



LUẬN VĂN TỐT NGHIỆP

ĐỀ TÀI: “Phương pháp đánh giá hiệu quả tài chính, kinh tế xã hội của dự án xây dựng: ứng dụng dự án xây dựng tổ hợp nhà cao tầng của Công ty Xây dựng Công trình Văn hoá”



MỤC LỤC

Lời mở đầu.....	1
Chương I.....	2
Lý luận chung về dự án đầu tư và đánh giá hiệu quả dự án.....	2
I. Tổng quan về dự án đầu tư.....	2
1. Khái niệm về dự án đầu tư.....	2
2. Đặc điểm của dự án.....	4
3. Vai trò của dự án đầu tư.....	5
3.1 Đối với nhà đầu tư.....	5
3.2 Đối với Nhà nước.....	6
3.3 Đối với tổ chức tài trợ vốn.....	6
3.4 Đối với việc hoạch định chiến lược phát triển.....	6
II. Chu kỳ của dự án.....	6
1. Khái niệm và nội dung về chu kỳ dự án.....	7
1.1 Khái niệm.....	7
1.2 Nội dung của chu kỳ dự án.....	7
2. Lập dự án.....	12
III. Đánh giá hiệu quả dự án.....	16
1. Đánh giá hiệu quả tài chính dự án.....	16
1.1 Xác định tổng vốn đầu tư của dự án.....	17
1.2 Dự kiến nguồn tài trợ cho dự án.....	22
1.3 Xác định lợi ích và chi phí của dự án.....	24
2. Đánh giá hiệu quả kinh tế và xã hội của dự án.....	31
2.1 Khái niệm.....	31
2.2 Các chỉ tiêu đánh giá:.....	32
2.3 Tiêu chuẩn để đánh giá:.....	33
2.4 Phương pháp đánh giá lợi ích kinh tế xã hội do thực hiện dự án đầu tư.....	34
2.5 Những tác động của dự án.....	35
Chương II.....	39
Dự án xây dựng tổ hợp nhà cao tầng của công ty Xây dựng công trình văn hoá.....	39
I. Giới thiệu chung về công ty Xây dựng Công trình Văn hoá.....	39
1. Lịch sử hình thành và quá trình phát triển Công ty Xây dựng công trình văn hoá.....	39
2. Thực trạng sản xuất kinh doanh của công ty.....	40
3. Phương hướng phát triển.....	43
II. Dự án xây dựng tổ hợp nhà cao tầng.....	44
1. Sự cần thiết của dự án.....	45
2. Căn cứ để lập dự án.....	45

3. Mô tả dự án.....	46
3.1. Sản phẩm của dự án.....	46
3.2. Địa điểm xây dựng.....	47
3.3 Quy hoạch xây dựng.....	47
4.Phương pháp tính toán trong dự án.....	53
4.1 Hạch toán hiệu quả tài chính.....	53
4.2 Hạch toán hiệu quả kinh tế - xã hội.....	54
5.Đánh giá công tác phân tích hiệu quả tài chính, kinh tế xã hội của dự án.....	54
5.1 Những điều đạt được của công tác phân tích.....	54
5.2 Những hạn chế trong quá trình phân tích.....	55
Chương iii Đề xuất phương pháp đánh giá hiệu quả tài chính, kinh tế - xã hội của dự án.....	58
I. Phương pháp đánh giá hiệu quả tài chính.....	58
1. Chỉ tiêu thu nhập thuần - NPV.....	60
2. Chỉ tiêu hoàn vốn nội bộ - IRR.....	60
3.Xác định chỉ tiêu B/C.....	61
4.Phân tích độ nhạy của dự án.....	61
4.1. Với chỉ tiêu NPV.....	62
4.2. Với chỉ tiêu IRR.....	63
5.Phân tích rủi ro thông qua phương pháp toán xác suất.....	64
II. Hiệu quả kinh tế xã hội.....	66
1.Lợi ích kinh tế cho công ty.....	66
2.Việc làm.....	67
3.Tác động dây chuyền.....	67
4.Tăng thu ngân sách Nhà nước.....	67
III.Các đề xuất cho việc nâng cao trình độ phân tích tài chính và kinh tế xã hội của dự án.....	68
1.Về yếu tố con người.....	68
2.Về mặt phân tích tài chính.....	69
2.1 Một số chỉ tiêu phân tích mới cần áp dụng trong dự án.....	69
2.2 Áp dụng khoa học kỹ thuật vào công tác phân tích dự án.....	70
3.Về các chỉ tiêu xã hội.....	71
Kết luận.....	72
Tài liệu tham khảo:.....	73

LỜI MỞ ĐẦU.

Theo xu thế phát triển trên thị trường hiện nay, công ty thuộc mọi lĩnh vực đều đặt ra các mục tiêu làm thế nào để phát triển công ty, mở rộng sản xuất kinh doanh hiệu quả một cách tối đa. Là một công ty xây dựng để tồn tại và phát triển đứng vững trên thị trường thì công ty thường xuyên đưa ra các chiến lược, chương trình, đổi mới công nghệ...Để hoạt động với chức năng chính là xây dựng các công trình dự án...Vậy với mục tiêu hiệu quả mở rộng sản xuất kinh doanh, Công ty Xây dựng Công trình Văn hoá đã đưa ra ý tưởng xây dựng tổ hợp nhà cao tầng. Nhằm tận dụng hết thế mạnh về đất đai, khai thác hiệu quả những tiềm năng hiện có tạo chỗ dựa vững chắc cho công tác sản xuất kinh doanh, công ty Xây dựng Công trình Văn hoá kính trình Bộ Văn hoá cho phép Công ty được lập và xúc tiến triển khai dự án đầu tư xây dựng một tổ hợp nhà cao tầng đa năng ngay trên diện tích đất mà công ty đang sử dụng để làm trụ sở, nhà xưởng, nhà ở theo chủ trương của Nhà nước.

Việc thực hiện dự án này sẽ mang lại những lợi ích tài chính, kinh tế xã hội thiết thực đồng thời tạo ra bước phát triển đột phá cho công ty Xây dựng Công trình Văn Hoá. Để xem xét dự án khả thi hay không thì rất cần thiết phải có bước phân tích hiệu quả tài chính, kinh tế xã hội dự án có đem lại hiệu quả gì cho chủ đầu tư và xã hội. Qua ý tưởng này em đi sâu vào nghiên cứu đề tài: ***“Phương pháp đánh giá hiệu quả tài chính, kinh tế xã hội của dự án xây dựng: ứng dụng dự án xây dựng tổ hợp nhà cao tầng của Công ty Xây dựng Công trình Văn hoá”***.

Nội dung bài viết gồm 3 chương:

Chương I: Lý luận chung về dự án đầu tư và đánh giá hiệu quả dự án.

Chương II: Đánh giá hiệu quả dự án xây dựng tổ hợp nhà cao tầng của Công ty Xây dựng Công trình Văn hoá.

Chương III: Đề xuất phương pháp đánh giá hiệu quả tài chính, kinh tế xã hội của dự án.

Em xin chân thành cảm ơn thầy giáo Ths. Bùi Đức Tuấn cùng cán bộ hướng dẫn thực tập tại công ty Xây dựng Công trình Văn hoá đã tận tình giúp đỡ em hoàn thiện bài viết này.

CHƯƠNG I

LÝ LUẬN CHUNG VỀ DỰ ÁN ĐẦU TƯ VÀ ĐÁNH GIÁ HIỆU QUẢ DỰ ÁN.

I. TỔNG QUAN VỀ DỰ ÁN ĐẦU TƯ.

1. Khái niệm về dự án đầu tư.

Từ những năm 60 trở lại đây thì nhận thức về dự án bắt đầu hoàn thiện, danh từ dự án được sử dụng trong nhiều lĩnh vực, các mối quan hệ, mục tiêu, phạm vi khác nhau do vậy cơ cấu tổ chức của dự án cũng tương đối khác nhau. Các nhà kinh tế học đã đưa ra nhiều khái niệm về dự án. Mỗi một khái niệm nhấn mạnh một số khía cạnh của dự án cùng các đặc điểm quan trọng của nó trong từng hoàn cảnh cụ thể.

Xét theo nghĩa chung nhất, dự án là một lĩnh vực hoạt động đặc thù, một nhiệm vụ cụ thể cần phải đạt được thực hiện với phương pháp riêng, nguồn lực riêng và phải theo một kế hoạch tiến độ nhằm tạo ra một thực thể mới. Như vậy theo định nghĩa này thì: dự án không chỉ là một ý định phác thảo mà có tính cụ thể và mục tiêu xác định; Dự án không phải là một nghiên cứu triu tượng mà phải cấu trúc nên một thực thể mới.

Xét về hình thức: Dự án đầu tư được hiểu là một tập tài liệu tổng hợp bao gồm các luận chứng cá biệt được trình bày một cách có hệ thống, chi tiết về một kế hoạch đầu tư nhằm đầu tư các nguồn tài nguyên của một cá nhân, một tổ chức vào một lĩnh vực hoạt động nào đó của xã hội để tạo ra một kết quả kinh tế, tài chính kéo dài trong tương lai.

Xét trên góc độ quản lý: Dự án đầu tư là một công cụ hoạch định nỗ lực có thời hạn trong việc sử dụng vốn, vật tư, lao động nhằm tạo ra những sản phẩm mới cho xã hội. Định nghĩa này nhấn mạnh hai đặc tính: Mọi dự án đầu tư đều có điểm bắt đầu và điểm kết thúc xác định. Dự án kết thúc khi mục tiêu của dự án đã đạt được hoặc khi xác định rõ ràng mục tiêu không thể đạt được

và dự án bị loại bỏ; Sản phẩm hoặc dịch vụ mới được tạo ra khác biệt so với những sản phẩm tương tự đã có hoặc dự án khác.

Xét trên góc độ kế hoạch hoá: Dự án đầu tư được xem là một kế hoạch chi tiết để thực hiện chương trình đầu tư nhằm phát triển kinh tế, xã hội làm căn cứ đưa ra quyết định đầu tư và sử dụng vốn đầu tư.

Dù các định nghĩa khác nhau nhưng có thể rút ra một số đặc trưng cơ bản của khái niệm dự án như sau:

Dự án có mục đích, mục tiêu rõ ràng. Mỗi dự án thể hiện một hoặc một nhóm nhiệm vụ cần được thực hiện với một bộ kết quả xác định nhằm thoả mãn một nhu cầu nào đó. Dự án cũng là một hệ thống phức tạp nên cần được chia thành nhiều bộ phận khác nhau để thực hiện và quản lý nhưng phải đảm bảo các mục tiêu cơ bản về thời gian, chi phí và việc hoàn thành với chất lượng cao.

Dự án có chu kỳ phát triển riêng và tồn tại hữu hạn. Nghĩa là giống như các thực thể sống, dự án cũng trải qua các giai đoạn: hình thành, phát triển, có thời điểm bắt đầu và kết thúc.

Dự án liên quan đến nhiều bên và có sự tương tác phức tạp giữa các bộ phận quản lý chức năng với quản lý dự án... Dự án nào cũng có sự tham gia của nhiều bên hữu quan như chủ đầu tư, người hưởng thụ dự án, các nhà tư vấn, nhà thầu, cơ quan quản lý Nhà nước... Vì mục tiêu của dự án các nhà quản lý dự án duy trì thường xuyên mối quan hệ với các bộ phận quản lý khác.

Sản phẩm của dự án mang tính chất đơn chiếc, độc đáo. Khác với quá trình sản xuất liên tục và gián đoạn kết quả của dự án không phải là sản phẩm sản xuất hàng loạt mà có tính khác biệt cao. Sản phẩm và dịch vụ do dự án đem lại là duy nhất.

Môi trường hoạt động “va chạm”. Quan hệ giữa các dự án là quan hệ chia nhau cùng một nguồn lực khan hiếm của một tổ chức. Dự án “cạnh tranh” lẫn nhau và với các bộ phận chức năng khác về tiền vốn, nhân lực, thiết bị.

Tính bất định và rủi ro cao: Hầu hết các dự án đòi hỏi lượng tiền vốn, vật tư và lao động rất lớn để thực hiện trong một khoảng thời gian nhất định. Mặt khác, thời gian đầu tư vào vận hành kéo dài nên các dự án đầu tư phát triển thường có độ rủi ro cao.

2. Đặc điểm của dự án.

Mặc dù mỗi một dự án thuộc các lĩnh vực khác nhau có đặc điểm riêng của lĩnh vực đó nhưng nói chung dự án có những đặc điểm chung cơ bản sau:

Dự án có tính thống nhất: Dự án là một thực thể độc lập trong một môi trường xác định với các giới hạn nhất định về quyền hạn và trách nhiệm.

Dự án có tính xác định: Dự án được xác định rõ ràng về mục tiêu cần phải đạt được, thời hạn bắt đầu và thời hạn kết thúc cũng như nguồn lực cần có với một số lượng, cơ cấu, chất lượng và thời điểm giao nhận.

Dự án có tính logic: Tính logic của dự án được thể hiện ở mối quan hệ biện chứng giữa các bộ phận cấu thành dự án. Một dự án thường có 4 bộ phận sau:

- Mục tiêu của dự án: Một dự án thường có 2 cấp mục tiêu là mục tiêu phát triển và mục tiêu trực tiếp.

Mục tiêu phát triển là mục tiêu mà dự án góp phần thực hiện. Mục tiêu phát triển được xác định trong kế hoạch, chương trình phát triển kinh tế xã hội của đất nước của vùng.

Mục tiêu trực tiếp là mục tiêu cụ thể mà dự án phải đạt được trong khuôn khổ nguồn lực nhất định và trong khoảng thời gian nhất định.

- Kết quả của dự án: là những đầu ra cụ thể của dự án được tạo ra từ các hoạt động của dự án. Kết quả là điều kiện cần thiết để đạt được mục tiêu trực tiếp của dự án.

- Các hoạt động của dự án: Là những công việc do dự án tiến hành nhằm chuyển hoá các nguồn lực thành các kết quả của dự án. Mỗi hoạt động của dự án đều đem lại kết quả tương ứng.

- Nguồn lực của dự án: Là các đầu vào về mặt vật chất, tài chính, sức lao động cần thiết để tiến hành các hoạt động của dự án. Nguồn lực là tiền đề để tạo nên các hoạt động của dự án.

Bốn bộ phận trên của dự án có quan hệ logic chặt chẽ với nhau: Nguồn lực của dự án được sử dụng tạo nên các hoạt động của dự án. Các hoạt động tạo nên các kết quả (đầu ra). Các kết quả là điều kiện cần thiết để đạt được mục tiêu trực tiếp của dự án. Đạt được mục tiêu trực tiếp là tiền đề góp phần đạt được mục tiêu phát triển.

3. Vai trò của dự án đầu tư.

3.1 Đối với nhà đầu tư.

Một nhà đầu tư muốn đem tiền đi đầu tư thu lợi nhuận về cho bản thân thì căn cứ quan trọng nhất để nhà đầu tư có nên đầu tư hay không là dự án đầu tư. Nếu dự án đầu tư hứa hẹn đem lại khoản lợi cho chủ đầu tư thì nhất định sẽ thu hút được chủ đầu tư thực hiện. Nhưng để có đủ vốn thực hiện dự án chủ đầu tư phải thuyết phục các tổ chức tài chính tài chính cho vay vốn và cơ sở để các nhà tài chính cho vay vốn thì phải dựa vào dự án có khả thi hay không? Vậy dự án đầu tư là phương tiện thu hút vốn. Dựa vào dự án, các nhà đầu tư có cơ sở để xây dựng kế hoạch đầu tư, theo dõi, đôn đốc và kiểm tra tình hình thực hiện dự án. Đồng thời bên cạnh chủ đầu tư thuyết phục các nhà tài chính cho vay vốn thì dự án cũng là công cụ để tìm kiếm các đối tác liên doanh. Một dự án tuyệt vời sẽ có nhiều đối tác để ý, mong muốn cùng tham gia để có phần lợi nhuận. Nhiều khi các chủ đầu tư có vốn nhưng không biết mình nên đầu tư vào đâu có lợi, rủi ro ít nhất, giảm thiểu chi phí cơ hội vì vậy dự án còn là một công cụ cho các nhà đầu tư xem xét, tìm hiểu lựa chọn cơ hội đầu tư tốt nhất. Ngoài ra, dự án đầu tư còn là căn cứ để soạn thảo hợp đồng liên

doanh cũng như để giải quyết các mối quan hệ tranh chấp giữa các đối tác trong quá trình thực hiện dự án.

3.2 Đối với Nhà nước.

Dự án đầu tư là tài liệu để các cấp có thẩm quyền xét duyệt cấp giấy phép đầu tư, là căn cứ pháp lý để toà xem xét, giải quyết khi có tranh chấp giữa các bên tham gia đầu tư trong quá trình thực hiện dự án sau này.

3.3 Đối với tổ chức tài trợ vốn.

Dự án đầu tư là căn cứ để cơ quan này xem xét tình khả thi của dự án để quyết định nên tài trợ hay không, tài trợ đến mức độ nào cho dự án để đảm bảo rủi ro ít nhất cho nhà tài trợ.

3.4 Đối với việc hoạch định chiến lược phát triển.

Dự án là công cụ để triển khai thực hiện các nhiệm vụ của chiến lược, quy hoạch và kế hoạch 5 năm, chương trình phát triển một cách có hiệu quả nhất.

Dự án là phương tiện để gắn kết kế hoạch và thị trường, nâng cao tính khả thi của kế hoạch, đồng thời đảm bảo khả năng điều tiết thị trường theo định hướng xác định của kế hoạch.

Dự án góp phần giải quyết quan hệ cung cầu về vốn trong phát triển kinh tế xã hội và giải quyết quan hệ cung cầu về sản phẩm và dịch vụ trên thị trường.

Dự án góp phần cải thiện đời sống dân cư và cải tiến bộ mặt kinh tế xã hội của từng vùng và của cả nước, tạo tiền đề cho các công ty, doanh nghiệp phát triển.

Do dự án có vai trò quan trọng như vậy nên dự án phát triển chiếm vị trí cốt yếu trong hệ thống kế hoạch hoá, trong chiến lược phát triển của công ty, của vùng, của cả nước. Nó là công cụ để triển khai nhiệm vụ, mục tiêu của kế hoạch với hiệu quả kinh tế xã hội cao nhất.

II. CHU KỲ CỦA DỰ ÁN.

1. Khái niệm và nội dung về chu kỳ dự án.

1.1 Khái niệm.

Chu kỳ dự án là các thời kỳ và các giai đoạn mà một dự án đầu tư cần phải trải qua, bắt đầu từ thời điểm hình thành ý tưởng về đầu tư cho đến thời điểm kết thúc hoạt động đầu tư.

1.2 Nội dung của chu kỳ dự án.

Thông thường chu kỳ dự án bao gồm các giai đoạn sau:

1.2.1 Xác định dự án.

Xác định dự án là quá trình tìm hiểu các cơ hội đầu tư nhiều hứa hẹn, mà các cơ hội đó được hướng tới để giải quyết được các vấn đề cản trở việc khai thác tiềm năng phát triển đang có. Xác định dự án cần được tiến hành trong khuôn khổ chung về phân tích lĩnh vực và phân tích không gian. Điều này đảm bảo rằng đó là những dự án có khả năng tốt nhất có thể thực hiện phù hợp với hoàn cảnh.

1.2.2 Xây dựng dự án.

Các dự án vượt qua giai đoạn đầu thì tiếp tục phải được chuẩn bị và phân tích trước khi kinh phí đưa vào sử dụng. Đối với các dự án lớn, xây dựng dự án được tiến hành theo 2 bước: nghiên cứu tiền khả thi và nghiên cứu khả thi. Còn đối với các dự án nhỏ, có thể bỏ qua nghiên cứu tiền khả thi bắt tay ngay vào nghiên cứu khả thi.

Mục đích của nghiên cứu tiền khả thi là giúp đỡ chủ đầu tư thấy rõ các điều kiện cơ bản của đầu tư để quyết định hoặc là tiếp tục nghiên cứu dự án, hoặc là từ bỏ dự án, hoặc đặt vấn đề xác định lại dự án.

Nghiên cứu tiền khả thi trả lời các vấn đề sau:

- Cầu của thị trường trong tương lai và sự thiếu hụt của nó.
- Xác định được khả năng cung cấp các yếu tố đầu vào.

- Dự kiến lựa chọn địa điểm bố trí dự án.
- Sơ bộ hình dung được toàn bộ hoạt động của dự án.
- Dự tính chi phí và lợi ích của dự án.

Kết quả nghiên cứu tiền khả thi là bản dự án tiền khả thi với các nội dung cơ bản nêu trên.

Sau nghiên cứu tiền khả thi chúng ta chuyển sang giai đoạn nghiên cứu khả thi.

Nghiên cứu khả thi là giai đoạn mà trong đó dự án được nghiên cứu toàn diện, đầy đủ, sâu sắc trên tất cả các khía cạnh thị trường, công nghệ, tài chính, kinh tế, môi trường, quản trị... với nhiều phương án khác nhau.

1.2.3 Thẩm định và ra quyết định đầu tư.

Đây là giai đoạn được biết đến nhiều nhất trong chu kỳ dự án và là trách nhiệm quan tâm chính của những người cho vay. Mục đích của giai đoạn là xác định giá trị của dự án đã được chuẩn bị trên cơ sở các nguồn lực uỷ thác và lợi ích kỳ vọng. Nó cung cấp cơ hội để kiểm tra lại mọi khía cạnh của dự án nhằm đánh giá đề xuất dự án có hợp lý và đáng tin cậy hay không trước khi một khối lượng tiền vốn lớn được chi ra.

Trong thực tế đây là quá trình phức tạp nhằm thẩm định khả năng sống còn của dự án, nên cần thiết phải có các dịch vụ chuyên môn, hội đồng thẩm định và các chuyên gia được chỉ định. Quá trình thẩm định được xây dựng trên kế hoạch dự án, nhưng có thể cũng cần thêm thông tin mới nếu như các nhà chuyên môn trong hội đồng thẩm định cảm thấy một số số liệu còn có vấn đề hoặc các giả định trong dự án không hợp lý. Nếu hội đồng thẩm định kết luận kế hoạch dự án là đáng tin cậy thì dự án đầu tư có thể thực hiện được.

Công tác thẩm định dự án thường thẩm định bốn khía cạnh cụ thể: kĩ thuật, tổ chức, tài chính và kinh tế.

Thẩm định khía cạnh kỹ thuật: Phân tích kỹ thuật liên quan chủ yếu đến các yếu tố đầu vào của dự án như quy mô hiện vật, bố trí mặt bằng, địa điểm của các phương tiện, công nghệ được sử dụng, các chi phí và quan hệ của chúng đến vấn đề kỹ thuật hoặc các số liệu được sử dụng để tính toán, những sắp xếp mua sắm, các thủ tục để nhận được dịch vụ kỹ thuật, thiết kế ảnh hưởng tiềm năng đến môi trường vật chất và con người. Những quan tâm tương tự khác của chủ dự án liên quan đến việc cung cấp đầy đủ và đáng tin cậy về kỹ thuật cho dự án, đầu ra của dự án.

Thẩm định các khía cạnh tổ chức: mục tiêu của nhiều dự án không đơn thuần chỉ là bổ sung các tài sản hiện vật và vốn mà còn tạo ra và nâng cao năng lực con người. Tổ chức để quản lý và duy trì các công trình phát triển. Thẩm định về tổ chức có liên quan đến một loạt các câu hỏi nhằm làm rõ việc đủ hoặc thiếu khả năng nhân lực và trình độ tổ chức ở đó dự án được thực hiện. Đây có thể là điều thách thức nhất trong thành công của toàn bộ dự án. Có thể không thiếu dự án được chuẩn bị tốt về kỹ thuật và tài trợ (đây là đầu vào cứng). Nhưng hiếm có dự án không bị khiếm khuyết ở mức độ nào đó do thiếu nhân lực và trình độ tổ chức (đây là các đầu vào mềm). Việc ước lượng và xem xét sự nhạy cảm của khía cạnh tổ chức và các điều kiện của địa phương là cần thiết giúp tránh các hậu quả đáng tiếc. Khi thẩm định về khía cạnh tổ chức, phải xem xét các câu hỏi liên quan đến các khía cạnh về văn hoá xã hội và tổ chức của dự án như: Khi thiết kế dự án có tính đến phong tục và văn hoá của những bên tham gia và hưởng lợi của dự án không? Dự án có phá vỡ cách làm ăn quen thuộc của những người hưởng lợi hay không? Hệ thống thông tin liên lạc nào hiện có để tuyên truyền và hướng dẫn kỹ năng mới cho những người hưởng lợi? Dự án có phù hợp với cơ cấu tổ chức của đất nước và của địa phương hay không? Tổ chức hành chính của dự án liên quan với các tổ chức hiện có của địa phương như thế nào? Các đề xuất về tổ chức của dự án phải là tổ chức có thể quản lý được.

Thẩm định các khía cạnh tài chính và kinh tế: Hai khía cạnh này trong thẩm định dự án tạo nên phần chính của đầu tư và thẩm định dự án. Thẩm định tài chính liên quan đến các câu hỏi về khả năng cung cấp về vốn đầu tư (cơ cấu vốn và nguồn vốn), kết quả về mặt tài chính của dự án, khả năng của người đi vay, thủ tục người nhận được đầu tư và chi phí hoạt động. Ngược lại thẩm định kinh tế xem xét khả năng và giá trị của dự án trên quan điểm rộng hơn, đó là sự đóng góp của dự án cho tổng thể hoặc phúc lợi kinh tế quốc dân.

1.2.4 Triển khai thực hiện dự án.

Một dự án được cho là đáng tin cậy ở giai đoạn thẩm định sẽ đủ điều kiện để thực hiện. Việc thực hiện dự án trong thực tế khá phức tạp do nhiều vấn đề không dự báo được trước. Do đó, ở giai đoạn này đòi hỏi phải có sự linh hoạt để đảm bảo thực hiện thành công dự án. Quá trình thực hiện có thể kéo dài và phải gia hạn thêm (phụ thuộc vào bản chất và quy mô của dự án và giai đoạn thời gian cần mở rộng). Thường thường thực hiện dự án được xem xét qua 3 giai đoạn: đầu tư, phát triển và hoạt động. Có những thay đổi đáng kể về độ dài thời gian của từng giai đoạn giữa các dự án khác nhau. Như vậy, việc thực hiện dự án cũng là giai đoạn then chốt trong chu kỳ dự án.

1.2.5 Kiểm soát và đánh giá dự án.

Trong quá trình thực hiện dự án, cần có sự giám sát liên tục nhằm đảm bảo mọi công việc được tiến hành theo đúng kế hoạch. Kiểm soát thường đòi hỏi có hệ thống thông tin gắn liền với hệ thống quản lý để có thể kiểm tra được tiến độ của theo kế hoạch và các mục tiêu đã đặt ra.

Khi dự án hoàn thành cần thiết đánh giá dự án nhằm cho phép các nhà phân tích đánh giá được hình thức và kết quả dự án. Đây là giai đoạn cuối cùng trong chu kỳ dự án. Đánh giá không giới hạn cho các dự án đã hoàn thành mà nó là công cụ quản lý quan trọng đối với các dự án đang thực hiện và việc đánh giá chính thức có thể được thực hiện nhiều lần trong đời một dự án. Đánh giá có thể được thực hiện khi dự án có trục trặc, coi đây như là bước

đầu tiên trong việc cố gắng lập lại kế hoạch. Việc đánh giá chi tiết sẽ được tiến hành trước bất cứ cố gắng nào trong thực hiện kế hoạch tiếp theo của dự án. Và đánh giá cuối cùng được thực hiện khi dự án được thực hiện khi dự án hoàn thành cũng như trong quá trình hoạt động của nó. Khi đánh giá cần xem xét dự án có thành công trong việc duy trì mục tiêu đặt ra hay không? Nếu không thì do nguyên nhân cụ thể nào? Khâu thiết kế hoặc quá trình thực hiện dự án sẽ được hoàn thiện như thế nào?

Đánh giá giúp đưa ra những điểm mạnh, điểm yếu, thành công và thất bại của dự án. Các kết quả sẽ có giá trị trong kế hoạch hoá các dự án trong tương lai và có thể tránh lặp lại các “khuyết điểm cũ”.

2. Lập dự án.

Sau khi xác định được dự án thì cần thực hiện xây dựng dự án tiền khả thi và dự án khả thi. Nói chung, dự án tiền khả thi và dự án khả thi hoàn toàn giống nhau về nội dung. Như vậy ta chỉ cần xem xét cách xây dựng của dự án khả thi. Tuy các dự án khác nhau của các ngành, các lĩnh vực khác nhau có nội dung cụ thể khác nhau nhưng về cơ bản đều bao gồm những nội dung sau:

Căn cứ xây dựng dự án.

Muốn dự án có thể được thực hiện thì chủ đầu tư phải xem xét các điều kiện phù hợp từ pháp lý đến thực tế xem dự án có thể thực hiện được không. Phải dựa vào vào căn cứ pháp lý như luật, các văn bản pháp lý, các quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, các thoả thuận... để xem dự án có đúng pháp luật hay không, có phù hợp với tình hình phát triển kinh tế xã hội cũng như phải căn cứ vào thực tế xem năng lực, mục tiêu, bối cảnh hình thành của dự án có thể thực hiện dự án được hay không.

Xác định các nguyên tắc chỉ đạo toàn bộ quá trình hình thành và thực hiện dự án.

Sản phẩm đầu ra của dự án.

Giới thiệu sản phẩm hoặc nhóm sản phẩm (dịch vụ) đã được lựa chọn đưa vào sản xuất kinh doanh theo dự án như: tên sản phẩm (dịch vụ), các đặc điểm chủ yếu (dấu hiệu phân biệt với các sản phẩm cùng chức năng khác), tính năng, công dụng, qui cách tiêu chuẩn chất lượng, hình thức bao bì đóng gói đồng thời vị trí của nó trong danh mục ưu tiên của Nhà nước.

Thị trường và sản phẩm của dự án.

Các luận cứ về thị trường sản phẩm (dịch vụ) được chọn: nhu cầu hiện tại, dự báo cầu trong tương lai, các kênh đáp ứng nhu cầu hiện tại và tương lai, các dự báo về cạnh tranh, các đối thủ chủ yếu trong cạnh tranh, các yếu tố chính trong cạnh tranh (giá cả, chất lượng, phương thức cung cấp, phương thức thanh toán...)

Dự kiến mức độ thâm nhập chiếm lĩnh thị trường của dự án trong suốt thời kỳ hoạt động (địa bàn, nhóm khách hàng, khối lượng tiêu thụ...)

Các giải pháp thị trường: chiến lược sản phẩm, dịch vụ, chiến lược giá cả và lợi nhuận, biện pháp thiết lập hoặc mở rộng quan hệ với thị trường dự kiến, quảng cáo và xúc tiến bán hàng.

Công nghệ và kỹ thuật của dự án.

Mô tả các thể hệ công nghệ và lý giải tại sao chọn công nghệ được mô tả trong dự án: các đặc trưng kỹ thuật cơ bản của công nghệ, sơ đồ các công đoạn chủ yếu của quá trình công nghệ.

Đánh giá tính hiện đại, tính phù hợp, các đặc điểm ưu việt và các hạn chế của công nghệ đã chọn (so sánh với các phương án công nghệ khác qua các chỉ tiêu: qui cách chất lượng sản phẩm, mức tiêu hao nguyên vật liệu, chi phí, giá cả, an toàn lao động, vệ sinh công nghiệp, chống ô nhiễm môi trường...)

Sự cần thiết chuyển giao công nghệ theo hợp đồng chuyển giao công nghệ. Nguồn cung cấp công nghệ và thiết bị, danh mục trang thiết bị và giá cả của chúng, yêu cầu về bảo dưỡng, sửa chữa, phụ tùng thay thế...

Khả năng đảm bảo và phương thức cung cấp các yếu tố đầu vào cho dự án.

Mỗi một dự án yêu cầu phải xác định được nhu cầu về nguyên liệu, nguồn lực... tức là nhu cầu về yếu tố đầu vào. Đồng thời cũng phải xác định được khả năng cung cấp đầu vào trên với phương tiện gì. Xác định chi phí cho các yếu tố đầu vào đó. Như vậy bước này rất cần thiết phải xác định nhu cầu về nguyên liệu, năng lượng, phụ tùng và các yếu tố đầu vào khác dựa trên các định mức kinh tế kỹ thuật tương xứng với công nghệ đã lựa chọn. Xác định nguồn cung cấp các đầu vào trên. xác định phương thức cung cấp nhằm đảm bảo cung cấp ổn định, đúng thời gian, đúng chủng loại, đúng chất lượng các đầu vào... Xác định nhu cầu vận tải và các phương án đáp ứng. Xác định chi phí cho từng yếu tố đầu vào và cho tất cả các yếu tố đầu vào.

Đặc điểm bố trí dự án.

Luận chứng phương án địa điểm: mô tả địa điểm (nằm ở đơn vị hành chính nào? toạ độ, địa lý nào?). Các số liệu cơ bản về địa điểm lựa chọn (diện tích, gianh giới). Các điều kiện về kết cấu hạ tầng của địa phương. Môi trường về xã hội, dân cư, văn hoá. Số liệu về địa chất, công trình.

So sánh các phương án địa điểm, từ đó lựa chọn địa điểm tốt nhất phù hợp với yêu cầu của dự án. Sơ đồ khu vực địa điểm.

Quy mô xây dựng và các hạng mục công trình.

Tính toán nhu cầu diện tích mặt bằng cho các bộ phận sản xuất, phục vụ sản xuất, kho tàng...

Bố trí các hạng mục xây dựng.

Bố trí kết cấu hạ tầng trong khuôn viên của dự án.

Sơ đồ tổng mặt bằng.

Khái toán các hạng mục xây dựng.

Tổ chức sản xuất kinh doanh

Bất kỳ một dự án nào khi được thực hiện cũng đều phải có cách tổ chức sản xuất kinh doanh. Việc tổ chức bộ phận trực tiếp sản xuất phải hợp lý bởi đây là khâu tham gia trực tiếp tạo ra sản phẩm (dịch vụ), vậy phải bố trí tổ chức như thế nào để khâu này hoạt động phối hợp một cách nhịp nhàng từ đầu vào cho đến đầu ra. Nhưng để có nguyên liệu để sản xuất rất cần phải có nguồn cung ứng, cho nên cũng phải tổ chức hệ thống cung ứng kịp thời, đảm bảo chất lượng. Việc quan trọng nữa là sau khi sản xuất ra sản phẩm (dịch vụ) thì phải tiêu thụ sản phẩm đó như thế nào để đem lại doanh thu cho công ty. Tổ chức hệ thống tiêu thụ đặc biệt cần thiết bảo đảm dự án kinh doanh hiệu quả. Nhưng tất cả những khâu trên muốn hoạt động được thì phải có những nhà quản lý, tổ chức bộ máy quản lý phù hợp, ăn khớp nhằm điều hành hoạt động của dự án hiệu quả nhất.

Nhu cầu và nguồn cung cấp nhân lực

Xác định nhu cầu nhân lực trong từng thời kỳ dự án: nhân lực theo khu vực (trực tiếp, gián tiếp, quản trị, điều hành), nhân lực theo trình độ (lành nghề, bán lành nghề, không lành nghề). Nguồn cung cấp nhân lực, nguyên tắc tuyển dụng, đào tạo...Xác định chi phí cho nhân công trong từng giai đoạn của dự án.

Tổ chức và tiến độ thực hiện dự án.

Khái quát về phương án tổ chức thực hiện, dự kiến đơn vị dự thầu, phương thức giao thầu, thời điểm thực hiện đầu tư (khởi công, hoàn thành) và tiến độ thực hiện các công việc chủ yếu. Xác định biểu đồ thực hiện các công việc chủ yếu. Tiến độ rút vốn cho các công việc của dự án và kế hoạch huy động các nguồn vốn để đảm bảo tiến độ.

Phân tích tài chính của dự án.

Xác định tổng vốn đầu tư và cơ cấu vốn đầu tư (vốn cố định, vốn lưu động; vốn góp, vốn vay; vốn bằng tiền và vốn bằng tài sản, đất đai...) Dự kiến chi phí sản xuất sản phẩm, dịch vụ. Xác định doanh thu từng năm và cả đời dự án. Dự kiến lỗ lãi, dự trừ kết tài sản, dự trừ cân đối thu chi. Tính toán các chỉ tiêu phản ánh hiệu quả tài chính dự án.

Phân tích kinh tế dự án.

Khi phân tích lợi ích kinh tế xã hội người ta phải ước tính đến lợi ích kinh tế của dự án như giá trị gia tăng, thu ngân sách, thu ngoại tệ cho Nhà nước... và ước tính lợi ích xã hội như tạo việc làm, tăng thu nhập, bảo vệ môi trường...Tại sao phải xem xét đến vấn đề này vì mỗi một dự án tạo ra ngoài đem lại lợi ích tài chính cho chủ đầu tư mà còn phải đem lại lợi ích cho toàn bộ nền kinh tế quốc dân thì mới có khả năng thực hiện. Đồng thời với việc đánh giá lợi ích do dự án đem lại thì rất cần thiết phải đề cập đến những ảnh hưởng xấu của dự án tới môi trường nếu có.

Đưa ra kết luận và kiến nghị.

Kết luận về khả năng thực hiện dự án, lợi ích tài chính, kinh tế, xã hội và tác động của dự án đến môi trường.

Thuận lợi và khó khăn trong quá trình chuẩn bị và thực hiện dự án.

Kiến nghị với Nhà nước, Bộ ngành, chính quyền địa phương sở tại.

III. ĐÁNH GIÁ HIỆU QUẢ DỰ ÁN.

Một dự án có được đầu tư hay không thì phải được xem xét trên khía cạnh tài chính và kinh tế xã hội. Dựa vào việc đánh giá hiệu quả tài chính - kinh tế xã hội chủ đầu tư mới ra quyết định đầu tư, có biện pháp thu hút được nhà tài trợ hay các đối tác liên doanh hay không. Vì vậy, việc đánh giá hiệu quả tài chính - kinh tế xã hội là căn cứ cơ sở quan trọng để chủ đầu tư, Nhà nước, cơ quan có thẩm quyền xem xét trước khi ra quyết định đầu tư.

1. Đánh giá hiệu quả tài chính dự án.

Nghiên cứu dự án về mặt tài chính là một nội dung rất quan trọng của quá trình thiết lập hay thẩm định một dự án đầu tư. Thông qua phân tích tài chính, chúng ta xác định được quy mô đầu tư, cơ cấu các loại vốn, cơ cấu các nguồn tài trợ cho dự án, tính toán thu chi, lỗ lãi và những lợi ích thiết thực mang lại cho nhà đầu tư và cho cả cộng đồng. Trên cơ sở nghiên cứu tài chính, nhà đầu tư có được kết quả đánh giá hiệu quả về mặt tài chính của việc đầu tư, đó là kết luận quan trọng nhất để làm cơ sở cho việc quyết định có nên tiến hành đầu tư hay không.

Để đánh giá hiệu quả tài chính dự án trước tiên ta phải xem xét mục tiêu và quy trình của dự án.

Mục tiêu của dự án: Xét về mặt tài chính, mục tiêu cần đạt được của dự án là mức lợi nhuận tối đa cho chủ đầu tư.

Quy trình của dự án: Mục đích của nghiên cứu tài chính trong dự án là giải quyết các vấn đề sau:

- Xác định nhu cầu về kinh phí đầu tư, cơ cấu phân bổ nguồn vốn, cơ cấu tài trợ.
- Tính toán các khoản thu, chi, lợi nhuận.

1.1 Xác định tổng vốn đầu tư của dự án.

Tổng vốn đầu tư của dự án bao gồm toàn bộ các khoản chi phí để thiết lập, xây dựng và tạo dựng các điều kiện cần thiết để đưa dự án vào hoạt động kinh doanh bình thường nhằm đạt được mục tiêu mà chủ dự án đề ra.

Vốn đầu tư của một dự án thường bao gồm:

1.1.1 Các khoản chi tiêu trước đầu tư.

Đây là toàn bộ các chi tiêu cần thiết để đảm bảo cho dự án có thể được triển khai và đi vào hoạt động. Các khoản chi tiêu này gọi là các khoản chi phí trước đầu tư, các khoản này thường phát sinh trước khi thực hiện dự án, đây là điều kiện để thành lập nên dự án như chi phí nghiên cứu dự án, mỗi một dự án trước khi được xét duyệt thì phải có công tác nghiên cứu và công tác này đều phải tốn mất một khoản chi phí người ta tính vào chi phí trước đầu tư. Tương tự như các khoản chi phí cho công tác chuẩn bị đầu tư, trả lương cho cán bộ công nhân viên trong suốt thời gian trước khi dự án đi vào hoạt động, hay như chi phí cho việc xây dựng lán trại, nhà làm việc tạm, chi phí quản lý chung dự án...

Sau khi tập hợp các khoản chi tiêu dự trù này, ta lập bảng tổng hợp kinh phí chi tiêu trước đầu tư .

Vốn chi tiêu vào các khoản - chi tiêu trước đầu tư.

STT	Các khoản mục chi phí	Tiền	Tổng cộng
1			

2			
3			
...			
	Tổng cộng		

1.1.2 Vốn đầu tư vào tài sản cố định.

- Vốn đầu tư vào tài sản cố định hữu hình:

Tài sản cố định hữu hình là những tư liệu sản xuất chủ yếu có tính chất vật chất, có giá trị lớn và thời gian sử dụng lâu dài, tham gia vào nhiều chu kỳ kinh doanh nhưng vẫn giữ nguyên hình thái vật chất của nó.

Chi phí này bao gồm các khoản sau:

- Vốn mua sắm máy móc thiết bị: là các khoản chi phí bỏ ra để mua sắm, trang bị của toàn bộ máy móc thiết bị phục vụ cho sản xuất chính, sản xuất phụ, thiết bị phụ trợ... Chi phí này bằng giá mua phải trả cho người bán cộng với các khoản lãi vay phải trả cho khoản tiền vay đầu tư cho các tài sản cố định này trong khoảng thời gian trước khi đưa chúng vào sử dụng, các chi phí vận chuyển bốc dỡ, chi phí chữa tân trang...

- Vốn đầu tư xây dựng cơ bản: là toàn bộ chi phí cho việc khảo sát thiết kế và xây dựng được dự toán theo quy định của điều lệ quản lý đầu tư và xây dựng hiện hành, chi phí liên quan, cơ sở hạ tầng phục vụ cho hoạt động của dự án...

- Tài sản cố định được cấp, được điều chuyển đến: các tài sản này mặc dù không do chủ dự án trực tiếp bỏ vốn ra để mua sắm, nhưng vì các tài sản này tham gia vào việc cấu thành nên tài sản cố định của dự án nên nó vẫn được tính vào vốn đầu tư.

- Giá trị tài sản cố định được biếu, tặng, nhận vốn góp liên doanh: được xác định bằng giá trị theo đánh giá của hội đồng giao nhận, chi phí tân trang, sửa chữa, chi phí vận chuyển, giao nhận, bốc xếp, chi phí lắp đặt vận hành... liên quan đến tài sản đó.

Sau khi đã xác định được đầy đủ tất cả các khoản mục đầu tư trên, ta tiến hành lập bảng sau:

Bảng vốn đầu tư vào TSCĐ hữu hình:

Stt	Các khoản đầu tư ban đầu vào TSCĐ hữu hình	Tiền	Tổng kinh phí
1			
2			
3			
...			
	Tổng cộng		

* Vốn đầu tư vào tài sản cố định vô hình.

Tài sản cố định vô hình là những tài sản cố định không có hình thái vật chất, thể hiện một lượng giá trị đã được đầu tư có liên quan trực tiếp đến nhiều chu kỳ kinh doanh.

- Vốn đầu tư cho việc sử dụng đất: Đó là toàn bộ các chi phí dự tính phải chi ra có liên quan trực tiếp đến đất sử dụng bao gồm: tiền mua quyền sử dụng đất, chi phí cho việc đền bù giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ...

Trường hợp doanh nghiệp trả tiền thuê đất hoặc tiền sử dụng đất định kỳ hàng năm thì các chi phí này được phân bổ dần vào chi phí kinh doanh trong kỳ mà không được xem là kinh phí đầu tư vào tài sản cố định.

- Vốn đầu tư mua hoặc thuê phát minh, sáng chế, bí quyết kỹ thuật: Kinh phí này được xác định trên cơ sở dự trù các chi phí mà dự án cần phải chi ra cho nghiên cứu để có được phát minh, sáng chế, hoặc là các chi phí cần bỏ ra để mua hay thuê lại bản quyền của các phát minh sáng chế, bản quyền nhãn hiệu và các chi phí chuyển giao công nghệ... để phục vụ cho hoạt động của dự án.

- Các khoản chi phí và lợi thế kinh doanh: Đó là các khoản mà dự án phải chi trả cho phần chênh lệch, phải trả thêm ngoài các tài sản theo đánh

giá thực tế phát sinh khi dự án đi mua, sát nhập, hợp nhất hoặc liên doanh với một doanh nghiệp khác.

Chênh lệch phải trả thêm = giá đi mua - giá trị của các tài sản theo đánh giá thực tế.

Giá trị của các tài sản theo đánh giá thực tế = giá trị của tài sản cố định + giá trị của tài sản lưu động.

- **Vốn đầu tư vào các tài sản cố định thuê tài chính:** được tính bằng nguyên giá của các tài sản thuê tài chính được xác định theo quy định của Nhà nước mà dự án dự định thuê mượn. Nguyên giá này phản ánh tại đơn vị thuê tài sản cố định là giá trị hiện tại của các khoản chi trong tương lai.

1.1.3 Đầu tư vào vốn lưu động ròng.

Vốn đầu tư lưu động ròng cho thấy các phương tiện tài chính cần phải có dự án hoạt động phù hợp với chương trình sản xuất mà các nhà soạn thảo dự án xây dựng.

- **Vốn lưu động đầu tư vào tài sản dự trữ:** đây là khoản tiền mà mỗi một dự án đều phải trích ra để mua tài sản nhằm dự trữ khi cần thiết phát sinh trong quá trình thực hiện dự án.

- **Vốn lưu động đầu tư vào dự trữ tiền mặt:** cũng là một khoản tiền vốn đầu tư chuẩn bị sẵn bằng tiền mặt để chi cho các trường hợp phát sinh ngay khi dự án đang hoạt động.

- **Vốn lưu động đầu tư vào các khoản phải thu:** Khi thực hiện dự án có những khoản mà người khác mua chưa trả thì nhất thiết trước khi có sản phẩm đó ta phải trích ra nguồn vốn để sản xuất được. Nguồn này cũng rất cần thiết phải có trong tổng vốn đầu tư.

- **Vốn lưu động được tài trợ vào các khoản phải trả:** Đây là vốn dự án phải bỏ ra trước nhằm thanh toán những khoản dự án còn nợ chưa trả nhưng cũng đến lúc phải thanh toán.

Xác định tổng vốn đầu tư: Tổng hợp các khoản trên.

1.1.4 Dự trữ tài sản của dự án khi khởi sự hoạt động.

Tổng tài sản hoạt động của dự án cho chúng ta biết quy mô nguồn vốn hoạt động của dự án.

Các khoản đầu tư sau đây hình thành nên tài sản của doanh nghiệp:

- Các khoản đầu tư vào tài sản cố định sẽ hình thành nên tài sản cố định của tổng kết tài sản: đây là nguồn tài sản có giá trị lớn, thực hiện trong nhiều dự án, không biến mất sau khi hoàn thành dự án cho nên đây là khoản chắc chắn phải có khi dự án hoạt động.

- Các khoản đầu tư vào vốn lưu động ròng và các khoản nợ lưu động làm hình thành nên tài sản lưu động của dự án: khi dự án thực hiện đòi hỏi cần có vốn lưu động dự tính nhằm chi trả cho những khoản cần thiết trong khi thực hiện dự án, nguồn này tạo nên tài sản lưu động ròng.

1.2 Dự kiến nguồn tài trợ cho dự án.

Các nguồn vốn huy động.

- Vốn huy động từ nội bộ: Giải pháp tài chính thông thường là chủ đầu tư phải đảm bảo được một phần kinh phí đầu tư ban đầu bằng vốn tự có của mình, chủ yếu là đầu tư vào tài sản cố định.

Ưu điểm của nguồn vốn này là chi phí huy động vốn thấp, vốn sở hữu của doanh nghiệp nên chủ đầu tư có toàn quyền chủ động quyết định sử dụng chúng. Mặt khác, nguồn vốn huy động từ nội bộ thường có chi phí cơ hội thấp do đó an toàn hơn cho chủ đầu tư trong quá trình đầu tư.

Tuy nhiên nếu tăng quá lớn tỉ lệ tài trợ từ vốn nội bộ làm suy giảm khả năng tài chính hiện tại của công ty, ảnh hưởng đến hoạt động khác của công ty. Làm giảm tỉ suất sinh lợi vốn có của doanh nghiệp.

- **Vốn vay:** Trong quá trình đầu tư, người ta thường sử dụng các nguồn vốn vay trung và dài hạn để tài trợ cho dự án, chủ yếu bổ sung vào tài sản cố định.

Doanh nghiệp nhận được các khoản tài trợ này từ những thành phần không phải là chủ sở hữu của nó sau khi nó được chuyển cho doanh nghiệp. Phải trả lãi cho các khoản tiền đã vay. Mức lãi suất được trả cho các khoản nợ vay thường theo một mức ổn định được thoả thuận khi vay. Doanh nghiệp phải hoàn trả lại toàn bộ vốn vay cho các chủ nợ vào một thời điểm nào đó trong tương lai, ngoại trừ trường hợp là phiếu tuần hoàn. Công ty có thể phải thế chấp bằng các loại tài sản như hàng hoá các loại, tài sản cố định, quyền sở hữu tài sản, cổ phiếu hay các biện pháp bảo lãnh cho vay.

Trường hợp này rủi ro tài chính sẽ phát sinh do doanh nghiệp phải gánh chịu một khoản lãi phải trả cố định.

- **Vốn cổ phần:** khi khả năng huy động từ nguồn vốn tích lũy bị hạn chế, các nhà đầu tư thường tìm nguồn tài trợ mới bằng cách tăng vốn cổ phần. Nhìn chung không có sự khác biệt đáng kể nào giữa việc huy động vốn từ nội bộ với việc phát hành thêm cổ phần mới về chi phí tăng vốn ngoại trừ việc phát hành cổ phần thường làm phát sinh thêm một khoản chi phí phát hành.

Đặc điểm cơ bản của việc tài trợ bằng vốn cổ phần: vốn được tài trợ bởi chủ sở hữu của các doanh nghiệp cụ thể ở đây là của chủ dự án; không phải trả lãi cho vốn cổ phần đã huy động được mà sẽ chia lợi tức cổ phần cho các chủ sở hữu nếu doanh nghiệp là ra được lợi nhuận; lợi tức cổ phần chia cho các cổ đông tùy thuộc vào quyết định của Hội đồng quản trị và nó thay đổi theo mức lợi nhuận mà công ty đạt được; doanh nghiệp không phải hoàn trả những khoản tiền vốn đã nhận được cho chủ sở hữu trừ khi doanh nghiệp đóng cửa và chia tài sản; doanh nghiệp không phải thế chấp tài sản hay nhờ bảo lãnh, bởi vốn huy động là của chủ sở hữu.

Trong việc sử dụng vốn cổ phần, chủ dự án nên tập trung nó cho việc đầu tư vào tài sản cố định đảm bảo một tỉ lệ hợp lý trong cơ cấu vốn đầu tư.

Nếu vốn tự có và vốn cổ phần chiếm tỉ lệ quá cao trong tổng kinh phí đầu tư có thể dẫn đến lợi nhuận trên vốn tự có giảm tuy rằng lúc đó mức độ độc lập của doanh nghiệp cao hơn và doanh nghiệp có nhiều cơ hội để quyết định kinh doanh mạo hiểm hơn.

Nhưng nếu vốn tự có ít, dự án thường phải tìm kiếm các khoản tài trợ tài chính thường là thông qua các kế ước vay nợ từ ngân hàng. Điều này dẫn đến sự bất lợi cho doanh nghiệp vì phải chịu áp lực lớn của gánh nặng nợ nần dẫn đến việc phải hy sinh nhiều lợi ích để thanh toán các khoản lãi vay đồng thời dễ mất tự chủ trong kinh doanh, khó khăn trong việc ra quyết định kinh doanh.

Nói tóm lại, tùy theo mục đích của từng loại chi phí mà khai thác các nguồn vốn phù hợp. Đối với chi phí hình thành nên tài sản cố định và một phần tài sản lưu động thì nên khai thác nguồn vốn vay dài hạn. Đối với chi phí không thu hồi được không tham gia vào hình thành tài sản của dự án nên khai thác vốn tự hoặc vay ngắn hạn. Đối với kinh phí hình thành nên tài sản lưu động thì nên khai thác nguồn vốn vay ngắn hạn hoặc trung hạn.

1.3 Xác định lợi ích và chi phí của dự án

Dự kiến các loại chi phí về nguyên vật liệu, khấu hao, chi phí quản lý, chi phí ngoài sản xuất...

Dự kiến sản lượng cung cấp hàng năm cả đời dự án, dự kiến giá bán tính ra lợi ích dự kiến.

Từ dự kiến về chi phí và lợi ích ta có thể xác định được lợi nhuận do dự án đem lại thông qua các chỉ tiêu cơ bản sau:

1.3.1 Giá trị của tiền theo thời gian.

Khái niệm: Khi nghiên cứu tài chính dự án, các khoản chi phí bỏ ra và lợi ích thu được đều phản ánh bằng tiền. Tiền có giá trị theo thời gian được hiểu bằng ba nghĩa sau:

Cùng một lượng tiền nhưng mua được số lượng của cải khác nhau ở các thời điểm khác nhau do ảnh hưởng của lạm phát.

Cùng một lượng tiền nhưng sử dụng vào mục đích này có lợi hơn so với mục đích khác do chi phí cơ hội quyết định.

Giá trị của tiền thay đổi do các yếu tố ngẫu nhiên.

Do tiền có giá trị theo thời gian nên khi tính toán tài chính của dự án người ta phải tính các khoản tiền phát sinh ở các thời điểm khác nhau về cùng một mặt bằng thời gian có thể là “hiện tại” hoặc “tương lai”.

Do có hai thời điểm hiện tại và tương lai nên có hai cách chuyển tiền tệ: Tính chiết khấu về hiện tại và tính tích lũy về tương lai.

Công cụ để chuyển dòng tiền tệ về một thời điểm là “lãi suất tính toán”. Lãi suất tính toán trong dự án không phải chọn tùy tiện là phải phản ánh được chi phí cơ hội về sử dụng vốn.

Nếu dự án đầu tư bằng vốn tự có thì mức lãi suất tính toán r_{tt} cao hơn mức lãi suất tiền gửi ngân hàng, quỹ tín dụng...

$$r_{tt} > r_{\text{tiền gửi}}$$

Nếu dự án hoàn toàn bằng vốn đi vay:

$$r_{tt} > r_{\text{tiền vay}}$$

Nếu đầu tư bằng nhiều nguồn khác nhau thì lãi suất tính toán r_c được tính như sau:

$$r_c = \frac{\sum_{i=1}^n r_{tti} \cdot K_i}{\sum_{i=1}^n K_i}$$

r_{tti} : Lãi suất tính toán của nguồn vốn thứ i .

k_i : vốn của nguồn vốn thứ i .

r_c : lãi suất tính toán dùng làm tỉ lệ chiết khấu của dự án

Nếu dự án phải vay với lãi suất tháng, quý thì quy về lãi suất năm để dễ tính toán.

$$r_{nn} = (1 + r_t)^{12} - 1$$

Nếu dự án vay bằng vốn ngoại tệ:

$$r_{tt} = (1 + r_{nt})(1 + r_c) - 1$$

r_{tt} : lãi suất tính toán cho dự án.

r_{nt} : lãi suất thực vay bằng ngoại tệ.

r_c : tỉ lệ tăng giảm tỉ giá hối đoái dự kiến.

Công thức tính chuyển tiền tệ:

- Tính chiết khấu:
- Tính chiết khấu cho giá trị tiền mặt có được trong tương lai về hiện tại với lãi suất r , thời gian n .

$$P = \frac{F}{(1 + r)^n}$$

- Tính chiết khấu và tổng dòng tiền mặt có giá trị bằng nhau bỏ ra ở thời điểm trong tương lai về hiện tại với lãi suất r , thời gian n .

$$P = A \cdot \frac{(1 + r)^n - 1}{r \cdot (1 + r)^n}$$

- Phân phối đều số tiền mặt tại thời điểm hiện tại cho tất cả các thời điểm khác nhau trong tương lai với lãi suất r , thời gian n

$$A = P \cdot \frac{r(1 + r)^n}{(1 + r)^n - 1}$$

- Tính tích lũy:
- Tính tích lũy cho một giá trị tiền mặt bỏ ra ở thời điểm hiện tại về thời điểm tương lai với lãi suất r , thời gian n .

$$F = P(1 + r)^n$$

- Tính tích lũy và tổng một dòng tiền mặt có giá trị bằng nhau bỏ ra ở các thời điểm khác nhau về thời điểm tương lai với lãi suất r , trong thời gian n .

$$F = A \cdot \frac{(1+r)^n - 1}{r}$$

- Phân phối đều số tiền mặt trong tương lai cho tất cả các thời điểm khác nhau ở mức lãi suất r , thời gian n

$$A = P \cdot \frac{r(1+r)^n}{(1+r)^n - 1}$$

1.3.2 Một số chỉ tiêu tính toán.

- Chỉ tiêu giá trị hiện tại thuần - NPV
- Khái niệm: Giá trị hiện tại thuần là tổng lãi ròng của cả đời dự án được chiết khấu về năm hiện tại theo tỷ lệ nhất định.

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

B_i : lợi ích của dự án.

C_i : chi phí của dự án.

r : lãi suất.

n : số năm hoạt động dự án.

- Đánh giá:

Nếu dự án có $NPV > 0$ thì dự án đáng giá về mặt tài chính .

Nếu dự án có nhiều phương án loại bỏ nhau thì phương án có NPV lớn nhất là phương án đáng đánh giá nhất về mặt tài chính.

- Ưu điểm: Cho biết quy mô tiền lãi của cả đời dự án.

- Nhược điểm:

NPV phụ thuộc nhiều vào tỷ lệ chiết khấu.

Sử dụng chỉ tiêu này đòi hỏi xác định rõ ràng dòng thu và chi của cả đời dự án.

Chỉ tiêu này chưa nói lên hiệu quả sử dụng một đồng vốn.

Chỉ tiêu này chỉ sử dụng lựa chọn các phương án loại bỏ nhau trong trường hợp tuổi thọ là như nhau.

- Tỷ suất hoàn vốn nội bộ - IRR
- Khái niệm: Tỷ suất hoàn vốn nội là mức lãi suất mà nếu dùng nó để chiết khấu dòng tiền tệ của dự án về hiện tại thì giá trị hiện tại của lợi ích bằng giá trị hiện tại của chi phí.
- Công thức:

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

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

r_1 : tỷ suất chiết khấu nhỏ hơn.

r_2 : Tỷ suất chiết khấu lớn hơn.

NPV_1 : giá trị hiện tại thuần, là số dương nhưng gần 0 được tính theo r_1 .

NPV_2 : giá trị hiện tại thuần, là số âm gần 0 được tính theo r_2

- Đánh giá:

Dự án có IRR lớn hơn tỷ lệ lãi giới hạn định mức đã quy định sẽ khả thi về tài chính.

Trong trường hợp nhiều phương án loại bỏ nhau, phương án nào có IRR cao nhất sẽ được chọn vì có khả năng sinh lời lớn hơn.

- Ưu điểm: Nó cho biết lãi suất tối đa mà một dự án có thể chấp nhận được, nhờ vậy có thể xác định và lựa chọn lãi suất tính toán cho dự án.
- Nhược điểm:

Tính IRR tốn nhiều thời gian.

Trường hợp có các phương án loại bỏ nhau, việc sử dụng IRR để chọn phương án dễ dàng bỏ qua phương án có quy mô lãi ròng lớn.

- Tỷ lệ lợi ích/chi phí - B/C.

Khái niệm: Tỷ lệ lợi ích/chi phí là tỷ số giữa giá trị hiện tại của lợi ích thu được với giá trị hiện tại của chi phí bỏ ra.

Công thức:
$$\frac{B}{C} = \frac{\sum_{i=1}^n \frac{B_i}{(1+r)^i}}{\sum_{i=1}^n \frac{C_i}{(1+r)^i}}$$

Đánh giá: Nếu dự án có B/C lớn hơn hoặc bằng 1 thì dự án có hiệu quả về mặt tài chính. Trong trường hợp có nhiều phương án loại bỏ nhau thì B/C là một tiêu chuẩn để xếp hạng phương án theo nguyên tắc xếp vị trí cao hơn cho phương án có B/C lớn hơn.

- Phân tích độ nhạy của dự án:

Phân tích độ nhạy của dự án là xem xét sự thay đổi của các chỉ tiêu hiệu quả tài chính của dự án (lợi nhuận, hiện giá thu nhập thuần, hệ số hoàn vốn nội bộ...) khi các yếu tố có liên quan đến các chỉ tiêu đó thay đổi. Phân tích độ nhạy nhằm xem xét mức độ nhạy cảm của dự án (hay các chỉ tiêu hiệu quả tài chính của dự án) đối với sự biến động của các yếu tố có liên quan. Hay một cách khác, phân tích độ nhạy nhằm xác định hiệu quả của dự án trong điều kiện biến động của các yếu tố có liên quan đến chỉ tiêu hiệu quả tài chính đó.

Phân tích độ nhạy của dự án cho chủ đầu tư biết được dự án nhạy cảm với các yếu tố nào, yếu tố nào gây lên sự thay đổi nhiều nhất của các chỉ tiêu hiệu quả xem xét để từ đó có biện pháp quản lý trong quá trình thực hiện dự án.

Phân tích độ nhạy của dự án được thực hiện theo các phương pháp sau:

Phương pháp 1: Phân tích độ nhạy của từng chỉ tiêu hiệu quả tài chính với từng yếu tố có liên quan nhằm tìm ra yếu tố gây nên sự nhạy cảm lớn của chỉ tiêu xem xét. Trong trường hợp này, phương pháp phân tích gồm các bước

- Xác định diễn biến chủ yếu (những yếu tố liên quan) của chỉ tiêu hiệu quả tài chính xem xét dự án.
- Tăng, giảm mỗi yếu tố đó theo cùng một tỉ lệ % nào đó.
- Tính lại chỉ tiêu hiệu quả xem xét.
- Đo lường tỉ lệ % thay đổi của chỉ tiêu hiệu quả tài chính do sự thay đổi của các yếu tố. Yếu tố nào làm cho hiệu quả tài chính thay đổi lớn thì dự án nhạy cảm với yếu tố đó. Yếu tố này cần được nghiên cứu và quản lý nhằm hạn chế tác động xã hội, phát huy các tác động tích cực đến sự thay đổi của chỉ tiêu hiệu quả tài chính xem xét.

Phương pháp 2: Phân tích ảnh hưởng đồng thời của nhiều yếu tố (trong các tình huống tốt, xấu, khác nhau) đến chỉ tiêu hiệu quả tài chính xem xét để đánh giá độ an toàn của dự án.

Phương pháp 3: Cho các yếu tố có liên quan đến chỉ tiêu hiệu quả tài chính thay đổi trong giới hạn thị trường, người đầu tư và nhà quản lý chấp nhận được. Mỗi một sự thay đổi ta có một phương án, căn cứ vào điều kiện cụ thể của thị trường, của người đầu tư hoặc nhà quản lý để lựa chọn phương án có lợi nhất.

* Phân tích rủi ro.

Sẽ không hoàn chỉnh khi nói về phân tích dự án nếu không đề cập đến những rủi ro trong quá trình thực hiện dự án. Những rủi ro này sẽ được phát hiện qua phân tích độ nhạy nói trên và sắp xếp theo thứ tự tác động của chúng đến chỉ tiêu hiệu quả đầu ra.

Độ rủi ro của dự án trực tiếp liên quan đến độ lớn của chỉ số độ nhạy của các biến số chủ chốt. Khi các biến số được kiểm định có chỉ số độ nhạy lớn hơn 1 thì chúng cần được phân nhỏ ra nữa để tìm nguyên nhân chính gây ra độ nhạy cao như vậy. Tác dụng của phân tích độ nhạy chủ yếu là ở chỗ đó đã tách biệt được các thông số với nhau, chỉ ra được nguồn rủi ro chính của dự án và nếu những rủi ro đó là do những nguyên nhân có thể giám sát hoặc điều

chính được thì nó cho ta cơ sở đề xuất các giải pháp cần thiết. Ngay cả khi những rủi ro đó nằm ngoài tầm kiểm soát của dự án, thì ít nhất nó cũng báo trước cho các nhà lập chính sách về bản chất và mức độ rủi ro tiềm ẩn của dự án, để họ có thể ra những quyết định có ý thức về việc thực hiện dự án.

Cần hết sức chú ý đến những loại rủi ro làm giảm mạnh IRR của dự án hoặc đẩy dự án đến ngưỡng không khả thi do IRR nhỏ hơn chi phí cơ hội của vốn. Rủi ro chứa đựng trong trường hợp thứ hai này cần phải được đặc biệt lưu ý, vì nếu IRR của dự án rất nhạy cảm với rủi ro đó thì chỉ cần một sự thay đổi nhỏ trong biến số đấy cũng có thể biến dự án thành không khả thi. Ngay cả khi IRR của dự án không nhạy cảm với rủi ro này nhưng nếu những thay đổi bất lợi diễn ra cùng một lúc thì cũng có thể dễ dàng làm phương hại đến khả năng đứng vững của dự án. Trong trường hợp này, các giải pháp được đề xuất và áp dụng để đảm bảo tính khả thi của dự án phải được giải thích thật cụ thể.

Phân tích rủi ro dự án vừa nêu trên chỉ mới dựa vào các giá trị đơn lẻ của biến số mà độ nhạy cảm với chúng được kiểm định dựa trên giả định về mức độ thay đổi cụ thể chúng. Nhiều khi các biến số này có thể thay đổi theo nhiều biến số khác nhau và mỗi phương án đều có xác suất xuất hiện nào đó. Để có thể đánh giá được một chuỗi các tình huống có thể xảy ra ứng với từng khả năng biến động của biến số, người ta có thể áp dụng một phương pháp phân tích rủi ro tinh vi hơn, đó là phương pháp phân tích xác suất. Phân tích xác suất có thể được tiến hành tách biệt hoặc kết hợp với phân tích độ nhạy và nó đặc biệt cần thiết với những dự án nào mà mức độ bất định của các kết cục xảy ra rất cao (như dự án khai thác khoáng sản chẳng hạn).

2.Đánh giá hiệu quả kinh tế và xã hội của dự án.

2.1 Khái niệm

Nguồn lực của mỗi đơn vị, mỗi ngành, mỗi địa phương và cả quốc gia đều khan hiếm và có hạn. Vì vậy, nguồn lực sử dụng cho dự án này sẽ làm giảm nguồn lực sử dụng cho dự án khác. Bất cứ dự án nào ra đời cũng làm giảm các đầu vào hiện có của nền kinh tế và làm tăng thêm các đầu ra. Cho nên luôn luôn phải xem xét có đáng phải mất các đầu vào này để lấy các đầu ra đó không? Tức là phải lựa chọn dự án sao cho đạt hiệu quả kinh tế quốc dân cao nhất. Vậy thực chất của nghiên cứu kinh tế dự án là đánh giá các lợi ích và chi phí của dự án, chấp nhận hay loại bỏ dự án nhằm đạt được các mục tiêu đề ra.

Lợi ích kinh tế xã hội chính là sự so sánh giữa lợi ích được dự án tạo ra với cái giá mà xã hội phải trả để sử dụng tài nguyên có hiệu quả nhất đối với nền kinh tế quốc dân.

Lợi ích kinh tế xã hội là lợi ích được xem xét trên phạm vi toàn xã hội, toàn bộ nền kinh tế quốc dân, tức là ở tầm vĩ mô. Lợi ích này khác với lợi ích về mặt tài chính chỉ xem xét ở tầm vi mô liên quan đến từng doanh nghiệp.

Lợi ích kinh tế xã hội của một dự án đầu tư là hiệu số của các lợi ích mà nền kinh tế quốc dân và xã hội thu được trừ đi những đóng góp mà xã hội phải bỏ ra khi dự án được thực hiện.

Lợi ích kinh tế mà xã hội thu được có nhiều khi không định lượng được như sự phù hợp dự án đối với những mục tiêu phát triển kinh tế, những lĩnh vực được ưu tiên, ảnh hưởng dây chuyền đối với sự phát triển các ngành khác. Những cái định lượng được, chẳng hạn sự gia tăng sản phẩm, thu nhập quốc dân, sử dụng lao động, tăng thu ngoại tệ, tăng thu ngân sách cho Nhà nước.

Lợi ích kinh tế xã hội cũng được dự tính trên cơ sở các dự báo nên nó cũng có tính biến động, rủi ro.

2.2 Các chỉ tiêu đánh giá:

2.2.1 Giá trị gia tăng thuần túy (NVA).

Đây là chỉ tiêu cơ bản phản ánh hiệu quả kinh tế xã hội của dự án. Giá trị gia tăng thuần túy là giá trị chênh lệch giữa giá trị đầu ra và giá trị đầu vào. Công thức tính toán như sau:

$$NVA = O - (MI + I)$$

Trong đó:

NVA- là giá trị gia tăng thuần túy do dự án đem lại đây là đóng góp của dự án đối với toàn bộ nền kinh tế.

O- là giá trị đầu ra của dự án.

MI- là giá trị đầu vào vật chất thường xuyên và các dịch vụ mua ngoài theo yêu cầu để đạt được các đầu ra trên đây (như năng lượng, nhiên liệu...)

I- là vốn đầu tư ban đầu.

2.2.2 Chỉ số lao động có việc làm.

Bao gồm số lao động trực tiếp và số lao động gián tiếp do dự án tạo ra (các dự án liên đới, đó là các dự án được thực hiện do sự đòi hỏi của dự án. Việc xác định số lao động trực tiếp và lao động gián tiếp do thực hiện dự án như sau:

- Xác định số lao động cần thiết cho dự án đang xem xét tại năm hoạt động bình thường của dự án.
- Xác định số lao động cần thiết cho dự án liên đới đối với dự án đang xem xét cả đầu vào lẫn đầu ra. Đây chính là số lao động gián tiếp nhờ vào việc thực hiện dự án.
- Tổng hợp số lao động trực tiếp và gián tiếp sau khi đã được tính toán trên đây ta sẽ có số lao động có việc làm nhờ thực hiện dự án.

2.3 Tiêu chuẩn để đánh giá:

+ Nâng cao mức sống dân cư: Được thể hiện gián tiếp thông qua các số liệu cụ thể về mức gia tăng sản phẩm quốc gia, mức gia tăng thu nhập, tốc độ tăng trưởng và phát triển kinh tế.

+ Phân phối thu nhập và công bằng xã hội: Thể hiện qua sự đóng góp của công cuộc đầu tư vào việc phát triển các vùng kinh tế kém phát triển và việc đẩy mạnh công bằng xã hội.

+ Gia tăng số lao động có việc làm: Đây là một trong những mục tiêu chủ yếu của chiến lược phát triển kinh tế xã hội của các nước thừa lao động, thiếu việc làm.

+ Tăng thu và tiết kiệm ngoại tệ: Những nước đang phát triển không chỉ nghèo mà còn là nước nhập siêu. Do đó, đẩy mạnh xuất khẩu, hạn chế nhập khẩu là mục tiêu quan trọng trong chiến lược phát triển kinh tế.

2.4 Phương pháp đánh giá lợi ích kinh tế xã hội do thực hiện dự án đầu tư.

Xuất phát từ góc độ nhà đầu tư :

Dưới góc độ nhà đầu tư, lợi ích kinh tế xã hội của dự án được xem xét biệt lập với các tác động của nền kinh tế đối với dự án (như trợ giá đầu vào, bù lỗ đầu ra của Nhà nước). Trong trường hợp này, phương pháp áp dụng là dựa trực tiếp vào số liệu của các báo cáo tài chính của dự án để tính các chỉ tiêu định lượng và thực hiện các xem xét mang tính chất định tính sau:

+ Mức đóng góp cho ngân sách (các khoản nộp vào ngân sách khi dự án bắt đầu hoạt động như thuế doanh thu, thuế lợi tức, thuế xuất nhập khẩu, thuế đất...) từng năm và cả đời dự án.

+ Số chỗ làm việc tăng thêm từng năm và cả đời dự án.

+ Mức tăng năng suất lao động sau khi có dự án so với trước khi có dự án từng năm và bình quân cả đời dự án.

+ Tạo thị trường mới và mức độ chiếm lĩnh thị trường của dự án.

+ Nâng cao trình độ kỹ thuật của sản xuất: thể hiện ở mức thay đổi cấp bậc công việc bình quân sau khi có dự án so với trước khi có dự án và mức thay đổi này tính trên mỗi đơn vị đầu tư.

+ Nâng cao trình độ quản lý: thể hiện ở thay đổi mức đảm nhiệm quản lý sản xuất, quản lý lao động, quản lý sau khi có dự án so với trước khi có dự án.

+ Các tác động đến môi trường sinh thái.

+ Đáp ứng việc thực hiện mục tiêu trong chiến lược phát triển kinh tế xã hội của đất nước, các nhiệm vụ của kế hoạch phát triển kinh tế xã hội trong từng thời kỳ.

Xuất phát từ góc độ quản lý vĩ mô của Nhà nước:

Đối với cấp quản lý vĩ mô của Nhà nước, khi xem xét lợi ích kinh tế xã hội của dự án phải tính đến mọi chi phí trực tiếp và gián tiếp thu được do dự án đem lại.

Chi phí ở đây chi phí của nhà đầu tư, của địa phương, của ngành và của đất nước. Các lợi ích ở đây bao gồm lợi ích mà nhà đầu tư, người lao động, địa phương và cả nền kinh tế được hưởng.

Để xác định chi phí, lợi ích đầy đủ của các dự án đầu tư phải sử dụng các báo cáo tài chính, tính lại đầu vào đầu ra theo xã hội. Không sử dụng giá thị trường để tính chi phí và lợi ích kinh tế xã hội và giá thị trường chịu sự chi phối của các chính sách tài chính, kinh tế, hành chính của Nhà nước. Do đó giá thị trường không phản ánh đúng chi phí xã hội thực tế.

Vì vậy, khi tính toán hiệu quả kinh tế xã hội của những dự án có tầm cỡ lớn, bao quát một vùng, một ngành rộng lớn hay quan trọng của nền kinh tế thì phải điều chỉnh giá này theo giá xã hội, phải lưu ý đến yếu tố bên ngoài có ảnh hưởng đến dự án và ngược lại.

2.5 Những tác động của dự án.

Mục tiêu và phạm vi phân tích tác động đến môi trường sinh thái: Việc thực hiện một dự án thường có những tác động nhất định đến môi trường sinh

thái. Các tác động này cũng có thể là tích cực nhưng cũng có thể là tiêu cực. Tác động tích cực có thể là làm đẹp cảnh quan môi trường, cải thiện điều kiện sống, sinh hoạt cho dân cư địa phương... Các tác động tiêu cực bao gồm việc ô nhiễm nguồn nước, không khí, đất đai, làm ảnh hưởng sức khoẻ con người và súc vật trong khu vực. Vì vậy trong phân tích dự án các tác động về môi trường đặc biệt là tác động tiêu cực phải được quan tâm thoả đáng.

Những ảnh hưởng đến kết cấu hạ tầng: Sự gia tăng năng lực phục vụ của kết cấu hạ tầng sẵn có, bổ sung năng lực phục vụ mới của kết cấu hạ tầng mới.

Tác động dây truyền: Do xu hướng phát triển của phân công lao động xã hội, mối liên hệ giữa các vùng, các ngành trong nền kinh tế ngày càng gắn bó chặt chẽ. Vì vậy, lợi ích kinh tế xã hội của dự án không chỉ đóng góp cho bản thân ngành được đầu tư mà còn có ảnh hưởng thúc đẩy sự phát triển của các ngành khác. Tuy nhiên ảnh hưởng dây truyền này không chỉ có ý nghĩa tích cực mà trong một số trường hợp nó cũng có tác động tiêu cực. Khi phân tích dự án cần phải tính đến cả hai yếu tố này.

Những ảnh hưởng đến sự phát triển địa phương: Có những dự án mà ảnh hưởng của nó đến sự phát triển kinh tế xã hội của địa phương là rất rõ rệt. Đặc biệt là đối với các dự án tại các địa phương nghèo, miền núi, nông thôn với mức sống và trình độ dân trí thấp. Nếu dự án được triển khai tại các địa phương trên tất yếu sẽ kéo theo việc xây dựng các công trình kết cấu hạ tầng. Những năng lực mới của kết cấu hạ tầng được tạo từ những dự án nói trên không những chỉ có tác dụng đối với chính những dự án đó mà còn có ảnh hưởng đến các dự án khác và sự phát triển của địa phương.

Sự khác nhau giữa phân tích kinh tế và phân tích tài chính của dự án.

Về quan điểm:

Phân tích tài chính là xem xét hiệu quả ở tầm vi mô, tầm doanh nghiệp còn phân tích kinh tế xã hội là xem xét ở tầm vĩ mô, tầm xã hội.

Phân tích tài chính xuất phát từ lợi ích của nhà đầu tư, còn phân tích kinh tế xã hội là xuất phát từ lợi ích của cả xã hội, cả cộng đồng.

Mục tiêu trong phân tích tài chính là tối đa hoá lợi nhuận cho nhà đầu tư, còn mục tiêu của phân tích hiệu quả kinh tế xã hội là tối đa hoá phúc lợi của toàn xã hội.

Chính vì có sự khác biệt đó nên trong thực tế, một dự án đầu tư có thể thoả mãn tối đa hoá lợi nhuận cho doanh nghiệp nhưng có thể nó không đồng thời tối đa hoá phúc lợi cho xã hội, những lợi ích mà nó đem lại cho xã hội có khi không tương xứng, thậm chí có thể còn có hại cho xã hội.

Mặc dù đã phân tích tài chính đầy đủ, một dự án đầu tư vẫn phải phân tích về mặt hiệu quả kinh tế xã hội vì đối với Nhà nước đây lại là căn cứ chủ yếu để Nhà nước cấp giấy phép đầu tư và ngân hàng xem xét tài trợ vốn cho dự án.

Về mục đích:

Mục đích của phân tích tài chính là quan tâm tới tối đa hoá lợi ích của chủ đầu tư và các nhà tài trợ. Do đó, họ quan tâm đến lợi nhuận, hiệu quả đầu tư, sản lượng tối đa hoá lợi nhuận. Ngoài ra, họ hầu như không quan tâm đến tác động của dự án đến nền kinh tế xã hội nói chung. Trái lại, mục đích của phân tích kinh tế là quan tâm đến lợi ích của đem lại cho nền kinh tế, tức là xem xét dự án đóng góp thực sự cho nền kinh tế quốc dân là bao nhiêu và tìm cách tối đa hoá lợi ích đó.

Từ sự khác nhau về mục đích nói trên, dẫn đến quan niệm khác nhau về lợi ích và chi phí trong phân tích tài chính và trong phân tích kinh tế. Trong phân tích kinh tế chi phí được quan niệm là những khoản chi làm tiêu hao nguồn lực thực sự của nền kinh tế, còn lợi ích là những khoản đóng góp thực sự của dự án vào phúc lợi chung của quốc gia. Tất cả những khoản chi phí và lợi ích đơn thuần mang tính chất chuyển giao từ thực thể kinh tế này sang thực thể kinh tế khác trong nền kinh tế đều bị loại ra khỏi phân tích kinh tế.

Chính vì quan niệm về lợi ích và chi phí kinh tế như vậy, cho nên giá cả sử dụng trong phân tích kinh tế phải là giá cả phản ánh đúng sự khan hiếm nguồn lực. Thế nhưng ở hầu hết các nước đang phát triển, giá cả thị trường của hàng hoá, dịch vụ, vốn, ngoại hối, đất đai ...đều bị bóp méo vì những lí do khác nhau. Có trường hợp, giá cả thị trường bị bóp méo do thất bại của thị trường, trường hợp khác có sự can thiệp của chính phủ. Vì lẽ đó, không thể sử dụng giá thị trường để phân tích kinh tế, mà cần thiết phải điều chỉnh giá thị trường sang một giá phản ánh đúng sự khan hiếm nguồn lực của nền kinh tế - đó là giá kinh tế.

CHƯƠNG II

DỰ ÁN XÂY DỰNG TỔ HỢP NHÀ CAO TẦNG CỦA CÔNG TY XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH VĂN HOÁ.

I. GIỚI THIỆU CHUNG VỀ CÔNG TY XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH VĂN HOÁ.

1. Lịch sử hình thành và quá trình phát triển Công ty Xây dựng công trình văn hoá.

Công ty Xây dựng Công trình Văn hoá là doanh nghiệp nhà nước hạng II, được thành lập lại theo quyết định số 289/ QĐ ngày 25/ 03/1993 của Bộ Văn hoá thông tin, Công ty có trụ sở làm việc tại số 8 ngõ 260 Cầu Giấy Hà Nội. Tiền thân là Công ty xây dựng bộ văn hoá được thành lập theo quyết định số 144/VH- QĐ ngày 9/9/1976 của Bộ trưởng Bộ Văn hoá. Phát triển từ 1 đơn vị xây dựng ngành văn hoá, Công ty xây dựng công trình văn hoá có trên 25 năm xây dựng và trưởng thành. Công ty đã liên tục phát triển và đứng vững trên thị trường những năm gần đây.

Công ty có trụ sở làm việc tại số 8 ngõ 260 đường Cầu Giấy Hà Nội.

Về tài chính: hoạt động tài chính của Công ty luôn ổn định, có khả năng huy động vốn, đáp ứng mọi yêu cầu của khách hàng. Đối với khách hàng luôn được tín nhiệm, không có các khoản nợ quá hạn, nộp sách đầy đủ.

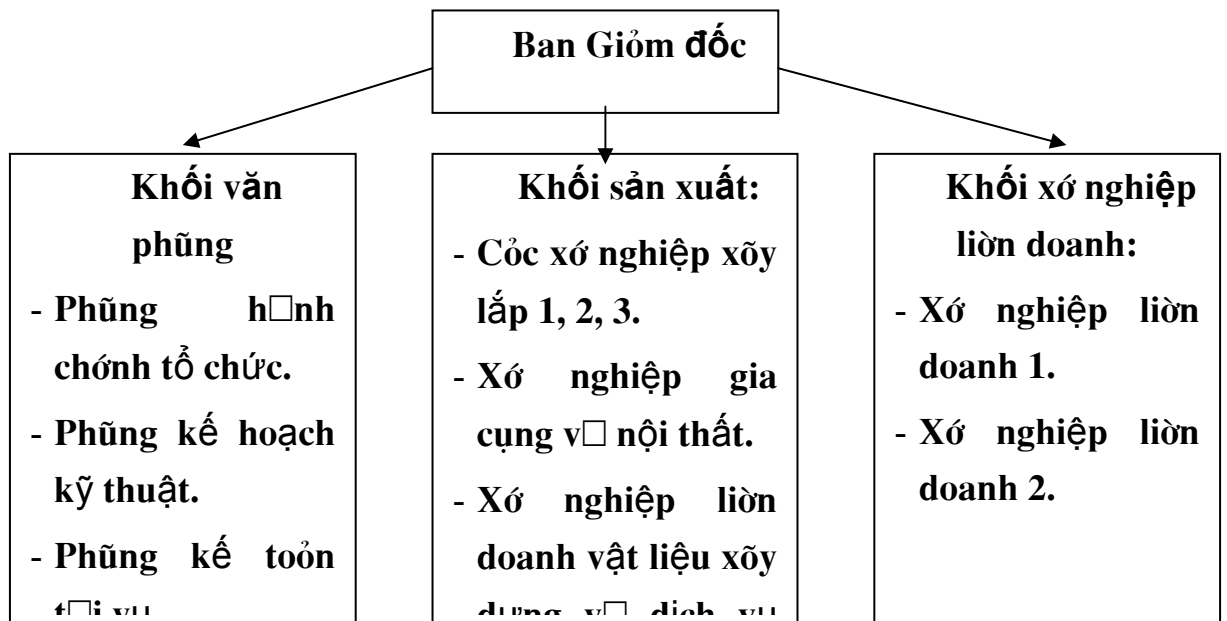
Về năng lực: Công ty có một tập thể cán bộ, kỹ sư, kiến trúc sư lành nghề cùng trang thiết bị hiện đại. Các công trình xây dựng được đánh giá tốt có chất lượng được bên A chấp nhận.

Tổ chức của doanh nghiệp theo hình thức:

+ Doanh nghiệp nhà nước hạch toán kinh tế độc lập.

+ Không thành lập hội đồng quản trị. Công ty đã liên tục phát triển và đứng vững trên thị trường những năm gần đây.

Mô hình tổ chức công ty:



2. Thực trạng sản xuất kinh doanh của công ty.

Ngành nghề kinh doanh chủ yếu của công ty và các sản phẩm chính của công ty là xây lắp công trình văn hoá và dân dụng, tư vấn đầu tư, kinh doanh vật tư, vật liệu xây dựng, tu bổ tôn tạo các công trình di tích lịch sử văn hoá, nghệ thuật, xây dựng các công trình phát triển hạ tầng quy mô vừa và nhỏ (công trình giáo dục, bảo vệ môi trường, giao thông, thuỷ lợi, điện và các công trình phát triển nền kinh tế quốc dân), tư vấn môi giới về bất động sản. Với thị trường ngày càng mở rộng, trải dài từ Bắc vào Nam công ty đã ký được rất nhiều hợp đồng thi công công trình. Các công trình sản phẩm của công ty đều đạt chất lượng rất tốt, được chủ đầu tư chấp nhận, nhiều công trình được tặng bằng khen đặc biệt công trình Chùa Mía, Đình Mạch Tràng... được nhận huy chương vàng của bộ xây dựng. Đời sống của cán bộ công nhân viên đang làm việc tại công ty được đảm bảo, ổn định. Cơ sở vật chất của công ty được nâng cấp khang trang, sạch đẹp. Bộ máy tổ chức sản xuất của công ty ổn định.

Việc thực hiện kế hoạch sản xuất hàng năm công ty đều đạt và vượt mức chỉ tiêu đặt ra.

Như năm 2001 đạt giá trị sản lượng là 25 tỷ đạt 110,5% kế hoạch đặt ra là 22,62 tỷ tăng 120% so với năm 2000 là 20,83 tỷ.

Năm 2002 giá trị sản lượng là 34,5 tỷ đồng đạt 116,37% kế hoạch đề ra là 30 tỷ và tăng 140% so với năm 2001 là 25 tỷ.

Số công trình thi công hàng năm tăng lên và đạt chất lượng tốt về kỹ thuật, mỹ thuật, đảm bảo tiến độ được bên A chấp nhận.

Như năm 2001 công ty thi công 76 công trình trong đó chuyển tiếp năm 2000 là 12 công trình, ký năm 2001 là 64 công trình, đã bàn giao 60 công trình còn chuyển sang năm 2002 là 16 công trình.

Năm 2002, đã thi công 88 công trình trong đó chuyển tiếp từ 2001 là 16 công trình với 72 công trình ký thêm. Công ty đã bàn giao 63 công trình còn 25 công trình chuyển sang 2003.

Ngoài doanh thu từ việc thi công các công trình ra công ty còn tận thu các nguồn khác như cho thuê nhà xưởng, cho thuê hội trường ...

Đối với công tác tiếp thị, tìm việc làm công ty đã nhận thức được sự quan trọng của hoạt động này và đã thực hiện ngày càng tích cực. Công ty mạnh dạn đầu tư mở rộng tìm kiếm đối tác làm ăn tại các tỉnh, thành phố như Thành phố Hồ Chí Minh, Cần Thơ, Hà Tây... Điều này chứng tỏ năng lực công ty ngày càng được nâng lên, chiếm được tình cảm của Bộ đầu tư và Bộ chủ quản.

Đối với công tác tài chính: Hàng năm, công ty quản lý tốt vấn đề tài chính, không gây thất thoát, đáp ứng kịp thời sản xuất kinh doanh. Hàng tháng, quý đều có báo cáo gửi lãnh đạo cấp uỷ. Tất cả các báo cáo tài chính đều cân đối giữa thu và chi. Công ty cũng thường xuyên chi mua trang thiết bị máy móc đầu tư cho dài hạn, làm tăng tài sản công ty.

Năm 2001 tổng thu là 3,75 tỷ đồng, tổng chi là 3,823 tỷ đồng trong đó chi SXKD là 2,2 tỷ đồng, trích khấu hao 435,8 triệu đồng, chi mua sắm dài hạn 1,2 tỷ đồng. Như vậy còn lại là $3,75 - (2,2 + 0,4388) = 1,1112$ tỷ đồng.

Năm 2002 tổng thu 4,1 tỷ đồng, tổng chi là 4,25 tỷ đồng trong đó chi SXKD 2,429 tỷ đồng, trích khấu hao tài sản cố định là 481,6 triệu đồng, chi mua sắm dài hạn là 1,314 tỷ đồng. Như vậy còn lại là $4,1 - (2,429 + 481,6) = 1,1894$ tỷ đồng.

Về vốn và quản lý vốn: Tuy vốn hiện có của công ty còn nhỏ, chủ yếu hoạt động trên cơ sở huy động từ các nguồn tài trợ nhưng công ty luôn bảo toàn và phát triển vốn Nhà nước giao. Vốn dùng cho việc sản xuất kinh doanh, cải tạo xây mới và cho thuê hiệu quả, thu tiền đầy đủ. Vốn của công ty hiện nay là 5,704 tỷ, trong đó vốn ngân sách cấp 3,462 tỷ, vốn tự bổ sung là 2,242 tỷ.

Công tác quản lý công trình: Đây là vấn đề quan trọng mà công ty luôn luôn đặc biệt quan tâm vì đây là uy tín của công ty trên thị trường. Các công trình khi khởi công đều có đầy đủ hồ sơ, giấy giao nhiệm vụ, thanh quyết toán đều gửi lại bản lưu nên việc quản lý, kiểm tra, giám sát thuận lợi. Các công trình đều có biện pháp thi công an toàn, chất lượng. Thường xuyên có các cán bộ kiểm tra về chất lượng, kỹ thuật ...để đảm bảo cho công trình đạt chất lượng nâng cao uy tín công ty trên thị trường. Việc quản lý chặt chẽ các hoạt động của công ty giúp lãnh đạo công ty nắm bắt tốt các biến động trong sản xuất kinh doanh để kịp thời chỉ đạo sửa đổi.

Hoạt động của các xí nghiệp sản xuất (xí nghiệp 1, 2, 3, 4 và đội thi công) nhìn chung đều hoạt động tốt. Thực hiện các công trình đảm bảo chất lượng tốt. Đời sống của cán bộ công nhân viên ngày càng được cải thiện, các cán bộ không ngừng học tập nâng cao trình độ chuyên môn, nghiệp vụ đáp ứng yêu cầu sản xuất của xí nghiệp. Ngoài thực hiện các công trình từ trên rót xuống, các xí nghiệp tích cực tìm kiếm đối tác kinh doanh trên thị trường.

Tuy mọi hoạt động của công ty nhìn chung đều hoàn thành tốt, chất lượng nhưng theo theo xu thế chung ngày càng phát triển của thị trường thì quy mô còn nhỏ bé, các hoạt động cụ thể vẫn còn hạn chế. Tuy đã vươn lên mạnh mẽ tự khẳng định mình trên thị trường, các năm đều tạo đà cho năm sau phát triển nhưng con số thật sự còn rất nhỏ bé. Việc tìm kiếm tiếp thị hầu như vẫn tập trung vào một vài cá nhân, chưa phát động rộng rãi do vẫn thiếu yêu cầu về vật chất, phương tiện để đi tiếp thị tìm kiếm. Đối với nguồn vốn của công ty thì còn quá nhỏ, chưa đủ điều kiện để mở rộng công ty. Vốn của công ty tăng chậm, chưa có nguồn vốn bổ sung, hoạt động chủ yếu dựa trên các nguồn vốn vay cho nên chưa được chủ động trong sản xuất kinh doanh. Còn công tác quản lý chú tâm, quản lý chặt chẽ song vẫn không tránh khỏi một số thiếu sót trong khi thực hiện. Trình độ chuyên môn kỹ thuật ngày càng được nâng lên song như vậy vẫn còn chưa cao, cơ sở vật chất còn nghèo nàn để đáp ứng yêu cầu kỹ thuật công nghệ hiện nay và chưa đáp ứng được thực tiễn phát triển rất nhanh của xã hội.

Như vậy, với nhiều tồn tại của mình, công ty rất cần có biện pháp , phương hướng thực hiện nhằm hạn chế, đồng thời tạo đà phát triển cho công ty, nâng cao năng lực cạnh tranh trong tương lai.

3. Phương hướng phát triển

Với những hạn chế còn tồn tại của công ty thì việc đưa ra mục tiêu chiến lược là rất quan trọng giúp công ty phát triển mở rộng. Do quy mô của công ty còn nhỏ bé, hoạt động sản xuất kinh doanh nhiều ngành nghề chưa đi sâu vào hoạt động trong lĩnh vực cụ thể. Do đó mục tiêu cần đặt ra là phát triển công ty đưa công ty hoạt động với quy mô lớn hơn (bề rộng) và hoạt động chuyên sâu lĩnh vực có tiềm năng (bề sâu). Đặc biệt hướng trong những năm gần đây sẽ chuyển từ công ty Nhà nước sang công ty cổ phần.

Phương hướng: tiếp tục duy trì và hoàn thiện ngày càng tốt hơn cơ chế khoán bởi khoán là hoạt động chủ yếu của công ty. Hoàn thiện hơn mô hình quản lý: công ty đại diện pháp nhân chịu trách nhiệm trước Nhà nước và pháp luật mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty, các đơn vị hạch toán phụ thuộc chịu trách nhiệm trước công ty, Nhà nước và theo quy chế hoạt động của công ty đã ban hành.

Để thực hiện mục tiêu và phương hướng đặt ra, công ty có nhiệm vụ chính như sau:

- Tích cực tăng sản lượng qua các năm, năm 2003 đạt sản lượng 40 tỷ đồng.
- Đảm bảo khả năng quản lý và điều hành thi công các công trình có quy mô lớn và địa bàn ngày càng xa để mở rộng địa bàn hoạt động của công ty.
- Tăng năng lực đấu thầu và chất lượng các bài thầu, tham gia các dự án có quy mô lớn về cả tài chính, thiết bị và nhân lực.
- Nghiên cứu các dự án mới nhằm phát huy thế mạnh nhà đất của công ty.
- Tìm kiếm, tuyển dụng cán bộ có năng lực, đào tạo bố trí có hiệu quả cán bộ của công ty.
- Kiện toàn các phòng ban, tăng cường công tác kiểm tra chỉ đạo thực hiện, hoàn thiện phát triển các mô hình xí nghiệp xưởng đội thi công...

Với phương hướng mục tiêu đặt ra như vậy, dựa trên nguồn lực sẵn có, công ty đã đi sâu nghiên cứu dự án “xây dựng tổ hợp nhà cao tầng” trên đất đang sử dụng của công ty nhằm nâng cao thế mạnh nhà đất đồng thời mở rộng quy mô của công ty trong tương lai.

II. DỰ ÁN XÂY DỰNG TỔ HỢP NHÀ CAO TẦNG.

Nhằm tận dụng hết thế mạnh về đất đai, khai thác hiệu quả những tiềm năng hiện có, tạo chỗ dựa vững chắc cho công tác sản xuất kinh doanh, thực hiện tốt các nhiệm vụ, nâng cao mức nộp ngân sách Nhà nước. Công ty Xây

dựng công trình Văn hoá kính trình Bộ Văn hoá cho phép công ty được lập và xúc tiến triển khai dự án đầu tư xây dựng một tổ hợp nhà cao tầng đa năng ngay trên diện tích mà công ty đang sử dụng để làm trụ sở, nhà ở, nhà xưởng theo chủ trương của Nhà nước.

Thông qua các cuộc họp 2001 - 2002 ban lãnh đạo và công nhân viên thể hiện quyết tâm phấn đấu khắc phục khó khăn, đẩy mạnh sự phát triển công ty theo hướng đổi mới, đa dạng hoá, đa phương hoá kinh doanh Đặc biệt là nhất trí cho việc đẩy mạnh công tác đầu tư vào các dự án lâu dài. Việc thực hiện dự án đầu tư xây dựng tổ hợp nhà cao tầng trên diện tích đất công ty đang sử dụng là mong muốn và được sự thống nhất của toàn bộ cán bộ công nhân viên chức.

1. Sự cần thiết của dự án.

Việc thực hiện dự án sẽ đem lại những lợi ích kinh tế, xã hội thiết thực và đồng thời cũng tạo ra bước phát triển đột phá cho công ty, cụ thể là:

- Tạo ra một khu nhà ở khang trang, hiện đại bên cạnh đại lộ lớn, cải thiện cảnh quan môi trường đô thị. Người dân trong khu vực hưởng lợi dự án là từ việc được sử dụng hệ thống giao thông sạch đẹp, hệ thống cấp thoát nước tốt, chất lượng cuộc sống được nâng cao, an toàn.
- Tăng quỹ nhà ở cho Bộ và thành phố thêm 15 060 m²... Góp phần giảm bớt khó khăn về vấn đề nhà ở của thành phố hiện nay.
- Tăng nguồn ngân sách Nhà nước.
- Tăng nguồn vốn của công ty.

2. Căn cứ để lập dự án.

Căn cứ pháp lý:

- Căn cứ vào chủ trương, chính sách của Đảng và Nhà nước: “Tạo điều kiện cho các doanh nghiệp phát huy hết khả năng, tận dụng những ưu thế sẵn có

của doanh nghiệp nhằm ổn định và phát triển sản xuất, góp phần xây dựng đất nước, nâng cao đời sống người lao động”.

- Căn cứ vào nghị định 71/2001/ NĐ - CP ngày 5/10/2001 về ưu đãi đầu tư xây dựng nhà ở để bán và cho thuê, thông tư số 20/2002 TT-BTC hướng dẫn thi hành nghị định 71/2001/NĐ- CP.
- Căn cứ chủ trương của thành phố Hà Nội khuyến khích hỗ trợ những dự án tạo thêm quỹ nhà ở, nhất là nhà cao tầng hiện đại nhằm giải quyết nhu cầu nhà ở đang bức súc hiện nay trong khi quỹ đất thành phố còn hạn chế.

Căn cứ thực tế: Căn cứ vào tiềm năng và khả năng của công ty về đất đai hiện có, tuy không lớn nhưng ở vị trí thuận lợi. Bộ máy điều hành quản lý ổn định và có uy tín trong sản xuất kinh doanh trên địa bàn thành phố.

3. Mô tả dự án.

3.1. Sản phẩm của dự án.

Sản phẩm: Tổ hợp nhà cao tầng A,B,C,D từ 9-17 tầng.

Luận chứng:

Đối với khu nhà cao tầng của Công ty sẽ xây dựng.

Điểm mạnh: Khu chung cư ở vị trí thuận lợi, đông khu dân cư xung quanh, nằm ngay trên tuyến đường trọng điểm của Thành phố, thuận lợi trong việc đi lại, an ninh trật tự. Đồng thời nhu cầu về nhà ở hiện nay đang là vấn đề bức xúc đặc biệt là nhà ở chung cư văn minh sạch đẹp cũng như tranh thủ sự ủng hộ khuyến khích của Ủy ban nhân dân Thành phố và chính sách của Nhà nước.

Điểm yếu: Nguồn lực về tài chính công ty còn rất hạn chế cho nên việc thực hiện dự án phụ thuộc nhiều vào vắn đề vay vốn. Hơn nữa tuy là khu chung cư nằm ngay trên tuyến đường thuận lợi nhưng vẫn chưa phải là trung tâm của Thành phố nên chưa có khả năng cạnh tranh lớn. Diện tích xây dựng chưa lớn cho nên khoảng cách không gian giữa các nhà tầng còn hạn chế.

Nghiên cứu thị trường còn hạn chế nên việc dự báo khách hàng sau này chỉ mang tính tương đối tạo cảm giác khó an toàn.

Đối với các khu nhà trung cư khác trên địa bàn Hà Nội: trung cư Bắc Linh Đàm, trung cư Định Công, trung cư đang xây dựng trên đường Huỳnh Thúc Kháng...

Điểm mạnh: Các nhà đầu tư có vốn mạnh, quy mô xây dựng lớn, chủ động trong việc xây dựng và kinh doanh có hiệu quả cao. Diện tích xây dựng lớn thông thoáng, khu nhà ở khang trang sạch đẹp, môi trường sạch sẽ, an ninh tốt...

Điểm yếu: Xa trung tâm thành phố, việc đi lại trong thành phố bị hạn chế. Diện tích mỗi căn nhà khu Bắc Linh Đàm nhỏ chỉ khoảng 60-70 m² so với các khu khác thì nhỏ và diện tích như vậy chưa đáp ứng được nhu cầu của người dân.

3.2. Địa điểm xây dựng.

Trên diện tích đất mà công ty xây dựng Công trình Văn hoá đang sử dụng tại ngõ 260- Đường Cầu Giấy- Quận Cầu Giấy- Hà Nội.

3.3 Quy hoạch xây dựng.

Xây 4 toà nhà riêng biệt cao từ 9-17 tầng có đường nội bộ, hệ thống cơ sở hạ tầng, điện nước; có khuôn viên cây xanh, thảm thực vật; đảm bảo về phòng cháy chữa cháy; đảm bảo vệ sinh môi trường...

Mục đích của dự án: làm trụ sở làm việc của công ty, văn phòng giới thiệu sản phẩm, nhà dịch vụ, bán và cho thuê một số căn hộ. Cụ thể:

- Tổng diện tích đất công ty đang quản lý 3200 m².
- Dự kiến diện tích đất xây dựng: 2220 m².
- Dự kiến diện tích đất làm đường nội bộ, công trình phụ trợ: 980 m².

- Dự kiến tổng diện tích sàn xây dựng: 27 315 m².

Trong đó: + Từ tầng 1-2: công ty giữ lại làm trụ sở, kinh doanh, giới thiệu sản phẩm, cho thuê dịch vụ ...

+ Từ tầng 3-17: Xây căn hộ dạng chung cư.

Bảng 1: Diện tích đất dự kiến đưa vào dự án

Lô đất	Số thửa	Diện tích	Chủ sở hữu			Hiện trạng sử dụng
			CTXD VH	Cơ quan	Dân	
A	80	816.8	x			Nhà 2 tầng cấp 3 cũ
B	119	711.1	x			Nhà cấp 4 cũ
	117	47.5			x	Nhà cấp 4 cũ
	87	260		x		Đường GT chung
	50	1097.9	x			Nhà cấp 4 cũ
	88	457.9		x		Cty xe đạp, nhà C4
	187	15.5			x	Nhà cấp 4 cũ
	51	11.9			x	Nhà cấp 4 cũ
	17	933.5	x			Nhà cấp 4 cũ + sân
	118	12			x	Nhà cấp 4 cũ
Cộng B		3547.3				
Tổng cộng		4364	3559.2	717.9	86.9	

• Phân tích cơ cấu đất đưa vào dự án:

- Đất công ty Xây dựng Bộ Văn hoá quản lý: 3559.2 m² chiếm 81.59% cần phá dỡ các công trình cấp 3 và cấp 4 hiện tại, di chuyển và thuê nơi làm việc mới tạm thời cho các đơn vị của công ty trong quá trình chuẩn bị và thi công.

- Đất của công ty xe đạp: 457.9 m² chiếm 10.49%, cần phá dỡ nhà kho cấp 4 để tham gia vào dự án hoặc chuyển đổi với công ty Xây dựng Bộ Văn hoá vào vị trí khác trong khu đất.

- Đất giao thông chung của ngõ: 260m² chiếm 5.95%. Được đưa vào dự án để làm lại đường mới cho cả khu vực.

- Đất của dân: 86.9m² (gồm 4 hộ) chiếm 1.99% cần phá dỡ nhà cấp 4 đưa vào dự án làm đường, hệ chung đồng thời tái định cư vào vị trí khác trong khu vực (hoặc đền bù bằng tiền).

Bảng 2: Phân tích cơ cấu các công trình dự kiến xây dựng

STT	Tên công trình	Diện tích xây dựng	Diện tích sàn XD m ²	Trong đó			Số căn hộ
				DT chung	DT d.vụ	DT ở	
1	Nhà A	470	4365	560	376	3429	32
2	Nhà B, C, D	1275	22950	4515	2010	16425	144
	Cộng	1745	27315	5075	2386	19854	176

- Phương án khai thác sử dụng:

Nhà A:

Tầng 1: có diện tích = 376 m² thuộc sở hữu của công ty xây dựng Bộ Văn hoá dùng làm dịch vụ: trông xe, cho thuê văn phòng, cửa hàng và bố trí một số công trình kỹ thuật khác như: trạm bơm, phòng quản lý điện, bảo vệ...

Tầng 2-9: gồm các căn hộ có diện tích từ 100- 110 m² .Trong đó:

- 70% bán theo giá kinh doanh.
- 30% thành phố bán cho diện chính sách (theo giá đảm bảo kinh doanh).

Nhà B, C, D:

Tầng 1,2 thuộc sở hữu của công ty xây dựng Bộ Văn hoá có diện tích 3105 m² dùng làm:

- Văn phòng cho thuê.
- Văn phòng công ty.
- Dịch vụ và cửa hàng.

Tầng 3-17 gồm các căn hộ 90-125 m². Trong đó:

- 70% bán theo giá kinh doanh.
- 30% thành phố bán cho diện chính sách (theo giá đảm bảo kinh doanh).

Để quản lý và khai thác có hiệu quả diện tích 2400 m² công trình, công ty cần hình thành một xí nghiệp kinh doanh dịch vụ và quản lý nhà.

Các hộ dân sau khi mua nhà được cung cấp đầy đủ các thủ tục cần thiết để làm thuế trước bạ theo quy định hiện hành.

Nguồn vốn dự kiến huy động:

Vốn cần có khoảng: 83 tỷ đồng. Trong đó:

Vay ngân hàng đầu tư phát triển Hà Nội:

Tiền đặt cọc từ việc bán căn hộ (30%).

Các nguồn vốn khác.

Bảng 3: Chi phí đầu tư xây dựng

TT	Tên công trình	Đơn vị	Khối lượng	Suất đầu tư (triệu đồng)	Thành tiền (triệu đồng)
1	Nhà A	m ²	4365	3.5	15277.5
2	Nhà B,C,D	m ²	22950	3.5	80325
3	Đường nội bộ	m ²	540	0.15	81
4	Hệ thống cống thoát	md	300	0.1	30
5	Chuyến trạm BT	Cái	02	50	100

6	Trạm BT mới	Cái	01	200	200
	Tổng cộng				96013.5

(Nguồn: Phòng kế hoạch kỹ thuật Công ty)

Giá thành 1 m² đã bao gồm: công tác chuẩn bị dự án, khảo sát, thiết kế, thi công và hoàn tất dự án, giải phóng mặt bằng, thiết bị điện, cấp thoát nước và chi phí khác...

Các hạng mục chi phí dự kiến:

- Chi phí xây lắp: Khoảng 90 tỷ đồng (ước tính chi phí xây lắp trung bình là 3.5 triệu đồng/ m²)
- Chi phí khác: 6 tỷ đồng. Bao gồm:
 - + Làm đường.
 - + Giải phóng mặt bằng.
 - + Cây xanh.
 - + Điện, nước...

Thời gian thu hồi vốn: 5 đến 7 năm.

Thời gian thực hiện: - Thời gian chuẩn bị: 02 năm.

- Thi công dự án: 03 năm.

Các giải pháp công nghệ, tiêu chuẩn và kỹ thuật xây dựng.

- Kiến trúc: Công trình có kiến trúc hiện đại, hình khối phù hợp với thời đại, đảm bảo được tính thẩm mỹ và phong cách Việt Nam.
- Kết cấu:
 - + Là một công trình nhà cao tầng nên hệ chịu lực được thiết kế đảm bảo an toàn với toàn bộ các tải trọng đứng và tải trọng ngang (gió động và động đất) theo tiêu chuẩn: TCVN 2737-1995 về tải trọng và tác động, các tiêu chuẩn thiết kế kết cấu BTCT, thiết kế và thi công móng cọc... Phù hợp qui chuẩn xây dựng Việt Nam.
 - + Về giải pháp cụ thể:

Móng cọc đài thấp BTCT M 300-400, cọc khoan nhồi đường kính 0.8-1.2m, chiều sâu dự kiến 30-45m.

Kết cấu phân thân: khung BTCT kết hợp lõi cứng chịu lực, sàn BTCT toàn khối dày 10-12cm (nhà A), sàn BTCT dự ứng lực dày 22-25cm (nhà B,C,D)

Tường bao và ngăn cách bằng gạch rỗng M75 dày 220, 150 và 110 với VXM M50.

- Nội thất:

+ Tường, trần, trát VXM M50, sơn bả.

+ Cửa sổ và cửa đi ban công kính nhôm sơn tĩnh điện có hoa sắt, cửa đi trong nhà bằng gỗ, hoặc nhôm sơn tĩnh điện.

+ Khu WC ốp lát gạch men và lắp đầy đủ thiết bị WC liên doanh.

+ Hệ thống điện chiếu sáng và sinh hoạt đi ngầm trong tường, có đầu chờ điện thoại, ti vi tại phòng khách, đầu chờ điều hoà chung cho căn hộ.

- Thiết bị:

+ Mỗi nhà đều có 2 thang máy với tải trọng 0.9-1.2 tấn kết hợp thang bộ và thang thoát nạn.

+ Hệ thống kỹ thuật bao gồm: 2 bơm cứu hoả và 2 bơm cấp nước lên bể mái (có thể bố trí cả bơm tăng áp) với công suất đảm bảo phục vụ đủ nhu cầu sử dụng nước cho toàn bộ toà nhà.

+ Thông gió và ánh sáng tự nhiên được tận dụng tối đa.

+ Có trạm biến thế, cung cấp điện cho toàn bộ công trình.

- Cứu hoả:

+ Công trình được trang bị đầy đủ các hệ thống báo cháy cứu hoả theo đúng tiêu chuẩn phòng cháy và phù hợp với qui mô một công trình cao tầng, đáp ứng được các yêu cầu an toàn tuyệt đối khi sử dụng.

- + Công trình được thiết kế có bậc chịu lửa 1-2
- Về kỹ thuật xây dựng:
 - + Để thi công một công trình nhà cao tầng trong khu vực xen lẫn với dân cư mà không gây ảnh hưởng đến hoạt động bình thường của dân cư trong khu vực và các công trình lân cận, cần sử dụng các giải pháp thi công như: Móng, cọc khoan nhồi; hệ thống giàn giáo cố định hình, bê tông tươi...

4. Phương pháp tính toán trong dự án.

4.1 Hạch toán hiệu quả tài chính.

Thu:

Tiền bán căn hộ ở: $0.7 * 19\ 854 * 6.5 = 90\ 335.7$ (triệu đồng)

$0.3 * 19\ 854 * 5.0 = 29\ 981.0$ (triệu đồng)

Tổng cộng: 120 116 (triệu đồng)

Các số liệu:

Công ty dự tính bán 70% số căn hộ ở với giá 6,5 triệu đồng/m² và 30% số căn hộ ở với giá 5 triệu đồng/m².

19 854 là tổng m² diện tích nhà ở.

Tiền bán căn hộ với giá 6,5 triệu đồng/m² là 90 335.7 triệu đồng.

Tiền bán căn hộ với giá 5 triệu đồng/m² là 29 981 triệu đồng.

Tổng tiền bán số căn hộ ở là 120 116 triệu đồng.

Chi:

Chi phí đầu tư xây dựng: 96013.5(tr. đồng)

Lãi vay ngân hàng (20% số vốn): $96013.5 * 0.2 * 0.65\% * 24 = 2995.6$ (tr.đồng)

Tổng cộng: 99009.1(tr. đồng)

Các số liệu:

Chi phí đầu tư xây dựng đã được tính toán trong bảng 3 là 96013.5 triệu đồng.

Công ty dự tính vay ngân hàng 20% tổng số vốn đầu tư với lãi suất 0.65%/tháng trong vòng 2 năm.

Qua tính toán tổng chi cho dự án là 99009.1 triệu đồng.

Lợi nhuận dự kiến : 21106.9(tr. đồng)

4.2 Hạch toán hiệu quả kinh tế - xã hội.

Ngoài hiệu quả tài chính đem lại qua tính toán trên, dự án còn đem lại hiệu quả kinh tế xã hội rất lớn. Khi thực hiện dự án, Nhà nước thu được một khoản thuế là: $96013.5 * 5\% = 4530.675$ (tr. đồng). Với dự án hoàn thành, đóng góp thêm quỹ nhà ở là 19850 m² góp phần đáp ứng nhu cầu về nhà ở của nhân dân Thành phố hiện đang rất hạn hẹp do dân cư tăng ngày càng nhanh, nhu cầu nhà ở ngày càng lớn. Đồng thời với việc tăng quỹ nhà ở, dự án thực hiện giải quyết được một phần chính sách xã hội cho thành phố về vấn đề giải quyết việc làm. Với hình thức hoạt động khoán, khi thực hiện dự án công ty đã tạo thêm công ăn việc làm khá lớn cho công nhân xây dựng, người lao động thất nghiệp hoặc chưa có việc làm. Là một khu trung cư ngay trên địa bàn trung tâm Hà Nội sẽ tạo ra một cảnh quan đẹp đẽ cho môi trường đô thị và người dân trong khu vực được hưởng lợi từ dự án là được sử dụng hệ thống giao thông sạch đẹp, được sử dụng hệ thống dịch vụ kèm theo công trình sau khi hoàn thành.

5.Đánh giá công tác phân tích hiệu quả tài chính, kinh tế xã hội của dự án.

5.1 Những điều đạt được của công tác phân tích.

Những điều đạt được trong phân tích tài chính:

Dự án được phân tích khá chi tiết các chỉ tiêu của quá trình phân tích tài chính dự án như chỉ tiêu về chi phí bao gồm có đầu tư ban đầu, nguồn vay với lãi suất, doanh thu từ các nguồn, giá cả đầu vào và giá thành rõ ràng.

Cán bộ lập là những người có trình độ, thường xuyên được gửi đi các đào tạo và bồi dưỡng để nâng cao chuyên môn. Do đó đội ngũ cán bộ của dự án đều là những người có kiến thức, nghiệp vụ sâu sắc.

Các tài liệu được giữ gìn cẩn thận tại ban quản lý dự án của công ty cho nên việc đánh giá quá trình vận hành đầu tư được diễn ra có cơ sở và thuận lợi hơn.

Dự án là một thị trường khá phổ biến hiện nay và là vấn đề hết sức cần thiết được Đảng và Nhà nước quan tâm. Dự án mang đến cho thị trường sản phẩm chất lượng nhưng đang thiếu cung trên thị trường.

Những điều đạt được trong phân tích kinh tế xã hội:

Đã đề cập đến các vấn đề Nhà nước như thuế nộp cho ngân sách, tăng nguồn vốn cho Nhà nước thông qua dự án từ nguồn lãi suất trả cho ngân hàng và tiền nộp thuế sau khi dự án hoàn thành.

Góp phần giải quyết bớt khó khăn về nhà ở hiện nay của nhân dân thành phố trong khi nhu cầu thì rất lớn.

Đề cập đến việc tạo việc làm cho người dân, người dân có cơ hội có việc làm.

Có phân tích những tác động của dự án đến môi trường, cảnh quan xung quanh như cảnh quan sạch đẹp, hệ thống đường giao thông, dịch vụ kèm theo của khu trung cư.

5.2 Những hạn chế trong quá trình phân tích.

Hạn chế trong phân tích tài chính:

Về hệ số chiết khấu trong quá trình phân tích chưa sử dụng một cách chính xác do nguồn vốn đầu tư ban đầu xuất phát từ nhiều nguồn khác nhau như nguồn vay ngân hàng, tiền đặt cọc thuê nhà, vay của các đối tác liên doanh... nhưng trong tính toán công ty chỉ tính hệ số chiết khấu cho vay nguồn vay ngân hàng còn các nguồn vay khác thì không tính đến hệ số chiết khấu, chỉ

tính con số đơn giản. Thực chất phải tính là hệ số trung bình giữa các nguồn vốn.

Trong tính toán chưa sử dụng giá trị của tiền theo thời gian, mới chỉ quy hết các khoản doanh thu và chi phí ở mọi thời điểm về cùng một thời điểm hiện tại mà không có hệ số chiết khấu. Trong khi dự án được thực hiện trong khoảng thời gian là 5 năm nếu không giá trị thời gian của tiền thì dẫn đến kết quả có độ chính xác không cao. Thực chất cũng phải tính giá trị của tiền theo công thức hệ số chiết khấu.

Các chỉ tiêu đánh giá tài chính chưa được áp dụng trong dự án mà mới chỉ tính đơn thuần lợi nhuận là phần còn lại của doanh thu sau khi trừ chi phí. Trong phần doanh thu đã tính toán chưa tính hết tất cả các phần thu được từ dự án như cho thuê cửa hàng, trụ sở... Chi phí còn chưa tính toán chi tiết cho từng giai đoạn thi công.

Chưa tính toán và dự báo chính xác các thông số về nhu cầu thị trường nên mức tiêu thụ và doanh thu có tính chất tương đối.

Chưa dự báo được mức độ rủi ro, biến động về giá cả, chính sách... sau 5 năm sẽ ảnh hưởng đến mức doanh thu của dự án.

Các tài liệu để lập dự án còn thiếu, chưa cập nhật, mới chỉ áp dụng theo kinh nghiệm cùng với nguồn tài liệu đã có từ lâu mà không áp dụng tìm hiểu thêm nguồn sách báo mới có, các loại sách hướng dẫn cách tính toán cụ thể chính xác về lập, tính toán tài chính, kinh tế xã hội... của dự án đầu tư, hay sách quản lý dự án đầu tư...

Hạn chế trong phân tích kinh tế - xã hội :

Do đặc điểm của dự án cho nên không áp dụng được các cách tính toán cụ thể cho chỉ tiêu phản ánh lợi ích kinh tế xã hội bởi đây là các yếu tố khó ước lượng được. Cho nên trong phân tích kinh tế xã hội không phản ánh thông qua các chỉ tiêu này.

Chưa phản ánh hết các tác động của dự án đến môi trường xung quanh kể cả tác động có lợi và có hại như khi thực hiện dự án thì sẽ ảnh hưởng xấu như thế nào đến môi trường xung quanh, có gây ô nhiễm môi trường hay không... mà mới chỉ đề cập đến vấn đề tạo nhà ở là chủ yếu.

CHƯƠNG III

ĐỀ XUẤT PHƯƠNG PHÁP ĐÁNH GIÁ HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH, KINH TẾ - XÃ HỘI CỦA DỰ ÁN.

I. PHƯƠNG PHÁP ĐÁNH GIÁ HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH.

Nhằm hoàn chỉnh hơn chất lượng trong phân tích tài chính dự án xây dựng tổ hợp nhà cao tầng, việc bổ sung và đề xuất hoàn thiện một số chỉ tiêu phân tích tài chính là điều cần thiết đối với dự án, cũng như có tính tham khảo đối với các nhà lập dự án sau này.

Trong dự án, chúng ta thấy việc tính toán chưa được cụ thể tỷ suất chiết khấu của nguồn vốn vay. Với nguồn vốn huy động từ nhiều nguồn, rất cần thiết phải đưa về chỉ tiêu tính chung. Đối với dự án, lãi suất vay ngân hàng là 0.65%/tháng vậy cần phải quy về thao lãi suất năm. Đối với nguồn vốn khác như vốn tự huy động và vay của đối tác liên doanh, theo tính toán của công ty lãi suất của các nguồn này tương đương với việc vay ngân hàng.

áp dụng công thức:

$$r_n = (1+r_t)^{12} - 1$$

r_n : lãi suất năm

r_t : lãi suất tháng

Ta có: $r_n = (1+0.65\%)^{12} - 1 = 0.08 = 8\%$

Như vậy lãi suất được áp dụng tính toán trong dự án là $r = 8\%$.

Ngoài ra việc tính toán chi phí và doanh thu của dự án cũng chưa tính đến giá trị thời gian của tiền mà điều này đặc biệt quan trọng khi phân tích dự án. Để đánh giá hiệu quả thực tế dự án, khi phân tích ta cần tính lại chỉ tiêu chi phí và doanh thu của dự án.

Chi phí: 96013.5 (tr. đồng) đây là nguồn chi phí cho toàn bộ dự án.

Theo phương pháp tính toán trong dự án, số tiền này chỉ quy tất cả cho năm đầu tiên trong khi từ thời điểm bắt đầu đến khi dự án đi vào hoạt động là

5 năm. Vì dự án xây dựng rất khó tính toán chi tiết cho chi phí từng năm cho nên với tổng chi phí này ta chia đều cho 5 năm sau đó quy về năm hiện tại.

$$\text{Chi phí cho 1 năm} = \frac{\sum \text{chi phí}}{5} = \frac{96013,5}{5} = 19202,7 \text{ (triệu đồng)}$$

Tổng chi phí quy về thời điểm hiện tại = Chi phí 1 năm * lãi suất gộp.

$$\begin{aligned} &= Cp \cdot \bar{I} \cdot \bar{năm} \times \frac{(1+r)^n - 1}{(1+r)^n \times r} \\ &= 19202,7 * \frac{(1+0,08)^5 - 1}{(1+0,08)^5 \times 0,08} \\ &= 19202,7 * 3,9927 \\ &= 83214,3 \text{ (tr. đồng)} \end{aligned}$$

Doanh thu: Cách tính toán ban đầu chưa tính có nguồn thu từ cho thuê cửa hàng, trụ sở... trong doanh thu. Họ đã tách riêng khoản thu này trong tổng doanh thu.

Tổng doanh thu = Doanh thu do bán căn hộ ở + Tiền cho thuê cửa hàng, trụ sở...

Doanh thu do bán căn hộ ở = 120 116 (tr. đồng) vào 5 năm sau

Tiền cho thuê cửa hàng, trụ sở... là 50 tr. đồng/ tháng.

1 năm thu được $50 * 12 = 600$ tr.đồng/ năm.

Tổng doanh thu quy về hiện tại

$$\begin{aligned} &= 120116 * \frac{1}{(1+0,08)^5} + 600 * \frac{1}{0,08} * \frac{1}{(1+0,08)^5} \\ &= 86 655,49 \text{ (triệu đồng)} \end{aligned}$$

Với các thông số trên, ta sẽ tiến hành đánh giá chặt chẽ hơn các chỉ tiêu tài chính dự án.

1. Chỉ tiêu thu nhập thuần - NPV.

Việc tính chỉ tiêu này nhằm xác định quy mô thu nhập thực tế của dự án quy về thời điểm hiện tại.

Với lãi suất $r = 0.08$

Ta dự tính doanh thu từ việc bán căn hộ là 100%, 90%, 80%.

Bảng 5: Thu nhập thuần của dự án

Mức bán căn hộ	Tổng chi phí (tr.đ)	Tổng doanh thu (tr.đ)	NPV
100%	76670.6	86855.4	10184.8
90%	76670.6	78680.4	2009.8
80%	76670.6	70505.3	-3769.9

Vậy qua tính toán bảng trên ta thấy:

Nếu mức bán căn hộ đạt 100% hay 90% $NPV > 0$ thì dự án khả thi về mặt tài chính .

Nếu mức bán căn hộ đạt 80% $NPV < 0$ thì dự án không khả thi về mặt tài chính.

2. Chỉ tiêu hoàn vốn nội bộ - IRR

Với $r = 0.12$

Chi phí = $19202.7 * 3.6959 = 70971.3$ (tr. đồng)

Doanh thu = $120116 * 0.5935 + 600 * \frac{1}{0,08} * 0.5935 = 75740.1$ (tr. đồng)

$NPV = 75740.1 - 70971.3 = 4768.8$

Với $r = 0.15$

Chi phí = $19202.7 * 3.3522 = 64371.3$

$$\text{Doanh thu} = 120116 * 0.4972 + 600 * \frac{1}{0,08} * 0.4975 = 63450.7 \text{ (tr.đồng)}$$

$$\text{NPV} = 63450.7 - 64371.3 = - 920.6 \text{ (tr.đồng)}$$

Từ đó ta có:

$$\text{IRR} = 0,12 + \frac{4768,8}{4768,8 + 920,6} * (0,15 - 0,12) = 0,14$$

$$\text{IRR} = 0.14$$

$\text{IRR} = 0.14 > 0.08$ là chi phí cơ hội cho việc sử dụng vốn, do vậy dự án đạt hiệu quả. Với việc tính toán đầy đủ lãi suất và vốn đầu tư ban đầu giá trị hoàn vốn nội bộ của dự án giảm đi, đây chính là giá trị đầy đủ nhất của IRR.

3.Xác định chỉ tiêu B/C.

Chỉ tiêu này nhằm xác định doanh thu trên mỗi đồng chi phí bỏ ra.

$$\text{Chi phí} = 76670.6$$

$$\text{Doanh thu} = 86855.4$$

$$\text{Lợi ích} = 10184.8$$

Áp dụng công thức ta có:

$$\frac{B}{C} = \frac{86855,4}{76670,6} = 1,132$$

Tỷ số này lớn hơn 1 tức là doanh thu do dự án đem lại lớn hơn chi phí bỏ ra cho dự án, do đó dự án có hiệu quả.

4.Phân tích độ nhạy của dự án.

Phân tích độ nhạy của dự án nhằm xác định hiệu quả của dự án trong điều kiện có sự biến động của các yếu tố có liên quan đến chỉ tiêu hiệu quả đó.

Thực hiện phân tích độ nhạy của dự án sẽ giúp cho chủ đầu tư biết được dự án nhạy cảm với yếu tố nào và xác định các yếu tố gây ra sự biến động nhiều nhất đến các chỉ tiêu hiệu quả. Có 2 phương pháp được sử dụng trong phân tích độ nhạy của dự án. Tuy vậy, ở đây chỉ đưa ra một phương pháp đơn giản sau:

Phân tích độ nhạy của chỉ tiêu hiệu quả tài chính đối với từng yếu tố có liên quan. Từ đó đánh giá sự thay đổi của chỉ tiêu NPV và IRR với sự thay đổi của các tham số của nó.

4.1. Với chỉ tiêu NPV.

- Giả sử doanh thu từ bán căn hộ của dự án giảm xuống 90% ta có:

$$NPV_1 = 10184.8 \text{ (tr.đồng)}$$

$$NPV_2 = 2009.8 \text{ (tr.đồng)}$$

$$NPV \text{ thay đổi là: } 10184.8 - 2009.8 = 8175 \text{ (tr.đồng)}$$

- Giả sử xuất đầu tư/1m² tăng từ 3.5 tr.đồng lên 3.8 tr. đồng khi đó:

$$NPV_1 = 10184.8 \text{ (tr.đồng)}$$

$$NPV_2 = 3641.1 \text{ (tr.đồng)}$$

$$NPV \text{ thay đổi là: } 10184 - 3641.1 = 6543.7 \text{ (tr.đồng)}$$

Tương đương giảm 64.25%

- Tổng hợp lại ta có bảng:

Bảng 6: Sự thay đổi của NPV

Các yếu tố thay đổi	NPV (tr. đồng)	Lượng NPV giảm (tr.đồng)
Không đổi	10184.8	0
Mức bán căn hộ 90%	2009.8	8175
Vốn đầu tư / 1m ² tăng 0.3tr. đồng	3641.1	6542.7

Qua bảng trên ta thấy NPV nhạy cảm với yếu tố mức bán căn hộ. Khi mức bán căn hộ giảm xuống 10% thì NPV giảm xuống 8175 (tr. đồng) tương đương giảm 80.27%. Trong khi đó sự ảnh hưởng của vốn đầu tư cũng làm ảnh hưởng đến NPV tuy nhiên vẫn nhỏ hơn mức bán căn hộ, nhưng NPV vẫn dương có nghĩa là dự án vẫn đạt hiệu quả khi mức bán căn hộ giảm 10%. Trong quá trình thực hiện dự án cần quan tâm đến các biện pháp nghiên cứu thị trường, dự báo nhu cầu, tích cực tìm kiếm thị trường để đảm bảo dự kiến mức bán là chính xác. Nếu vốn đầu tư tăng 0.3 tr đồng/1m² tương đương tăng tổng vốn đầu tư là 8194.5 (tr. đồng) thì NPV đạt 3641.1 (tr đồng) do vậy dự án vẫn hiệu quả khi vốn đầu tư tăng.

4.2. Với chỉ tiêu IRR.

- Giả sử mức bán căn hộ là 90%

Với $r = 0.09$

Thì NPV = 8244.8 (tr.đồng)

Với $r = 0.1$

Thì NPV = -1014.8 (tr.đồng)

$$IRR = 0,09 + \frac{8244,8}{8244,8 + 14014,8} * (0,1 - 0,09) = 0,098$$

$$IRR = 0.098$$

- Giả sử vốn đầu tư ban đầu tăng 0.3tr đồng/ 1m²

Với $r = 0.1$

Thì NPV = 230.46

Với $r = 0.11$

Thì NPV = -1288.4

IRR = 0.1015

- Tổng hợp lại ta có bảng:

Bảng 7: Sự thay đổi của IRR

Các yếu tố thay đổi	IRR	% thay đổi của IRR
Không đổi	0.14	0
Mức bán căn hộ là 90%	0.098	-0.042
Vốn đầu tư tăng 0.3 tr. đồng/ 1m ²	0.1015	-0.0385

Qua bảng số liệu trên ta cũng thấy sự tác động của sự thay đổi mức bán căn hộ là mạnh nhất tới chỉ tiêu IRR, làm chỉ tiêu này sụt giảm 4.2% tuy nhiên IRR vẫn lớn hơn lãi suất vay, do vậy dự án vẫn đạt hiệu quả khi mức bán căn hộ giảm xuống còn 90%. Vốn đầu tư cũng ảnh hưởng mạnh tới IRR, khi xuất đầu tư tăng 0.3tr đồng/1m² thì IRR vẫn lớn hơn so với lãi suất vay vốn do vậy dự án vẫn đạt hiệu quả tài chính.

5. Phân tích rủi ro thông qua phương pháp toán xác suất.

Khi dự án hoàn thành, việc bán căn hộ có thể xảy ra biến động so với dự kiến. ở đây ta sẽ xem xét với khả năng có thể bán 90%, 80% số căn hộ, nó làm giảm tổng doanh thu giảm xuống. Sau khi nghiên cứu tính toán tình hình thực tế hiện nay cầu về nhà ở là rất lớn trong khi mức cung vẫn còn hạn chế. Nhu cầu về căn hộ chung cư của nhân dân rất cao do đó có thể dự kiến mức xác suất để bán hộ trung cư của dự án này là:

Mức bán 100% có xác suất xảy ra là 40%.

Mức bán 90% có xác suất xảy ra là 40%.

Mức bán 80% có xác suất xảy ra là 20%.

Xuất phát từ việc tính toán chi phí lợi nhuận của dự án theo các phương án, sử dụng các số liệu đó để tính các chỉ tiêu thu nhập thuần quy về hiện tại, ta thu được kết quả sau:

Bảng 8: NPV kì vọng với mức bán căn hộ chung cư thay đổi

Chỉ tiêu	NPV	P	$\Sigma NPV_i P_i$
Bán 100%	10184.8	0.4	4073.92
Bán 90%	2009.8	0.4	803.92
Bán 80%	-3769.9	0.2	-753.98
NPV kỳ vọng			4123.86

Với phương pháp toán xác suất, kỳ vọng của chỉ tiêu NPV sẽ là:

$$EV_{NPV} = 4073.92 + 803.92 - 753.98 = 4123.86 \text{ (tr.đồng)}$$

- Trường hợp vốn đầu tư thay đổi.

Giá nguyên vật liệu hay chi phí khác có thể biến động tăng lên hoặc giảm đi. Nếu giá tăng lên nó làm cho xuất đầu tư/1m² cũng tăng lên do đó làm tăng tổng chi phí cho dự án. Điều này làm ảnh hưởng đến hiệu quả của dự án vì vậy đây cũng là vấn đề cần quan tâm khi thực hiện dự án. Do giá của nguyên vật liệu tăng lên làm cho chi phí xuất đầu tư/1m² tăng từ 0.3tr.đồng-0.5tr.đồng. Trong đó:

Xác suất xuất đầu tư/1m² không đổi là 40%

Xác suất xuất đầu tư/1m² tăng 0.3tr.đồng là 40%

Xác suất xuất đầu tư/1m² tăng 0.5tr.đồng là 40%

Xuất phát từ dữ liệu trên, ta tính toán lại chi phí, doanh thu, lợi nhuận của dự án theo các phương án. Sử dụng số liệu này tính chỉ tiêu giá trị thu nhập thuần quy về hiện tại, ta thu được kết quả sau:

Bảng 9: NPV kỳ vọng với mức vốn thay đổi.

Chỉ tiêu	NPV	P	$\Sigma NPV_i P_i$
Xuất đầu tư/1m ² không đổi	10184.8	0.4	4073.92
Xuất đầu tư/1m ² tăng 0.3tr đồng	3641.1	0.4	1456.44
Xuất đầu tư/1m ² tăng 0.5 tr đồng	-721.28	0.2	-144.3
NPV kỳ vọng			5386.06

Với phương pháp toán xác suất kỳ vọng của chỉ tiêu NPV là:

$$EP_{NPV} = 4073.92 + 1456.44 - 144.3 = 5386.06 \text{ (triệu đồng)}$$

Kết luận: Qua 2 tình huống trên ta thấy các yếu tố rủi ro biến đổi làm cho NPV chuyển từ giá trị dương sang giá trị âm, tuy nhiên xác suất xảy ra điều đó nhỏ, dẫn đến NPV kỳ vọng vẫn đạt giá trị dương. Điều này khẳng định hiệu quả dự án là chưa cao lắm vì vậy cần phải có một số biện pháp nhằm cải thiện tình hình đó.

II. HIỆU QUẢ KINH TẾ XÃ HỘI.

Với quy mô dự án là nhỏ, cũng như khả năng thu thập số liệu và xác định tỷ suất chiết khấu để đưa ra các chỉ tiêu phân tích kinh tế xã hội hoàn chỉnh như: NVA, NNVA, E_c, E_{FC} ...là rất khó khăn. Cho nên dự án chỉ đi sâu vào phân tích một số khía cạnh do dự án tác động.

1. Lợi ích kinh tế cho công ty.

Khi dự án hoàn thành làm cho bộ mặt của công ty được cải thiện, nguồn vốn tăng lên rất lớn. Công ty sẽ sở hữu một trụ sở, văn phòng, cửa hàng khang trang với giá trị ước tính là 2400 m² * 7.5 triệu = 18 000 triệu đồng.

Uy tín của công ty ngày càng được nâng cao trên thị trường.

Cán bộ công nhân của công ty được nâng cao trình độ chuyên môn tay nghề thông qua việc lập và thực hiện dự án.

2. Việc làm.

Như chúng ta đã biết, với một dự án như vậy ra đời sẽ giải quyết trước mắt số lao động khá lớn trực tiếp, những người này sẽ tham gia trực tiếp vào quá trình xây dựng thi công công trình. Nếu không có dự án thì những người này có thể chưa có việc làm. Bởi công ty hoạt động với hình thức khoán và công việc xây dựng có thể thuê được những công nhân có tay nghề và công nhân làm việc phụ nên người dân có thể tham gia vào công việc rất dễ dàng. Dự án ra đời tạo công ăn, việc làm, thu nhập cho công nhân, giải quyết được một phần nhỏ tình trạng thất nghiệp thành phố trong khoảng 3 năm.

3. Tác động dây chuyền.

Sự ra đời của dự án không những tạo ra lợi ích kinh tế cho chính bản thân dự án mà còn có tác động liên đới tới lợi ích của các cá thể khác trong xã hội. Sự xuất hiện này làm tăng khả năng kinh doanh cho các ngành cung cấp nguyên vật liệu xây dựng, tạo trụ sở cửa hàng cho một số đối tượng kinh doanh khác. Người dân xung quanh khu vực được sử dụng hệ thống giao thông sạch đẹp, hệ thống dịch vụ kèm theo công trình, giảm bớt ô nhiễm sau khi dự án hoàn thành.

Tăng thêm quỹ nhà ở 19 850 m² góp phần đáp ứng yêu cầu nhà ở của nhân dân thành phố.

Đối với các đối tác liên doanh có khả năng tài chính đầu tư vào kinh doanh nhà, được hưởng phần lợi ích từ kết quả đầu tư dự án.

4. Tăng thu ngân sách Nhà nước.

Theo dự tính của công ty, Nhà nước sẽ thu được một khoản thuế tương đối lớn từ tổng vốn đầu tư vào dự án là: $96013.5 * 5\% = 4800.675$ triệu đồng. Như vậy nếu dự án được thực hiện thì Nhà nước có thêm một khoản thu từ đó làm tăng thêm ngân sách cho đất nước, giải quyết một phần thâm hụt ngân

sách, cân đối ngân sách. Từ đó Nhà nước có thêm nguồn chi cho các hoạt động khác trong xã hội.

III. CÁC ĐỀ XUẤT CHO VIỆC NÂNG CAO TRÌNH ĐỘ PHÂN TÍCH TÀI CHÍNH VÀ KINH TẾ XÃ HỘI CỦA DỰ ÁN.

Trong nền kinh tế thị trường hiện nay, mọi dự án khi đưa ra đều phải được xem xét trên giác độ hiệu quả tài chính, kinh tế xã hội. Đó chính là cơ sở cho việc tài trợ vốn, quyết định đầu tư cũng như để giải quyết các vấn đề có liên quan đến dự án. Do vậy các phân tích tài chính và kinh tế xã hội có vai trò quan trọng đối với mỗi dự án. Vì thế để nâng cao chất lượng phân tích tài chính, kinh tế xã hội khi lập dự án cần phải có những biện pháp đồng bộ từ khâu con người tới đặc thù của dự án. do vậy tôi xin đưa ra một số đề xuất:

1. Về yếu tố con người.

Cần phải nâng cao chất lượng cán bộ lập dự án nói chung và cán bộ phân tích tài chính - xã hội nói riêng.

Cán bộ phân tích dự án có vai trò quan trọng trong cả một tiến trình của một dự án (từ khâu chuẩn bị đầu tư đến khâu thực hiện đầu tư và vận hành kết quả). Họ là nhân tố chủ yếu tham gia vào mắt xích đầu tiên đó là lập dự án. Giai đoạn này có ảnh hưởng trực tiếp đến việc ra quyết định đầu tư, cấp vốn và tính hiệu quả của một dự án đầu tư. Nếu có những tính toán sai lầm trong giai đoạn này thì toàn bộ những kết quả thực tế sau này sẽ bị sai lệch và hậu quả của nó sẽ không lường hết được.

Cán bộ tại công ty tham gia vào hoạt động dự án tiền khả thi và nghiên cứu khả thi thì phải hiểu biết một cách đầy đủ và đúng đắn ý nghĩa của các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật. Phải biết sử dụng và kết hợp một cách linh hoạt các chỉ tiêu này ở mỗi loại dự án có quy mô và tính chất khác nhau, từ đó đưa ra các kết luận chính xác để người có thẩm quyền ra quyết định đầu tư.

Chất lượng phân tích tài chính không chỉ phụ thuộc vào các cán bộ lập dự án mà còn liên quan và chịu ảnh hưởng của các nhà quản lý dự án và vận hành các kết quả đầu tư - họ chính là người triển khai các phân tích trong dự án. Các phân tích tài chính chỉ có ý nghĩa thực tiễn khi các nhà quản lý và điều hành dự án tuân thủ đúng các dự kiến nêu ra trong báo cáo nghiên cứu khả thi. Đồng thời họ cũng là người đối phó trực tiếp với những thay đổi của môi trường từ đó đưa ra các giải pháp phù hợp nhằm đảm bảo các chỉ tiêu phân tích trong dự án vẫn còn giá trị. Do vậy cần quan tâm đến đội ngũ cán bộ điều hành, quản lý dự án và vận hành kết quả đầu tư. Nâng cao chất lượng đội ngũ cán bộ giai đoạn này có ý nghĩa là nâng cao hiệu quả thực tế của dự án đầu tư.

Qua các phân tích trên ta thấy yếu tố con người có vai trò quan trọng trong mỗi dự án đầu tư. Việc nâng cao chất lượng đội ngũ cán bộ đầu tư có thể thực hiện qua một số phương thức sau:

- Có các đôn bẫy để khuyến khích cán bộ, công nhân viên tăng cường tích lũy kinh nghiệm và trau dồi kiến thức về lý thuyết cũng như thực tế trong lĩnh vực lập dự án, quản lý dự án.
- Tổ chức các khoá đào tạo ngắn hạn hoặc tại chỗ cho các cán bộ công nhân viên đang công tác tại các bộ phận có liên quan đến hoạt động dự án và quản lý dự án.
- Tiến hành tuyển chọn các nhân viên có kiến thức.

2. Về mặt phân tích tài chính.

2.1 Một số chỉ tiêu phân tích một cần áp dụng trong dự án.

Để xác định chính xác hiệu quả dự án cần xác định đầy đủ các khoản thu chi dự án. Dự án đã tính toán tương đối đầy đủ các khoản này. Tuy nhiên chưa phân bổ chi tiết rõ ràng từng khoản thu chi của dự án.

Không nên quá đơn giản hoá ở một số chỉ tiêu tính toán:

Trong dự án vừa phân tích ta thấy việc tính chỉ tiêu tỷ suất chiết khấu, doanh thu, chi phí là quá đơn giản: Dự án này có vốn đầu tư và lợi nhuận không nhiều do vậy việc tính tỷ suất chiết khấu, doanh thu, chi phí theo phương pháp đơn giản sẽ dẫn đến những sai lầm lớn. Ở dự án này nên xác định các chỉ tiêu trên có tính đến yếu tố thời gian của tiền.

Từ các nhận định phân tích ở trên ta thấy không nên quá đơn giản trong phân tích các chỉ tiêu được coi là đặc thù trong phân tích các dự án. Bởi nó sẽ làm mất đi tính chính xác của dự án, đặc biệt là đối với dự án vừa và nhỏ. Cần sử dụng phương pháp tính toán có tính đến giá trị thời gian của tiền nhằm đảm bảo tính so sánh cho người sử dụng dự án đánh giá được hiệu quả trên một mặt bằng chung.

Trong phân tích tài chính của dự án, việc giảm mức doanh thu từ bán căn hộ trung cư xuống còn 90% so với dự tính đã làm cho dự án giảm lợi nhuận. Để tránh mức lợi nhuận có thể giảm đi quá nhiều trong khi 10% nhà ở để không, số căn hộ trống đó công ty nên đề ra phương án cho thuê, hoặc hạ giá.

Đối với dự án vừa và nhỏ như dự án này cần tập trung vào phân tích một số chỉ tiêu chủ yếu như: NPV, IRR, B/C ...

Việc phân tích các chỉ tiêu quan trọng này nhằm làm rõ tính hiệu quả của dự án, tránh phân tích lan man sẽ dẫn đến sự phức tạp trong việc đánh giá. Các chỉ tiêu này phản ánh tương đối đầy đủ cả về mặt hiệu quả tuyệt đối lẫn tương đối cũng như xem xét hiệu quả trên mặt lượng của dự án. Đặc biệt cần xem xét tới các yếu tố tác động đến các chỉ tiêu tài chính cũng như sự giao động của các chỉ tiêu này khi các yếu tố đó thay đổi thông qua việc phân tích độ nhạy của dự án. Ngoài ra khi phân tích tài chính dự án nên tính tới các yếu tố rủi ro có tác động tới dự án như: tỷ giá hối đoái, rủi ro về khách hàng, rủi ro trong sản xuất ... thông qua việc sử dụng các phương pháp toán xác suất và thống kê để đánh giá.

2.2 Áp dụng khoa học kỹ thuật vào công tác phân tích dự án.

Trong công tác phân tích dự án việc sử dụng các phần mềm tin sẽ xác định nhanh chóng và chính xác các chỉ tiêu tài chính, kinh tế - xã hội, kết nối để sử dụng thông tin đa dạng từ các đơn vị khác. Từ đó đưa ra các dự báo, nhận xét đúng đắn phục vụ cho việc nâng cao chất lượng lập dự án đầu tư. Điều này cũng giúp cho công ty có khả năng nắm bắt kịp thời các cơ hội trên thị trường và từ đó phục vụ cho việc điều chỉnh các tính toán ban đầu nhằm nâng cao hiệu quả của đầu tư.

3. Về các chỉ tiêu xã hội.

Với dự án mang tính tài chính, kinh tế - xã hội cao như dự án này (đây là dự án tạo ra lợi ích lớn cho công ty đồng thời giải quyết bớt khó khăn về nhà ở cho nhân dân) để nâng cao chất lượng trong phân tích dự án cần:

- Tổ chức thu thập số liệu, lao động do dự án tạo ra trực tiếp và gián tiếp (số lao động này có ý nghĩa xã hội cao). Với việc xác định chỉ tiêu này sẽ làm cơ sở cho việc tính toán các chỉ tiêu khác như số lao động, vốn đầu tư, ...
- Cần phải có một tỷ suất chiết khấu xã hội chung cho các dự án để tính toán các chỉ tiêu NNVA, NVA ...những chỉ tiêu này thường không được tính toán tới trong các dự án của công ty.

Nhận xét chung về dự án

Dự án đầu tư xây dựng tổ hợp nhà cao tầng của Công ty Xây dựng công trình Văn hoá là dự án có tính khả thi về cả tài chính và kinh tế xã hội. Các phân tích tài chính của công ty và sau kế hoạch hoàn thiện có những chênh lệch nhất định nhưng đều khẳng định tính hiệu quả của dự án.

Kết quả phân tích tài chính và kinh tế - xã hội cho thấy dự án thỏa mãn các yêu cầu về tài chính và kinh tế - xã hội.

KẾT LUẬN

Nhà ở - vấn đề bức xúc hiện nay ở mọi nơi và đặc biệt đối với thành phố lớn như Hà Nội, đây cũng là vấn đề được Nhà nước và Ủy ban nhân dân thành phố ủng hộ khuyến khích đầu tư xây dựng. Cùng với sự gia tăng dân số ngày càng nhiều thì nhu cầu về nhà ở cũng càng lớn trong khi diện tích đất đai lại là yếu tố không thay đổi vì vậy hiện nay việc xây dựng các khu chung cư cao tầng là rất tiện ích, đáp ứng được nhu cầu nhà ở cho người dân.

Căn cứ vào lợi thế đất đai (Công ty Xây dựng công trình Văn hoá đang sở hữu một diện tích đất đai khá rộng), sự đồng lòng của các cán bộ công nhân viên trong công ty đặc biệt là có chính sách ưu đãi xây dựng nhà ở để bán và cho thuê, chủ trương của Thành phố Hà Nội khuyến khích hỗ trợ các dự án tạo thêm quỹ nhà ở (nhà cao tầng hiện đại), công ty đã đưa ra ý tưởng xây dựng một tổ hợp nhà cao tầng ngay trên diện tích đất mà công ty đang sở hữu. Hiện nay, công ty đang kính trình xin phép Bộ Văn hoá Thông tin được lập và triển khai dự án đó. Nếu dự án được thực hiện nó không những đem lại cho công ty một khoản lợi ích lớn mà còn nâng cao uy tín và khả năng cạnh tranh trên thị trường, đồng thời tạo ra một cảnh quan đô thị khang trang, sạch đẹp với lợi ích kinh tế - xã hội lớn. Việc lập hồ sơ để trình dự án cần phải phân tích hiệu quả tài chính, kinh tế - xã hội một cách chính xác cụ thể, phản ánh được tất cả những lợi ích mà dự án đem lại và những rủi ro có thể xảy ra khi thực hiện dự án. Với phân tích như ban đầu, dự án chưa phản ánh hết được những điều đó cho nên rất cần có một số đề xuất trong phương án tính toán, phân tích để hoàn thiện hơn.

Trong quá trình phân tích, tính toán em đã được sự giúp đỡ của thầy giáo hướng dẫn **Th.s Bùi Đức Tuân** cùng các cán bộ hướng dẫn của công ty xây dựng công trình Văn hoá để hoàn thành bài viết. Tuy nhiên do trình độ và tài liệu còn hạn chế nên bài viết không tránh khỏi những thiếu sót. Rất mong thầy cô giáo, cán bộ hướng dẫn cùng các bạn góp ý kiến để bài viết của em hoàn thiện hơn.

TÀI LIỆU THAM KHẢO:

1. PTS Phạm Văn Vận chủ biên. “Giáo trình Chương trình dự án” – *NXB Thống Kê 2000*.
2. Th.s Từ Quang Phương. “Giáo trình quản lý dự án đầu tư” - *NXB Giáo Dục*.
3. Th.s Đinh Thế Hiền. “Lập và thẩm định hiệu quả tài chính dự án đầu tư”- *NXB Thống Kê. Viện kinh tế TP HCM- trung tâm ứng dụng kinh tế thành phố*.
4. Nguyễn Xuân Hải. “Quản lý dự án xây dựng” – *NXB XD 2002*.
5. PGS-TS Mai Văn Bưu chủ biên. “Hướng dân lập, thẩm định và quản lý các dự án đầu tư”. Trung tâm UNESCO phổ biến kiến thức văn hoá giáo dục cộng đồng. *NXB Thống Kê HN- 2003*.
6. TS Nguyễn Bạch Nguyệt. “Giáo trình lập và quản lý dự án đầu tư”. *NXB HN 2000*.
7. TS Nguyễn Trường Sơn. Ths Đào Hữu Hoà. “Giáo trình quản trị dự án đầu tư”. *NXB Thống Kê 2002*.
8. Đặng Minh Trang. “Tính toán dự án đầu tư”. *NXB Thống Kê 2002*
9. Belli chủ biên. “Phân tích kinh tế và các hoạt động đầu tư”. Công cụ phân tích và ứng dụng thực tế. *NXB Văn Hoá-Thông tin 2002*
10. TS Phước Minh Hiệp. “Phân tích và thẩm định dự án đầu tư”. *NXB Thống Kê 1999*.
11. Ths Vũ Thị Thảo chủ biên. “Đầu tư và thẩm định dự án”. *Trường ĐHKTQD NXB Thống Kê 2002*.
12. Các tài liệu phòng kế hoạch kỹ thuật Công ty Xây Dựng Công Trình Văn Hoá.