

# Luận văn

**Phân tích dự án đầu tư xây dựng tổ  
hợp sản xuất bê tông thương phẩm và  
bê tông đúc sẵn**

## MỤC LỤC

<b>LỜI MỞ ĐẦU .....</b>	<b>1</b>
<b>CHƯƠNG I: KHÁI QUÁT VỀ ĐẦU TƯ VÀ DỰ ÁN ĐẦU TƯ.....</b>	<b>2</b>
<b>A. ĐẦU TƯ VÀ CÁC HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ.....</b>	<b>2</b>
I. Khái niệm đầu tư .....	2
II. Vốn đầu tư .....	2
III. Hoạt động đầu tư .....	3
IV. Phân loại các hoạt động đầu tư.....	4
<b>B. DỰ ÁN ĐẦU TƯ.....</b>	<b>5</b>
I. Khái niệm dự án đầu tư.....	5
II. Phân loại dự án đầu tư .....	6
III. Chu kỳ dự án .....	7
<b>C. NỘI DUNG CHỦ YẾU CỦA DỰ ÁN NGHIÊN CỨU KHẢ THI.....</b>	<b>10</b>
I. Tình hình kinh tế xã hội liên quan đến dự án đầu tư .....	10
II. Nghiên cứu thị trường .....	11
III. Nghiên cứu về phương diện kỹ thuật .....	12
1. Sản phẩm của dự án.....	12
2. Lựa chọn công suất và hình thức đầu tư.....	12
3. Nguồn và khả năng cung cấp nguyên liệu đầu vào .....	13
4. Công nghệ và phương pháp sản xuất .....	14
5. Đại điểm và mặt hàng.....	15
6. Cơ sở hạ tầng .....	16
7. Lao động và trợ giúp kỹ thuật của nước ngoài .....	17
8. Xử lý chất thải gây ô nhiễm môi trường .....	17

9. Lịch trình thực hiện dự án.....	18
IV. Phân tích tài chính .....	18
V. Phân tích hiệu quả kinh tế - xã hội .....	20
<b>D. THẨM ĐỊNH DỰ ÁN ĐẦU TƯ .....</b>	<b>21</b>
<b>CHƯƠNG II: PHÂN TÍCH DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG TỔ HỢP SẢN XUẤT BÊ TÔNG THƯƠNG PHẨM VÀ BÊ TÔNG ĐÚC SẴN CỦA CÔNG TY VẬT LIỆU XÂY DỰNG VÀ XÂY LẮP THƯƠNG MẠI - BỘ THƯƠNG MẠI .....</b>	<b>23</b>
<b>A. SỰ CẦN THIẾT PHẢI ĐẦU TƯ .....</b>	<b>23</b>
I. Tại sao phải đầu tư.....	23
1. Tình hình xây dựng và vật liệu xây dựng .....	23
2. Sự cần thiết phải đầu tư .....	23
II. Giới thiệu dự án đầu tư .....	24
1. Giới thiệu Công ty Vật liệu xây dựng và xây lắp thương mại - Bộ thương mại .....	24
2. Những căn cứ để Xây dựng dự án đầu tư	25
III. Tóm tắt nội dung của dự án .....	26
1. Tên dự án.....	26
2. Chủ đầu tư .....	26
3. Mục tiêu của dự án .....	26
4. Hình thức đầu tư .....	26
5. Lựa chọn địa điểm .....	26
6. Lựa chọn công nghệ và đặc tính kỹ thuật của tổ hợp sản xuất bê tông thương phẩm và bê tông đúc sẵn .....	27
7. Tổng mức đầu tư .....	28
8. Nguồn vốn .....	28
9. Các chỉ tiêu hiệu quả kinh tế do dự án mang lại .....	28

10. Tiến độ thực hiện .....	28
11. Tổ chức và thực hiện quản lý .....	28
<b>B. PHÂN TÍCH KỸ THUẬT CỦA DỰ ÁN .....</b>	<b>28</b>
I. Sản phẩm của dự án xây dựng tổ hợp sản xuất bê tông thương phẩm và bê tông đúc sẵn .....	28
II. Lựa chọn công suất và hình thức đầu tư của dự án .....	29
III. Các nhu cầu đầu vào và giải pháp đảm bảo sản xuất .....	29
IV. Mô tả công nghệ và trang thiết bị .....	30
1. Công nghệ.....	30
2. Trang thiết bị .....	31
V. Phân tích địa điểm của dự án .....	32
VI. Các giải pháp kết cấu hạ tầng .....	32
1. Nước cho sản xuất .....	32
2. Phương án cấp điện .....	33
3. Phương án thoát nước .....	33
4. An toàn tiếp đất .....	33
5. Hệ thống phòng chống cháy nổ .....	33
6. Giao thông nội bộ và môi trường .....	33
7. Thông tin liên lạc .....	33
8. Hệ thống chiếu sáng, bảo vệ .....	34
9. Phân tích ảnh hưởng xã hội .....	34
VII. Tổ chức quản lý và bố trí lao động .....	34
1. Sơ đồ quản lý .....	34
2. Nhân lực .....	35
VIII. Môi trường và các biện pháp đảm bảo an toàn .....	36
IX. Tiến độ thực hiện dự án .....	36

<b>C. PHÂN TÍCH TÀI CHÍNH .....</b>	<b>37</b>
1. Vốn đầu tư .....	37
2. Cơ cấu nguồn vốn .....	39
3. Kế hoạch huy động vốn .....	39
II. Dự kiến kế hoạch trả nợ .....	40
III. Dự tính lỗ, lãi .....	41
1. Doanh thu hàng năm .....	41
2. Chi phí sản xuất và giá thành .....	42
3. Chi phí bán hàng .....	45
IV. Phân tích chỉ tiêu tài chính .....	49
1. Chỉ tiêu đánh giá tiềm lực tài chính Công ty .....	49
2. Chỉ tiêu doanh lợi .....	49
3. Điểm hòa vốn .....	49
4. Giá trị hiện tại dòng .....	49
5. Hệ số hoàn vốn nội bộ .....	50
6. Tỷ số lợi ích - chi phí (B/C).....	51
7. Thời gian thu hồi vốn .....	51
V. Phân tích độ nhạy của dự án .....	52
<b>D. PHÂN TÍCH HIỆU QUẢ KINH TẾ XÃ HỘI .....</b>	<b>54</b>
I. Lợi nhuận doanh nghiệp và thu nhập cho người lao động .....	54
1. Lợi nhuận cho Công ty .....	54
2. Thu nhập của người lao động .....	54
II. Các khoản nộp ngân sách .....	54
<b>CHƯƠNG III: MỘT SỐ GIẢI PHÁP NHẪM HOÀN THIỆN VIỆC PHÂN TÍCH TÀI CHÍNH DỰ ÁN TẠI CÔNG TY VẬT LIỆU XÂY DỰNG VÀ XÂY LẮP THƯƠNG MẠI .....</b>	<b>55</b>

I. Giải pháp về nguồn nhân lực cho phân tích tài chính dự án .....	55
II. Giải pháp về vốn .....	56
III. Giải pháp nhằm nâng cao sản lượng của dự án .....	56
IV. Giải pháp về các phương tiện kỹ thuật .....	57
1. Đối với các phương tiện cho quá trình phân tích tài chính dự án .....	57
2. Đối với các phương tiện thiết bị công nghệ cho quá trình vận hành đầu tư .....	57
V. Giải pháp hoàn thiện việc thu thập thông tin cho quá trình phân tích tài chính .....	58
<b>KẾT LUẬN .....</b>	<b>59</b>
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO .....</b>	<b>60</b>

## LỜI MỞ ĐẦU

Trong điều kiện kinh tế thị trường có sự điều tiết vĩ mô của nhà nước, mọi hoạt động sản xuất kinh doanh, trong đó có hoạt động đầu tư được xem xét từ hai góc độ: nhà đầu tư và nền kinh tế.

Trên góc độ nhà đầu tư, mục đích cụ thể có nhiều nhưng quy tụ lại là yếu tố lợi nhuận. Khả năng sinh lợi của dự án là thước đo chủ yếu quyết định sự chấp nhận một việc làm mạo hiểm của nhà đầu tư.

Chính vì vậy, xu hướng phổ biến hiệu quả nhất hiện nay là đầu tư theo dự án. Dự án đầu tư có tầm quan trọng đặc biệt với sự nghiệp phát triển kinh tế nói chung và đối với từng doanh nghiệp nói riêng. Sự thành bại của một doanh nghiệp phụ thuộc rất lớn vào việc đầu tư dự án có hiệu quả hay không. Việc phân tích chính xác các chỉ tiêu kinh tế của dự án sẽ chứng minh được điều này.

Với mong muốn tìm hiểu kỹ hơn công tác phân tích dự án đầu tư bằng thời gian thực tế tại Công ty vật liệu xây dựng và xây lắp thương mại - Bộ thương mại. Em đã chọn đề tài "**Phân tích dự án đầu tư xây dựng tổ hợp sản xuất bê tông thương phẩm và bê tông đúc sẵn của Công ty vật liệu xây dựng và xây lắp thương mại - Bộ thương mại.**"

Chuyên đề gồm 3 phần:

*Phần I:* Khái quát về đầu tư và dự án đầu tư

*Phần II:* Phân tích dự án đầu tư xây dựng tổ hợp sản xuất bê tông thương phẩm và bê tông đúc sẵn của Công ty vật liệu xây dựng và xây lắp thương mại - Bộ thương mại

*Phần III:* Một số giải pháp nhằm hoàn thiện việc phân tích tài chính.

Do trình độ còn hạn chế, thời gian thực tập còn ít nên vấn đề nghiên cứu không tránh khỏi những thiếu sót, mong nhận được nhiều ý kiến đóng góp để sửa chữa và hoàn thiện thêm. Em xin chân thành cảm ơn thầy giáo Th.s Từ Quang Phương trường đại học kinh tế quốc dân và tập thể cán bộ phòng tài chính kế toán thuộc Công ty vật liệu xây

dụng và xây lắp thương mại đã nhiệt tình giúp đỡ em hoàn thành chuyên đề này.



## CHƯƠNG I

### KHÁI QUÁT VỀ ĐẦU TƯ VÀ DỰ ÁN ĐẦU TƯ

#### A. ĐẦU TƯ VÀ CÁC HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ

##### I. KHÁI NIỆM ĐẦU TƯ

Người ta thường quan niệm đầu tư là việc bỏ vốn hôm nay để mong thu được lợi nhuận trong tương lai. Tuy nhiên tương lai chứa đầy những yếu tố bất định mà ta khó biết trước được. Vì vậy khi đề cập đến khía cạnh rủi ro, bất chắc trong việc đầu tư thì các nhà kinh tế quan niệm rằng: đầu tư là đánh bạc với tương lai. Còn khi đề cập đến yếu tố thời gian trong đầu tư thì các nhà kinh tế lại quan niệm rằng: Đầu tư là để dành tiêu dùng hiện tại và kì vọng một tiêu dùng lớn hơn trong tương lai .

Tuy ở mỗi góc độ khác nhau người ta có thể đưa ra các quan niệm khác nhau về đầu tư, nhưng một quan niệm hoàn chỉnh về đầu tư phải bao gồm các đặc trưng sau đây:

- Công việc đầu tư phải bỏ vốn ban đầu.
- Đầu tư luôn gắn liền với rủi ro, mạo hiểm.....Do vậy các nhà đầu tư phải nhìn nhận trước những khó khăn nay để có biện pháp phòng ngừa.
- Mục tiêu của đầu tư là hiệu quả. Nhưng ở những vị trí khác nhau, người ta cũng nhìn nhận vấn đề hiệu quả không giống nhau. Với các doanh nghiệp thường thiên về hiệu quả kinh tế, tối đa hoá lợi nhuận. Còn đối với nhà nước lại muốn hiệu quả kinh tế phải gắn liền với lợi ích xã hội. Trong nhiều trường hợp lợi ích xã hội được đặt lên hàng đầu.

Vì vậy một cách tổng quát ta có thể đưa ra khái niệm về lĩnh vực đầu tư như sau: Đầu tư là một hình thức bỏ vốn vào hoạt động trong các lĩnh vực kinh tế, xã hội nhằm thu được những lợi ích kì vọng trong tương lai.

Ở đây ta cần lưu ý rằng nguồn vốn đầu tư này không chỉ đơn thuần là các tài sản hữu hình như: tiền vốn, đất đai, nhà xưởng, máy móc, thiết bị, hàng hoá....mà còn bao gồm các loại tài sản vô hình như: bằng sáng chế, phát minh nhãn hiệu hàng hoá, bí quyết kĩ thuật, uy tín kinh doanh, bí quyết thương mại, quyền thăm dò khai thác, sử dụng tài nguyên.

## II. VỐN ĐẦU TƯ .

Như trên ta đã thấy vốn đầu tư là một khái niệm rộng bao gồm nhiều nguồn lực tài chính và phi tài chính khác nhau. Để thống nhất trong quá trình đánh giá, phân tích và sử dụng, người ta thường quy đổi các nguồn lực này về đơn vị tiền tệ chung. Do đó khi nói đến vốn đầu tư, ta có thể hình dung đó là những nguồn lực tài chính và phi tài chính đã được quy đổi về đơn vị đo lường tiền tệ phục vụ cho quá trình sản xuất kinh doanh, cho các hoạt động kinh tế xã - hội.

Vốn cần thiết để tiến hành các hoạt động đầu tư rất lớn, không thể cùng một lúc trích ra từ các khoản chi tiêu thường xuyên của các cơ sở vì điều này sẽ làm xáo động mọi hoạt động bình thường của sản xuất, kinh doanh và sinh hoạt xã hội. Ngay nay, các quan hệ tài chính ngày càng được mở rộng và phát triển. Do đó, để tập trung nguồn vốn cũng như phân tán rủi ro, số vốn đầu tư cần thiết thường được huy động từ nhiều nguồn khác nhau như: tiền tích lũy của xã hội, của các cơ sở sản xuất kinh doanh, tiền tiết kiệm của quần chúng và vốn huy động từ nước ngoài. Đây chính là sự thể hiện nguyên tắc kinh doanh hiện đại: " Không bỏ tất cả trứng vào một giỏ".

Như vậy, ta có thể tóm lược định nghĩa và nguồn vốn của gốc đầu tư như sau: Vốn đầu tư là các nguồn lực tài chính và phi tài chính được tích lũy từ xã hội, từ các chủ thể đầu tư, tiền tiết kiệm của dân chúng và vốn huy động từ các nguồn khác nhau được đưa vào sử dụng trong quá trình sản xuất kinh doanh, trong hoạt động kinh tế - xã hội nhằm đạt được những hiệu quả nhất định.

Về nội dung của vốn đầu tư chủ yếu bao gồm các khoản sau:

- Chi phí để tạo các tài sản cố định mới hoặc bảo dưỡng, sửa chữa hoạt động của các tài sản cố định có sẵn.
- Chi phí để tạo ra hoặc tăng thêm các tài sản lưu động.
- Chi phí chuẩn bị đầu tư.
- Chi phí dự phòng cho các khoản chi phát sinh không dự kiến được.

### **III. HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ**

Quá trình sử dụng vốn đầu tư xét về mặt bản chất chính là quá trình thực hiện sự chuyển hoá vốn bằng tiền để tạo nên những yếu tố cơ bản của sản xuất, kinh doanh và phục vụ sinh hoạt xã hội. Quá trình này còn được gọi là hoạt động đầu tư hay đầu tư vốn.

Đối với các cơ sở sản xuất, kinh doanh, hoạt động đầu tư là một bộ phận trong quá trình hoạt động của mình nhằm tăng thêm cơ sở vật chất kỹ thuật mới, duy trì các cơ sở vật chất kỹ thuật hiện có và là điều kiện phát triển sản xuất, kinh doanh của các doanh nghiệp.

Đối với nền kinh tế, hoạt động đầu tư là một lĩnh vực hoạt động nhằm tạo ra và duy trì các cơ sở vật chất của nền kinh tế.

### **IV. PHÂN LOẠI CÁC HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ.**

Có nhiều quan điểm để phân loại các hoạt động đầu tư. Theo từng tiêu thức ta có thể phân ra như sau:

- Theo lĩnh vực hoạt động: Các hoạt động đầu tư có thể phân thành đầu tư phát triển sản xuất kinh doanh, đầu tư phát triển khoa học kỹ thuật, đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng.

- Theo đặc điểm các hoạt động đầu tư:

+ Đầu tư cơ bản nhằm tái sản xuất các tài sản cố định.

+ Đầu tư vận hành nhằm tạo ra các tài sản lưu động cho các cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ mới hình thành hoặc thêm các tài sản lưu động cho các cơ sở hiện có.

- Theo thời gian thực hiện và phát huy tác dụng để thu hồi đủ vốn đã bỏ ra:

+ Đầu tư ngắn hạn là hình thức đầu tư có thời gian hoàn vốn nhỏ hơn một năm.

+ Đầu tư trung hạn và dài hạn là hình thức đầu tư có thời gian hoàn vốn lớn hơn một năm.

- Đúng ở góc độ nội dung:

+ Đầu tư mới hình thành nên các cơ sở sản xuất, kinh doanh và dịch vụ.

+ Đầu tư thay thế nhằm mục đích đổi mới tài sản cố định làm cho chúng đồng bộ và tiên bộ về mặt kỹ thuật.

+ Đầu tư mở rộng nhằm nâng cao năng lực sản xuất để hình thành nhà máy mới, phân xưởng mới..v.v.. với mục đích cung cấp thêm các sản phẩm cùng loại.

+ Đầu tư mở rộng nhằm tạo ra các sản phẩm mới.

- Theo quan điểm quản lý của chủ đầu tư, hoạt động đầu tư có thể chia thành:

+ Đầu tư gián tiếp: Trong đó người bỏ vốn không trực tiếp tham gia điều hành quá trình quản lý, quá trình thực hiện và vận hành các kết quả đầu tư. Thường là việc các cá nhân, các tổ chức mua các chứng chỉ có giá như cổ phiếu, trái phiếu .. v.v.. hoặc là việc viện trợ không hoàn lại, hoàn lại có lãi xuất thấp của các quốc gia với nhau.

+ Đầu tư trực tiếp: Trong đó người bỏ vốn trực tiếp tham gia quá trình điều hành, quản lý quá trình thực hiện và vận hành kết quả đầu tư. Đầu tư trực tiếp được phân thành hai loại sau:

\* Đầu tư dịch chuyển: Là loại đầu tư trong đó người có tiền mua lại một số cổ phần đủ lớn để nắm quyền chi phối hoạt động của doanh nghiệp. Trong trường hợp này việc đầu tư không làm gia tăng tài sản mà chỉ thay đổi quyền sở hữu các cổ phần doanh nghiệp.

\* Đầu tư phát triển: Là việc bỏ Vốn đầu tư để tạo nên những năng lực sản xuất mới ( về cả lượng và chất) hình thức đầu tư này là biện pháp chủ yếu để cung cấp việc làm cho người lao động, là tiền đề đầu tư gián tiếp và đầu tư dịch chuyển.

## **B. DỰ ÁN ĐẦU TƯ**

Như trên đã trình bày, để tiến hành hoạt động đầu tư cần phải chi ra một khoản tiền lớn. Để khoản đầu tư bỏ ra đem lại hiệu cao trong tương lai khá xa đòi hỏi phải có sự chuẩn bị cẩn thận và nghiêm túc về mọi mặt:

Tiền vốn, vật tư, lao động..v.v.. phải xem xét khía cạnh tự nhiên, kinh tế xã hội, kỹ thuật, pháp luật ..v.v.. sự chuẩn bị này thể hiện ở việc soạn thảo các dự án đầu tư.

## **I. KHÁI NIỆM DỰ ÁN ĐẦU TƯ.**

Dự án đầu tư được hiểu là tổng thể các giải pháp về kinh tế - tài chính, xây dựng - kiến trúc, kỹ thuật - công nghệ, tổ chức - quản lý để sử dụng hợp lý các nguồn lực hiện có nhằm đạt được các kết quả, mục tiêu kinh tế - xã hội nhất định trong tương lai.

Tuy nhiên vấn đề đầu tư còn có thể được xem xét từ nhiều góc độ khác nhau:

- Về mặt hình thức: Dự án đầu tư là một tập hồ sơ tài liệu được trình bày một cách chi tiết, có hệ thống các hoạt động, chi phí một cách kế hoạch để đạt được những kết quả và thực hiện các mục tiêu nhất định trong tương lai.

- Trên góc độ quản lý: Dự án đầu tư là một công cụ quản lý việc sử dụng vốn, vật tư, lao động để tạo ra các kết quả tài chính trong một thời gian dài.

- Trên góc độ kế hoạch hoá: Dự án đầu tư là một công cụ thể hiện kế hoạch chi tiết của một công cuộc đầu tư sản xuất, kinh doanh, phát triển kinh tế - xã hội, làm tiền đề cho các quyết định đầu tư và tài trợ. Trong quản lý vĩ mô, dự án đầu tư là hoạt động kinh tế riêng biệt nhỏ nhất trong công tác kế hoạch hoá nền kinh tế.

- Xét về mặt nội dung: Dự án đầu tư là một tập hợp các hoạt động có liên quan với nhau được kế hoạch hoá nhằm đạt các mục tiêu đã định bằng việc tạo ra các kết quả cụ thể trong một thời gian nhất định, thông qua các nguồn lực xác định.

Tuy có thể đưa ra nhiều khái niệm khác nhau về dự án đầu tư, nhưng bao giờ cũng có bốn thành phần chính sau:

+ Các nguồn lực: Vốn, lao động, đất đai, tài nguyên thiên nhiên, thiết bị, công nghệ, nguyên vật liệu..v.v..

+ Hệ thống các giải pháp đồng bộ, để thực hiện các mục tiêu, tạo ra các kết quả cụ thể.

+ Các kết quả: Đó là những kết quả cụ thể, có thể định lượng được tạo ra từ các hoạt động khác nhau của dự án.

+ Mục tiêu kinh tế xã hội của dự án: Mục tiêu này thường được xem xét dưới hai giác độ. Đối với doanh nghiệp đó là mục đích thu hồi vốn, tạo lợi nhuận và vị thế phát triển mới của doanh nghiệp. Đối với xã hội đó là việc phù hợp với quy hoạch định hướng phát triển, kinh tế, tạo thêm việc làm và sản phẩm, dịch vụ cho xã hội, bảo vệ tài nguyên và môi trường sinh thái.

\* Để làm rõ thêm ta có thể đưa ra một số nhận xét như sau về dự án đầu tư:

*Thứ nhất*, dự án không chỉ là ý định phác thảo mà có tính cụ thể và mục tiêu xác định nhằm đáp ứng một nhu cầu nào đó của một cá nhân, tập thể hay một quốc gia.

*Thứ hai*, dự án không nhằm chứng minh cho một sự tồn tại có sẵn mà nhằm tạo ra một thực thể mới trước đó chưa tồn tại nguyên bản.

*Thứ ba*, bên cạnh các yêu cầu về việc thiết lập các yếu tố vật chất kỹ thuật, một dự án bao giờ cũng đòi hỏi sự tác động tích cực của con người, có như vậy với mong đạt được mục tiêu đã định.

*Thứ tư*, vì liên quan đến một tương lai không biết trước nên bản thân một dự án bao giờ cũng chứa đựng những sự bất định và rủi ro có thể xảy ra.

*Thứ năm*, dự án có bắt đầu, có kết thúc và chịu những giới hạn về nguồn lực.

## II. PHÂN LOẠI DỰ ÁN ĐẦU TƯ.

Trong thực tế, các dự án đầu tư rất đa dạng và phong phú. Dựa vào các tiêu thức khác nhau việc phân loại các dự án cũng khác nhau.

- Căn cứ vào người khởi xướng: Dự án cá nhân, dự án tập thể, dự án quốc gia, dự án quốc tế

- Căn cứ vào tính chất hoạt động dự án: Dự án sản xuất, dự án dịch vụ, thương mại, dự án xây dựng cơ sở hạ tầng, dự án dịch vụ xã hội.

- Căn cứ vào địa phận quốc gia: Dự án đầu tư xuất khẩu, dự án đầu tư nội địa.

- Căn cứ vào mục độ chính xác của dự án: Dự án tiền khả thi, dự án khả thi.

- Căn cứ theo ngành hoạt động: Dự án công nghiệp, dự án nông nghiệp, dự án xây dựng ..v..v..

- Căn cứ vào mức độ tương quan lẫn nhau: Dự án độc lập, dự án loại trừ lẫn nhau (nếu chấp nhận dự án này thì buộc phải từ chối các dự án còn lại.)

- Căn cứ theo hình thức đầu tư: Dự án đầu tư trong nước, dự án liên doanh, dự án 100% vốn nước ngoài. Căn cứ theo quy mô và tính chất quan trọng của dự án:

+ Dự án nhóm A: Là những dự án cần thông qua hội đồng thẩm định của nhà nước sau đó trình Thủ tướng Chính phủ quyết định.

+ Dự án nhóm B: Là những dự án được Bộ kế hoạch - Đầu tư cùng Chủ tịch hội đồng thẩm định nhà nước phối hợp với các Bộ, ngành có liên quan xem xét và thẩm định.

+ Dự án nhóm C: Là những dự án còn lại do Bộ kế hoạch - Đầu tư cùng phối hợp với các Bộ, ngành, các đơn vị liên quan để xem xét và quyết định.

### **III. CHU KỲ DỰ ÁN.**

Chu kỳ của một dự án đầu tư là các bước hoặc các giai đoạn mà một dự án phải trải qua, bắt đầu từ khi một dự án mới chỉ là ý đồ đến khi dự án hoàn thành và kết thúc hoạt động.

Quá trình hoàn thành và thực hiện dự án đầu tư trải qua 3 giai đoạn: Chuẩn bị đầu tư, thực hiện đầu tư và vận hành các kết quả đầu tư.

Trong 3 giai đoạn trên, giai đoạn chuẩn bị đầu tư, tạo tiền đề và quyết định sự thành công hay thất bại ở hai giai đoạn sau, đặc biệt là giai đoạn vận hành các kết quả đầu tư.

Do đó đối với giai đoạn chuẩn bị đầu tư, vấn đề chất lượng, vấn đề chính xác của các kết quả nghiên cứu, tính toán và dự đoán là rất quan trọng.

Trong giai đoạn hai, vấn đề thời gian là quan trọng hơn cả, ở giai đoạn này, 85% đến 90% vốn đầu tư của dự án được chi ra và nằm đọng trong suốt năm thực hiện đầu tư. Thời gian thực hiện đầu tư càng kéo dài, vốn ứ đọng càng nhiều, tổn thất lại càng lớn.

Thời gian thực hiện đầu tư lại phụ thuộc vào chất lượng công tác chuẩn bị đầu tư, vào việc thực hiện quá trình đầu tư, quản lý việc thực hiện nhiều hoạt động khác có liên quan đến việc thực hiện quá trình đầu tư.

Giai đoạn ba, vận hành các kết quả của giai đoạn thực hiện đầu tư ( là giai đoạn sản xuất, kinh doanh, trao đổi dịch vụ) nhằm đạt được các mục tiêu dự án. Nếu làm tốt các công việc của giai đoạn chuẩn bị đầu tư sẽ tạo thuận lợi cho quá trình tổ chức, quản lý và vận hành các kết quả đầu tư.

\* Soạn thảo dự án đầu tư nằm trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư. Công tác soạn thảo được tiến hành qua ba mức độ nghiên cứu:

- Nghiên cứu cơ hội đầu tư.
- Nghiên cứu tiền khả thi.
- Nghiên cứu khả thi

\* Nghiên cứu cơ hội đầu tư

Đây là giai đoạn hình thành dự án và là bước nghiên cứu sơ bộ nhằm xác định triển vọng và hiệu quả đem lại của dự án. Cơ hội đầu tư được phân thành hai cấp độ: Cơ hội đầu tư chung và cơ hội đầu tư cụ thể.

+ Cơ hội đầu tư chung: Là cơ hội được xem xét ở cấp độ ngành, vùng hoặc cả nước. Nghiên cứu cơ hội đầu tư chung nhằm xem xét những lĩnh vực, những bộ phận hoạt động kinh tế trong mối quan hệ với điều



kiện kinh tế chung của khu vực, thế giới, của một quốc gia hay của một ngành, một vùng với mục đích cuối cùng là sơ bộ nhận ra cơ hội đầu tư khả thi. Những nghiên cứu này cũng nhằm hình thành nên các dự án sơ bộ phù hợp với từng thời kỳ phát triển kinh tế - xã hội, với thứ tự ưu tiên trong chiến lược phát triển của từng ngành, vùng hoặc của một đất nước.

+ Cơ hội đầu tư cụ thể: Là cơ hội đầu tư được xem xét ở cấp độ từng đơn vị sản xuất, kinh doanh nhằm phát triển những khâu, những giải pháp kinh tế, kỹ thuật của đơn vị đó, Việc nghiên cứu này vừa phục vụ cho việc thực hiện chiến lược phát triển của các đơn vị, vừa đáp ứng mục tiêu chung của ngành, vùng và đất nước.

\*Việc nghiên cứu cơ hội đầu tư cần dựa vào các căn cứ sau:

- Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của ngành, vùng hoặc đất nước, Xác định hướng phát triển lâu dài cho sự phát triển.

- Nhu cầu thị trường về các mặt hàng hoặc dịch vụ dự định cung cấp,

- Hiện trạng sản xuất và cung cấp các mặt hàng và dịch vụ này hiện tại có còn chỗ trống trong thời gian đủ dài hay không?(ít nhất cũng vượt qua thời gian thu hồi vốn).

- Tiềm năng sẵn có về tài nguyên, tài chính, lao động.....Những lợi thế có thể và khả năng chiếm lĩnh chỗ trống trong sản xuất, kinh doanh.

- Những kết quả về tài chính, kinh tế xã hội sẽ đạt được nếu thực hiện đầu tư.

Mục tiêu của việc nghiên cứu cơ hội đầu tư nhằm loại bỏ ngay những dự kiến rõ ràng không khả thi mà không cần đi sâu vào chi tiết. Nó xác định một cách nhanh chóng và ít tốn kém về các khả năng đầu tư trên cơ sở những thông tin cơ bản giúp cho chủ đầu tư cân nhắc, xem xét và đi đến quyết định có triển khai tiếp giai đoạn nghiên cứu sau hay không.

\* Nghiên cứu tiền khả thi

Đây là bước tiếp theo của các cơ hội đầu tư có nhiều triển vọng, có quy mô đầu tư lớn, phức tạp về mặt kỹ thuật, thời gian thu hồi vốn dài..v..v..Bước này nghiên cứu sâu hơn các khía cạnh còn thấy phân vân,

chưa chắc chắn của các cơ hội đầu tư đã được lựa chọn. Việc nghiên cứu tiền khả thi nhằm sàng lọc, loại bỏ các cơ hội đầu tư hoặc khẳng định lại các cơ hội đầu tư dự kiến.

Đối với các dự án lớn, liên quan và chịu sự quản lý của nhiều ngành thì dự án tiền khả thi là việc tranh thủ ý kiến bước đầu, là căn cứ xin chủ trương để tiếp tục đầu tư.

Sản phẩm cuối cùng của nghiên cứu tiền khả thi là luận chứng tiền khả thi. Nội dung của luận chứng tiền khả thi ( hay còn gọi là dự án tiền khả thi) bao gồm các vấn đề sau đây:

- Các bối cảnh chung về kinh tế, xã hội, pháp luật có ảnh hưởng đến dự án.

- Nghiên cứu thị trường.

- Nghiên cứu kỹ thuật.

- Nghiên cứu về tổ chức, quản lý và nhân sự.

- Nghiên cứu các lợi ích kinh tế xã hội.

Đặc điểm nghiên cứu các vấn đề ở bước tiền khả thi chưa hoàn toàn chi tiết, còn xem xét ở trạng thái tĩnh, ở mức trung bình mọi đầu vào, đầu ra, mọi khía cạnh kỹ thuật, tài chính, kinh tế trong quá trình thực hiện đầu tư. Do đó độ chính xác chưa cao.

\* Nghiên cứu khả thi.

Đây là bước xem xét lần cuối cùng nhằm đi đến các kết luận xác đáng về mọi vấn đề cơ bản của dự án bằng các bước phân tích, các số lượng đã được tính toán cẩn thận, chi tiết, các đề án kinh tế kỹ thuật, các lịch biểu và tiến độ thực hiện dự án.

Sản phẩm của giai đoạn nghiên cứu khả thi là " Dự án nghiên cứu khả thi" hay còn gọi là " Luận chứng kinh tế kỹ thuật ". ở giai đoạn này, dự án nghiên cứu khả thi được soạn thảo tỉ mỉ, kỹ lưỡng nhằm đảm bảo cho mọi dự đoán, mọi tính toán ở độ chính xác cao trước khi đưa ra để các cơ quan kế hoạch, tài chính, các cấp có thẩm quyền xem xét.

Nội dung nghiên cứu của dự án khả thi cũng tương tự như dự án nghiên cứu tiền khả thi, nhưng khác nhau ở mức độ ( Chi tiết hơn, chính xác hơn). Mọi khía cạnh nghiên cứu đều được xem xét ở trạng thái động, tức là có tính đến các yếu tố bất định có thể xảy ra theo từng nội dung nghiên cứu. Dự án nghiên cứu khả thi còn nhằm chứng minh cơ hội đầu tư là đáng giá, để có thể tiến hành quyết định đầu tư. Các thông tin phải đủ sức thuyết phục các cơ quan chủ quản và các nhà đầu tư. Điều này có tác dụng sau đây:

- Đối với nhà nước và các định chế tài chính

+ Dự án nghiên cứu khả thi là cơ sở để thẩm định và ra quyết định đầu tư, quyết định tài trợ cho dự án.

+ Dự án nghiên cứu khả thi đồng thời là những công cụ thực hiện kế hoạch kinh tế của ngành, địa phương hoặc cả nước.

- Đối với chủ đầu tư thì dự án nghiên cứu khả thi là cơ sở để:

+ Xin phép được đầu tư

+ Xin phép xuất nhập khẩu vật, máy móc thiết bị

+ Xin hưởng chính sách ưu đãi về đầu tư (Nếu có).

+ Xin gia nhập các khu chế xuất, các khu công nghiệp

+ Xin vay vốn của các định chế tài chính trong và ngoài nước

+ Kêu gọi góp vốn hoặc phát hành cổ phiếu hoặc trái phiếu

## **C. NỘI DUNG CHỦ YẾU CỦA DỰ ÁN NGHIÊN CỨU KHẢ THI**

Dự án nghiên cứu khả thi gọi tắt là dự án đầu tư. Nội dung chủ yếu của dự án đầu tư bao gồm các khía cạnh kinh tế vi mô và vĩ mô, quản lý và kỹ thuật. Những khía cạnh này ở các dự án thuộc các ngành khác nhau đều có nét đặc thù riêng, nhưng nhìn chung có thể bao gồm các vấn đề dưới đây.

### **I. TÌNH HÌNH KINH TẾ XÃ HỘI LIÊN QUAN ĐẾN DỰ ÁN ĐẦU TƯ.**

Có thể coi tình hình kinh tế xã hội là nền tảng của dự án đầu tư. Nó thể hiện khung cảnh đầu tư, có ảnh hưởng trực tiếp đến quá trình phát triển và hiệu quả kinh tế tài chính của dự án. Tình hình kinh tế xã hội đề cập các vấn đề sau đây:

- Điều kiện địa lý tự nhiên ( Địa hình, khí hậu, địa chất...) có liên quan đến việc lựa chọn thực hiện và phát huy hiệu quả của dự án này

- Điều kiện về dân số và lao động có liên quan đến nhu cầu và khuynh hướng tiêu thụ sản phẩm, đến nguồn lao động cung cấp cho dự án.

- Tình hình chính trị, môi trường pháp lý, các luật lệ và các chính sách ưu tiên phát triển của đất nước tạo điều kiện thuận lợi hoặc khó khăn cho dự án đầu tư

- Tình hình phát triển kinh tế xã hội của đất nước của địa phương, tình hình phát triển kinh doanh của ngành ( Tốc độ gia tăng GDP, tỷ lệ đầu tư so với GDP, quan hệ giữa tích lũy và tiêu dùng, GDP/ đầu người, tỷ suất lợi nhuận sản xuất kinh doanh ) có ảnh hưởng đến quá trình thực hiện và vận hành dự án đầu tư.

- Tình hình ngoại hối, dự trữ ngoại tệ, cán cân thanh toán và nợ nần có ảnh hưởng đến các dự án phải xuất nhập khẩu hàng hoá.

Tuy nhiên, các dự án nhỏ có thể không cần nhiều dữ kiện kinh tế vĩ mô như vậy. Còn các dự án lớn thì cũng tùy thuộc vào mục tiêu, đặc điểm và phạm vi tác dụng của dự án mà lựa chọn các vấn đề có liên quan đến dự án để xem xét.

## **II. NGHIÊN CỨU THỊ TRƯỜNG.**

Thị trường là nhân tố quyết định việc lựa chọn mục tiêu và quy mô dự án. Mục đích nghiên cứu thị trường nhằm xác định các vấn đề:

- Thị trường cung cầu sản phẩm hoặc dịch vụ hiện tại của dự án, tiềm năng phát triển của thị trường này trong tương lai.

- Đánh giá mức độ cạnh tranh, khả năng chiếm lĩnh thị trường của sản phẩm so với các sản phẩm cùng loại có sẵn hoặc các sản phẩm ra đời sau này.

- Các chính sách tiếp thị và phân phối cần thiết để có thể giúp việc tiêu thụ sản phẩm của dự án

- Ước tính giá bán và chất lượng sản phẩm ( Có so sánh với các sản phẩm cùng loại có sẵn và các sản phẩm có thể ra đời sau này).

- Dự kiến thị trường thay thế khi cần thiết.

Việc nghiên cứu thị trường cần thông tin, tài liệu về tình hình quá khứ, hiện tại, tương lai của xã hội. Trường hợp thiếu thông tin hoặc thông tin không đủ độ tin cậy, tùy thuộc vào mức độ mà có thể sử dụng các phương pháp khác nhau để dự đoán như ngoại suy từ các trường hợp tương tự, từ tình hình của quá khứ, sử dụng các thông tin gián tiếp có liên quan, tổ chức điều tra phỏng vấn hoặc khảo sát.

Nhiều trường hợp việc nghiên cứu thị trường còn đòi hỏi có các chuyên gia có kiến thức về sản phẩm của dự án, về những sản phẩm có thể thay thế, về quy luật và cơ chế hoạt động của thị trường, pháp luật, thương mại, chính trị, xã hội .... để có thể lựa chọn phân tích và rút ra được kết luận cụ thể, xác đáng.

### **III. NGHIÊN CỨU VỀ PHƯƠNG DIỆN KỸ THUẬT.**

Phân tích kỹ thuật là tiền đề cho việc tiến hành phân tích kinh tế tài chính của các dự án đầu tư. mục đích chính việc nghiên cứu kỹ thuật của một dự án là nhằm xác định kỹ thuật công nghệ và quy trình sản xuất, địa điểm nhu cầu để sản xuất một cách tối ưu và phù hợp nhất với những điều kiện hiện có mà vẫn đảm bảo về các yêu cầu chất lượng và số lượng sản phẩm. Các dự án không khả thi về mặt kỹ thuật, phải được loại bỏ để tránh những tổn thất trong quá trình đầu tư và vận hành kết quả đầu tư sau này.

Tuy nhiên tùy theo từng dự án cụ thể mà vấn đề kỹ thuật nào cần được nghiên cứu, xác định và nhấn mạnh hơn vấn đề kia. Dự án càng lớn thì các vấn đề càng phức tạp hơn, cần phải xử lý nhiều thông tin hơn và tất cả đều tương quan lẫn nhau, cũng như thứ tự ưu tiên các vấn đề này trong khi nghiên cứu tính khả thi của chúng không hẳn là thứ tự như khi soạn thảo dự án. Nội dung phân tích kỹ thuật bao gồm vấn đề dưới đây.

#### **1. Sản phẩm của dự án**

Tuy sản phẩm của dự án đã được xác định qua nghiên cứu thị trường nhưng cũng nên xác định lại đặc tính kỹ thuật và các chỉ tiêu kỹ thuật cần phải đạt được

- Các đặc tính kỹ thuật của sản phẩm gồm các đặc tính lý - hoá học
- Hình thức bao bì đóng gói
- Các công cụ và cách sử dụng sản phẩm
- Các phương pháp và phương tiện kiểm tra để kiểm tra chất lượng sản phẩm

## **2. Lựa chọn công suất và hình thức đầu tư**

### ***a. Các khái niệm công suất***

- Công suất thiết kế là khả năng sản xuất sản phẩm trong một đơn vị thời gian như ngày, giờ, tháng, năm.

- Công suất lý thuyết là công suất tối đa trên lý thuyết mà nhà máy có thể thực hiện được với giả thuyết là máy móc hoạt động liên tục sẽ không bị gián đoạn do bất cứ lý do nào khác như mất điện, máy móc trục trặc, hư hỏng.

Thông thường phải ghi rõ máy móc hoạt động mấy giờ trong một ngày, thí dụ 1 ca, 2 ca, hoặc 3 ca, số ngày làm việc trong một năm, thường là 300 ngày/năm.

$$\text{CS lý thuyết/năm} = \text{CS/giờ/ngày} \times \text{Số giờ/ngày/năm}$$

Công suất thực hành luôn nhỏ hơn công suất lý thuyết. Công suất này đạt được trong các điều kiện làm việc bình thường, nghĩa là trong thời gian hoạt động có thể máy móc bị ngưng hoạt động vì trục trặc kỹ thuật, sửa chữa, thay thế phụ tùng, điều chỉnh máy móc, đổi ca, giờ nghỉ, ngày lễ. Do đó, công suất thực hành trong các điều kiện hoạt động tốt nhất cũng chỉ đạt khoảng 90% công suất lý thuyết. Ngoài ra, trong những năm đầu tiên, công suất thực hành còn tùy thuộc vào công việc hiệu chỉnh, lắp đặt máy móc thiết bị hoặc mức độ lành nghề của công nhân điều khiển, sử dụng máy móc thiết bị.

### ***b. Xác định công suất của dự án***

Khi xác định công suất thực hành của dự án, cần phải xem xét đến các yếu tố: Nhu cầu tiêu thụ sản phẩm, kỹ thuật sản xuất và máy móc thiết bị, khả năng cung ứng nguyên vật liệu hiện tại của chủ đầu tư, chi phí cho đầu tư và sản xuất. Từ việc phân tích các yếu tố trên lựa chọn một công suất tối ưu cho dự án.

### ***c. Hình thức đầu tư***

Phân tích điều kiện, yếu tố để lựa chọn hình thức đầu tư: Công ty trách nhiệm hữu hạn, Công ty cổ phần, xí nghiệp liên doanh, xí nghiệp quốc doanh.

Phân tích các điều kiện và lợi ích của việc huy động năng lực hiện tại, đầu tư chiều sâu, mở rộng các cơ sở đã có, so với đầu tư mới (áp dụng đối với các xí nghiệp quốc doanh) từ đó để lựa chọn hình thức đầu tư.

### **3. Nguồn và khả năng cung cấp nguyên liệu đầu vào**

Nguồn và khả năng cung cấp đều đặn nguyên liệu cơ bản để sản xuất là điều kiện rất quan trọng để xác định tính sống còn cũng như tầm cỡ của đa số các dự án. Trong nhiều ngành công nghiệp, việc lựa chọn kỹ thuật sản xuất, máy móc thiết bị tùy thuộc vào các đặc điểm của các nguyên liệu chính, trong khi các dự án khác số lượng tiềm năng sẵn có của nguyên liệu xác định tầm cỡ của dự án.

Nguồn cung cấp vật liệu cơ bản phải đảm bảo đủ sử dụng trong suốt đời sống của thiết bị. Nội dung của việc xác định nguyên liệu đầu vào bao gồm:

- Loại và đặc điểm của nguyên liệu cần thiết.
- Tính toán nhu cầu đầu vào cho sản xuất từng năm.
- Tình trạng cung ứng.
- Yêu cầu về dự trữ nguyên vật liệu.
- Nguồn và khả năng cung cấp.
- Chi phí cho từng lịch trình cung cấp.

### **4. Công nghệ và phương pháp sản xuất**

Để cùng sản xuất ra một loại sản phẩm có thể sử dụng nhiều loại công nghệ và phương pháp sản xuất khác nhau. Tùy mỗi loại công nghệ, phương pháp sản xuất cho phép sản xuất ra sản phẩm cùng loại, nhưng có đặc tính, chất lượng và chi phí sản xuất khác nhau. Do đó, phải xem xét, lựa chọn phương án thích hợp nhất đối với loại sản phẩm dự định sản xuất, phù hợp với điều kiện kinh tế, tái chính, tổ chức, quản lý của từng đơn vị.

#### Lựa chọn công nghệ và phương pháp sản xuất

Để lựa chọn công nghệ và phương pháp sản xuất phù hợp cần xem xét các vấn đề sau đây:

Công nghệ và phương pháp sản xuất đang được áp dụng trên thế giới.

Khả năng về vốn và lao động. Nếu thiếu vốn thừa lao động có thể chọn công nghệ kém hiện đại, rẻ tiền, sử dụng nhiều lao động và ngược lại.

Xu hướng lâu dài của công nghệ để đảm bảo tránh lạc hậu hoặc những trở ngại trong việc sử dụng công nghệ như khan hiếm về nguyên vật liệu, năng lượng...

Khả năng vận hành và quản lý công nghệ có hiệu quả. Trình độ tay nghề của người lao động nói chung.

Nội dung chuyển giao công nghệ, phương thức thanh toán, điều kiện tiếp nhận và sự trợ giúp của nước bán công nghệ.

Điều kiện về kết cấu hạ tầng, điều kiện phát triển kinh tế – xã hội của địa phương có thích hợp với công nghệ dự kiến lựa chọn hay không.

Những vấn đề môi trường sinh thái liên quan đến công nghệ, khả năng gây ô nhiễm.

Các giải pháp chống ô nhiễm, bảo vệ môi trường sinh thái, điều kiện và chi phí thực hiện.



## Máy móc thiết bị

Tùy thuộc vào công nghệ và phương pháp sản xuất mà lựa chọn máy móc thiết bị thích hợp:

Các phương án máy móc thiết bị căn cứ vào trình độ tiến bộ kỹ thuật, chất lượng, giá cả, phù hợp với khả năng vận hành, sửa chữa, bảo dưỡng...

Danh mục các thiết bị sản xuất chính, phụ, hỗ trợ, các phương tiện khác, phụ tùng thay thế...

Tính năng, thông số kỹ thuật, các điều kiện bảo dưỡng, sửa chữa, thay thế, điều khiển lắp đặt thiết bị, vận hành, đào tạo công nhân kỹ thuật.

Tổng chi phí mua sắm thiết bị, chi phí lắp đặt và chi phí tự bảo dưỡng.

## 5. Địa điểm và mặt bằng

### a. Phân tích địa điểm

Việc phân tích địa điểm dự án phải chú trọng vào các mặt sau đây:

- Điều kiện tự nhiên, khí tượng thủy văn, địa hình, nguồn nước, địa chất, hiện trạng đất đai tài nguyên.

- Điều kiện xã hội, kỹ thuật, tình hình dân sinh, phong tục tập quán, các điều kiện về cấu trúc hạ tầng cơ sở.

- Các chính sách kinh tế - xã hội về quy hoạch và phát triển vùng.

- Ảnh hưởng của địa điểm đến sự thuận tiện và chi phí trong cung cấp nguyên vật liệu và tiêu thụ sản phẩm.

- Ảnh hưởng của địa điểm đến việc tuyển chọn và thu hút lao động nói chung và lao động có chuyên môn hoặc đào tạo chuyển môn từ dân cư của địa phương là tốt nhất.

### b. Phân tích mặt bằng và xây dựng

Cần chú trọng vào các vấn đề sau đây:

- Mặt bằng hiện có. Mặt bằng phải đủ rộng để đảm bảo không chỉ cho sự thuận lợi trong hoạt động của dự án mà còn đảm bảo an toàn lao động, đảm bảo mở rộng hoạt động khi cần thiết.

- Xác định các hạng mục công trình xây dựng dựa trên yêu cầu về đặc tính kỹ thuật của dây chuyền máy móc thiết bị, cơ sở hạ tầng, cách tổ chức điều hành, nhu cầu dự trữ nguyên vật liệu và sản phẩm. Các hạng mục công trình bao gồm:

- + Các phân xưởng sản xuất chính, phụ, kho bãi.
- + Hệ thống điện.
- + Hệ thống giao thông, bến đỗ, bốc dỡ hàng.
- + Văn phòng, nhà ăn, khu giải trí, khu vệ sinh
- + Hệ thống thắp sáng, thang máy, băng chuyền.
- + Hệ thống xử lý chất thải, bảo vệ môi trường.
- + Tường rào
- + Tính toán chi phí cho từng hạng mục và tổng chi phí xây dựng
- + Xác định tiến độ thi công xây lắp.

## **6. Cơ sở hạ tầng**

Các cơ sở hạ tầng như điện, nước, giao thông, thông tin liên lạc.... của dự án được dự trù sau khi đã phân tích và chọn quy trình công nghệ, máy móc thiết bị sẽ sử dụng cho dự án và có thể trước hoặc sau khi chọn địa điểm thực hiện dự án. Các cơ sở hạ tầng ảnh hưởng đến vốn đầu tư của dự án thể hiện qua chi phí xây lắp cơ sở hạ tầng cần thiết và ảnh hưởng đến chi phí sản xuất qua những chi phí sử dụng các cơ sở hạ tầng này.

### ***a. Năng lượng.***

Có rất nhiều nguồn năng lượng để sử dụng như: Điện năng, các nguồn dầu hoả, xăng, diesel, khí đốt... Khi xem xét về năng lượng, căn cứ vào công nghệ và máy móc thiết bị, mà xác định nhu cầu sử dụng, nguồn

cung cấp, đặc tính kinh tế... của mỗi loại năng lượng để ước tính nhu cầu và chi phí cho từng loại năng lượng sẽ sử dụng.

Có 2 loại chi phí về năng lượng: Chi phí đầu tư và chi phí sử dụng. Ví dụ nếu nhà máy trang bị máy phát điện riêng thì chi phí mua và lắp đặt sẽ tính vào vốn đầu tư của dự án. Nếu nguồn điện do Công ty điện lực cung cấp thì những chi phí phải trả hàng tháng được tính vào chi phí sử dụng.

Từ đó căn cứ vào nhu cầu và các thông số hoạt động của nhà máy để xác định chi phí cho từng loại năng lượng.

### ***b. Nước.***

- Nhu cầu sử dụng: Tùy theo từng loại sản phẩm, quy trình công nghệ, máy móc thiết bị... mà xác định nhu cầu sử dụng nước cho các mục đích chính dùng để sản xuất, chế biến... và các mục đích phụ dùng để sinh hoạt cho công nhân, làm nguội thiết bị máy móc...

- Nguồn cung cấp: Dự trù nguồn cung cấp nước có thể từ các Công ty cấp nước, giếng khoan, sông ngòi... Nhiều dự án đòi hỏi phải xem xét chất lượng nước đưa vào sử dụng, điều này rất quan trọng.

- Chi phí: Căn cứ vào nhu cầu nước và giá nước do Công ty nước ấn định mà xác định chi phí sử dụng cho từng năm. Các chi phí về thiết kế hệ thống cung cấp nước nói chung tính vào chi phí đầu tư ban đầu.

### ***c) Các cơ sở hạ tầng khác.***

Có thể là các hệ thống giao thông (đường bộ, đường sắt) tại địa điểm nhà máy. Hệ thống thông tin liên lạc như: Telex, fax... đều cần được xem xét đến tùy theo từng dự án.

## **7. Lao động và trợ giúp kỹ thuật của nước ngoài**

### ***a. Lao động***

- Nhu cầu về lao động: Căn cứ vào yêu kỹ thuật công nghệ và chương trình sẽ sản xuất của dự án để ước tính số lượng lao động cần thiết (lao động trực tiếp, gián tiếp và bậc thợ tương ứng cho mỗi loại công việc).

- Nguồn lao động; được chú ý trước hết là số lao động có sẵn tại địa phương sẽ có nhiều điều kiện thuận lợi hơn từ những nơi khác.

- Chi phí lao động: Bao gồm chi phí để tuyển dụng và đào tạo, chi phí cho lao động trong các năm hoạt động của dự án sau này.

### ***b. Trợ giúp của chuyên gia nước ngoài.***

Đối với dự án mà trình độ khoa học kỹ thuật cao, chúng ta chưa đủ khả năng để tiếp nhận một số kỹ thuật hoặc đảm nhận một số khâu công việc thì khi chuyển giao công nghệ sản xuất chúng ta phải thoả thuận với bên bán công nghệ đưa chuyên gia sang trợ giúp với các công việc sau đây:

- Nghiên cứu soạn thảo các dự án khả thi có quy mô lớn, kỹ thuật phức tạp.

- Thiết kế, thi công và lắp đặt các thiết bị mà trong nước không thể đảm nhận được.

- Huấn luyện công nhân kỹ thuật cho dự án.

- Chạy thử và hướng dẫn vận hành máy cho tới khi đạt công suất đã định.

- Bảo hành thiết bị theo hợp đồng mua bán công nghệ trong thời gian quy định.

Tùy theo việc ký kết hợp đồng mà có thể xác định được chi phí trả cho chuyên gia. Chi phí này có thể bằng ngoại tệ (tiền lương, tiền vé máy bay) và tiền Việt Nam (ăn, ở, đi lại trong nước Việt Nam có liên quan đến công việc) trong một thời gian nào đó.

## **8. Xử lý chất thải gây ô nhiễm môi trường**

Cùng với sự phát triển công nghiệp, ô nhiễm môi trường cũng gia tăng. ở nhiều nước, nhiều địa phương đã ban hành các luật lệ, quy chế buộc các cơ sở sản xuất phải tăng cường áp dụng các biện pháp xử lý chất thải. Trong nghiên cứu khả thi phải xem xét các vấn đề:

- Các chất thải do dự án thải ra.

- Các phương pháp và phương tiện xử lý chất thải, lựa chọn phải đảm bảo phù hợp với yêu cầu cho phép.
- Chi phí xử lý chất thải hàng năm.

## 9. Lịch trình thực hiện dự án

Việc lập trình thực hiện các hạng mục công trình, từng công việc trong mỗi hạng mục, phải đảm bảo cho dự án có thể đi vào vận hành hoặc hoạt động đúng thời gian dự định. Đối với các dự án có quy mô lớn, có nhiều hạng mục công trình.kỹ thuật xây dựng phức tạp, để lập trình thực hiện dự án đòi hỏi phải phân tích một cách có hệ thống và phương pháp. Cụ thể là liệt kê, sắp xếp, phân tích nhằm xác định:

- Thời gian cần hoàn thành từng hạng mục công trình và cả công trình.

- Những hạng mục nào phải hoàn thành trước, những hạng mục nào có thể làm sau, những công việc nào có thể làm song song.

- Ngày bắt đầu hoạt động sản xuất.

Có nhiều phương pháp phân tích và lập trình thực hiện dự án khác nhau như:

- Phương pháp sơ đồ GANNT.

- Phương pháp sơ đồ PERT.

- Phương pháp CPM.

Trong đó phương pháp sơ đồ GANNT là một phương pháp đơn giản và thông dụng nhất, ra đời vào đầu thế kỷ 20. Nó có thể được áp dụng cho đa số các dự án.

Hai phương pháp sơ đồ PERT và CPM đều được hình thành trong những năm 1957-1958, tuy nhiên chúng ít thông dụng vì phức tạp hơn, chỉ áp dụng cho các dự án lớn bao gồm nhiều các hoạt động và công trình thứ tự liên quan đến nhau.

Dù cho phương pháp nào được áp dụng, điều quan trọng là lịch trình dự án cần chỉ rõ các hạng mục công trình, các công việc có tầm quan trọng hơn trong mỗi giai đoạn thực hiện dự án. Đây là kim chỉ nam để ra quyết định kịp thời và chính xác.

## IV. PHÂN TÍCH TÀI CHÍNH

Phân tích phương diện tài chính của dự án nhằm các mục đích:

- Xem xét nhu cầu và sự đảm bảo các nguồn lực tài chính cho việc thực hiện có hiệu quả các dự án đầu tư.

- Xem xét những kết quả và hiệu quả hoạt động của dự án trên góc độ hạch toán kinh tế mà dự án sẽ tạo ra. Có nghĩa là xem xét những chi phí sẽ và phải thực hiện kể từ khi soạn thảo cho đến khi kết thúc dự án, xem xét những lợi ích mà dự án đem lại cho chủ đầu tư cũng như xã hội.

Để phân tích đánh giá một chủ thể, hoặc đối tượng nào đó, người ta phải áp dụng các phương pháp, các tiêu chuẩn cụ thể nhằm rút ra những kết luận xác đáng. Có nhiều cách khác nhau để đánh giá phương diện tài chính của một dự án đầu tư, nhưng hiện nay người ta thường sử dụng những phương pháp cơ bản sau:

- Phương pháp giá trị hiện tại
- Phương pháp tỉ lệ hoàn vốn nội bộ
- Phương pháp điều hoà vốn
- Phương pháp thời gian hoàn vốn đầu tư.

Cụ thể các phương pháp này như sau:

\* Phương pháp giá trị hiện tại (NPV)

Giá trị hiện tại ròng của một dự án bằng tổng giá trị hiện tại của các dòng tiền sau thuế trừ đi tổng giá trị hiện tại của các khoản đầu tư cho dự án.

$$NPV = \sum_{i=0}^n \frac{B_i}{(1+r)^i} - \sum_{i=0}^n \frac{C_i}{(1+r)^i}$$

Trong đó: Ci: Dòng tiền sau thuế của dự án tương ứng với năm i

Bi: Là các khoản đầu tư cho dự án trong năm i

n: Số năm thực hiện dự án.

r: Tỉ lệ chiết khấu mà nhà đầu tư mong muốn hoặc là chi phí sử dụng vốn bình quân.

Phương pháp giá trị hiện tại cho biết quy mô của dòng tiền ( quy đổi về giá trị hiện tại) có thể thu được từ dự án, một chỉ tiêu mà các nhà đầu tư

rất quan tâm (hiện tại là thời điểm ban đầu khi mà dự án được xuất vốn đầu tư.

**\* Phương pháp tỉ lệ hoàn vốn nội bộ (IRR)**

Tỉ lệ hoàn vốn nội sinh là tỉ lệ mà tại đó giá trị hiện tại của các dòng tiền sau thuế đúng bằng giá trị hiện tại của các khoản đầu tư cho dự án.

IRR là tỉ suất chiết khấu mà tại đó  $NPV = 0$ , và được tính theo công thức sau:

$$IRR = r_1 + (r_2 - r_1) \frac{NPV_1}{NPV_1 - NPV_2}$$

Trong đó:  $r_1$  là tỉ suất chiết khấu sao cho  $NPV_1 < 0$  (càng gần 0 càng tốt)

$r_2$  là tỉ suất chiết khấu sao cho  $NPV_2 > 0$  (càng gần 0 càng tốt)

NPV1: Giá trị hiện tại ròng ứng với tỉ suất chiết khấu  $r_1$

NPV2: Giá trị hiện tại ròng ứng với tỉ suất chiết khấu  $r_2$

Phương pháp IRR có ý nghĩa rất quan trọng. Nó cho biết mức độ sinh lợi mà dự án có thể đạt được, đem so với chi phí sử dụng vốn để thấy việc đầu tư lợi nhiều hay ít. Nó phản ánh mức độ an toàn của dự án trong trường hợp thị trường có nhiều biến động.

**\* Phương pháp điều hoà vốn**

Điều hoà vốn là điểm cân bằng giữa doanh thu và tổng chi phí của dự án. Nó xác định khối lượng sản phẩm cần sản xuất và tiêu thụ được với một đơn giá nhất định nào đó để doanh thu vừa đủ bù đắp chi phí.

**\* Phương pháp thời gian hoàn vốn**

Trong thực tế người ta thường tính thời gian thu hồi vốn đầu tư từ lợi nhuận thuần và khấu hao. Khi tính chỉ tiêu này người đầu tư phải quan tâm lựa chọn phương pháp khấu hao hàng năm làm sao vừa để không làm cho giá thành cao quá, vừa để kịp thu hồi vốn đầu tư trước khi kết thúc đời kinh tế của dự án hoặc trước khi máy móc lạc hậu kỹ thuật



## V. PHÂN TÍCH HIỆU QUẢ KINH TẾ - XÃ HỘI

Trong nền kinh tế thị trường có sự điều tiết của nhà nước, mọi hoạt động sản xuất kinh doanh, trong đó có hoạt động đầu tư phải được xem xét từ hai góc độ, người đầu tư và nền kinh tế.

Ở góc độ người đầu tư, mục đích có thể nhiều, nhưng quan trọng hơn cả thường là lợi nhuận. Khả năng sinh lợi của dự án là thước đo chủ yếu quyết định sự chấp nhận một việc làm mạo hiểm của nhà đầu tư. Khả năng sinh lợi càng cao thì sức hấp dẫn các nhà đầu tư càng lớn.

Song không phải mọi dự án có khả năng sinh lời cao đều tạo ra những ảnh hưởng tốt với nền kinh tế và xã hội. Do đó, trên giác độ quản lý vĩ mô cần phải đánh giá xem dự án đầu tư có những tác động gì đối với việc thực hiện mục tiêu phát triển kinh tế, xem xét những lợi ích kinh tế xã hội do việc thực hiện dự án đem lại. Điều này giữ vai trò quyết định để các cấp có thẩm quyền cho phép đầu tư.

Lợi ích kinh tế xã hội của dự án là chênh lệch giữa các lợi ích mà nền kinh tế và xã hội thu được so với các chi phí mà nền kinh tế và xã hội đã phải bỏ ra khi thực hiện dự án.

Lợi ích kinh tế xã hội của dự án được đánh giá thông qua những chỉ tiêu sau:

- Giá trị gia tăng của dự án.
- Đóng góp cho ngân sách nhà nước.
- Việc làm và thu nhập cho người lao động.

## D. THẨM ĐỊNH DỰ ÁN ĐẦU TƯ

Thẩm định dự án đầu tư là tổ chức xem xét phải đánh giá một cách khách quan, có khoa học, toàn diện về nội dung cơ bản và các yếu tố ảnh hưởng trực tiếp đến tính khả thi của một dự án, để giúp cho việc ra quyết định cấp giấy phép đầu tư được đúng đắn.

Thực ra, việc thẩm định sơ bộ đã diễn ra trong tất cả các bước nghiên cứu của dự án, nhưng thẩm định chính thức chỉ diễn ra sau khi dự án nghiên cứu khả thi được hình thành và hồ sơ dự án có đầy đủ các tài

liệu theo yêu cầu các cơ quan thẩm định, phù hợp với quy định của nhà nước.

Hiện nay, thẩm định dự án đầu tư phải tuân theo quy chế lập, thẩm định xét duyệt thiết kế công trình xây dựng, ban hành kèm theo quyết định 497 / BXD - VKT ngày 18/09/1996.

Chi phí thẩm định dự án được tính dựa theo bảng chi phí thẩm định và tư vấn đầu tư xây dựng như quyết định 501/BXD-VKT ngày 18/09/1996.

Nội dung thẩm định cũng như phân tích dự án bao gồm:

- Phân tích về mặt kỹ thuật: Nhằm xác định về mặt kỹ thuật và quy trình sản xuất, địa điểm sản xuất, các nhu cầu để sản xuất một cách tối ưu, phù hợp nhất với điều kiện hiện có mà vẫn đảm bảo về chất lượng và số lượng sản phẩm.

- Phân tích thị trường: Nhằm lựa chọn mục tiêu và quy mô của dự án.

- Phân tích tài chính: Đứng trên quan điểm của chủ đầu tư để xem xét những khoản thu của dự án có bù đắp được chi phí hoặc có lãi không.

- Phân tích kinh tế: Đứng trên góc độ quốc gia để xem xét, đánh giá hiệu quả của dự án.

- Phân tích chính trị: Vấn đề này thường không được nói trong dự án, nhưng phải phân tích tranh thủ được sự ủng hộ của các cấp có thẩm quyền.

- Phân bổ lợi nhuận: Xem xét đánh giá ai được lợi, ai bị thiệt hại do dự án và có sự ủng hộ hay chống đối không.

- Luật lệ địa phương: Xem xét quá trình lập dự án có vi phạm pháp luật nhà nước hoặc phong tục tập quán của địa phương không.

Trên đây là phần trình bày nội dung của một dự án nghiên cứu khả thi, cũng như các phương pháp đánh giá phân tích mọi mặt của nó. Tuy nhiên, tùy thuộc vào từng ngành, từng quy mô của dự án, tùy thuộc vào từng điều kiện cụ thể mà các nội dung này có thể đề cập đơn giản hoặc nhấn mạnh, tập trung đến những nét đặc thù riêng. Vấn đề quan trọng là

nội dung của dự án phải được phản ánh trung thực, được xây dựng với độ chính xác cao và chứng minh được tính khả thi cao.

Đây chưa phải là phần lý thuyết đề cập hoàn toàn đầy đủ về dự án đầu tư. Xong cũng như bất kỳ một quá trình nghiên cứu hay đề tài khoa học nào, các tác giả cũng đều phải lựa chọn phần lý luận phù hợp với mục đích nghiên cứu của mình. Trong bài chuyên đề tốt nghiệp này phần lý thuyết đưa ra nhằm phục vụ cho việc " Phân tích dự án đầu tư xây dựng tổ hợp sản xuất bê tông thương phẩm và bê tông đúc sẵn của Công ty vật liệu xây dựng và xây lắp thương mại - Bộ thương mại "

## CHƯƠNG II

### PHÂN TÍCH DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG TỔ HỢP SẢN XUẤT BÊ TÔNG THƯƠNG PHẨM VÀ BÊ TÔNG ĐÚC SẴN CỦA CÔNG TY VẬT LIỆU XÂY DỰNG VÀ XÂY LẮP THƯƠNG MẠI- BỘ THƯƠNG MẠI.

#### **A. SỰ CẦN THIẾT PHẢI ĐẦU TƯ**

##### **I. TẠI SAO PHẢI ĐẦU TƯ ?**

##### **1. Tình hình xây dựng và vật liệu xây dựng.**

Trong những năm qua, Xây dựng là một trong những ngành Kinh tế quốc dân có tốc độ tăng trưởng khá cao. Thực hiện đường lối đổi mới, nền kinh tế nước ta đã đạt những thành tựu nhất định, tăng trưởng kinh tế bình quân 8,5% năm, trong đó công nghiệp tăng bình quân 12% năm, đã tác động lớn đến ngành công nghiệp xây dựng. Để thực hiện mục tiêu công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước, việc đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng, các hệ thống giao thông đường bộ, các công trình xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật là vấn đề then chốt đang được phát triển mạnh.

Trong mấy năm gần đây, Việt Nam phát triển mạnh việc xây dựng cơ sở hạ tầng, nhu cầu nhà của dân, của sinh viên các trường ngày càng tăng tại các thành phố lớn, dự án lớn đang được triển khai như: Quốc lộ 18, đường vành đai Hà Nội, khôi phục và cải tạo quốc lộ 1A, khu đô thị Định Công, Linh Đàm, Mỹ Đình, Mỹ Trì..v.v., các khu công nghiệp Bắc Thăng Long-Nội Bài..v.v. Theo quy hoạch phát triển của Hà Nội, trong những năm đầu của thập kỷ này, khu vực miền Bắc sẽ đầu tư mạnh vào các công trình trọng điểm như khu công nghệ cao Hoà Lạc..v.v.. Trong định hướng xây dựng Hà Nội đến năm 2020, Nhà nước quy định tăng cường đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng và các khu đô thị mới, khu công nghiệp mới. Dự báo nhu cầu xây dựng những năm tiếp theo thì nhu cầu về vật liệu xây dựng nói chung và nhu cầu về bê tông thương phẩm, bê tông đúc sẵn ngày càng tăng. Việc xây dựng các công trình này đòi hỏi phải sử dụng một khối lượng rất lớn bê tông, trong đó bê tông thương phẩm với những lợi thế không thể phủ nhận cũng dần khẳng định vị thế trong công tác xây dựng hiện đại.

##### **2. Sự cần thiết phải đầu tư.**

Đứng trước tình hình nêu trên, việc cho ra đời một đơn vị chuyên sản xuất bê tông thương phẩm và bê tông đúc sẵn đáp ứng nhu cầu của các công trình là rất cần thiết.

Nắm bắt được điều này, Công ty Vật liệu xây dựng và xây lắp thương mại đã đầu tư tổ hợp sản xuất bê tông thương phẩm và bê tông đúc sẵn nhằm đa dạng hoá sản phẩm và tạo bước đi vững chắc trong cơ chế thị trường.

## **II. GIỚI THIỆU DỰ ÁN ĐẦU TƯ.**

### **1. Giới thiệu Công ty Vật liệu xây dựng và xây lắp thương mại- Bộ thương mại.**

#### ***a. Quá trình hình thành và phát triển.***

Công ty Vật liệu xây dựng và xây lắp thương mại- Bộ thương mại có tên giao dịch quốc tế là: Building Material and Contruction Company. Viết tắt là BMC.

Thành lập ngày 22-10-1957. Nguyên trước đây là Cục quản lý công trình thuộc Bộ Nội thương, sau chuyển thành Tổng Công ty vật liệu xây dựng và xây lắp Nội thương và nay là Công ty Vật liệu xây dựng và xây lắp thương mại.

Có trụ sở chính tại 108 - 110 Nguyễn Trãi - Quận I - thành phố Hồ Chí Minh. Với 45 năm kinh nghiệm, Công ty Vật liệu xây dựng và xây lắp thương mại là một trong những Công ty xây dựng hàng đầu, có uy tín tại Việt Nam.

Công ty Vật liệu xây dựng và xây lắp thương mại là doanh nghiệp Nhà nước bao gồm 17 đơn vị thành viên là các xí nghiệp, các chi nhánh nằm trên toàn quốc. Các đơn vị này có quan hệ gắn bó với nhau về lợi ích kinh tế, tài chính, công nghệ, thông tin, đào tạo, nghiên cứu, hoạt động trong ngành xây dựng.

Hiện nay, Công ty Vật liệu xây dựng và xây lắp thương mại với bề dày kinh nghiệm và trình độ của đội ngũ cán bộ, kỹ sư, công nhân, Công ty đã thực hiện xây dựng nhiều công trình lớn trên khắp cả nước như: Khách sạn quốc tế ASEAN Hà Nội, khách sạn du lịch công đoàn, trùng tu

tháp Chàm PONAGA, Nha Trang... Đi đôi với việc đổi mới, cải tiến trang thiết bị, Công ty còn đầu tư hàng trăm tỉ đồng để mở rộng sản xuất kinh doanh nhằm đáp ứng nhu cầu của thị trường đối với những công trình lớn đòi hỏi kỹ thuật tiên tiến và hiện đại.

### ***b. Chức năng và nhiệm vụ của Công ty.***

\* Chức năng:

Công ty Vật liệu xây dựng và xây lắp thương mại hoạt động thực hiện chức năng sản xuất, kinh doanh xây dựng theo quy hoạch, kế hoạch phát triển ngành xây dựng của Nhà nước bao gồm các lĩnh vực:

- Tổng nhận thầu và nhận thầu thi công xây dựng, lắp đặt máy, trang trí nội ngoại thất các công trình dân dụng, công nghiệp và các công trình kỹ thuật cơ sở hạ tầng khác.

- Sản xuất các mặt hàng vật liệu xây dựng, sản phẩm gỗ, vật liệu trang trí nội thất, đầu tư liên doanh, liên kết với các tổ chức kinh tế trong và ngoài nước để tạo ra sản phẩm.

- Kinh doanh vật liệu xây dựng và trang trí nội thất, các thiết bị máy thi công. Đại lý tiêu thụ các mặt hàng vật liệu xây dựng, trang trí nội thất...

- Thiết kế, tư vấn thiết kế các công trình đầu tư trong và ngoài nước.

- Kinh doanh bất động sản, dịch vụ phát triển nhà.

- Xuất nhập khẩu trực tiếp các vật tư, thiết bị hàng vật liệu xây dựng, trang trí nội thất, hàng tiêu dùng, thủ công mỹ nghệ, phương tiện vận tải, thủy hải sản, tinh dầu, nông thổ sản.

\* Nhiệm vụ:

Công ty có nhiệm vụ sản xuất, kinh doanh, xây dựng theo quy hoạch, kế hoạch phát triển ngành xây dựng của Nhà nước theo chức năng hoạt động được nêu ở trên.

## **2. Những căn cứ để Xây dựng dự án đầu tư.**

Trong những năm qua, Công ty Vật liệu xây dựng và xây lắp thương mại chủ yếu tập chung thi công các sản phẩm xây lắp là các công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp. Thực hiện nghị quyết của Đảng bộ Công ty nhằm đa dạng hoá sản phẩm và tạo bước đi vững chắc trong cơ chế thị trường. Công ty có kế hoạch đầu tư mở rộng lĩnh vực sản xuất, kinh doanh, trước mắt là đầu tư vào lĩnh vực sản xuất bê tông thương phẩm và bê tông đúc sẵn.

**a. Căn cứ.**

- Quy chế quản lý đầu tư và xây dựng ban hành kèm theo Nghị định 52/1999/NĐ-CP ngày 08/07/1999 và được sửa đổi bổ sung theo Nghị định số 12/2000/NĐ-CP ngày 5/5/2000 của Chính phủ.

- Căn cứ điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Vật liệu xây dựng và xây lắp thương mại- Bộ thương mại.

- Căn cứ kế hoạch năm 2002 và định hướng kế hoạch năm 2010 của Công ty Vật liệu xây dựng và xây lắp thương mại- Bộ thương mại.

**b. Giấy đăng ký kinh doanh** số 102262 do TP Hồ Chí Minh cấp.

**c. Giấy phép của Bộ thương mại**

Giấy phép kinh doanh XNK số 1.16.1.092 do Bộ thương mại cấp.

**d. Các văn bản khác để căn cứ lập dự án đầu tư:**

- Nghị định số 11/1999/NĐ-CP ngày 3/3/1999 về hàng hoá cấm lưu thông, dịch vụ thương mại cấm thực hiện; hàng hoá, dịch vụ thương mại hạn chế kinh doanh, kinh doanh có điều kiện.

- Thông tư của Bộ Xây dựng số 04/1999/TT-BXD ngày 15/7/1999 hướng dẫn thực hiện Nghị định số 11/1999/NĐ-CP ngày 3/3/1999 của Chính phủ đối với mặt hàng vật liệu xây dựng kinh doanh có điều kiện.

- Quyết định của Bộ trưởng Bộ xây dựng số 29/1999/QĐ-BXD ngày 22/10/1999 ban hành Quy chế bảo vệ môi trường ngành xây dựng.

- Chỉ thị 36-CT/TW ngày 26/6/1998 của Bộ chính trị về công tác bảo vệ môi trường trong thời kỳ công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước.

- Nghị định 175/CP ngày 18/10/1994 của Chính phủ về hướng dẫn thi hành Luật bảo vệ môi trường.

- Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội 2001-2010. (Báo cáo của Ban chấp hành Trung ương Đảng khoá VIII tại đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ IX của Đảng.

- Phương hướng phát triển của Bộ Xây dựng trong quy hoạch phát triển vật liệu xây dựng đến năm 2005.

- Quy hoạch các khu công nghiệp và dân cư tập trung của thành phố Hà Nội và các tỉnh lân cận đến năm 2010.

### III- TÓM TẮT NỘI DUNG CỦA DỰ ÁN

**1. Tên dự án:** Đầu tư xây dựng tổ hợp sản xuất bê tông thương phẩm và bê tông đúc sẵn.

**2. Chủ đầu tư:** Công ty vật liệu xây dựng và xây lắp thương mại.

**3. Mục tiêu của dự án:**

**a. Sản phẩm của dự án:** Bê tông thương phẩm được sản xuất tại trạm trộn, sau đó cung cấp tới chân công trình và một phần sản xuất đúc cấu kiện bê tông đúc sẵn.

**b. Chất lượng sản phẩm:** Đáp ứng mọi yêu cầu của khách hàng và của công trình.

**c. Thị trường tiêu thụ:** Các công trình xây dựng lớn trong thành phố Hà Nội và các vùng phụ cận, bán kính lớn nhất là 30km (tính từ trạm trộn).

**4. Hình thức đầu tư:** Xây dựng tổ hợp sản xuất mới

**5. Lựa chọn địa điểm:**

- Tại vị trí thuộc Km 18-19 quốc lộ 32 thuộc xã Đức Thượng-huyện Hoài Đức - tỉnh Hà Tây cách Cầu Giấy 8 km, cách đường Láng - Hoà Lạc 8 km.



- Kích thước lô đất: chiều rộng giáp mặt đường 50m, chiều dài hơn 200m.

## **6. Lựa chọn công nghệ và đặc tính kỹ thuật của tổ hợp sản xuất bê tông thương phẩm và bê tông đúc sẵn.**

Tổ hợp sản xuất bê tông thương phẩm và bê tông đúc sẵn bao gồm các loại máy móc, thiết bị như sau:

- Tổng diện tích mặt bằng dự án sử dụng: Thuê quyền sử dụng đất với diện tích hơn 10.000m<sup>2</sup>.

- Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng: Hệ thống trạm biến áp cấp điện, máy phát điện dự phòng, trạm bơm cấp nước, dàn xử lý nước, bể xử lý nước thải.

- Xây mới:

- + Nhà bảo vệ
- + Đường giao thông nội bộ
- + Bãi tập kết vật liệu, cát, đá
- + Bãi đúc cấu kiện bê tông
- + Phòng thí nghiệm
- + Văn phòng điều hành
- + Nhà nghỉ công nhân, nhà ăn ca, vệ sinh
- + Tường rào bảo vệ, biển quảng cáo
- + Kho chứa vật liệu
- + Xưởng gia công cốt thép
- + Bãi chứa cấu kiện bê tông
- + Phòng điều khiển trung tâm
- + Cầu rửa xe

- Thiết bị trạm trộn bộ: Trạm trộn công suất 60m<sup>3</sup>/h (nhập ngoại)

- Thiết bị phụ trợ:

- + Máy xúc lật, dung tích gầu: 2,5 - 3,0m<sup>3</sup>
- + Xe bơm bê tông công suất từ 60 - 90m<sup>2</sup>/h
- + Xe vận chuyển bê tông 6m<sup>3</sup>/xe
- + Công trục
- + Máy đầm dùi, đầm bàn
- + Máy cắt uốn cốt thép

- + Máy hàn cốt thép
- + Ván khuôn thép
- Hệ thống phòng cháy, chữa cháy
- + Hệ thống biển báo cấm lửa + 01 máy bơm nước
- + 08 bình cứu hoả + 04 họng cứu hoả

**7. Tổng mức đầu tư:** 18.811.775.000 đồng

**8. Nguồn vốn:**

Vay các ngân hàng: 18.811.775.000 đồng

Vay đầu tư dài hạn: 18.811.775.000 đồng

Thời hạn vay: 05 năm

Lãi suất cố định: 7,8%/năm

Phương thức thanh toán: Mỗi năm trả nợ gốc và lãi 02 kỳ

**9. Các chỉ tiêu hiệu quả kinh tế do dự án mang lại:**

- Doanh thu hàng năm: 26.805.270.000đ
- Thời gian hoàn vốn: 5 năm 10 tháng
- Giá trị hiện tại ròng: 4.603.669.000đ
- Hệ số hoàn vốn nội bộ: 13,69%

**10. Tiến độ thực hiện:** Năm 2002

**11. Tổ chức và thực hiện quản lý:**

Công ty vật liệu xây dựng và xây lắp thương mại tự tổ chức thực hiện dự án "Đầu tư xây dựng tổ hợp sản xuất bê tông thương phẩm và bê tông đúc sẵn". Việc xây dựng và mua máy móc, thiết bị sẽ được thực hiện theo đúng các quy chế quy định hiện hành của Công ty và Bộ Xây dựng.

**B. PHÂN TÍCH KỸ THUẬT CỦA DỰ ÁN**

**I- SẢN PHẨM CỦA DỰ ÁN XÂY DỰNG TỔ HỢP SẢN XUẤT BÊ TÔNG THƯƠNG PHẨM VÀ BÊ TÔNG ĐÚC SẴN.**

Trong những năm qua, Hà Nội đã thu hút được nhiều dự án đầu tư như: Các khu công nghệ cao, các cụm công nghiệp, các khu công nghiệp tập trung, khu chế xuất. Đồng thời, Hà Nội cũng phải tiến hành nâng cấp và xây dựng mới các tuyến đường giao thông nội thị và các trục đường vành đai, các nút giao thông, cải tạo hệ thống thoát nước tại các khu xây dựng mới, hoàn thiện hệ thống cấp điện, cấp nước..v..v.. nhằm tạo nên một kết cấu hạ tầng đồng bộ, hoàn chỉnh ngang tầm quốc tế. Các dự án xây dựng đường xuyên nội thành, dự án đường vành đai thành phố, dự án cầu Thanh Trì và một loạt dự án khác về cấp điện, cấp nước đô thị là những mục tiêu hấp dẫn của các doanh nghiệp sản xuất bê tông thương phẩm. Đây là lí do tất yếu để khẳng định rằng trong những năm tới ở Hà Nội bê tông thương phẩm có thị trường đầy triển vọng.

Sản phẩm bê tông thương phẩm và bê tông đúc sẵn hàng năm là 50.226m<sup>3</sup>/năm, với chất lượng đạt tiêu chuẩn theo quy định hiện hành của Nhà nước và theo yêu cầu cá biệt của thị trường.

## **II. LỰA CHỌN CÔNG SUẤT VÀ HÌNH THỨC ĐẦU TƯ CỦA DỰ ÁN.**

Xuất phát từ nhu cầu thực tế và khối lượng bê tông tiêu thụ trong các công trình của Công ty vật liệu xây dựng và xây lắp thương mại thực hiện và dự kiến các công trình thi công tại Hà Nội và các tỉnh lân cận trong những năm tới, sau khi cân đối hiệu quả kinh tế, Công ty lựa chọn hình thức đầu tư xây dựng mới tổ hợp sản xuất bê tông thương phẩm và bê tông đúc sẵn.

Dựa trên cơ sở kinh nghiệm thi công các công trình có sử dụng nhiều bê tông thương phẩm của Công ty tại Hà Nội và các tỉnh lân cận, Công ty nhận thấy nên đầu tư một dây chuyền sản xuất bê tông thương phẩm với công suất 60m<sup>3</sup>/h có sản lượng 1 năm là:

$$\begin{aligned} M &= P \times T1 \times Kt \times Kđ \times N \\ &= 60 \text{ (m}^3\text{/h)} \times 8 \text{ (h/ca)} \times 0,7 \times 0,747 \times 200 \text{ (ca)} \end{aligned}$$

Trong đó: P là công suất lắp đặt trạm trộn/giờ

T1 là thời gian chế độ trong ca

Kt là hệ số sử dụng thời gian

Kđ là hệ số không đồng thời tại dây truyền

N là số ngày hoạt động trong năm

### **III. CÁC NHU CẦU ĐẦU VÀO VÀ GIẢI PHÁP ĐẢM BẢO SẢN XUẤT.**

Sau khi cân đối nguyên vật liệu chủ yếu và nguồn cung cấp, để đảm bảo sản lượng một năm là 50.226m<sup>3</sup>, Công ty đã lập một bảng chi phí vật liệu dự kiến như sau:

**BIỂU 1:**

**BẢNG CHI PHÍ VẬT LIỆU**

(Đơn vị: 1000 đồng)

ST T	TÊN NGUYÊN VẬT LIỆU, NĂNG LƯỢNG	Đơn vị	Mức tiêu hao cho 1m <sup>3</sup> BT	Khối lượng cả năm	Đơn giá (chưa có VAT)	Thành tiền
1	Xi măng PC 30	T	0.357	17.931	681.0	12.210.862
2	Đá 1x2	m <sup>3</sup>	0.833	41.838	80.0	3.347.079
3	Cát vàng	m <sup>3</sup>	0.441	22.150	42.0	930.291
4	Nước	m <sup>3</sup>	0.195	9.794	4.3	41.975
5	Phụ gia cho bê tông dẻo hoá	Kg	7.140	358.616	0.7	267.527
6	Vật liệu khác				1%	167.977
7	Điện cho quá trình sản xuất đúc CK	KWh	4.600	11.552	1.3	14.556
8	Thép cho quá trình đúc cấu kiện	Kg	30.0	75.339	3.9	290.057

- Chương trình cung cấp nguyên vật liệu sản xuất:

+ Xi măng PC30: bằng xe ô tô chuyên dùng từ nhà cung cấp

+ Đá 1x2 (sạch): hàng ngày, bằng ô tô nhà cung cấp

+ Cát vàng: hàng ngày, bằng ô tô nhà cung cấp

+ Phụ gia bê tông: Cấp 1 tháng 1 lần từ thành phố Hà Nội

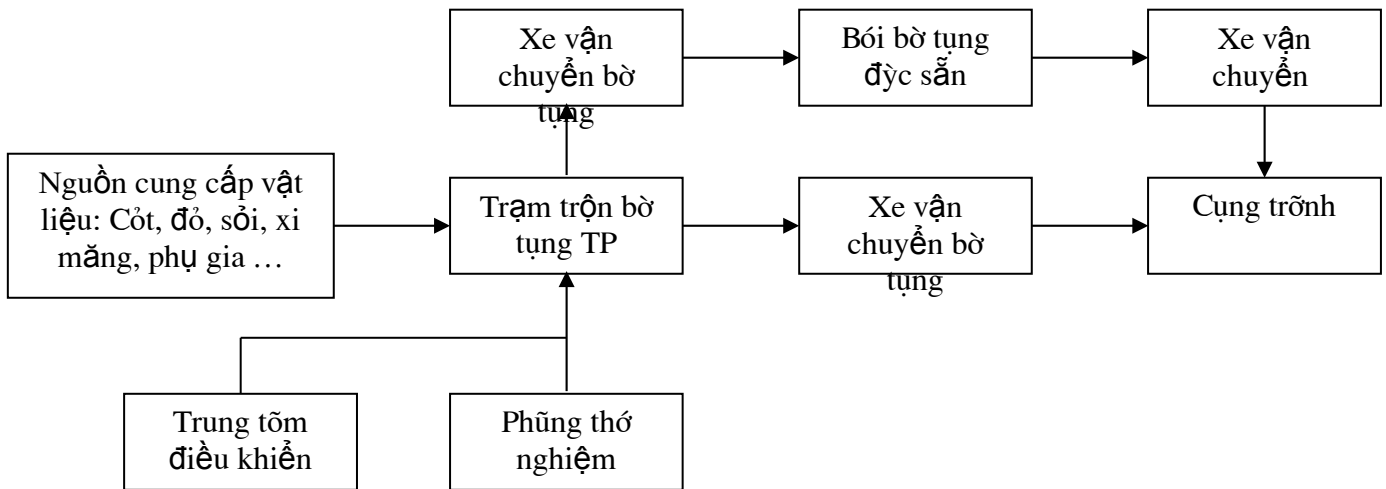
+ Các vật liệu khác: Cung cấp thường xuyên tại thị trường xung quanh

**IV- MÔ TẢ CÔNG NGHỆ VÀ TRANG THIẾT BỊ:**

**1. Công nghệ:**

*a. Công nghệ sản xuất:* Sản xuất và cung cấp bê tông thương phẩm có mác theo yêu cầu công nghệ cơ giới cao, khép kín.

**b. Sơ đồ quy trình công nghệ chủ yếu:**



Nguyên lý làm việc: Vật liệu cấp phối được tập trung tại bãi vật liệu, cơ cấu gồm vật liệu sẽ đưa vật liệu vào khoang chứa-quả hệ thống băng tải-hệ thống cấp liệu qua cân vào thùng trộn, nước và cốt liệu, xi măng, phụ gia được bơm vào thùng trộn qua cơ cấu cân đong và guồng xoắn. Khi cấp phối đã đủ, hệ thống điều khiển sẽ điều khiển thùng trộn bê tông quay. Khi bê tông đạt chất lượng sẽ được đưa vào xe vận chuyển và đưa tới công trình qua bơm bê tông, bơm tới nơi cần thiết. Việc đánh giá chất lượng bê tông sẽ được phòng thí nghiệm phân tích và định mức bê tông qua các mẫu bê tông.

**c. Phương thức chuyển giao công nghệ:**

Nhà thầu cung cấp dây truyền trạm trộn sẽ chuyển giao công nghệ đồng bộ trọn gói cả dây truyền sản xuất bê tông kèm theo chuyên gia hướng dẫn lắp ráp, vận hành, bảo hành và bảo quản thiết bị, sản phẩm hợp đồng đã ký kết giữa hai bên.

**2. Trang thiết bị:**

Trang thiết bị của dự án đều được đầu tư mới. Đối với bơm bê tông, xe vận chuyển bê tông mua máy, chất lượng mới 100%. Xi lô xi măng gia công trong nước và sử dụng thiết bị trạm trộn đồng bộ hiện đại của nước ngoài.

\* Trạm trộn:

- Công suất 60m<sup>3</sup>/h
  - Lắp đặt sẵn, đồng bộ thùng trộn, hệ thống cân, hệ thống cung cấp khí nén, nước, điện, cấp liệu...
  - Thùng trộn loại hành tinh công suất 45KW - 1500/1250 lít
  - Cấp liệu: Gầu nạp đá, cát trang thiết bị hình sao đảm bảo công suất 60m<sup>3</sup>/h cho thùng trộn.
  - Bộ rung toát cát
  - Thiết bị chống tạo vòm cho xi lô xi măng
  - Vít xoắn tải xi măng công suất 7,5KW
  - Nguồn điện chính 6KV - 50Hz - 3 pha
- \* Các máy móc thiết bị phụ trợ khác.
- Máy xúc lật, dung tích gầu 2,5-3m<sup>3</sup>, cấp liệu, xúc dọn vệ sinh trạm, gom cát đá.
  - Máy ủi 110CV.
  - Xe vận chuyển vật liệu rời KAMAZ 55111, trọng tải 13 tấn (phục vụ nội bộ).
  - Xe bơm bê tông công suất từ 60 - 90m<sup>3</sup>/h
  - Xe vận chuyển bê tông 6m<sup>3</sup>/h
  - Cổng trục
  - Máy đầm dùi, đầm bàn, máy cắt, uốn cốt thép, máy hàn cốt thép
  - Cốp pha định hình thép 500m<sup>2</sup>
  - Trạm biến áp cấp điện, máy phát điện dự phòng
  - Máy bơm nước

## V. PHÂN TÍCH ĐỊA ĐIỂM CỦA DỰ ÁN.

Sau khi khảo sát kỹ lưỡng, Công ty lựa chọn vị trí đầu tư tại Km số 18-19 quốc lộ 32 thuộc xã Đức Thượng - Hoài Đức -Hà Tây, cách Cầu

Giấy khoảng 8km, cách đường Láng - Hoà Lạc 8km. Đây là một vị trí tốt, khu vực đất rộng và nằm gần các công trình trọng điểm của thành phố Hà Nội, giao thông thuận tiện. Mặt bằng sử dụng hơn 10.000m<sup>2</sup>, chiều rộng giáp mặt đường 50m, chiều dài 200m.

## **VI. CÁC GIẢI PHÁP KẾT CẤU HẠ TẦNG.**

### **1. Nước cho sản xuất:**

- Tổng số nước sản xuất và sinh hoạt: 16m<sup>3</sup>/h
- + Nhu cầu cho trạm trộn bê tông: 15m<sup>3</sup>/h
- + Nhu cầu nước dùng trong sinh hoạt: 1m<sup>3</sup>/h
- Phương án cấp nước: Khoan giếng, dùng máy bơm cấp nước cho trạm.
- Dùng 1 máy bơm có công suất 40m<sup>3</sup>/h, H<sub>b</sub> = 38m
- Lắp đặt hệ thống dẫn dài từ trạm bơm đến nhà máy và bể chứa 120m<sup>3</sup> cấp nước cho sản xuất và sinh hoạt.
- Nước cứu hoả: Dùng nước ở bể chứa và các họng cứu hoả.

### **2. Phương án cấp điện:**

Tổng công suất các thiết bị của trạm trộn, nhà xưởng, khu sinh hoạt, chiếu sáng bảo vệ... đạt công suất 200KW/h. Để đảm bảo phục vụ sản xuất và phát triển sau này, Công ty sẽ đặt 1 trạm điện 360KVA-6KV. Hệ thống điện đặt chìm kín, đầu tư thêm một máy phát điện dự phòng có công suất 250KVA để dự phòng mất điện khi máy trộn bê tông đang hoạt động.

### **3. Phương án thoát nước.**

- Mạng lưới thoát nước chính được thiết kế tự chảy bằng hệ thống mương công bao quanh, trên mương chính xây các hố ga lớn để xử lý chất thải trước khi thải nước ra hệ thống thoát nước chung.

**4. An toàn tiếp đất:** Toàn khu vực có một hệ thống tiếp đất an toàn chung, các cọc tiếp đất đóng xung quanh trạm.

### **5. Hệ thống phòng chống cháy nổ:**



Các hạng mục công trình hầu hết được xây dựng bằng những vật liệu khó cháy. Riêng kho chứa nhiên liệu, bãi đỗ xe, phòng thí nghiệm, nhà điều khiển được bố trí các bình bọt CO<sub>2</sub>, bể cát, họng cứu hoả. Các phương án phòng cháy, chữa cháy phải tuân thủ theo đúng các quy định của cơ quan công an phòng cháy, chữa cháy.

## **6. Giao thông nội bộ và môi trường.**

\* Khối vận tải bên ngoài: Các vật liệu được chuyển tới trạm được thực hiện bằng phương tiện sau:

- Xi măng, phụ gia: vận chuyển bằng xe ô tô chuyên dùng (xitec)
- Cát đá mua tại bến, được vận chuyển bằng phương tiện của nhà thầu cung cấp vật liệu.
- Bê tông thương phẩm xuất ra khỏi trạm được vận chuyển bằng xe chuyên dụng.

\* Khối vận tải nội bộ: Chủ yếu là băng tải cấp liệu cho trạm trộn, làm đường giao thông mới, bãi đỗ xe.

## **7. Thông tin liên lạc:**

- Với trụ sở xí nghiệp, với Công ty bằng liên lạc hữu tuyến
- Với xe vận chuyển, máy bơm... bằng vô tuyến với phòng điều khiển trung tâm.

## **8. Hệ thống chiếu sáng, bảo vệ:**

Sử dụng hệ thống đèn cao áp thuỷ ngân, pha đèn Halozen được lắp trên cột điện li tâm, cáp dẫn điện chôn ngầm dưới đất.

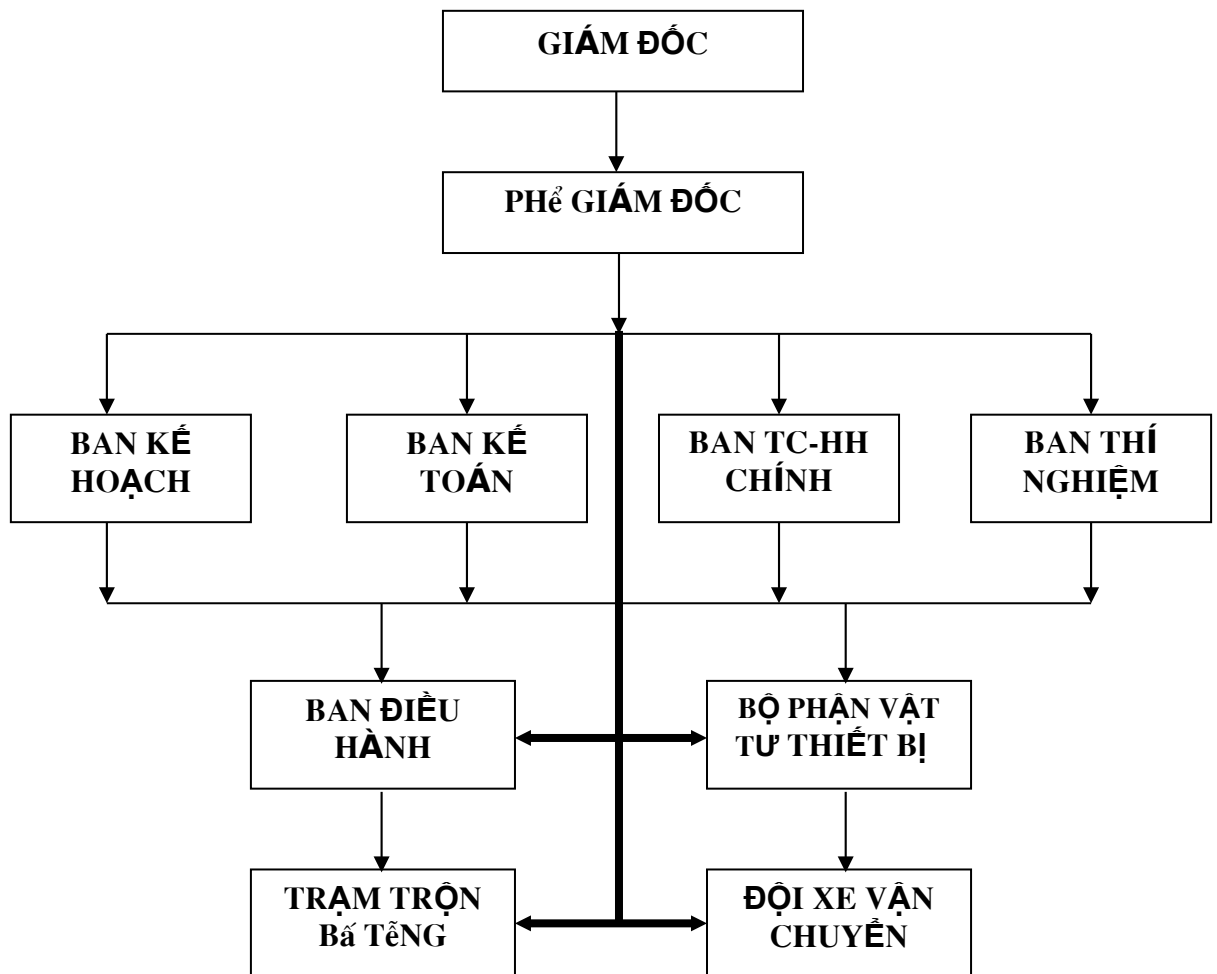
## **9. Phân tích ảnh hưởng xã hội.**

- Trên mạng chính của mạng lưới thoát nước chính, xây các hố ga lớn để xử lý chất thải trước khi thải nước ra ngoài, như vậy sẽ không ảnh hưởng tới đời sống dân cư và môi trường sinh thái.

- Độ bụi và tiếng ồn của trạm hầu như không có, do vậy đảm bảo các chỉ tiêu, yêu cầu môi trường của địa phương.

## **VII. TỔ CHỨC QUẢN LÝ VÀ BỐ TRÍ LAO ĐỘNG.**

### 1. Sơ đồ quản lý: Hệ thống quản lý và sơ đồ sản xuất



**2. Nhân lực: Cơ cấu nhân viên.**

ST	NỘI DUNG	SỐ LƯỢNG
<b>1</b>	<b>Giám đốc</b>	1 người
<b>2</b>	<b>Phó giám đốc</b>	1 người
<b>3</b>	<b>Ban KTKH</b>	
	Trưởng ban	1 người
	Nhân viên kinh tế	1 người
	Nhân viên điều độ sản xuất	1 người
<b>4</b>	<b>Ban thí nghiệm - vật tư thiết bị</b>	
	Trưởng ban	1 người
	Nhân viên vật tư	1 người
	Nhân viên thủ kho	1 người
	Nhân viên thí nghiệm	2 người
<b>5</b>	<b>Ban tài chính kế toán</b>	
	Trưởng ban	1 người
	Nhân viên kế toán	2 người
<b>6</b>	<b>Ban tổ chức hành chính</b>	
	Trưởng ban	1 người
	Nhân viên	1 người
<b>7</b>	<b>Bảo vệ xí nghiệp</b>	3 người
<b>8</b>	<b>Ban điều hành trạm trộn</b>	
	Chỉ huy trạm	1 người
	Công nhân phục vụ sản xuất	20 người
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>39 người</b>

Chi phí trả lương bình quân:

+ Cán bộ quản lý: 950.000đ/tháng

+ Công nhân trực tiếp sản xuất: 750.000đ/tháng

Ngoài các cán bộ chuyên môn về khoa học như chuyên viên thí nghiệm, chuyên viên thiết bị thì hầu hết các nhân viên khác đều tuyển dụng lực lượng công nhân kỹ thuật sẵn có của Công ty.

#### **VIII. MÔI TRƯỜNG VÀ CÁC BIỆN PHÁP ĐẢM BẢO AN TOÀN:**

- Do lắp đặt trạm trộn trong địa bàn gần thành phố, các biện pháp đảm bảo môi sinh, an toàn thi công đều phải tuân thủ theo quy định của tỉnh, thành phố, Nhà nước và ngành như: chống bụi, chống ồn, xử lý nước thải, rửa xe, vận chuyển bê tông...

- Chống bụi: Tổ chức sử dụng quạt gió, lọc và bao kín xi lô xi măng khi xả xi măng từ xe vận chuyển vào xi lô.

- Xử lý nước thải qua hố ga, lọc lắng bùn trước khi xả ra hệ thống thoát nước chung.

- An toàn điện: Tổ chức chống sét tiếp đất đầy đủ cho trạm trộn và các công trình trong trạm.

- Phòng chống cháy nổ.

#### **IX. TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN DỰ ÁN.**

Sau khi dự án được duyệt và tạo được nguồn vốn đầu tư, tiến độ triển khai dự án được thực hiện như sau:

\* Quý đầu tiên:

- Tổ chức ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, với diện tích 10.000m<sup>2</sup>

- Tổ chức ký kết hợp đồng mua máy móc thiết bị cho công trình

- Quy hoạch tổng thể mặt bằng công trình

- Tiến hành công tác xây dựng cơ sở hạ tầng

\* Quý thứ hai:

- Lắp đặt trạm trộn

- Hoàn thiện xây dựng cơ sở vật chất, nhà kho, xưởng, trạm điện

- Đào tạo công nhân vận hành thiết bị chính.
- Đưa trạm vào hoạt động thử và kết thúc quá trình đầu tư.

## C. PHÂN TÍCH TÀI CHÍNH.

### 1. Vốn đầu tư.

#### a. Vốn đầu tư xây lắp cơ bản.

Tổng nhu cầu vốn xây lắp là: 1.199.156.000 đồng. Bao gồm chi phí xây dựng nhà xưởng và các công trình phụ trợ như biểu sau:

#### BIỂU 2:

#### BIỂU DỰ TRÙ VỐN XÂY LẮP CHO DỰ ÁN

(Đơn vị: 1000đồng)

ST T	LOẠI TÀI SẢN	Đơn vị	Diện tích	Đơn giá	Thành tiền
	<b>NHÀ CỬA VẬT KIẾN TRÚC</b>				
1	Nhà bảo vệ công trường - 1 cái	m <sup>2</sup>	9	600	5.400
2	Nhà điều khiển trạm trộn - 1 cái	m <sup>2</sup>	20	1.500	30.000
3	Khối nhà văn phòng, phòng trưng bày sản phẩm, phòng thí nghiệm - 1 cái	m <sup>2</sup>	340	1.000	340.000
4	Nhà bếp, nhà ăn ca, nhà nghỉ công nhân - 2 cái	m <sup>2</sup>	180	800	144.000
5	Nhà vệ sinh công trường - 1 cái	m <sup>2</sup>	30	300	9.000
6	Nhà kho chứa phụ gia, vật liệu phụ, dụng cụ nhỏ - 1 cái	m <sup>2</sup>	150	800	120.000
7	Trạm biến áp - 1 trạm	m <sup>2</sup>	25	600	15.000
8	Đường giao thông nội bộ, sân gia công vật liệu, hệ thống nước	m <sup>2</sup>	7.246	61	442.006
9	Hàng rào bảo vệ	m	450	175	78.750
10	Cổng ra vào công trường	T.bộ			15.000
	<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>1.199.156</b>

#### b. Dự trữ vốn thiết bị cho dự án

Tổng giá trị đầu tư cho thiết bị là: 12.750.000.000 đồng.

**BIỂU 3:**

**BIỂU DỰ TRÙ VỐN THIẾT BỊ CHO DỰ ÁN**

(Đơn vị: 1000đồng)

ST T	Chủng loại máy móc thiết bị	Tính năng kỹ thuật	SL	Đơn vị	Đơn giá	Thành tiền
<b>I</b>	<b>THIẾT BỊ PHỤC VỤ SẢN XUẤT</b>					
1	Trạm trộn bê tông công suất 60m <sup>3</sup> /h	60m <sup>3</sup> /h	1	Trạm	3.300.000	3.300.000
2	Máy bơm ô tô công suất từ 60-90m <sup>3</sup> /h	60-90m <sup>3</sup> /h	1	Chiếc	1.800.000	1.800.000
3	Xe ô tô vận chuyển bê tông 6m <sup>3</sup> /xe	6m <sup>3</sup> /xe	4	Chiếc	830.000	3.320.000
4	Xilô chứa xi măng		1	Chiếc	50.000	50.000
5	Máy xúc lật 2,5m <sup>3</sup> Nhật		1	Chiếc	2.200.000	2.200.000
6	Xe téc chở nước	7m <sup>3</sup>	1	Chiếc	450.000	450.000
7	Máy phát điện dự phòng DCA 165K		1	Chiếc	370.000	370.000
8	Trạm biến áp 250KVA		1	Trạm	150.000	150.000
9	Cổng trục		2	Chiếc	250.000	500.000
<b>II</b>	<b>THIẾT BỊ VĂN PHÒNG</b>					
1	Máy vi tính		2	Chiếc	10.000	20.000
2	Máy In HP		1	Chiếc	5.000	5.000
3	Điện thoại: 4 Cố định, 2 di động		T.bộ	Chiếc		10.000



	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>12.175.000</b> <b>0</b>
--	------------------	-------------------------------

Tổng giá trị đầu tư thiết bị là: 12.175.000.000 đồng

*c. Dự trừ chi phí khác cho dự án : 250.000.000 đồng*

*d. Xác định tổng mức đầu tư và vốn cần thiết cho công trình*

**BIỂU 4:**

**BIỂU TỔNG HỢP NHU CẦU VỐN CỐ ĐỊNH VÀ TỔNG MỨC ĐẦU TƯ**

(Đơn vị: 1000 đồng)

STT	NỘI DUNG	THÀNH TIỀN	
		Không có VAT	Có VAT
1	Vốn xây lắp	1.199.156	1.259.114
2	Vốn thiết bị bổ xung	11.675.000	12.842.500
3	Vốn thiết bị huy động	500.000	500.000
4	Chi phí khác	2.500.000	2.500.000
5	Tổng cộng	15.874.156	17.101.614
6	Dự phòng 10%	1.587.416	1.710.161
7	Tổng mức đầu tư dự án	17.461.572	18.811.775

**2. Cơ cấu nguồn vốn.**

Căn cứ vào tình hình, khả năng tài chính của Công ty vật liệu xây dựng và xây lắp thương mại hiện nay, nguồn vốn để đầu tư cho tổ hợp sản xuất bê tông thương phẩm và bê tông đúc sẵn hoàn toàn là vốn vay dài hạn.

Tổng vốn vay ngân hàng: 18.811.775.000 đồng.

Lãi suất vay dài hạn là: 7,8% năm

Trong đó;

+ Vốn xây lắp, thiết bị, chi phí khác: 17.101.614.000 đồng.

+ Vốn dự phòng : 1710.161.000 đồng.

### 3. Kế hoạch huy động vốn.

#### BIỂU 5:

#### KẾ HOẠCH HUY ĐỘNG VỐN TRONG QUÁ TRÌNH ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG

(Đơn vị: 1000 đồng)

ST T	NỘI DUNG	THỜI GIAN THỰC HIỆN			
		QUÝ 1		QUÝ 2	
		Vay	Tự có	Vay	Tự có
<b>I</b>	<b>Chuẩn bị đầu tư</b>				
	Không có VAT	2.500.000			
	Có VAT	2.500.000			
<b>II</b>	<b>Xây dựng các hạng mục</b>				
	Không có VAT	599.578		599.578	

	Có VAT	629.557		629.557	
<b>III</b>	<b>Mua sắm lắp đặt thiết bị</b>				
	Không có VAT	5.837.50 0		5.837.50 0	
	Có VAT	6.421.25 0		6.421.25 0	
<b>TỔNG</b>					
	Không có VAT	8.937.07 8		6.437.07 8	
	Có VAT	9.550.80 7		7.050.80 7	

## II. DỰ KIẾN KẾ HOẠCH TRẢ NỢ.

- Căn cứ vào đặc điểm của dự án, kế hoạch khấu hao tài sản cố định, phần thiết bị, phần nhà cửa, vật kiến trúc.

- Căn cứ nhu cầu vay vốn đầu tư dài hạn, lãi suất vay 7,8% năm, thời hạn 05 năm, phương thức thanh toán mỗi năm trả nợ gốc và lãi 02 kỳ, ta có biểu xác định chi phí trả lãi như sau:

**BIỂU 6:**

**BIỂU XÁC ĐỊNH CHI PHÍ TRẢ LÃI + GỐC**

(Đơn vị: 1000 đồng)

Năm vận hành	Dư nợ đầu năm	Trả nợ trong năm			Dư nợ cuối năm
		Trả nợ gốc	Tiền lãi	Tổng cộng	
	<b>Lãi suất</b>	<b>7,8%</b>			
Năm 1	18.811.775	3.762.355	1.467.318	5.229.674	15.079.420
Năm 2	15.049.420	3.762.355	1.173.855	4.936.210	11.049.065
Năm 3	11.287.065	3.762.355	880.391	4.642.746	7.524.710
Năm 4	7.524.710	3.762.355	586.927	4.349.282	3.762.355
Năm 5	3.762.355	3.762.355	293.464	4.055.819	0

**III. DỰ TÍNH LỖ, LÃI.**

**1. Doanh thu hàng năm.**

Dự kiến sản xuất sản phẩm thông dụng bê tông M200 với cơ cấu sản phẩm: 70% sản phẩm bê tông bán tại chân công trình, 25% bê tông thương phẩm bán tại chân công trình gồm cả tiền bơm, 5% sản phẩm là cấu kiện bê tông đúc sẵn. Dự kiến sau 8 năm hoạt động của dự án số thiết bị xe máy còn lại giá trị đạt 20% thiết kế. Dự kiến giá trị thu hồi đạt 15% giá trị đầu tư ban đầu là 1.746.000.000 đồng và giá trị còn lại sau 8 năm hoạt động của nhà cửa, vật kiến trúc là 719.494.000 đồng.

**BIỂU 7:**

**BIỂU XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ DOANH THU**

(Đơn vị: 1000 đồng)

TT	Chủng loại sản phẩm	Năm vận hành							
		Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5	Năm 6	Năm 7	Năm 8
<b>I</b>	Bê tông thương phẩm vận chuyển đến chân công trình (cự ly trung bình 15Km)								
	Khối lượng	24.611	29.885	34.455	35.158	35.158	35.158	35.158	35.158
	Đơn giá	520	520	520	520	520	520	520	520
	<b>Thành tiền</b>	<b>12.797.664</b>	<b>15.540.020</b>	<b>17.916.729</b>	<b>18.282.377</b>	<b>18.282.377</b>	<b>18.282.377</b>	<b>18.282.377</b>	<b>18.282.377</b>
<b>II</b>	Bê tông thương phẩm vận chuyển đến chân công trình và dùng bơm (cự ly trung bình 15Km)								
	Khối lượng	8.790	10.673	12.305	12.557	12.557	12.557	12.557	12.557
	Đơn giá	570	570	570	570	570	570	570	570
	<b>Thành tiền</b>	<b>5.010.074</b>	<b>6.083.662</b>	<b>7.014.104</b>	<b>7.157.249</b>	<b>7.157.249</b>	<b>7.157.249</b>	<b>7.157.249</b>	<b>7.157.249</b>
<b>III</b>	Cấu kiện bê tông đúc sẵn vận chuyển đến chân công trình								
	Khối lượng	1.758	2.135	2.461	2.511	2.511	2.511	2.511	2.511
	Đơn giá	544	544	544	544	544	544	544	544
	<b>Thành tiền</b>	<b>955.951</b>	<b>1.160.798</b>	<b>1.338.332</b>	<b>1.365.645</b>	<b>1.365.645</b>	<b>1.365.645</b>	<b>1.365.645</b>	<b>1.365.645</b>
	Tổng	18.763.689	22.784.480	26.269.165	26.805.270	26.805.270	26.805.270	26.805.270	26.805.270
	Thu từ thanh lí								2.465.494
	Tổng doanh thu	18.763.689	22.784.480	26.269.165	26.805.270	26.805.270	26.805.270	26.805.270	26.805.270

**2. Chi phí sản xuất và giá thành.**

**a. Chi phí nguyên vật liệu trực tiếp:** Bao gồm toàn bộ nguyên vật liệu chính, nguyên vật liệu phụ và phụ liệu khác dùng trực tiếp vào sản xuất và các chi phí khác có liên quan. Đối với dự án này, vật liệu gồm có:

- Vật liệu cho bê tông thương phẩm M200 #
- Vật liệu cho công tác sản xuất cầu kiện đúc sẵn.

**BẢNG 8:**

**BẢNG CHI PHÍ VẬT LIỆU**

(Đơn vị: 1000 đồng)

ST T	Tên nguyên vật liệu, năng lượng	Đơn vị	Mức tiêu hao cho 1m <sup>3</sup> BT	Khối lượng cả năm	Đơn giá (chưa có VAT)	Thành tiền
1	Xi măng PC 30	T	0.357	17.931	681.0	12.210.862
2	Đá 1x2	m <sup>3</sup>	0.833	41.838	80.0	3.347.079
3	Cát vàng	m <sup>3</sup>	0.441	22.150	42.0	930.291
4	Nước	m <sup>3</sup>	0.195	9.794	4.3	41.975
5	Phụ gia cho bê tông dẻo hoá	Kg	7.140	358.616	0.7	267.527
6	Vật liệu khác	1%				167.977
7	Điện cho quá trình sản xuất đúc CK	KWh	4.600	11.552	1.3	14.556
8	Thép cho quá trình đúc cấu kiện	Kg	30.0	75.339	3.9	290.057

**b. Chi phí lương và bảo hiểm.**

- Chi phí lương cho công nhân trực tiếp sản xuất : 180.000.000 đồng.
- Chi phí lương cho cán bộ quản lý : 216.600.000 đồng.
- Bảo hiểm y tế, bảo hiểm xã hội : 220.422.000 đồng

**c. Kế hoạch khấu hao.**

Thời gian sử dụng các loại tài sản cố định theo quyết định số 116/1999/QĐ-BTC ngày 30/12/1999 của Bộ trưởng Bộ tài chính, khấu hao nhà cửa, vật kiến trúc trong 20 năm ta có:

\*Mức khấu hao hàng năm của nhà xưởng, vật kiến trúc là:

$$P_{\%} = \frac{D}{IV_0} \times 100\% = 5\%$$

\* Mức khấu hao hàng năm máy móc thiết bị của dự án.

$$P_{\%} = 20,85\%$$

Chi tiết xem biểu xác định chi phí khấu hao.

**BIỂU 9:**

**BIỂU DỰ TRÙ VỐN XÂY LẮP CHO DỰ ÁN**

(Đơn vị: 1000đồng)

T T	Loại tài sản	S/ L	Đơn vị	Nguyên Giá	Số năm khấu hao	Khấu hao cơ bản	
						Năm 1-5	Năm 6-8
<b>I. Nhà xưởng vật kiến trúc</b>						<b>59.958</b>	<b>59.958</b>
1	Nhà bảo vệ công trường - 1 cái	Tb ộ	m <sup>2</sup>	5.400	20	270	270
2	Nhà điều khiển trạm trộn - 1 cái	Tb ộ	m <sup>2</sup>	30.000	20	1.500	1.500
3	Khối nhà văn phòng, phòng trưng bày sản phẩm, phòng thí nghiệm - 1 cái	Tb ộ	m <sup>2</sup>	340.000	20	17.000	17.000
4	Nhà bếp, nhà ăn ca, nhà nghỉ công nhân - 2 cái	Tb ộ	m <sup>2</sup>	144.000	20	7.200	7.200
5	Nhà vệ sinh công trường - 1 cái	Tb ộ	m <sup>2</sup>	9.000	20	450	450
6	Nhà kho chứa phụ gia, vật liệu phụ, dụng cụ nhỏ - 1 cái	Tb ộ	m <sup>2</sup>	120.000	20	6.000	6.000
7	Trạm biến áp - 1 trạm	Tb ộ	m <sup>2</sup>	15.000	20	750	750
8	Đường giao thông nội bộ, sân gia công vật liệu, hệ thống nước	Tb ộ	m <sup>2</sup>	442.006	20	22.100	22.100
9	Hàng rào bảo vệ	Tb ộ	m	78.750	20	3.938	3.938
10	Cổng ra vào công trường	Tb ộ		15.000	20	750	750
<b>II. Loại máy móc thiết bị</b>						<b>2.435.000</b>	<b>0</b>
1	Trạm trộn bê tông công suất 60m <sup>3</sup> /h	1	Trạm	3.300.000	5	660.000	



2	Máy bơm ô tô công suất từ 60-90m <sup>3</sup> /h	1	Chiếc	1.800.000	5	360.000	
3	Xe ô tô vận chuyên bê tông 6m <sup>3</sup> /xe	4	Chiếc	3.320.000	5	664.000	
4	Xilô chứa xi măng	1	Chiếc	50.000	5	10.000	
5	Máy xúc lật 2,5m <sup>3</sup> Nhật	1	Chiếc	2.200.000	5	440.000	
6	Máy ủi 110 CV	1	Chiếc	0	5	0	
7	Trạm biến áp	1	Trạm	150.000	5	30.000	
8	Ván khuôn thép	500	m <sup>2</sup>	0	5	0	
9	Xe téc chở nước	1	Chiếc	450.000	5	90.000	
10	Máy phát điện dự phòng	1	Chiếc	370.000	5	74.000	
11	Máy vi tính	2	Chiếc	20.000	5	4.000	
12	Máy In	1	Chiếc	5.000	5	1.000	
13	Điện thoại cố định	4	Chiếc	10.000	5	2.000	
14	Cần trục cổng	2	Chiếc	500.000	5	100.000	

**d. Chi phí sửa chữa thường xuyên.**

- Chi phí sửa chữa hàng năm là 193.359.000 đồng, thời gian 05 năm.  
Trong đó

+ Chi phí sửa chữa lớn: 124.748.000 đồng.

+ Chi phí sửa chữa nhỏ, bảo dưỡng thường xuyên: 68.611.000 đồng.

- Các năm còn lại, chi phí sửa chữa hàng năm : 4.647.000 đồng.

+ Chi phí sửa chữa lớn: 2.998.000 đồng.

+ Chi phí sửa chữa nhỏ, bảo dưỡng thường xuyên: 1.649.000 đồng.

**e. Chi phí trả lãi vay đầu tư dài hạn:**

+ Năm thứ I : 1.467.318.000 đồng

+ Năm thứ II: 1.173.855.000 đồng

+ Năm thứ III: 880.391.000 đồng

+ Năm thứ IV: 586.927.000 đồng

+ Năm thứ V : 293.464.000 đồng .

**f. Chi phí thuê đất trong thời gian vận hành:** 50.000.000 đồng /năm

**g. Chi phí quản lý khác bằng 1% doanh thu:**

- + Năm thứ I : 187.637.000 đồng
- + Năm thứ II: 227.845.000 đồng
- + Năm thứ III: 262.692.000 đồng
- + Các năm còn lại: 268.053.000 đồng

**3. Chi phí bán hàng:**

- + Năm thứ I: 1.423.003.000 đồng
- + Năm thứ II: 1.727.932.000 đồng
- + Năm thứ III: 1.992.204.000 đồng
- + Các năm còn lại: 2.032.861.000 đồng

Ta có bảng xác định chi phí sản xuất kinh doanh như sau:

**BIỂU 10:**

**BIỂU XÁC ĐỊNH CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM**

(Đơn vị: 1000 đồng)

TT	Nội dung	Năm vận hành							
		Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5	Năm 6	Năm 7	Năm 8
	<b>Công suất vận hành</b>	70%	85%	98%	100%	100%	100%	100%	100%
<b>I</b>	<b>Vật liệu</b>	12.089.220	14.679.775	16.924.917	17.270.324	17.270.324	17.270.324	17.270.324	17.270.324
	<b>VL cho bê tông thương phẩm M200#</b>								
1	Xi măng PC30	<b>8.547.603</b>	<b>10.379.232</b>	<b>11.966.644</b>	<b>12.210.862</b>	<b>12.210.862</b>	<b>12.210.862</b>	<b>12.210.862</b>	<b>12.210.862</b>
2	Đá 1x2	2.342.955	2.845.017	3.280.137	3.347.079	3.347.079	3.347.079	3.347.079	3.347.079
3	Cát vàng	651.204	790.747	911.685	930.291	930.291	930.291	930.291	930.291
4	Nước	<b>29.382</b>	<b>35.679</b>	<b>41.135</b>	<b>41.975</b>	<b>41.975</b>	<b>41.975</b>	<b>41.975</b>	<b>41.975</b>
5	Phụ gia cho bê tông dẻo hoá	187.269	227.398	262.177	267.527	267.527	267.527	267.527	267.527
6	Vật liệu khác	117.584	142.781	164.618	167.977	167.977	167.977	167.977	167.977
	<b>VL thêm cho công tác SX cấu kiện đúc sẵn</b>								
1	Thép đúc cấu kiện	<b>203.040</b>	<b>246.548</b>	<b>284.256</b>	<b>290.057</b>	<b>290.057</b>	<b>290.057</b>	<b>290.057</b>	<b>290.057</b>
2	Điện cho quá trình sản xuất đúc cấu kiện	<b>10.189</b>	<b>12.372</b>	<b>14.264</b>	<b>14.556</b>	<b>14.556</b>	<b>14.556</b>	<b>14.556</b>	<b>14.556</b>
<b>II</b>	<b>Chi phí nhân công</b>	<b>180.000</b>	<b>180.000</b>	<b>180.000</b>	<b>180.000</b>	<b>180.000</b>	<b>180.000</b>	<b>180.000</b>	<b>180.000</b>
<b>III</b>	<b>Chi phí chung</b>	<b>4.830.295</b>	<b>4.577.039</b>	<b>4.318.422</b>	<b>4.030.320</b>	<b>3.736.856</b>	<b>819.680</b>	<b>819.680</b>	<b>819.680</b>
1	Khấu hao cơ bản	<b>2.494.958</b>	<b>2.494.958</b>	<b>2.494.958</b>	<b>2.494.958</b>	<b>2.494.958</b>	<b>2.494.958</b>	<b>2.494.958</b>	<b>2.494.958</b>
	Khấu hao nhà xưởng vật kiến trúc	<b>59.958</b>	<b>59.958</b>	<b>59.958</b>	<b>59.958</b>	<b>59.958</b>	<b>59.958</b>	<b>59.958</b>	<b>59.958</b>
	Khấu hao máy móc thiết bị	<b>2.435.000</b>	<b>2.435.000</b>	<b>2.435.000</b>	<b>2.435.000</b>	<b>2.435.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
2	Chi phí sửa chữa	<b>193.359</b>	<b>193.359</b>	<b>193.359</b>	<b>193.359</b>	<b>193.359</b>	<b>4.647</b>	<b>4.647</b>	<b>4.647</b>
	Chi phí sửa chữa lớn	<b>124.748</b>	<b>124.748</b>	<b>124.748</b>	<b>124.748</b>	<b>124.748</b>	<b>2.998</b>	<b>2.998</b>	<b>2.998</b>
	Chi phí sửa chữa nhỏ bảo dưỡng thường xuyên	<b>68.611</b>	<b>68.611</b>	<b>68.611</b>	<b>68.611</b>	<b>68.611</b>	<b>1.649</b>	<b>1.649</b>	<b>1.649</b>
3	Chi phí trả lãi vay đầu tư dài hạn	<b>1.467.318</b>	<b>1.173.855</b>	<b>880.391</b>	<b>586.927</b>	<b>293.464</b>			
4	Bảo hiểm xã hội, BHYT	<b>220.422</b>	<b>220.422</b>	<b>220.422</b>	<b>220.422</b>	<b>220.422</b>	<b>220.422</b>	<b>220.422</b>	<b>220.422</b>
5	Chi phí thuê đất trong thời gian vận hành	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>
6	Chi phí trả lương cán bộ quản lý xí nghiệp	<b>216.600</b>	<b>216.600</b>	<b>216.600</b>	<b>216.600</b>	<b>216.600</b>	<b>216.600</b>	<b>216.600</b>	<b>216.600</b>
7	Chi phí quản lý khác 1% đầu tư	<b>187.637</b>	<b>227.845</b>	<b>262.692</b>	<b>268.053</b>	<b>268.053</b>	<b>28.053</b>	<b>268.053</b>	<b>268.053</b>

<b>IV</b>	<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>1.423.003</b>	<b>1.727.932</b>	<b>1.992.204</b>	<b>2.032.861</b>	<b>2.032.861</b>	<b>2.032.861</b>	<b>2.032.861</b>	<b>2.032.861</b>
	Chi phí vận chuyển bê tông	<b>992.878</b>	<b>1.205.637</b>	<b>1.390.029</b>	<b>1.418.397</b>	<b>1.418.397</b>	<b>1.418.397</b>	<b>1.418.397</b>	<b>1.418.397</b>
	Chi phí bơm bê tông	<b>363.209</b>	<b>441.039</b>	<b>508.492</b>	<b>518.869</b>	<b>518.869</b>	<b>518.869</b>	<b>518.869</b>	<b>518.869</b>
	Chi phí VC cấu kiện đến chân công trình	<b>66.917</b>	<b>81.256</b>	<b>93.683</b>	<b>95.595</b>	<b>95.595</b>	<b>95.595</b>	<b>95.595</b>	<b>95.595</b>
	<b>TỔNG</b>	<b>18.522.524</b>	<b>21.164.746</b>	<b>23.415.543</b>	<b>23.513.504</b>	<b>23.220.040</b>	<b>20.302.864</b>	<b>20.302.864</b>	<b>20.302.864</b>

**4. Trên cơ sở số liệu dự tính về tổng doanh thu, chi phí từng năm**, tiến hành dự tính định mức lãi lỗ hàng năm của dự án. Đây là chỉ tiêu quan trọng, nó phản ánh kết quả của hoạt động sản xuất dịch vụ trong từng năm của đời dự án. Việc tính toán chỉ tiêu này được tiến hành theo bảng dưới đây.

### **Điểm hòa vốn**

**BIỂU 11:**

**BIỂU DỰ TRÙ LỖ LÃI**

(Đơn vị:

1000 đồng)

T T	NỘI DUNG	Năm vận hành							
		Năm1	Năm2	Năm3	Năm4	Năm5	Năm6	Năm7	Năm8
1	Tổng doanh thu	18.763.68 9	22.784.48 0	26.269.16 5	26.805.27 0	26.805.27 0	26.805.270	26.805.27 0	29.270.76 4
2	Thu từ thanh lí								2.465.494
	Thuế VAT đầu vào	609.381	739.962	853.133	870.544	870.544	870.544	870.544	870.544
	Thuế VAT đầu ra	1.560.903	1.895.382	2.185.264	2.229.861	2.229.861	2.229.861	2.229.861	2.229.861
3	Tổng chi phí	18.522.52 4	21.164.74 6	23.415.54 3	23.513.50 4	23.220.04 0	20.302.864	20.302.86 4	20.302.86 4
4	Chi phí cố định	4.353.624	4.060.160	3.766.697	3.473.233	3.179.769	329.556	329.556	329.556
	Trong đó: KHCB	2.494.958	2.494.958	2.494.958	2.494.958	2.494.958	59.958	59.958	59.958
	Trả lãi vay đầu tư dài hạn	1.467.318	1.173.855	880.391	586.927	293.464			
5	Chi phí biến đổi	14.168.90 0	17.104.58 5	19.648.84 6	20.040.27 1	20.040.27 1	19.973.309	19.973.30 9	19.973.30 9
6	Thu nhập chịu thuế	-710.357	464.314	1.521.491	1.932.449	2.225.931	5.143.089	5.143.089	7.608.582
7	Thuế thu nhập 32%		148.581	486.877	618.384	712.292	1.645.788	1.645.788	2.434.746
8	Lợi nhuận dòng	-710.357	315.734	1.034.614	1.314.065	1.513.621	3.497.300	3.497.300	5.173.836
9	Thu nhập dự án	3.251.919	3.984.546	4.409.963	4395.950	4.302.042	3.557.258	3.557.258	5.233.794

10	Tỉ suất Lợi nhuận/VĐT (%)	-3,776	1,678	5,499	6,985	8,046	18,591	18,591	27,503
11	Tỉ suất Lợi nhuận/DT(%)	-3,785	1,385	3,938	4,902	5,646	13,47	13.497	19,301

## IV. PHÂN TÍCH CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH.

### 1. Chỉ tiêu đánh giá tiềm lực tài chính Công ty

Đối với một dự án triển vọng, hệ số vốn tự có so với vốn đi vay lớn hơn hoặc bằng 1, tỉ trọng vốn tự có trong tổng vốn đầu tư phải lớn hơn hoặc bằng 50%. Vì vậy, với dự án xây dựng tổ hợp sản xuất bê tông thương phẩm và bê tông đúc sẵn, 100% vốn đầu tư ban đầu là vốn vay dài hạn sẽ là một bất cập lớn trong quá trình thực hiện dự án của Công ty.

### 2. Chỉ tiêu doanh lợi.

#### a. Tỷ suất lợi nhuận trên vốn đầu tư.

$$LN/VĐT = \quad \times 100\%$$

#### b. Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu

$$LN/DT = \quad \times 100\%$$

(Xem biểu 11)

### 3. Điểm hoà vốn.

Điểm hoà vốn là điểm mà tại đó doanh thu vừa đủ trang trải các khoản chi phí bỏ ra. Tại điểm hoà vốn tổng doanh thu bằng tổng chi phí. Do đó tại đây dự án chưa có lãi nhưng cũng không bị lỗ. Qua phương pháp đồ thị ta có thể xác định được doanh thu hoà vốn là 12.599.348.000 đồng, đạt công suất 47% (đồ thị tr47)

### 4. Giá trị hiện tại dòng

Để đánh giá đầy đủ qui mô lãi của cả đời dự án trong phân tích tài chính thường sử dụng chỉ tiêu thu nhập thuần. Chỉ tiêu này được tính chuyển về mặt bằng hiện tại, nó phản ánh qui mô lãi của dự án. Giá trị hiện tại của thu nhập thuần (NPV) còn được gọi là hiện giá thu nhập thuần và được xác định theo công thức:

$$NPV = \sum_{i=0}^n \frac{B_i}{(1+r)^i} - \sum_{i=0}^n \frac{C_i}{(1+r)^i}$$

Với dự án Xây dựng tổ hợp sản xuất bê tông thương phẩm và bê tông đúc sẵn theo tính toán:  $NPV = +4.603.669.000 > 0$ . Vì vậy, dự án đáng giá theo NPV



**BIỂU 12:**

**BIỂU XÁC ĐỊNH HIỆN GIÁ THUẦN**

(Đơn vị: 1000 đồng)

Năm	Vốn đầu tư	Thu nhập dự án	Hệ số chiết khấu		Hiện giá thuần	
			7,8%	13,69%	T1	T2
0	18.811.775		1,000	1,000	-18.811.775	-18.811.775
1		3.251.919	0,928	0,880	3.016.623	2.860.339
2		3.984.546	0,861	0,774	3.428.794	3.082.722
3		4.409.963	0,798	0,681	3.520.292	3.001.015
4		4.395.950	0,740	0,599	3.255.200	2.631.260
5		4.302.042	0,687	0,526	2.955.159	2.264.975
6		3.557.258	0,637	0,463	2.266.746	1.647.334
7		3.557.258	0,591	0,407	2.102.733	1.448.970
8		5.233.794	0,548	0,358	2.869.898	1.875.161
NPV=					4.603.669	0
IRR=					13,69%	

**5. Hệ số hoàn vốn nội bộ.(IRR)**

Hệ số hoàn vốn nội bộ là mức lãi suất nếu dùng nó làm hệ số chiết khấu để tính chuyển các khoản thu, chi của dự án về mặt bằng thời gian hiện tại thì tổng thu sẽ cân bằng tổng chi.

$$\sum_{i=0}^n \frac{B_i}{(1+r)^i} = \sum_{i=0}^n \frac{C_i}{(1+r)^i}$$

IRR của dự án được xác định chính xác là 13,69%. Với hệ số chiết khấu IRR=13,69% thì NPV của dự án bằng 0 (Xem bảng ).

Do lãi suất mà dự án tạo ra lớn hơn lãi suất đi vay nên dự án đáng giá theo IRR.

## 6. Tỷ số lợi ích - chi phí (B/C)

Chỉ tiêu B/C được dùng để đánh giá dự án đầu tư. Dự án được chấp nhận khi  $B/C \geq 1$ . Khi đó, tổng các khoản thu của dự án và dự án có khả năng sinh lợi, ngược lại nếu  $B/C < 1$  dự án bị bác bỏ.

Sau khi tính toán ta có chỉ số  $B/C = 1,0202 > 1$ . Dự án đáng giá theo B/C

### BẢNG CHỈ TIÊU LỢI ÍCH/CHI PHÍ

(Đơn vị: 1000 đồng)

Năm	Lợi ích (B)	Chi phí (C)	Hệ số chiết khấu	$\sum_{i=0}^n \frac{B_i}{(1+r)^i}$	$\sum_{i=0}^n \frac{C_i}{(1+r)^i}$
0			1,000		18.811.775
1	18.763.689	18.522.524	0,928	17.412.703	17.188.902
2	22.784.480	21.164.746	0,861	19.617.437	18.222.846
3	26.269.165	23.415.543	0,798	20.962.793	18.685.603
4	26.805.270	23.513.504	0,740	19.835.900	17.399.992
5	26.805.270	23.220.040	0,687	18.415.220	15.952.167
6	26.805.270	20.302.864	0,637	17.074.957	12.932.924
7	26.805.270	20.302.864	0,591	15.841.914	11.998.992
8	29.270.764	20.302.864	0,548	16.040.378	11.125.969
<b>Tổng cộng</b>				145.201.304	142.379.173
<b>B/C</b>				1,0202	

## 7. Thời gian thu hồi vốn.

Dự án xây dựng bê tông thương phẩm và bê tông đúc sẵn là dự án vay vốn để đầu tư nên phải trả ngay toàn bộ lợi nhuận và khấu hao hàng năm kể từ khi dự án đi vào hoạt động. Tiền lãi vay phải trả hàng năm

được tính khấu trừ khi tính lợi nhuận thuần. Thời gian thu hồi vốn trong trường hợp này được tính như thời gian thu hồi vốn giản đơn.

Thời gian hoàn vốn: **5 năm 10 tháng**

**BIỂU 12:**

**BẢNG TỔNG HỢP CÁC CHỈ TIÊU ĐÁNH GIÁ HIỆU QUẢ ĐẦU TƯ**

<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Đánh giá</b>
NPV	+4.603.669.000 đồng	Dự án đáng giá theo NPV
B/C	1,0202	Dự án đáng giá theo B/C
T	5 năm 10 tháng	Dự án đáng giá theo T
IRR	13.69%	Dự án đáng giá theo IRR

**V. PHÂN TÍCH ĐỘ NHẠY CỦA DỰ ÁN**

Phân tích độ nhạy của dự án là một qui trình rất hữu ích để nhận diện các yếu tố mà những thay đổi của chúng có thể gây tác động đến giá trị hiện tại của dòng thu nhập. Yếu tố nào làm cho chỉ tiêu hiệu quả tài chính thay đổi lớn thì dự án nhạy cảm với yếu tố đó.

Với dự án xây dựng tổ hợp sản xuất bê tông thương phẩm và bê tông đúc sẵn thì ta quan sát sự thay đổi của chỉ tiêu NPV do sự thay đổi của vốn đầu tư ban đầu và giá cả sản phẩm.

\* Vốn đầu tư tăng 10%.

+ NPV=2.722.491.000 đồng

+ Tỷ suất lợi nhuận tối thiểu = 7,8%

+ % thay đổi của NPV = -40,68%

\* Giá cả sản phẩm giảm 10%

+ NPV = -5.272.901

+ Tỷ suất lợi nhuận tối thiểu = 7.8%

+ % thay đổi của NPV = - 214,53%

**BIỂU 13:**

**ẢNH HƯỞNG GIẢM GIÁ CẢ SẢN PHẨM 10% ĐỐI VỚI NPV CỦA DỰ ÁN**

(Đơn vị: 1000

đồng)

<b>Nă m</b>	<b>Doanh thu thiết kế</b>	<b>Thu nhập dự án</b>	<b>Hệ số chiết khấu</b>	<b>NPV thiết kế</b>	<b>Mức thay đổi giá cả</b>	<b>Thu nhập thay đổi</b>	<b>NPV thay đổi</b>
0			1,000	- 18.811.775			-18.811.775
1	18.763.68 9	3.251.91 9	0,928	2.860.339	1.275.93 0	1.975.98 9	1.833.717
2	22.784.48 0	3.984.54 6	0,861	3.082.722	1.549.34 4	2.435.20 2	2.096.709
3	26.269.16 5	4.409.96 3	0,798	3.001.015	1.786.30 3	2.623.66 0	2.093.680
4	26.805.27 0	4.395.95 0	0,740	2.631.260	1.822.75 8	2.573.19 2	1.904.162
5	26.805.27 0	4.302.04 2	0,687	2.264.975	1.822.75 8	2.479.28 4	1.703.268
6	26.805.27 0	3.557.25 8	0,637	1.647.334	1.822.75 8	1.734.50 0	1.104.876
7	26.805.27 0	3.557.25 8	0,591	1.448.970	1.822.75 8	1.734.50 0	1.025.089
8	29.270.76 0	5.233.79 4	0,548	1.875.161	1.990.41 1	3.243.38 3	1.777.373
				<b>4.603.669</b>			<b>-5.272.901</b>

Nhận xét:

-Khi vốn đầu tư tăng 10%. Dòng thu nhập của dự án giảm đi một lượng

$$\Delta NPV = -1.181.177.000 \text{ đồng}$$

.Mức biến động giảm NPV so với bình thường = 40,862%

Dự án vẫn đáng giá với NPV= 2.722.491.000 đồng

-Khi giá cả sản phẩm giảm 10%. Dòng thu nhập của dự án giảm đi một lượng

$$\Delta NPV = -9.876.570.000 \text{ đồng}$$

.Mức biến động giảm NPV so với bình thường = -214,53%

Dự án không đáng giá với NPV= 5.272.901.000 đồng

Như vậy, NPV nhạy cảm nhất đối với giá cả sản phẩm. Dự án không khả thi nếu giá cả sản phẩm giảm đi 10%. Do đó Công ty cần phải tìm các biện pháp giảm chi phí sản xuất và nâng cao chất lượng sản phẩm.

## **D. PHÂN TÍCH HIỆU QUẢ KINH TẾ XÃ HỘI**

Với qui mô đầu tư như đã trình bày, dự án xây dựng tổ hợp sản xuất bê tông thương phẩm và bê tông đúc sẵn là dự án có tính khả thi cao. Nó đem lại nguồn lợi không nhỏ cho doanh nghiệp phù hợp với định hướng phát triển sản xuất kinh doanh lâu dài của Công ty đồng thời góp phần làm tăng hiệu quả cho nền kinh tế xã hội trong công cuộc công nghiệp hoá, hiện đại hóa đất nước như hiện nay.

## **I. LỢI NHUẬN DOANH NGHIỆP VÀ THU NHẬP CHO NGƯỜI LAO ĐỘNG.**

### **1. Lợi nhuận cho Công ty**

Qua 8 năm vận hành kết quả đầu tư, sau khi hoàn trả vốn vay, dự án sẽ đem lại cho Công ty khoản lợi nhuận tích lũy :20.692.952.000 đồng, dùng để trích lập các quỹ của doanh nghiệp:

- Quỹ phát triển sản xuất và quỹ phúc lợi
- Quỹ dự trữ tài chính.
- Bổ sung nguồn vốn kinh doanh
- Bổ sung quỹ lương + thưởng. Nâng cao hơn nữa đời sống của người lao động.

### **2. Thu nhập của người lao động.**

Việc thực hiện dự án sẽ đem lại thu nhập bình quân cho một lao động trực tiếp sản xuất 750.000 đồng/tháng, Cán bộ quản lí: 950.000 đồng. Đây là một con số đáng kể so với mức sống tại địa phương hiện nay.

## **II. CÁC KHOẢN NỢ NGÂN SÁCH**

Dự án sẽ đóng góp cho ngân sách tổng cộng là: 7.692.456.000 đồng

Ngoài ra, dự án còn đóng góp cho quỹ BHYT và BHXH tổng cộng 8 năm vận hành là:1.763.376.000 đồng

### CHƯƠNG III

## MỘT SỐ GIẢI PHÁP NHẪM HOÀN THIỆN VIỆC PHÂN TÍCH TÀI CHÍNH DỰ ÁN TẠI CÔNG TY VẬT LIỆU XÂY DỰNG VÀ XÂY LẮP THƯƠNG MẠI

Công ty Vật liệu Xây dựng và Xây lắp thương mại với hơn 45 năm hoạt động đã xây dựng vào quản lý rất nhiều dự án có tầm cỡ và chất lượng. Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty cũng có rất nhiều lĩnh vực, đặc biệt với hoạt động đầu tư, Công ty có dự án đầu tư mới: Xây dựng tổ hợp sản xuất Bê tông thương phẩm và bê tông đúc sẵn. Nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động của dự án và việc phân tích tài chính dự án của Công ty, em xin đưa ra một số giải pháp sau:

### **I. GIẢI PHÁP VỀ NGUỒN NHÂN LỰC CHO PHÂN TÍCH TÀI CHÍNH DỰ ÁN.**

Vấn đề nguồn nhân lực cho quá trình phân tích tài chính dự án cũng rất quan trọng. Vì phân tích tài chính dự án khâu quan trọng và được quan tâm hơn cả trong lập dự án vì nó liên quan đến mục tiêu của doanh nghiệp khi đầu tư đó là: lợi nhuận. Đội ngũ cán bộ phân tích tài chính phải là những người có chuyên môn, trình độ, sức khoẻ.

Thực trạng chung về nguồn nhân lực của ngành xây dựng Việt Nam cũng có một ảnh hưởng rất lớn về sự phản ánh thực trạng nhân lực của từng doanh nghiệp xây dựng. Về cơ sở đào tạo nghề tính đến năm 2001, cả nước đã hình thành hệ thống 208 trường cao đẳng và đại học, 247 trường trung học chuyên nghiệp, 158 trường dạy nghề chính quy (năm 1991 số trường này là 136), trên 1000 cơ sở đào tạo nghề bán công, 500 trung tâm dạy nghề do quận huyện quản lý, 190 Trung tâm kỹ thuật hướng nghiệp.

Bộ Xây dựng quản lý hai trường đại học, 3 trường cao đẳng, 5 trường trung học chuyên nghiệp và 22 trường dạy nghề. Hàng năm các cơ sở của Bộ, các trường đào tạo nghề xây dựng cho ra trường khoảng 15000 người. Tuy vậy số nhân lực tham gia sản xuất xây dựng mới có 23% đã



qua đào tạo (trong 1.200.000 người còn 936.000 chưa qua đào tạo). Như vậy chất lượng trong ngành nguồn nhân lực còn nhiều vấn đề phải bàn.

Tuy nhiên, do những hạn chế nhất định của quá trình phân tích tài chính dự án này nên cần có những giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả công tác này:

Cần thường xuyên tổ chức nâng cao bồi dưỡng kiến thức cho đội ngũ cán bộ lập dự án cũng như của toàn Công ty.

- Đối với đội ngũ lãnh đạo: là những người khả năng, nghiệp vụ, vừa có khả năng về quản lý, có trình độ và kinh nghiệm. Tuy nhiên để đáp ứng những yêu cầu ngày càng cao trong phân tích tài chính dự án nói riêng cũng như lập dự án nói chung thì cần phải xây dựng những tiêu chuẩn có thể đối với lãnh đạo như:

- + Có năng lực điều hành hệ thống tổ chức
- + Nắm vững những quy trình nghiệp vụ
- + Nắm vững chủ trương chính sách của Đảng và nguồn vốn đầu tư
- + Thường xuyên được đào tạo nâng cao năng lực.

- Đối với đội ngũ phân tích tài chính dự án.

Đây là đội ngũ trực tiếp tham gia quá trình lập dự án, cũng như phân tích tài chính dự án. Yêu cầu đối với đội ngũ này là phải có năng lực, trình độ và nắm vững quy trình nghiệp vụ lập dự án. Đồng thời phải có phẩm chất đạo đức nghiêm túc trong công việc và luôn đặt mục tiêu chất lượng của dự án đầu tư lên hàng đầu.

Hiện nay, đội ngũ cán bộ lập dự án tại Công ty Vật liệu Xây dựng và Xây lắp thương mại đều là những người đã tốt nghiệp đại học, trên đại học có trình độ vi tính, tiếng Anh. Cần phải xây dựng kế hoạch nâng cao năng lực cho cán bộ lập dự án như tăng cường tổ chức các cuộc hội thảo, tập huấn nghiệp vụ, mời các chuyên gia về tập huấn.

Với những tài liệu về phân tích tài chính dự án chưa được phong phú ở Việt Nam nên các cán bộ trong quá trình phân tích cần phải tìm hiểu, tham khảo thêm từ các sách báo nước ngoài, trong việc tính toán các chỉ tiêu cần chính xác hơn và tỉ mỉ hơn.

## **II. GIẢI PHÁP VỀ VỐN.**

Các giải pháp được đưa ra là:

-*Tăng cường tích lũy*: tích lũy chính là nhằm tái sản xuất mở rộng sau đầu tư, có được nguồn vốn tích lũy cho tái đầu tư mở rộng tăng lên thì không những tổng vốn đầu tư tăng lên mà bản thân vốn tự có của dự án cũng tăng lên.

-*Nỗ lực làm việc* có hiệu quả nhất để kết quả đầu tư được vận hành một cách tốt nhất làm tăng nguồn lợi nhuận cho dự án.

## **III. GIẢI PHÁP NHẪM NÂNG CAO SẢN LƯỢNG CỦA DỰ ÁN.**

Mục đích của việc nâng cao sản lượng của dự án về số lượng và chất lượng chính là doanh thu, tăng lợi nhuận. Như đã phân tích ở trên thì mức sản lượng tăng tỷ lệ thuận với doanh thu do đó khi số lượng bê tông ( $m^2$ ) tăng lên thì

doanh thu sẽ tăng thêm. Vấn đề này phụ thuộc vào:

- Trình độ của công nghệ và thiết bị.
- Tay nghề của công nhân.

Cả hai nhân tố trên đều có ảnh hưởng tỷ lệ thuận tới năng suất lao động do đó tác động tới mức sản lượng, điều này có nghĩa là cần nâng cao tay nghề công nhân như thường xuyên đào tạo, bồi dưỡng những kiến thức nghề nghiệp cần thiết cho họ, có chế độ lương, thưởng xứng đáng cũng như những chế độ về bảo hiểm y tế... Về việc nâng cao trình độ của thiết bị và công nghệ chính là phải nhận thức được việc đánh giá trong nhập khẩu công nghệ: công nghệ nào là hiện đại, tiên tiến, công nghệ nào là phù hợp về chất lượng và giá cả để giảm thấp nhất chi phí khấu hao vô hình cũng như hao mòn hữu hình của máy móc. Cũng từ đó cho dự án một công suất sản xuất tối đa nhất.

Về nâng cao chất lượng sản phẩm cũng là nhằm nâng cao doanh thu và lợi nhuận do khi chất lượng sản phẩm tăng lên dẫn đến doanh thu tăng lên. Muốn chất lượng sản phẩm tăng lên thì ngoài những yếu tố đã kể trên thì phải kể đến yếu tố nguyên vật liệu. Nguyên vật liệu càng ngày phải được đáp ứng tốt nhất nhu cầu của khách hàng.

Khi đó nâng cao được chất lượng cũng như số lượng của sản phẩm, dự án sẽ thực sự mang lại một hiệu quả kinh tế vững chắc.

#### **IV. GIẢI PHÁP VỀ CÁC PHƯƠNG TIỆN KỸ THUẬT:**

Đối với một dự án để nâng cao hiệu quả, từ quá trình chuẩn bị đầu tư, thực hiện đầu tư cho đến vận hành các kết quả đầu tư, phương tiện kỹ thuật luôn là nhân tố quan trọng và đặc lực. Với quá trình chuẩn bị đầu tư như phân tích tài chính dự án, lập dự án..., những thiết bị liên quan là máy vi tính, thiết bị đo đạc... đều cần chính xác. Với quá trình thực hiện đầu tư và vận hành các kết quả đầu tư thì có các máy móc hiện đại hơn và phải phù hợp cho yêu cầu của quá trình đó. Và điều đặc biệt chính là khi dùng các phương tiện này một cách hữu ích sẽ tiết kiệm được một khoản chi phí và tăng hiệu quả về mặt tài chính.

##### **1. Đối với các phương tiện cho quá trình phân tích tài chính dự án.**

Các phương tiện của quá trình này là những phương tiện phục vụ cho cán bộ lập dự án mà chủ yếu là máy vi tính. Hiện nay, ở phòng kế hoạch của Công ty mới có hai máy, trong khi đây là phòng chịu trách nhiệm chính về việc lập và phân tích tài chính các dự án của Công ty. Do đó việc bổ sung thêm máy móc, cũng như áp dụng các phần mềm ứng dụng là điều hết sức cần thiết.

## **2. Đối với các phương tiện thiết bị công nghệ cho quá trình vận hành đầu tư.**

Các máy móc của quá trình vận hành đầu tư đa số được nhập khẩu và đắt tiền vì vậy việc lựa chọn công nghệ thích hợp và thực sự xứng đáng với giá trị của nó vô cùng quan trọng. Điều này có liên quan trực tiếp tới năng suất lao động, chất lượng sản phẩm và vấn đề khấu hao thiết bị. Nếu nhập khẩu được công nghệ tiên tiến với giá cả phù hợp thì không những chất lượng sản phẩm tăng lên, năng suất lao động tăng mà khấu hao vô hình, hữu hình của máy móc sẽ giảm dẫn đến chi phí sản xuất thực tế của dự án giảm.

## **V. GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN VIỆC THU THẬP THÔNG TIN CHO QUÁ TRÌNH PHÂN TÍCH TÀI CHÍNH.**

Một trong những thông tin đáng quan tâm với quá trình phân tích tài chính dự án là thu thập thông tin về vốn. Thông tin nói chung đóng vai trò quan trọng trong đời sống kinh tế, xã hội của con người. Thông tin góp phần vào việc phát triển kinh tế của từng quốc gia, từng vùng. Ngày nay cùng với việc phát triển kinh tế là sự phát triển mạnh mẽ của các mạng lưới thông tin. Thông tin có ở mọi nơi, mọi lúc, mọi chỗ, khi nào con người cần đến nó và có nhu cầu sử dụng nó thì nó sẽ có mặt. Thông tin chỉ là những tín hiệu chuyển tới người sử dụng và không có giá trị đích thực nhưng rất cần thiết cho cuộc sống của con người. Một thông tin sai lệch có thể gây ra nhiều tác hại lớn do đó việc thu thập thông tin chính xác là điều rất quan trọng đối với bất cứ nhà đầu tư nào.

Vốn là vấn đề cơ bản từ lúc bắt đầu nghiên cứu sơ bộ cho tới thi công dự án. Thông tin vốn cần đầy đủ về lãi suất, lượng vốn vay là bao nhiêu để từ đó lập dự toán phân bổ cho các hạng mục công trình thi công. Quá trình phân tích tài chính dự án dựa trên cơ sở số liệu về tổng vốn đầu tư, vốn vay để căn cứ vào đó để xét đến vấn đề chi phí và doanh thu của dự án. Thông tin về dự án nói chung rất đa dạng và khó khăn trong việc tìm kiếm vì vậy cần phải phân tích chọn lọc và sắp xếp lại để lựa chọn thông tin chính thống.

## KẾT LUẬN

Qua nội dung phân tích và tính toán trong dự án "Đầu tư xây dựng tổ hợp sản xuất Bê tông thương phẩm và bê tông đúc sẵn cho thấy rằng, việc đầu tư xây dựng tổ hợp sản xuất bê tông thương phẩm và bê tông đúc sẵn nhằm mở rộng lĩnh vực trong sản xuất kinh doanh của Công ty Vật liệu Xây dựng và Xây lắp thương mại là thực sự cần thiết, đáp ứng được định hướng phát triển lâu dài của Công ty. Bên cạnh đó dự án được thực hiện sẽ tạo công ăn, việc làm, có thu nhập ổn định cho người lao động, tăng thu ngân sách cho quốc gia.

\* Các chỉ tiêu đánh giá hiệu quả kinh tế

- Đóng góp cho ngân sách : 7.692.456.000 đồng
- Đóng góp cho quỹ bảo hiểm : 1.763.376.000 đồng
- Đem lại cho doanh nghiệp khoản thu nhập : 20.692.952.000 đồng

\* Các chỉ tiêu đánh giá tài chính:

- Tỷ suất hoàn vốn nội bộ 13,69%.
- Hiện giá thu nhập thuần: 4.603.669.000 đồng
- Thời gian hoàn vốn: 5 năm 10 tháng.

## TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Giáo trình Kinh tế đầu tư - Nguyễn Ngọc Mai. NXB giáo dục 1999.
2. Giáo trình Lập và Quản lý Dự án - Nguyễn Bạch Nguyệt. NXB thống kê 2000.
3. Phân tích - Đánh giá hiệu quả kinh tế trong thâm định và quản lý dự án đầu tư GTVT - *NXB GTVT Hà Nội 1995*.
4. Quản lý dự án - Trung tâm đào tạo Pháp - Việt về quản lý, 1994.
5. Phân tích và quản lý các dự án đầu tư - NXB Khoa học & Kỹ thuật Hà Nội, 1995.
6. Các báo cáo kinh tế - Công ty Vật liệu Xây dựng Xây lắp Thương mại

