháp về kiến trúc
- Các giải pháp về kết cấu xây dựng
- Các giải pháp về công nghệ và tổ chức xây dựng
- Thống kê các kết quả tính toán thành các biểu bảng như danh mục các hạng mục công trình, nhu cầu về đất đai xây dựng, nhu cầu về chi phí xây dựng,...

GIẢI PHÁP XÂY DỰNG VÀ BẢO VỆ MT

BẢO VỆ MT

- ❖ Đánh giá hiện trạng môi trường nơi đặt dự án
 - Chất lượng nước mặt, nước ngầm, nước cung cấp cho dự án, không khí, hệ sinh thái...
 - Đánh giá tổng quát mức độ ô nhiễm môi trường của địa điểm xây dựng dự án
- ❖ Đánh giá tác động của dự án đến môi trường xung quanh
 - Mô tả sơ đồ và quy trình sản xuất, nguyên nhiên liệu sử dụng, danh mục hóa chất áp dụng
 - Thuyết minh rõ những yếu tố chính ảnh hưởng đến môi trường : ô nhiễm khí thải, nước thải, chất thải rắn, ồn và bụi...
 - Dự đoán tác hại gây ra do ô nhiễm môi trường

CHƯƠNG TRÌNH SX, TIÊU THỤ SẢN PHẨM

CHƯƠNG TRÌNH SX

- Cơ cấu chủng loại sản phẩm của dự án
- Số lượng sản phẩm
- Chất lượng sản phẩm
- Số lượng sản phẩm bán được dự kiến cho hàng năm
- Lượng hàng hóa lưu kho trung bình
- Số lượng bán thành phẩm
- Phế liệu
- Lịch trình sản xuất
- Tiến độ khai thác công suất của dự án
- Xác định giá cả, doanh thu và chi phí hàng năm

CHƯƠNG TRÌNH SX, TIÊU THỤ SẢN PHẨM

TIÊU THỤ SẢN PHẨM

- Các hình thức tổ chức kinh doanh tiêu thụ như bán hàng trực tiếp, bán hàng qua đại lý trung gian hay kết hợp hai loại trên.
- Mạng lưới tiêu thụ và các khách hàng dự kiến
- Dự kiến mức lưu kho trung bình.
- Dự kiến bộ máy nhân sự tiêu thụ sản phẩm
- Ước tính các nhu cầu về cơ sở vật chất- kỹ thuật cho khâu tiêu thụ như văn phòng, kho bãi, các phương tiện vận chuyển, phương tiện thông tin...
- Dự kiến tổng chi phí xây dựng và chi trả thường xuyên cho khâu tiêu thụ.

CHƯƠNG TRÌNH SX, TIÊU THỤ SẢN PHẨM

NHU CẦU ĐẦU VÀO

- Nhu cầu về chủng loại, số lượng và chất lượng của các nhân tố đầu vào như thiết bị, máy móc, nguyên vật liệu, nhân lực, tiền vốn, cơ sở hạ tầng...
- Nhu cầu về dự trữ vật tư
- Các nguồn cung cấp vật tư
- Hình thức cung cấp, phương tiện và lịch trình cung cấp
- Thiết kế bộ máy quản lý và thực hiện công việc cung ứng
- Tình hình giá cả vật tư và cước phí vận chuyển
- Tổng nhu cầu về cơ sở vật chất- kỹ thuật cho tổ chức cung cấp đầu vào và ước tính tổng chi phí kèm theo

PHƯƠNG ÁN QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG LAO ĐỘNG

TỔ CHỨC QUẢN LÝ

- Các kiểu hình thức tổ chức bộ máy quản lý như:
 - Cơ cấu quản lý theo kiểu trực tuyến
 - Cơ cấu trực tuyến kết hợp với chức năng
 - Cơ cấu trực tuyến kết hợp với tham mưu
 - Cơ cấu kiểu ma trận.
- Xác định các chức năng cụ thể của các bộ phận, số lượng cán bộ cần thiết cho mỗi bộ phận, từ đó tính toán chi phí cho bộ máy quản lý.

PHƯƠNG ÁN QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG LAO ĐỘNG

TỔ CHỨC LAO ĐỘNG

- Xác định cơ cấu chủng loại công nhân và số lượng công nhân dựa trên dây chuyền sản xuất- kinh doanh của doanh nghiệp.
- Xác định hình thức tổ chức lao động hợp lý dưới dạng chuyên môn hóa hay hỗn hợp, số lượng công nhân của mỗi tổ đội phải hợp lý và đồng bộ về số lượng, chủng loại và bậc nghề.
- Xác định chi phí cho công nhân bao gồm các khoản như tiền lương, phụ cấp, chi phí đi lại, ăn ở, đào tạo...



PHÂN TÍCH HIỆU QUẢ ĐẦU TƯ

HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH

- Bảng tính toán vốn đầu tư (tổng mức đầu tư)
- Bảng cơ cấu nguồn vốn
- Kế hoạch trả nợ
- Bảng tính toán doanh thu của dự án
- Kế hoạch khấu hao tài sản cố định
- Bảng tính toán chi phí sản xuất- kinh doanh
- Dự tính lãi lỗ của dự án
- Bảng tổng hợp các chỉ tiêu hiệu quả và an toàn tài chính
- Bảng phân tích độ nhạy
- Bảng tổng hợp các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của dự án



PHÂN TÍCH HIỆU QUẢ ĐẦU TƯ

HIỆU QUẢ KT-XH

- Bảng xác định giá trị sản phẩm gia tăng
- Bảng xác định thuế VAT nộp Nhà nước
- Bảng xác định các khoản nộp Ngân sách



KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ

> Kết luận

- Kết luận chung về tính khả thi của các nguồn vốn của dự án
- Kết luận tính khả thi của mức khai thác công suất và doanh thu hàng năm
- Kết luận tính khả thi về hiệu quả và độ an toàn tài chính
- Kết luận tính khả thi về hiệu quả kinh tế- xã hội của dự án
- Dự báo những nhân tố ảnh hưởng đến hiệu quả của dự án

> Kiến nghị

- Các giải pháp hỗ trợ dự án trong khai thác vận hành để đảm bảo hiệu quả theo dự kiến
- Đề xuất các biện pháp đảm bảo cho dự án khai thác, vận hành hiệu quả



Thank You!

