

CHƯƠNG 2

QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC TRONG ĐẦU TƯ XÂY DỰNG



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 HÌNH THỨC ĐẦU TƯ

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

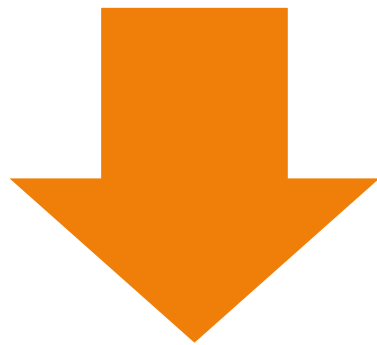
Đầu tư ngắn hạn (1 – 5 năm)

Đầu tư trung hạn (5 – 10 năm)

Đầu tư dài hạn (> 10 năm)



QUÁ TRÌNH ĐẦU TƯ



Nhà nước
Government

Doanh nghiệp
Enterprise



QUÁ TRÌNH ĐẦU TƯ

2.1.5.1. Quá trình đầu tư theo góc độ vĩ mô của Nhà Nước

Theo góc độ quản lí vĩ mô của nhà nước, quá trình đầu tư phải được giải quyết qua các vấn đề sau:

- Xác định hướng kinh tế-chính trị của đất nước nói chung và của từng thời kỳ đang xét nói riêng của đất nước
- Xác định chiến lược và kế hoạch định hướng phát triển KT-XH toàn diện của đất nước
- Xác định chiến lược và quy hoạch tổng thể định hướng cho đầu tư
- Xây dựng, hoàn thiện và bổ xung các luật pháp, chính sách và qui định có liên quan đến đầu tư
- Hướng dẫn và kiểm tra các doanh nghiệp lập và thực hiện các dự án đầu tư kèm theo các biện pháp điều chỉnh cần thiết
- Tổ chức thẩm định và duyệt các dự án đầu tư
- Tổng kết, rút kinh nghiệm



QUÁ TRÌNH ĐẦU TƯ

2.1.5.2. Quá trình đầu tư theo góc độ quản lý doanh nghiệp

Theo góc độ quản lý tổng thể của doanh nghiệp thì hoạt động đầu tư của các doanh nghiệp phải được quyết định theo các bước sau:

- Điều tra tình hình TT, nhất là nhu cầu về số lượng và chủng loại SP
- Xây dựng chiến lược kinh doanh tổng thể của DN, đặc biệt là chiến lược phát triển sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan đến đầu tư
- Xác định năng lực chủ quan của doanh nghiệp về mọi mặt, nhất là về công suất sản xuất và năng lực dịch vụ
- Xây dựng chiến lược đầu tư tổng thể
- Lập dự án đầu tư cho các đối tượng sản phẩm hay dịch vụ riêng lẻ
- Tổ chức thực hiện DA, kèm theo các biện pháp kiểm tra và điều chỉnh
- Tổng kết, rút kinh nghiệm để áp dụng cho các kỳ kế hoạch tiếp theo

Theo góc độ đầu tư người ta coi mọi sự kiện kinh doanh như là quá trình đầu tư và giải tỏa - thu hồi vốn đầu tư. Theo góc độ tài chính, người ta coi mọi sự kiện kinh doanh như là một hoạt động thu chi.

Do đó góc độ đầu tư bao hàm góc độ tài chính.

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

**DAĐT
XDCT**

**Tập hồ sơ
tài liệu**

**Trình bày các
biện pháp về
kỹ thuật, công
nghệ, tổ chức,
tài chính, KT-
XH,...**

**Hiệu quả
tài chính
và hiệu
quả kinh
tế- xã hội**



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

II. DỰ ÁN ĐẦU TƯ XDCT



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 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

PHÂN LOẠI

THEO NGUỒN VỐN (Capital)

Vốn Ngân sách Nhà nước (State Budget Capital)

Vốn Nhà nước ngoài Ngân sách

Vốn khác



II. DỰ ÁN ĐẦU TƯ XDCT



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 DAĐT

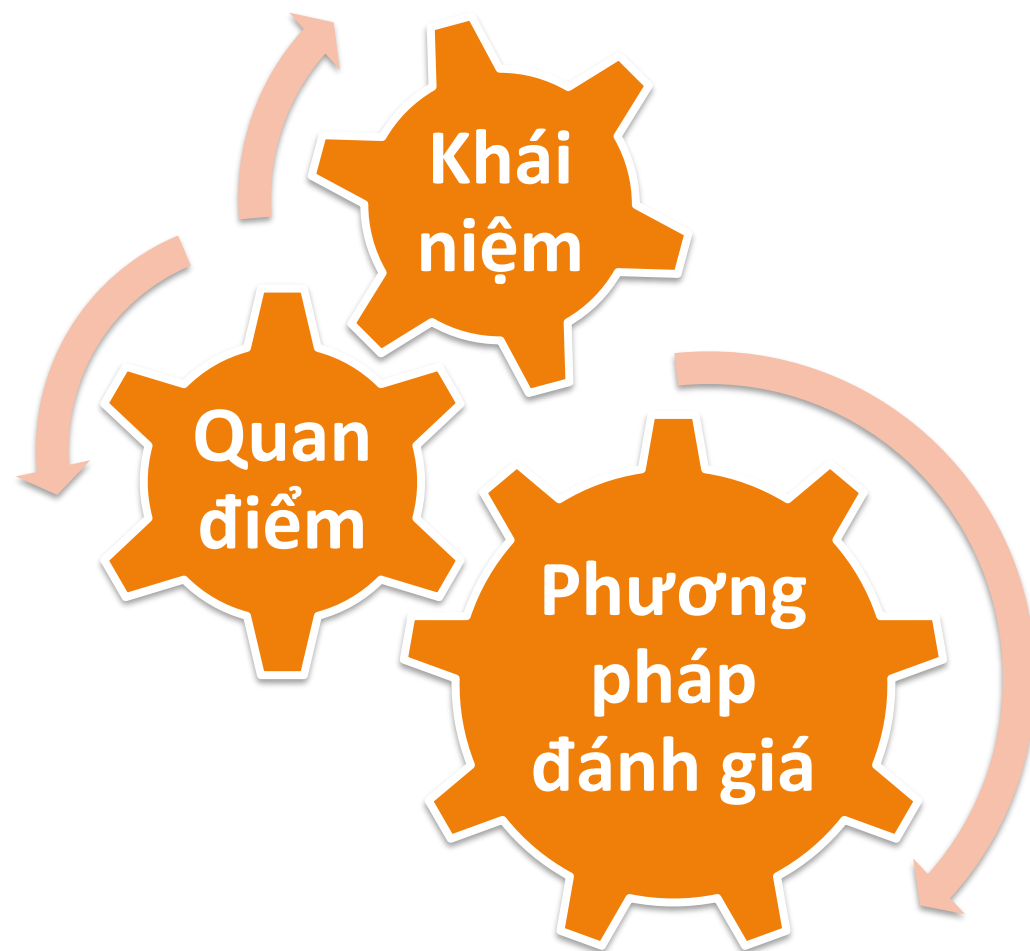
1. Chủ đầu tư (Investors)
2. Nhà tài trợ vốn (Capital Donors)
3. Nhà thầu (Contractors): tư vấn, xây dựng, cung cấp thiết bị, cung cấp đầu vào cho dự án,...
4. Khách hàng tiêu thụ sản phẩm của dự án (Customers)
5. Các cơ quan quản lý Nhà nước (State Authorities)
6. Các tổ chức xã hội có liên quan (Social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



II. DỰ ÁN ĐẦU TƯ XDCT



ĐÁNH GIÁ HIỆU QUẢ DỰ ÁN ĐẦU TƯ



ĐÁNH GIÁ HIỆU QUẢ DỰ ÁN 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



ĐÁNH GIÁ HIỆU QUẢ DỰ ÁN ĐẦU TƯ

CHỈ TIÊU 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



ĐÁNH GIÁ HIỆU QUẢ DỰ ÁN ĐẦU TƯ

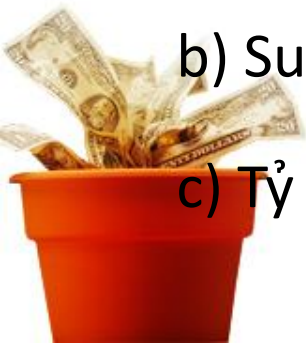
CHỈ TIÊU HIỆU QUẢ ĐỊNH LƯỢNG

Hiệu quả được biểu hiện thông qua một hệ chỉ tiêu về kinh tế- kỹ thuật- xã hội trong đó có một vài chỉ tiêu hiệu quả được coi là chỉ tiêu hiệu quả tổng hợp để lựa chọn phương án như:

a) Hiện giá dòng tiền thu chi NPV

b) Suất thu lợi nội tại IRR

c) Tỷ số thu chi BCR



ĐÁNH GIÁ HIỆU QUẢ DỰ ÁN ĐẦU TƯ

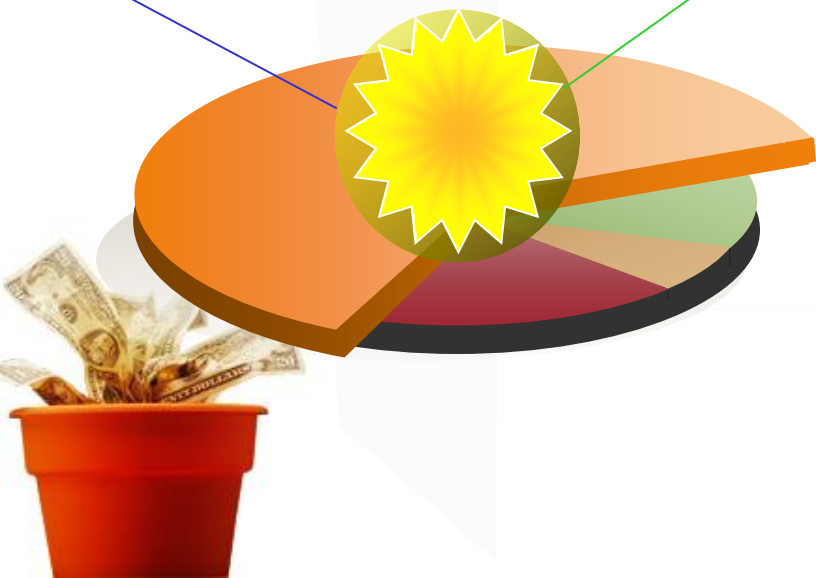
QUAN ĐIỂM ĐÁNH GIÁ

2.2.2.1. Quan điểm của doanh nghiệp

Khi đánh giá DĐT, các chủ DN xuất phát trước hết từ lợi ích trực tiếp của họ nhưng phải nằm trong khuôn khổ lợi ích QG và quy định của PL

2.2.2.2. Quan điểm của nhà nước

Khi đánh giá các DA, nhà nước phải xuất phát từ lợi ích tổng thể của quốc gia và xã hội, từ đường lối chung phát triển đất nước và phải xem xét toàn diện về mặt KT, CT, XH, VH... Bên cạnh các quan điểm phúc lợi công cộng tổng hợp cần chú ý thích đáng đến lợi ích DN, kết hợp lợi ích trước mắt với lợi ích lâu dài của đất nước.



ĐÁNH GIÁ HIỆU QUẢ DỰ ÁN ĐẦU TƯ

PHƯƠNG PHÁP ĐÁNH GIÁ

Các phương pháp đánh giá
các phương án kỹ thuật về mặt kinh tế

Phương pháp
định tính

Phương pháp
định lượng

Phương pháp kết hợp định
tính và định lượng

Phương pháp dùng
một vài chỉ tiêu tài
chính, kinh tế tổng
hợp kết hợp với chỉ
tiêu bổ sung

Phương pháp
dùng chỉ tiêu
tổng hợp không
đơn vị đo để xếp
hạng phương án

Phương pháp
giá trị - giá trị
sử dụng

Phương pháp
toán quy
hoạch tối ưu