

B2.546



HỌC VIỆN NGÂN HÀNG

Giáo trình

TÀI TRỢ DỰ ÁN



**THƯ VIỆN
HUBT**

NHÀ XUẤT BẢN DÂN TRÍ

TÀI LIỆU PHỤC VỤ THAM KHẢO NỘI BỘ

GIÁO TRÌNH TÀI TRỢ DỰ ÁN

TRƯỜNG Đ.H. KINH DOANH VÀ CÔNG NGHỆ HÀ NỘI
b2 716/2019
THƯ VIỆN



**THƯ VIỆN
HUBT**

TÀI LIỆU PHỤC VỤ THAM KHẢO NỘI BỘ



**THƯ VIỆN
HUBT**

TÀI LIỆU PHỤC VỤ THAM KHẢO NỘI BỘ

NGND.PGS.TS. TÔ NGỌC HÙNG
TS. TRƯƠNG QUỐC CƯỜNG (Đồng chủ biên)

GIÁO TRÌNH TÀI TRỢ DỰ ÁN



THƯ VIỆN

HUỆT

NHÀ XUẤT BẢN DÂN TRÍ

TÀI LIỆU PHỤC VỤ THAM KHẢO NỘI BỘ



**THƯ VIỆN
HUBT**

TÀI LIỆU PHỤC VỤ THAM KHẢO NỘI BỘ

LỜI NÓI ĐẦU

Trong công cuộc đổi mới hiện nay, ngành ngân hàng càng tỏ rõ vị trí quan trọng hàng đầu của mình đối với sự phát triển của đất nước. Thực tế những năm qua, trong sự đổi mới bộ mặt của đất nước, hoạt động của hệ thống ngân hàng nói chung và ngân hàng thương mại nói riêng được coi không chỉ là điều kiện mà còn là động lực đảm bảo thắng lợi cho công cuộc đổi mới. Tuy nhiên, hoạt động ngân hàng thương mại Việt Nam hiện nay đang gặp phải những trở ngại cơ bản cần phải vượt qua trong những năm tới đó là: chất lượng đầu tư vốn còn thấp; khả năng mở rộng đầu tư còn nhiều hạn chế, đặc biệt là đầu tư trung và dài hạn; các dịch vụ ngân hàng phát triển còn chậm.

Đứng trước yêu cầu đó, cần phải có một hệ thống ngân hàng tốt, cũng như không ngừng nâng cao chất lượng hoạt động của hệ thống ngân hàng này. Vì vậy, những kiến thức cơ bản về tài trợ dự án cần phải được am hiểu một cách sâu sắc, cập nhật thường xuyên nhằm theo kịp sự phát triển của nền kinh tế và đáp ứng được những đòi hỏi có tính chuẩn mực quốc tế.

Với lý do trên, để đáp ứng kịp thời cho công tác giảng dạy, học tập của sinh viên và mọi người có quan tâm đến lĩnh vực này, tập thể giảng viên Học viện Ngân hàng đã tổ chức biên soạn **Giáo trình Tài trợ dự án**. Đây là một môn học nghiệp vụ có vị trí quan trọng trong cơ cấu kiến thức của cán bộ và sinh viên kinh tế chuyên ngành ngân hàng trang bị những kiến thức cơ bản để cán bộ và sinh viên chuyên ngành ngân hàng có khả năng phân tích, đánh giá các dự án đầu tư, lựa chọn những dự án khả thi

và xác định được các phương thức tài trợ cho dự án. **Giáo trình Tài trợ dự án** bao gồm năm chương:

- Phó giáo sư - Tiến sĩ Tô Ngọc Hưng đồng chủ biên, trực tiếp viết chương II, chương V và đồng tác giả chương IV.

- Tiến sĩ Trương Quốc Cường viết chương II và đồng tác giả chương IV.

- Tiến sĩ Nguyễn Đức Trung viết chương III.

Trong quá trình biên soạn, tập thể tác giả đã có rất nhiều cố gắng, song chắc chắn không thể tránh khỏi những thiếu sót nhất định. Chúng tôi rất mong nhận được những ý kiến đóng góp chân thành của bạn đọc.

Thay mặt tập thể biên soạn

Chủ biên

NGND. PGS. TS. TÔ NGỌC HƯNG

Chương I

TỔNG QUAN VỀ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ

I. KHÁI NIỆM, PHÂN LOẠI VÀ ĐẶC ĐIỂM ĐẦU TƯ

1. Khái niệm

Lịch sử phát triển kinh tế thế giới trong những thập niên gần đây đã khẳng định vai trò của đầu tư đối với sự phát triển của mỗi quốc gia nói chung và từng doanh nghiệp nói riêng. Đầu tư cho tương lai đóng vai trò then chốt quyết định vận hội kinh tế của các quốc gia, sự tồn tại và phát triển của các doanh nghiệp. Những nước tiêu dùng phần lớn thu nhập của mình, có mức đầu tư thấp, tốc độ tăng trưởng kinh tế sẽ không cao, ngược lại, tỷ lệ đầu tư tính theo GDP tăng, tốc độ tăng trưởng kinh tế sẽ cao; Những doanh nghiệp không chú trọng đầu tư sẽ khó thích nghi và phát triển trong kinh tế thị trường, sản phẩm tiêu thụ dễ bị suy yếu, doanh số bán ra bị giảm sút, sản xuất - kinh doanh sẽ trì trệ.

Tuy nhiên, hiện nay còn nhiều cách hiểu (quan niệm) khác nhau về đầu tư. Các nhà kinh tế vĩ mô cho rằng: “Đầu tư là đưa thêm một phần sản phẩm cuối cùng vào kho tài sản vật chất sản sinh ra thu nhập của quốc gia hay thay thế các tài sản vật chất đã hao mòn”. David Begg, nhà kinh tế học nổi tiếng cho rằng: “Đầu tư là việc các hãng mua sắm tư liệu sản xuất mới”. Xuất phát từ nguồn gốc của đầu tư, Samuelson chỉ ra rằng:

“Đầu tư là sự hy sinh tiêu dùng hiện tại để tăng tiêu dùng cho tương lai. Thay vì ăn nhiều bánh pizza hôm nay, chúng ta hãy xây dựng các lò bánh nướng để có thể sản xuất ra nhiều bánh pizza hơn cho tiêu dùng ngày mai”.

Dù được nhìn nhận dưới góc độ nào đi chăng nữa thì công cuộc đầu tư đều phải bỏ vốn ban đầu và mục tiêu của đầu tư là hiệu quả. Lợi ích dự kiến thu được của công cuộc đầu tư phải lớn hơn chi phí bỏ ra cho công cuộc đầu tư đó và đạt được mục tiêu không thể một sớm một chiều mà cần phải có một khoảng thời gian khá dài nhất định.

Như vậy, có thể hiểu: “Đầu tư là quá trình sử dụng các nguồn lực, nhằm đạt được mục tiêu nhất định trong một thời gian xác định”.

2. Phân loại đầu tư

Thực tiễn cho thấy hoạt động đầu tư rất đa dạng và phong phú. Điều này được thể hiện trên các khía cạnh như: chủ thể thực hiện đầu tư, hình thức và lĩnh vực đầu tư... Chủ thể tham gia đầu tư có thể là Nhà nước, doanh nghiệp, cá nhân. Họ có thể lựa chọn đầu tư vào những ngành mà mình yêu thích hay có sở trường; hoặc đầu tư vào lĩnh vực thuộc trách nhiệm như: Đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng, đầu tư cho ngành công nghiệp, nông nghiệp, thương mại, du lịch... Mặt khác, họ cũng có thể trực tiếp hoặc gián tiếp tham gia vào quá trình quản lý, điều hành và thực hiện quá trình đầu tư.

Mặc dù rất đa dạng và phong phú, song hoạt động đầu tư có thể phân thành những loại chính như sau:

2.1. Phân loại đầu tư theo ngành

Khi sử dụng tiêu thức này để phân loại, hoạt động đầu tư bao gồm:



- Đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng: là hoạt động bỏ vốn nhằm phát triển cơ sở hạ tầng kĩ thuật như điện, nước, cầu, cống, thông tin liên lạc... và cơ sở hạ tầng xã hội như trường học, bệnh viện, cơ sở văn hoá, thể thao...

- Đầu tư phát triển công nghiệp: là hoạt động bỏ vốn để xây dựng, cải tạo, mở rộng các công trình công nghiệp.

- Đầu tư phát triển nông nghiệp: là hoạt động bỏ vốn để xây dựng, cải tạo, mở rộng các công trình nông nghiệp.

- Đầu tư phát triển dịch vụ: là hoạt động bỏ vốn để xây dựng các công trình dịch vụ (thương mại, khách sạn - du lịch...).

Cách phân loại này cho thấy vị trí của từng loại hoạt động đầu tư để từ đó bố trí cơ cấu đầu tư cân đối, hợp lý trong từng thời kì.

2.2. Phân loại theo đặc điểm hoạt động

Theo đặc điểm hoạt động của kết quả đầu tư thì đầu tư chia thành:

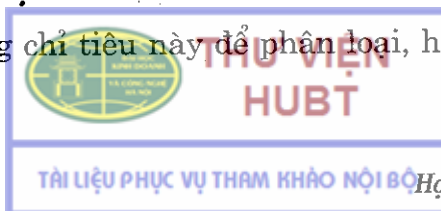
- Đầu tư cơ bản nhằm tạo ra tài sản cố định.

- Đầu tư vận hành nhằm tạo ra tài sản lưu động.

Đầu tư cơ bản thường đòi hỏi nhu cầu vốn lớn, thời gian dài, quá trình thực hiện đầu tư phức tạp, trải qua nhiều giai đoạn, nhiều công việc theo một trình tự nhất định, công tác quản lý cũng phức tạp hơn. Đầu tư vận hành có nhu cầu vốn nhỏ hơn, quá trình thực hiện đầu tư đơn giản, công tác quản lý cũng đơn giản. Qua cách phân loại này để có biện pháp quản lý và chính sách đầu tư phù hợp với từng loại đầu tư.

2.3. Phân loại theo hình thức đầu tư

Khi sử dụng **chỉ tiêu này để phân loại**, hoạt động đầu tư bao gồm:



- Hình thức đầu tư mới: là hoạt động bỏ vốn để xây dựng các công trình mới hoặc các đơn vị sản xuất kinh doanh có tư cách pháp nhân riêng.

- Hình thức đầu tư chiều sâu, mở rộng qui mô sản xuất: là hoạt động bỏ vốn để mở rộng công trình cũ đang hoạt động, nâng cao công suất, tăng thêm mặt hàng, hoặc nâng cấp, hiện đại hoá, đồng bộ hoá dây chuyền sản xuất, dịch vụ trên cơ sở các công trình sẵn có.

2.4. Phân loại theo nguồn vốn đầu tư

Theo tiêu thức này, một cách khái quát nhất, hoạt động đầu tư bao gồm:

- Đầu tư bằng nguồn vốn trong nước như vốn Ngân sách Nhà nước, vốn tự có, vốn tín dụng Ngân hàng...

- Đầu tư bằng nguồn vốn nước ngoài như vốn đầu tư trực tiếp, vốn vay, viện trợ...

2.5. Phân loại theo chủ thể đầu tư

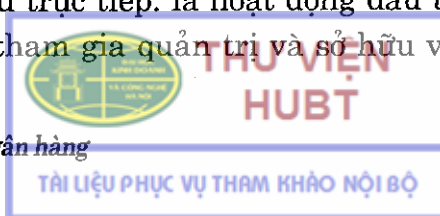
Khi sử dụng chỉ tiêu này để phân loại, hoạt động đầu tư bao gồm:

- Đầu tư của Nhà nước.
- Đầu tư của doanh nghiệp.
- Đầu tư cá nhân.

2.6. Phân loại theo chức năng quản trị vốn

Cách phân loại này còn gọi là phân loại theo mối quan hệ quản lý của chủ đầu tư. Theo tiêu thức này, hoạt động đầu tư bao gồm:

- Đầu tư trực tiếp: là hoạt động đầu tư trong đó, chủ đầu tư trực tiếp tham gia quản trị và sở hữu vốn đã bỏ ra. Vì vậy,



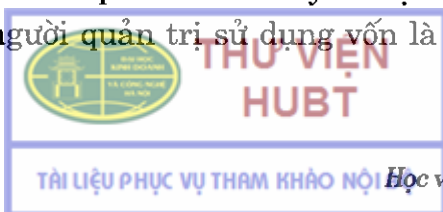
trong trường hợp này chủ đầu tư trực tiếp tham gia quản lý điều hành quá trình thực hiện đầu tư và vận hành kết quả đầu tư. Thực chất trong hoạt động đầu tư này, người bỏ vốn và người sử dụng vốn là một chủ thể. Đi sâu hơn nữa, hoạt động đầu tư này lại được chia thành: đầu tư phát triển và đầu tư chuyển dịch.

Đầu tư phát triển là loại đầu tư bỏ vốn nhằm tạo ra năng lực sản xuất mới làm phương tiện sinh lời. Những năng lực mới hình thành qua quá trình đầu tư đó là: các công trình xây dựng, các dây chuyền sản xuất, máy móc trang thiết bị...

Đây là hoạt động đầu tư quan trọng vì nó làm tăng cả về số lượng và chất lượng, năng lực sản xuất của nền kinh tế.

Đầu tư chuyển dịch là hoạt động bỏ vốn để mua lại một số cổ phần đủ lớn nhằm nắm quyền chi phối hoạt động của doanh nghiệp. Trong trường hợp này, việc đầu tư không làm tăng tài sản của doanh nghiệp, mà chỉ làm chuyển dịch quyền sở hữu giá trị tài sản. Xét về mặt nào đó, đầu tư chuyển dịch cũng chứa đựng các yếu tố của đầu tư phát triển. Về phía người bán cổ phiếu (hoặc chính sách kinh doanh), họ sẽ thu được tiền và có thể đầu tư vào một lĩnh vực nào đó để tạo ra năng lực sản xuất mới (đầu tư phát triển). Về phía người mua, với mong muốn thu được nhiều lợi nhuận nên đã áp dụng phương thức quản lý mới, đổi mới dây chuyền công nghệ... tạo ra bước phát triển mới cho doanh nghiệp. Đây cũng là yếu tố của đầu tư phát triển.

- Đầu tư gián tiếp: là loại đầu tư trong đó, người bỏ vốn không trực tiếp tham gia quản trị vốn đã bỏ ra. Vì vậy, họ cũng không trực tiếp tham gia quản lý điều hành quá trình thực hiện đầu tư và vận hành kết quả đầu tư. Đây là loại đầu tư trong đó, người bỏ vốn và người quản trị sử dụng vốn là những chủ thể khác nhau.



Đầu tư gián tiếp rất đa dạng, phong phú chẳng hạn như : các cá nhân, tổ chức, doanh nghiệp mua các chứng chỉ có giá như cổ phiếu, trái phiếu... hoặc cho vay để hưởng lợi tức. Các tổ chức tài chính - tín dụng quốc tế tài trợ hoặc cho các nước vay trong giới hạn của tổ chức... Đầu tư gián tiếp là một hoạt động đầu tư rất phát triển ở những nước có nền kinh tế thị trường phát triển, trong đó có thị trường vốn hoàn chỉnh và đồng bộ.

Qua cách phân loại này có thể thấy được đặc điểm của từng loại đầu tư, để từ đó có chính sách đầu tư cũng như biện pháp quản lý cho phù hợp.

3. Đặc điểm đầu tư

3.1. Tính sinh lời

Thực tiễn cho thấy, chẳng ai bỏ vốn, công sức để thực hiện đầu tư mà không tính toán đến lợi ích, lợi nhuận thu được từ hoạt động đầu tư đó. Những người có ý định đầu tư đều hy vọng rằng, họ sẽ thu được lợi ích lớn hơn chi phí đã bỏ ra. Nói cụ thể hơn là họ sẽ nhận được một khoản lợi nhuận từ hoạt động đầu tư đó. Chính niềm hy vọng đó là động lực của đầu tư. Sẽ không có hoạt động đầu tư nếu không thấy có triển vọng sinh lời. Nói cách khác, khả năng sinh lời là điều kiện tiên quyết của đầu tư. Vì vậy, có thể khẳng định: Tính sinh lời là đặc trưng hàng đầu của đầu tư.

3.2. Tính dài hạn

Đầu tư được xem là quá trình tìm kiếm lợi ích. Đây là quá trình cực kỳ gian nan, vất vả với biết bao công việc cụ thể phải tiến hành. Mục đích của đầu tư không thể ngày một, ngày hai là đạt được; Một khối lượng công việc rất lớn trong đầu tư không thể hoàn thành trong một thời gian ngắn. Nói một cách khác,

hoạt động đầu tư phải diễn ra trong một thời gian khá dài, thậm chí rất dài. Vì vậy, tính dài hạn là một đặc trưng của đầu tư.

3.3. Tính rủi ro

Mục đích chủ yếu của đầu tư là kiếm lời và điều này chỉ có thể đạt được trong tương lai, có khi là rất xa. Điều đó cũng có nghĩa là cái lời của hoạt động đầu tư chưa chắc chắn. Chỉ khi nào thu hồi được đủ vốn và có lợi nhuận mới có thể nói rằng chủ đầu tư đã hoàn thành “sứ mệnh” của mình.

Việc hoàn thành “sứ mệnh” đó là một việc hết sức khó khăn, bởi trong “hành trình” đầu tư đã diễn ra biết bao điều bất ngờ, cho dù chủ đầu tư có tài giỏi và rất nhiều khả năng, kinh nghiệm cũng không thể lường hết được. Những bất ngờ đó sẽ dẫn đến rủi ro. Đầu tư rất dễ gặp rủi ro, bởi lẽ đây là một lĩnh vực phức tạp, có liên quan đến nhiều lĩnh vực khác nhau của đời sống kinh tế - chính trị - xã hội và cả tự nhiên.

Về chính trị, nếu tình hình không ổn định hoặc chiến tranh xảy ra sẽ gây cản trở công cuộc đầu tư, làm cho hoạt động đầu tư cũng như nhiều hoạt động khác bị ngừng trệ, đổ vỡ.

Tình hình kinh tế - xã hội diễn biến không bình thường, giá trị đồng tiền giảm sút, lạm phát ở mức cao, giá cả không ổn định... sẽ làm đảo lộn tính toán ban đầu của chủ đầu tư, làm chuyển hoá kết quả đầu tư, từ lãi trở thành lỗ.

Hoạt động đầu tư không thể tách rời điều kiện tự nhiên. Chính những yếu tố tự nhiên: Thời tiết, khí hậu, nắng mưa, gió bão... có ảnh hưởng và ảnh hưởng rất lớn đến quá trình đầu tư, đặc biệt là những giai đoạn sau và các công cuộc đầu tư vào ngành nông nghiệp, ngành công nghiệp khai thác. Khi điều kiện tự nhiên thuận lợi sẽ tạo điều kiện cho công cuộc đầu tư thành công và ngược lại, sự khắc nghiệt và bất thường về điều kiện tự

nhiên là một khó khăn rất khó vượt qua để đi đến thành công đối với chủ đầu tư.

Có thể nói, rủi ro là “bạn đường” của đầu tư. Chấp nhận rủi ro được xem như một bản năng của nhà đầu tư. Vì vậy, rủi ro là một đặc trưng của đầu tư cần được chú ý.

II. VAI TRÒ CỦA ĐẦU TƯ

1. Vai trò của đầu tư đối với nền kinh tế

1.1. Đầu tư thúc đẩy tăng trưởng và phát triển kinh tế

Ngày nay, tăng trưởng và phát triển kinh tế là những khái niệm thường được nhắc đến, rất gần gũi và thu hút sự quan tâm của mọi người. Nhà kinh tế James Tobin đã khẳng định: “Vấn đề tăng trưởng không phải là cái gì mới mà là sự cải trang cái mới của một vấn đề cổ xưa, một vấn đề luôn luôn hấp dẫn các nhà kinh tế học và làm cho họ phải bận tâm suy nghĩ: cái hiện tại so với cái tương lai”.

Tăng trưởng kinh tế là sự mở rộng GDP hay sản lượng tiềm năng của một đất nước, là sự tăng thu nhập quốc dân và sản phẩm bình quân đầu người. Phát triển kinh tế có ý nghĩa rộng hơn, bao hàm nhiều điều khác nữa. Đó là sự tăng trưởng cộng thêm các thay đổi cơ bản của nền kinh tế. Như vậy, tăng trưởng kinh tế chỉ là sự thay đổi về lượng, còn phát triển kinh tế là sự thay đổi về lượng và chất của nền kinh tế.

Khi thu nhập tính theo đầu người của tất cả dân chúng trong đất nước đều tăng, chúng ta nói nền kinh tế có sự tăng trưởng. Chính sự tăng trưởng kinh tế là điều kiện cần để cải thiện phúc lợi vật chất cho số đông nhân dân. Nếu không có sự tăng trưởng thì một số người vẫn có thể giàu do chiếm đoạt thu nhập và tài sản của người khác. Sự tăng trưởng kinh tế mở



ra khả năng làm cho một số người giàu lên mà không làm cho những người khác nghèo đi. Vì vậy, tăng trưởng và phát triển kinh tế bền vững là phương hướng và mục tiêu phấn đấu của các quốc gia. Để đạt được điều đó cần quan tâm giải quyết các nhân tố ảnh hưởng đến sự tăng trưởng là nguồn nhân lực, nguồn tài nguyên, vốn và công nghệ. Thông qua hoạt động đầu tư, các yếu tố đó sẽ được khai thác và huy động, từ đó tạo ra cơ sở vật chất - kĩ thuật và nguồn lực mới cho sự tăng trưởng và phát triển kinh tế. Có thể nói rằng: Đầu tư là con đường đúng đắn, duy nhất để tăng trưởng và phát triển kinh tế.

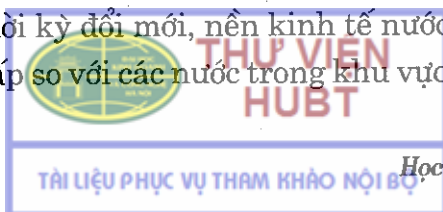
Kinh nghiệm xây dựng và phát triển kinh tế của các nước trên thế giới và ở nước ta cho thấy, điều kiện cơ bản để nền kinh tế có thể “cất cánh” được là phải dành cho đầu tư một tỷ lệ khoảng 20% GDP. Đồng thời, coi trọng hiệu quả của hoạt động đầu tư.

1.2. Đầu tư tác động đến chuyển dịch cơ cấu kinh tế

Cơ cấu kinh tế là mối quan hệ giữa các bộ phận hợp thành nền kinh tế. Ở mỗi quốc gia cơ cấu kinh tế thường được phân chia theo ngành, theo vùng (lãnh thổ) và theo thành phần kinh tế. Mỗi ngành, mỗi vùng, mỗi thành phần kinh tế đều có tiềm năng và thế mạnh riêng. Đầu tư sẽ khai thác tiềm năng thế mạnh đó và tạo ra sự chuyển dịch về cơ cấu kinh tế, bởi lẽ khi tập trung đầu tư cho một ngành nào đó sẽ tạo ra những điều kiện thuận lợi to lớn cho ngành đó phát triển, nâng cao tỷ trọng sản phẩm trong toàn bộ nền kinh tế.

Như vậy, để tạo ra sự chuyển dịch về cơ cấu kinh tế, vấn đề đầu tiên có tính then chốt là phải thực hiện đầu tư và phân bổ vốn một cách hợp lý.

Bước vào thời kỳ đổi mới, nền kinh tế nước ta xuất phát từ “mức sàn” rất thấp so với các nước trong khu vực và trên thế giới.

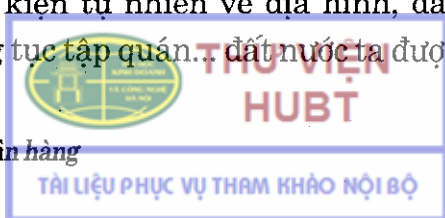


Vào những năm đầu của thập kỷ 90, tỷ trọng ngành nông nghiệp nước ta chiếm khoảng 35%, công nghiệp chiếm 22%, còn lại là dịch vụ. Trước tình hình đó, Đảng và Nhà nước ta đã chủ trương đẩy mạnh công nghiệp hoá và hiện đại hoá đất nước. Một trong những mục tiêu được đặt ra là tạo ra sự chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng: Thời kỳ đầu xây dựng cơ cấu kinh tế công - nông nghiệp - dịch vụ, thời kỳ tiếp theo xây dựng cơ cấu kinh tế dịch vụ - công nghiệp - nông nghiệp.

Trong những năm gần đây, thông qua nhiều chính sách và biện pháp đầu tư, nền kinh tế nước ta đã có sự chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng tăng dần tỷ trọng ngành công nghiệp và giảm tỷ trọng ngành nông nghiệp. Với việc mỗi năm dành hơn 40% vốn đầu tư cho công nghiệp, 20% vốn đầu tư cho nông nghiệp, đã tạo ra tốc độ tăng trưởng bình quân hàng năm của ngành công nghiệp khoảng 10 - 12%, nông nghiệp khoảng 4 - 5%, dịch vụ khoảng 8 - 9%. Đây là yếu tố quan trọng góp phần đưa tỷ trọng ngành công nghiệp hiện nay lên trên 30%, giảm tỷ trọng của ngành nông nghiệp xuống còn hơn 20%, còn lại là tỷ trọng của ngành dịch vụ.

Trong thời kỳ kinh tế kế hoạch hoá tập trung ở nước ta, thành phần kinh tế quốc doanh chiếm vị trí độc tôn và tạo ra đại bộ phận sản phẩm quốc nội. Với chính sách phát triển kinh tế nhiều thành phần, thực hiện khuyến khích và tạo điều kiện đầu tư phát triển kinh tế ngoài quốc doanh, đến nay thành phần kinh tế ngoài quốc doanh đã phát triển mạnh mẽ với tốc độ tăng trưởng bình quân mỗi năm đạt 7 - 8% và đã đóng góp hơn 60% GDP.

Do điều kiện tự nhiên về địa hình, đất đai, thời tiết, khí hậu, và phong tục tập quán... đất nước ta được chia thành 3 miền



Bắc - Trung - Nam. Mỗi miền có tiềm năng và thế mạnh riêng trong quá trình tăng trưởng và phát triển kinh tế. Vì vậy, vấn đề đặt ra là cần xây dựng những vùng kinh tế trọng điểm tại mỗi miền. Miền Bắc, vùng kinh tế trọng điểm bao gồm: Hà Nội - Hải Phòng - Quảng Ninh - Hà Đông; Miền Nam bao gồm: TP. Hồ Chí Minh - Đồng Nai - Bình Dương - Bình Phước - Bà Rịa - Vũng Tàu; Miền Trung bao gồm: Quảng Trị - Huế - Đà Nẵng - Quảng Ngãi. Vùng kinh tế trọng điểm được xây dựng ở những địa bàn có nhiều tiềm năng, từ đó có tác dụng thúc đẩy và lôi kéo sự phát triển của các địa bàn khác trong mỗi miền và toàn bộ quá trình phát triển kinh tế - xã hội của đất nước. Bên cạnh đó, cần chú trọng đầu tư nhằm phát triển các vùng miền núi, biên giới, hải đảo... để đảm bảo sự phát triển đồng đều giữa các vùng và mọi miền của đất nước. Để đạt được điều đó, việc phân bổ vốn đầu tư cần thực hiện theo hướng:

- Vốn Ngân sách và vốn ODA do Trung Ương quản lý được phân bổ đều cho các vùng nhằm xây dựng kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội.

- Vốn Ngân sách do địa phương quản lý dành 30% cho vùng kinh tế trọng điểm, 70% dành cho các vùng khác.

- Vốn của doanh nghiệp, của nhân dân và vốn FDI đầu tư vào các vùng kinh tế trọng điểm chiếm hơn 30%.

1.3. Đầu tư tăng cường khả năng khoa học của đất nước

Bước sang thế kỉ XX, cách mạng khoa học - kĩ thuật diễn ra như vũ bão và trở thành động lực to lớn thúc đẩy sự phát triển và tiến bộ của các quốc gia. Tuy nhiên, công nghệ mà nhân loại đã và đang sử dụng cho đến nay là công nghệ truyền thống dựa trên kĩ thuật cơ khí. Nên công nghệ này đã và đang vấp phải những giới hạn to lớn về nguyên liệu, môi trường và thị trường..

Điều này rất dễ dẫn đến suy thoái kinh tế toàn cầu. Để khắc phục tình trạng này, đã xuất hiện xu hướng chuyển sang công nghệ mới sử dụng các loại máy tính và người máy công nghiệp, công nghệ tin học, công nghệ sinh học...

Như vậy là, ứng dụng khoa học và phát triển công nghệ là một yếu tố, một cơ sở quan trọng của phát triển kinh tế - xã hội và chuyển dịch cơ cấu kinh tế. Đây cũng là mối quan tâm hàng đầu của hầu hết các quốc gia. Việc nâng cao và đổi mới cơ cấu công nghệ một mặt phải xuất phát từ phục vụ cho những yêu cầu mà chuyển dịch cơ cấu kinh tế đặt ra, mặt khác nó cũng tác động trở lại tốc độ và qui mô của quá trình chuyển dịch cơ cấu kinh tế.

Hiện nay ở nước ta, trình độ công nghệ đang là vấn đề bức xúc cần được quan tâm. So sánh công nghệ chính đang được sử dụng ở nước ta với thế giới cho thấy: công nghệ lạc hậu ở nước ta chiếm 52%, công nghệ trung bình chiếm 38%, còn lại 10% là công nghệ hiện đại. Trước tình hình đó, vấn đề đặt ra là cần huy động các nguồn vốn đầu tư cho phát triển công nghệ. Vốn cho phát triển công nghệ đang là vấn đề cấp bách đối với nhiều quốc gia, đặc biệt là những nước nghèo như Việt Nam. Theo kinh nghiệm của các nước đang phát triển thì vốn dành cho khoa học - công nghệ chiếm khoảng 3% GDP, trong khi đó ở nước ta hiện nay mới đạt khoảng 1% GDP. Không có vốn hoặc thiếu vốn, chúng ta sẽ không có điều kiện để nghiên cứu, ứng dụng các thành tựu khoa học, áp dụng công nghệ hiện đại trong sản xuất, và điều tất yếu sẽ đến, đó là tính độc lập, tự chủ và khả năng cạnh tranh của nền kinh tế sẽ suy giảm.



2. Vai trò của đầu tư đối với doanh nghiệp

2.1. Đầu tư đối với sự hình thành doanh nghiệp

Doanh nghiệp là những tổ chức kinh tế độc lập, có tư cách pháp nhân hoạt động sản xuất kinh doanh trên thị trường vì mục đích tối đa hoá lợi nhuận, tối đa hoá giá trị doanh nghiệp và phát triển.

Trong nền kinh tế, các doanh nghiệp được xem là những “tế bào” chủ yếu nhất. Chính sự ra đời và hoạt động của các doanh nghiệp tạo ra sức sống cho nền kinh tế. Khi có nhiều doanh nghiệp ra đời, tồn tại và phát triển sẽ thúc đẩy nền kinh tế phát triển theo; ngược lại, số lượng các doanh nghiệp giảm sút và hoạt động kém hiệu quả, nền kinh tế sẽ trì trệ, suy thoái.

Để hình thành doanh nghiệp có nhiều điều kiện, trong đó điều kiện quan trọng phải kể đến là về vốn đầu tư. Nhờ có vốn đầu tư, những nhà xưởng, trang thiết bị... được hình thành, tạo cơ sở vật chất - kỹ thuật cho doanh nghiệp hoạt động. Mặt khác, vốn đầu tư còn được sử dụng để mua sắm nguyên vật liệu, trả lương cho người lao động trong chu kỳ sản xuất - kinh doanh của doanh nghiệp.

Thực tiễn ra đời và hoạt động của các doanh nghiệp nước ta trong thời gian qua đã khẳng định vai trò của vốn đầu tư. Không có vốn đầu tư đã trở thành lực cản cho sự ra đời của khá nhiều doanh nghiệp. Mặt khác, nhiều doanh nghiệp ra đời, song do hạn chế về vốn nên không có khả năng sử dụng công nghệ - thiết bị hiện đại, dẫn đến hiệu quả hoạt động sản xuất - kinh doanh không cao, thiếu sức cạnh tranh và khó đứng vững trên thương trường. Một số doanh nghiệp khi ra đời tuy có trang thiết bị hiện đại,

song lại thiếu vốn lưu động dẫn đến tình trạng sản xuất cầm chừng hoặc bị gián đoạn.

Từ những vấn đề trên, có thể nói rằng, không có vốn để thực hiện đầu tư, không có sự ra đời của các doanh nghiệp và qui mô vốn đầu tư có ảnh hưởng rất lớn đến qui mô và chất lượng hoạt động của các doanh nghiệp. Nói một cách ngắn gọn, đầu tư có ảnh hưởng quyết định đến sự ra đời và tồn tại của các doanh nghiệp.

2.2. Đầu tư đối với quá trình phát triển của doanh nghiệp

Hoạt động đầu tư có ảnh hưởng đến nhiều mặt của đời sống kinh tế - xã hội, đặc biệt là tình hình sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp. Từ tình trạng hoạt động sản xuất kinh doanh trong từng thời kỳ, các doanh nghiệp đã nảy sinh những quyết định đầu tư để thích nghi và phát triển. Chẳng hạn, khi thị trường tiêu thụ bị suy yếu, doanh số bán ra bị giảm sút, các doanh nghiệp phải đa dạng hoá sản phẩm và dịch vụ của mình. Tức là, thực hiện đầu tư cho việc đa dạng hoá gắn liền với một định hướng về thị trường tiêu thụ mới.

Cạnh tranh là điều bình thường trong nền kinh tế thị trường. Với sự mở cửa các nền kinh tế và sự quốc tế hoá ngày càng tăng nhanh, cạnh tranh đã phát triển với một qui mô chưa từng thấy. Chính sự cạnh tranh gay gắt này đã biến thương trường thành chiến trường. Kỹ thuật - công nghệ đã trở thành vũ khí sống còn trong việc cạnh tranh. Nó dẫn đến những thay đổi sâu xa về điều kiện sản xuất, khống chế và hạ giá thành, nâng cao chất lượng sản phẩm.

Lịch sử kinh tế thế giới, đặc biệt là những năm gần đây cho thấy làn sóng đầu tư vào kỹ thuật - công nghệ ngày càng dâng cao mạnh mẽ. Đầu tư đổi mới thiết bị công nghệ nhằm mở rộng

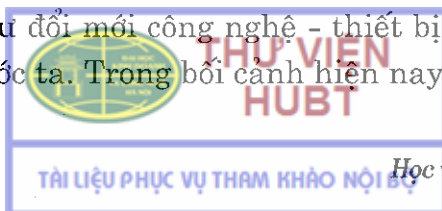
qui mô sản xuất và tăng cường sức mạnh cạnh tranh luôn luôn là một nhu cầu bức xúc đối với các doanh nghiệp trong nền kinh tế thị trường.

Như vậy là, nhờ có đầu tư, công nghệ - thiết bị của các doanh nghiệp được đổi mới, chất lượng sản phẩm được nâng cao, sản phẩm ngày càng phong phú đáp ứng nhu cầu thị hiếu của người tiêu dùng, từ đó tăng nhanh khả năng tiêu thụ và mang lại lợi nhuận nhiều hơn cho doanh nghiệp. Điều đó khẳng định: Đầu tư đóng vai trò cực kì quan trọng đối với sự tồn tại và phát triển của các doanh nghiệp.

Khi chuyển sang nền kinh tế thị trường, hầu hết các doanh nghiệp nước ta gặp khó khăn trong hoạt động sản xuất - kinh doanh. Có nhiều nguyên nhân, song có một nguyên nhân quan trọng là máy móc thiết bị. Theo đánh giá của Tổng cục Thống kê, phần lớn các máy móc thiết bị của các doanh nghiệp hiện nay được sản xuất từ thập kỉ 50, tỉ lệ hao mòn bình quân trên cả nước là 59,3%. Ở nhiều nước, khi máy móc thiết bị hao mòn khoảng 70% là phải được thanh lý, trong khi ở nước ta nhiều thiết bị đã khấu hao hết vẫn còn sử dụng.

Công nghệ lạc hậu, thiết bị cũ kĩ đã đưa đến hệ quả là hàng hoá sản xuất từ các doanh nghiệp trong nước có giá thành cao, chất lượng thấp, chủng loại kém phong phú, mẫu mã chậm thay đổi để phù hợp với thị hiếu người tiêu dùng. Do đó, hàng nội mất uy tín, không cạnh tranh được với hàng ngoại ngay tại thị trường ở trong nước, sức sản xuất trong nước giảm sút và trì trệ và đây cũng là một nguyên nhân gây khó khăn cho hoạt động kinh doanh của ngân hàng thương mại nước ta.

Thực trạng hoạt động sản xuất - kinh doanh đã đặt ra vấn đề cần đầu tư đổi mới công nghệ - thiết bị cho hàng ngàn doanh nghiệp nước ta. Trong bối cảnh hiện nay, khi nguồn vốn



Ngân sách và nguồn vốn tự có còn rất hạn chế thì nguồn vốn chủ yếu để thực hiện đổi mới công nghệ và thiết bị cho các doanh nghiệp là nguồn vốn tín dụng của các ngân hàng thương mại. Vì vậy, đầu tư đổi mới công nghệ - thiết bị vừa là mối quan tâm của các doanh nghiệp vừa là mối quan tâm của các ngân hàng thương mại. Thực hiện tốt hoạt động này có tác động rất lớn đến sự tồn tại, phát triển của các doanh nghiệp và bản thân ngân hàng.

CÂU HỎI:

1. Đầu tư là gì? Vì sao nói đầu tư là nhân tố quyết định sự tăng trưởng và phát triển kinh tế?
2. Hoạt động đầu tư có vai trò như thế nào trong việc hình thành và phát triển doanh nghiệp?
3. Tại sao phải phân loại đầu tư? Việc phân loại đầu tư có ý nghĩa như thế nào đối với công tác tài trợ dự án của ngân hàng?



Chương II

DỰ ÁN ĐẦU TƯ VÀ CÁC PHƯƠNG PHÁP TIẾP CẬN THỰC TẾ

1. Khái niệm dự án đầu tư

Đầu tư là hoạt động rất quan trọng đối với sự tồn tại và phát triển của mỗi quốc gia cũng như mỗi doanh nghiệp. Đối với quốc gia, đầu tư là tiền đề để thúc đẩy tăng trưởng, phát triển kinh tế và cải thiện đời sống của nhân dân. Đối với doanh nghiệp, vai trò của đầu tư được thể hiện ngay từ giai đoạn hình thành doanh nghiệp khi chủ doanh nghiệp bỏ vốn, công sức... để xây dựng cơ sở vật chất đầu tiên cho hoạt động sản xuất, kinh doanh. Như vậy, “đầu tư là hoạt động bỏ vốn hiện tại để thu được lợi nhuận trong tương lai”. Tuy nhiên, để đầu tư đạt được mục tiêu đề ra, góp phần thúc đẩy tăng trưởng, phát triển kinh tế, đồng thời mang lại lợi ích cho nhà đầu tư thì khâu quan trọng đầu tiên là phải lập dự án đầu tư trên cơ sở khoa học và phù hợp với thực tiễn.

Đứng trên nhiều góc độ khác nhau, người ta có thể đưa ra những khái niệm khác nhau về dự án.

Theo từ điển Oxford của Anh, dự án (project) được định nghĩa là một ý đồ, một nhiệm vụ được đặt ra, một kế hoạch vạch ra để hành động. Theo tiêu chuẩn của Australia (AS 1379-1991), dự án được định nghĩa là một dự kiến công việc có thể nhận biết được,

có khởi đầu, có kết thúc, bao hàm một số hoạt động có liên hệ mật thiết với nhau.

Ngân hàng Thế giới (World Bank) - một định chế tài chính đa quốc gia nổi tiếng trong lĩnh vực tài trợ dự án ở khắp nơi trên thế giới - đã đưa ra khái niệm về dự án như sau: “*Dự án là tổng thể các chính sách, hoạt động và chi phí liên quan với nhau được hoạch định nhằm đạt được những mục tiêu nhất định trong một thời gian nhất định*”.

Ở Việt Nam, theo Nghị định số 52/1999/NĐ-CP ngày 8-7-1999 của Chính phủ về việc ban hành quy chế quản lý đầu tư xây dựng thì “*Dự án đầu tư là một tập hợp những đề xuất có liên quan đến việc bỏ vốn để tạo mới, mở rộng hoặc cải tạo những cơ sở vật chất nhất định nhằm đạt được sự tăng trưởng về số lượng hoặc duy trì, cải tiến, nâng cao chất lượng của sản phẩm hoặc dịch vụ trong một khoảng thời gian xác định*”.

Sau một thời gian thực hiện việc quản lý đầu tư và xây dựng theo tinh thần Nghị định số 52/1999/NĐ-CP, khái niệm về dự án đầu tư đã được khái quát hóa và khái niệm này đã được thể hiện trong Luật Đầu tư của Việt Nam: “*Dự án đầu tư là tập hợp các đề xuất trung và dài hạn để tiến hành các hoạt động đầu tư trên địa bàn cụ thể, trong khoảng thời gian xác định*”.

Dù được xem xét dưới bất cứ góc độ nào thì dự án đầu tư cũng bao gồm các thành phần chính như sau:

- *Các mục tiêu cần đạt được khi thực hiện dự án.* Cụ thể là khi thực hiện, dự án sẽ mang lại những lợi ích gì cho đất nước nói chung và cho bản thân chủ đầu tư nói riêng. Những mục tiêu này cần được biểu hiện bằng kết quả cụ thể như tạo nguồn thu cho ngân sách, giải quyết việc làm cho người lao động, mang lại lợi nhuận cho chủ đầu tư...

- *Các hoạt động của dự án.* Dự án phải nêu rõ những hành động cụ thể phải thực hiện, địa điểm diễn ra các hoạt động của dự án, thời gian cần thiết để hoàn thành, và các bộ phận có trách nhiệm thực hiện những hành động đó. Cần lưu ý rằng các hoạt động đó có mối quan hệ với nhau vì tất cả đều hướng tới sự thành công của dự án và các hoạt động đó diễn ra trong một môi trường không chắc chắn. Môi trường dự án không phải môi trường hiện tại mà là môi trường tương lai.

- *Các nguồn lực.* Hoạt động của dự án không thể thực hiện được nếu thiếu các nguồn lực về vật chất, tài chính, con người... Vì vậy, phải nêu rõ các nguồn lực cần thiết cho dự án. Tổng hợp các nguồn lực này chính là vốn đầu tư cần cho dự án. Một dự án bao giờ cũng được xây dựng và thực hiện trong sự giới hạn về nguồn lực

2. Đề cương của dự án đầu tư

Để hiểu được một cách cụ thể khái niệm dự án đầu tư, một trong những phương pháp tiếp cận hiệu quả nhất là nắm vững đề cương của dự án đầu tư. Bên cạnh đó, một số ngân hàng tại Việt Nam quy định khoảng thời gian “từ khi tiếp nhận đầy đủ hồ sơ vay của khách hàng đến khi ra quyết định sơ bộ” là dưới 30 ngày. Điều này tạo áp lực buộc những cán bộ làm công tác thẩm định phải nắm bắt rất nhanh thông tin của bản dự án. Muốn hoàn thành nhiệm vụ trên, người cán bộ thẩm định cần nhớ chính xác đề cương của dự án đầu tư (điều này tương tự như người đọc sách cần nhớ chính xác “mục lục” cuốn sách thì mới có thể sử dụng kỹ năng đọc “luớt”, từ đó hiểu tổng quát về cuốn sách).

Về nguyên tắc, đề cương dự án đầu tư thường bao gồm những nội dung như: (1) Mục tiêu và sự cần thiết của dự án;

(2) Mô tả về sản phẩm và thị trường của dự án; (3) Mô tả các yếu tố đầu vào, công nghệ thiết bị và các vấn đề kỹ thuật của dự án; (4) Địa điểm, đất đai, quy mô xây dựng và các hạng mục công trình; (5) Nhu cầu vốn và khả năng thu xếp vốn; (6) Phương thức tổ chức và quản lý dự án; (7) Xác định hiệu quả tài chính; (8) Phân tích hiệu quả kinh tế xã hội; và (9) Kết luận và các kiến nghị.

Sau đây, chúng tôi giới thiệu các nội dung chủ yếu cần có trong báo cáo khả thi của một dự án đầu tư nói chung. Theo đó, chúng tôi trình bày ba loại đề cương, đó là: đề cương lý thuyết, đề cương theo Nghị định số 52/1999/NĐ-CP và theo Nghị định số 12/2009/NĐ-CP. Từ đó, bạn đọc sẽ thấy được yêu cầu khác nhau giữa các văn bản pháp luật về cách lập một dự án đầu tư, cả về cách sử dụng thuật ngữ lẫn cách sắp xếp trình tự.

Về lý thuyết, bản đề cương dự án đầu tư thường gồm những nội dung sau:

Phần I. Căn cứ lập báo cáo khả thi

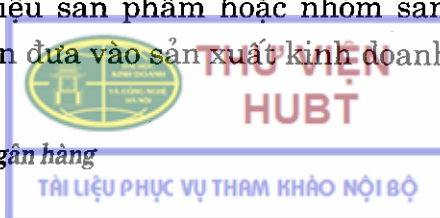
Căn cứ pháp lý: Các văn bản pháp lý, các quyết định của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền, các thoả thuận...

Căn cứ thực tế: Bối cảnh hình thành các dự án đầu tư, mục tiêu đầu tư và năng lực (trong trường hợp đầu tư liên doanh cần xác định rõ mong muốn của các bên, khả năng về vốn, công nghệ... của từng bên, tiến trình đàm phán, nội dung chính của các cam kết cần thực hiện).

Các nguyên tắc chỉ đạo toàn bộ quá trình hình thành và thực hiện dự án đầu tư.

Phần II. Sản phẩm

Giới thiệu sản phẩm hoặc nhóm sản phẩm (dịch vụ) đã được lựa chọn đưa vào sản xuất kinh doanh theo dự án:



Các đặc điểm chủ yếu.

Tính năng và công dụng.

Quy cách, các tiêu chuẩn chất lượng, hình thức bao bì.

Vị trí của sản phẩm hoặc nhóm sản phẩm dịch vụ trong danh mục ưu tiên của Nhà nước.

Phần III. Thị trường

Các luận cứ về thị trường đối với sản phẩm được chọn:

Nhu cầu hiện tại trên các địa bàn dự kiến thâm nhập, chiếm lĩnh.

Dự báo nhu cầu tương lai. Số liệu kết quả dự báo.

Các nguồn và kênh đáp ứng nhu cầu, mức độ đáp ứng nhu cầu hiện tại. Dự báo về nhu cầu đáp ứng trong tương lai, các nguồn và các kênh chủ yếu.

Dự báo về mức độ cạnh tranh, các đối thủ cạnh tranh chủ yếu, các yếu tố chính trong cạnh tranh trực tiếp (quy cách, chất lượng, bao bì, giá cả, phương thức cung cấp, điều kiện thanh toán), khả năng xuất hiện hoặc gia tăng cạnh tranh gián tiếp, mức độ (nếu có).

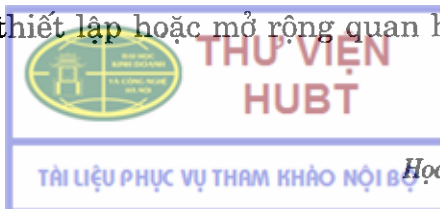
Xác định khối lượng sản phẩm bán hàng trong năm: Dự kiến mức độ thâm nhập, chiếm lĩnh thị trường của dự án trong suốt thời gian tồn tại (địa bàn, nhóm khách hàng chủ yếu, khối lượng tối đa, tối thiểu).

Giải pháp thị trường:

Chiến lược về sản phẩm, dịch vụ (quy cách, chất lượng, hình thức trình bày, dịch vụ sau bán hàng).

Chiến lược giá cả và lợi nhuận.

Biện pháp thiết lập hoặc mở rộng quan hệ với thị trường dự kiến.



Hệ thống phân phối, tổ chức mạng lưới tiêu thụ.

Quảng cáo và các biện pháp xúc tiến khác.

Phần IV. Khả năng bảo đảm và phương thức cung cấp các yếu tố đầu vào cho sản xuất:

Nguồn và phương thức cung cấp các yếu tố "đầu vào" chủ yếu (nguyên vật liệu, nhiên liệu...). Phân tích các thuận lợi và hạn chế với các ảnh hưởng bất lợi có thể xảy ra.

Phương thức bảo đảm cung cấp ổn định từng yếu tố "đầu vào" trong sản xuất, đánh giá tính hiện thực của phương án.

Phần V. Quy mô và chương trình sản xuất:

Xác định quy mô và chương trình sản xuất, các sản phẩm chính, các sản phẩm phụ, dịch vụ cung cấp cho bên ngoài, sản phẩm dịch vụ xuất khẩu, sản phẩm thị trường nội địa... Cơ sở xác định:

Các kết luận của phần II, III, IV.

Phân tích quy mô kinh tế của dây chuyền công nghệ và thiết bị chủ yếu.

Phần VI. Công nghệ và trang thiết bị:

Mô tả công nghệ được lựa chọn (các đặc trưng kinh tế, kỹ thuật cơ bản).

Sơ đồ các công đoạn chủ yếu của quá trình công nghệ.

Mô tả đặc trưng công nghệ cơ bản của các công đoạn chủ yếu.

Đánh giá mức độ hiện đại, tính thích hợp, các đặc điểm ưu việt và hạn chế các công nghệ đã chọn (có so sánh với một số phương án khác qua các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật quan trọng như: quy cách, chất lượng, giá bán thành phẩm, mức tiêu hao nguyên liệu...).



THƯ VIỆN
HUBT

Sự cần thiết chuyển giao công nghệ theo hợp đồng chuyển giao công nghệ. Công đoạn có vấn đề cần đổi mới công nghệ, mục tiêu, phạm vi của đổi mới công nghệ, đối tượng cần chuyển giao (quyền sở hữu, quyền sử dụng sáng chế...), phương thức chuyển giao và lý do lựa chọn phương thức, giá cả và phương thức thanh toán...

Ảnh hưởng của dự án đến môi trường và các giải pháp xử lý:

Các chất có khả năng gây ô nhiễm qua khí thải, nước thải, chất thải rắn. Khối lượng chất thải tăng mỗi năm.

Các giải pháp mà dự án sẽ sử dụng để chống ô nhiễm. Các thiết bị sẽ sử dụng để thực hiện các giải pháp đó.

Thành phần nước thải, khí thải, chất thải rắn sau khi áp dụng các giải pháp nói trên.

Giải pháp xử lý cuối cùng (phân huỷ, chôn cất) các chất độc hại thu hồi từ khí thải, nước thải, các chất thải rắn của dự án.

Những ảnh hưởng khác đối với môi trường và biện pháp khắc phục:

+ Ảnh hưởng đối với mặt bằng (trường hợp dự án có khai thác tài nguyên khoáng sản, đất đá...).

+ Ảnh hưởng đối với cân bằng sinh thái (trường hợp dự án có khai thác hoặc/và sử dụng tài nguyên rừng, tài nguyên sinh vật biển...).

+ Các ảnh hưởng khác (bụi, tiếng ồn, ánh sáng đối với khu vực lân cận...).

+ Giải pháp phòng ngừa và khắc phục các ảnh hưởng nói trên.

- Các nghĩa vụ và trách nhiệm về môi trường của các chủ thể có liên quan.



Nguồn cung cấp công nghệ và thiết bị (lý do lựa chọn nguồn cung cấp, đánh giá khả năng bảo đảm các yêu cầu đã đề ra, so sánh với các phương án có thể khác).

Danh mục và giá trang thiết bị (bao gồm: thiết bị công nghệ, thiết bị động lực, thiết bị vận tải, thiết bị phụ trợ khác, thiết bị văn phòng...). Tổng giá trị thiết bị của dự án.

Yêu cầu về bảo dưỡng, sửa chữa, phụ tùng thay thế. Phương án cung ứng phụ tùng và chi phí bảo dưỡng sửa chữa hàng năm.

Phần VII: Tiêu hao nguyên liệu, nhiên liệu, năng lượng và các yếu tố đầu vào khác:

Trên cơ sở các định mức kinh tế, kỹ thuật tương ứng với công nghệ đã chọn, tính toán chi tiết nhu cầu nguyên liệu, bán thành phẩm, nhiên liệu, năng lượng, nước và các yếu tố “đầu vào” khác (cho từng loại sản phẩm và cho toàn bộ sản phẩm sản xuất hàng năm).

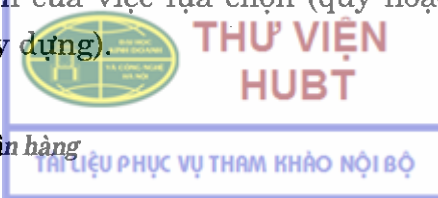
Tính toán chi phí (tiền Việt Nam và ngoại tệ) cho từng yếu tố trong từng năm.

Xác định chương trình cung cấp, nhằm bảo đảm cung cấp ổn định, đúng thời hạn, đúng chủng loại và chất lượng các nguyên vật liệu, bán thành phẩm nhập từ nước ngoài, cần xác định rõ nguồn cung cấp, kênh nhập, phương thức cung cấp, phương thức thanh toán, thời hạn giao hàng và địa điểm giao hàng, giá cả, phương án thay thế bằng nguồn sản xuất trong nước.

Tính toán nhu cầu vận tải, phương án vận tải lựa chọn.

Phần VIII: Địa điểm và đất đai:

Các căn cứ pháp lý của việc lựa chọn địa điểm. Tính phù hợp quy hoạch của việc lựa chọn (quy hoạch phát triển vùng, quy hoạch xây dựng).



Phương án địa điểm.

Mô tả địa điểm: Khu vực hành chính, tọa độ địa lý.

Các số liệu cơ bản: Diện tích, ranh giới.

Các điều kiện cấu trúc hạ tầng (đường sá, điện nước, thoát nước).

Môi trường xã hội, dân cư, dịch vụ công cộng...

Số liệu khảo sát về địa chất công trình.

Các phương án so sánh.

Sơ đồ khu vực địa điểm.

Phương án giải phóng mặt bằng và chi phí hợp lý, cần thiết.

Phần IX: Quy mô xây dựng và hạng mục công trình:

Tính toán nhu cầu diện tích mặt bằng cho các bộ phận sản xuất, phục vụ sản xuất, kho (nguyên liệu, bán thành phẩm, thành phẩm, nhà hành chính quản lý, nhà để xe, nhà thường trực, bảo vệ...).

Bố trí các hạng mục xây dựng có mái (nhà xưởng, nhà phụ trợ, nhà văn phòng...).

Tính toán quy mô các hạng mục công trình cấu trúc hạ tầng trong khuôn viên doanh nghiệp, đường nội bộ, sân bãi, hệ thống cấp điện (động lực, chiếu sáng, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước, hệ thống thông tin liên lạc (điện thoại, fax), cổng, tường rào, cây xanh...

Các hạng mục cấu trúc hạ tầng cần xây dựng bên ngoài khuôn viên doanh nghiệp (đường giao thông, đường dây thông tin, đường dây dẫn điện, ống nước cống thải nước... nối với hệ thống chung của khu vực).

Các hạng mục phòng chống ô nhiễm: Chi phí cho các hạng mục đó. Mức độ an toàn của các biện pháp sử dụng.

Sơ đồ tổng mặt bằng.

Khái quát các hạng mục xây dựng.

Phần X: Tổ chức sản xuất kinh doanh:

Tổ chức các bộ phận trực tiếp sản xuất.

Tổ chức hệ thống cung ứng.

Tổ chức hệ thống tiêu thụ.

Tổ chức bộ máy quản lý xí nghiệp (chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của mỗi bộ phận quan hệ công tác...).

Sơ đồ tổ chức tổng quát. Các nguyên tắc và biện pháp nhằm bảo đảm sự tương xứng giữa nghĩa vụ, trách nhiệm với quyền, quyền lợi của mỗi bên góp vốn).

Phần XI: Nhân lực:

Nhu cầu nhân lực trong thời kỳ của quá trình thực hiện đầu tư và vận hành công trình (từng năm, quý hoặc tháng). Trong đó chia ra:

Theo khu vực: Trực tiếp, gián tiếp, quản trị, điều hành.

Theo trình độ lành nghề: Lao động kỹ thuật và lao động giản đơn.

Theo quốc tịch: Người Việt Nam và người nước ngoài.

Mức lương bình quân, mức lương tối thiểu, mức lương tối đa cho từng loại nhân viên. Tính toán tổng quỹ lương hàng năm cho từng giai đoạn của dự án.

Nguồn cung cấp nhân lực: Nguyên tắc tuyển dụng; chương trình đào tạo (tại Việt Nam, tại nước ngoài); chi phí đào tạo hàng năm.



THƯ VIỆN
HUBT

Phần XII: Phương thức tổ chức thực hiện

Phương thức tổ chức thực hiện việc thiết kế, xây dựng, mua sắm lắp đặt thiết bị, chuyển giao công nghệ, đào tạo... Dự kiến các đơn vị tham gia thực hiện hoặc đơn vị dự thầu, phương thức giao thầu. Các phương án đã cân nhắc, tính ưu việt của phương án được chọn.

Thời hạn thực hiện đầu tư (khởi công - hoàn thành), tiến độ thực hiện các công việc chủ yếu (thiết kế, đàm phán, ký kết hợp đồng, cung cấp thiết bị, xây dựng, lắp đặt, đào tạo...). Điều kiện để bảo đảm tiến độ thực hiện.

Biện pháp bảo đảm các điều kiện cần thiết.

Biểu đồ tiến độ thực hiện các công việc chủ yếu.

Tiến độ sử dụng vốn: Xác định nhu cầu sử dụng vốn theo thời gian (quý, tháng). Trường hợp nhiều bên góp vốn hoặc đầu tư liên doanh với nước ngoài cần xác định trách nhiệm, thời gian bắt đầu và hoàn tất việc góp vốn của mỗi bên, số vốn mỗi bên phải góp trong mỗi đợt, lịch trình sử dụng vốn...

Nguồn vốn, tính khả thi (tính hiện thực, tính thích hợp) của nguồn vốn (đối với dự án). Kế hoạch huy động vốn từ mỗi nguồn.

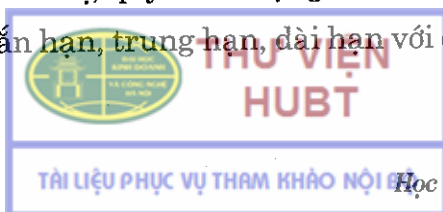
Phần XIII: Tổng kết nhu cầu về vốn đầu tư và các nguồn vốn:

Xác định tổng vốn đầu tư cần thiết cho dự án (kể cả ngoại tệ và tiền Việt Nam).

Nguồn vốn:

Vốn góp (vốn pháp định trong trường hợp đầu tư có vốn nước ngoài). Tỷ lệ, hình thức góp vốn của mỗi bên (góp bằng tiền, máy móc - thiết bị, quyền sử dụng đất, công nghệ...).

Vốn vay: ngắn hạn, trung hạn, dài hạn với các mức lãi suất cụ thể.



Hình thái vốn.

- Bảng tiền: Tiền Việt Nam, ngoại tệ
- Bảng hiện vật
- Bảng tài sản khác (License, “Know-how”...)

Phần XIV: Phân tích tài chính:

Doanh thu:

| Năm thực hiện | 1 | 2 | ... |
|------------------------------------|---|---|-----|
| A. Doanh thu từ sản phẩm chính | | | |
| B. Doanh thu từ sản phẩm phụ | | | |
| C. Doanh thu từ thứ liệu, phế liệu | | | |
| D. Dịch vụ cung cấp cho bên ngoài | | | |
| Tổng doanh thu | | | |

Chi phí (giá thành) sản xuất, dịch vụ:

| Năm hoạt động | 1 | 2 | ... |
|---|---|---|-----|
| Nguyên vật liệu | | | |
| Bán thành phẩm và dịch vụ mua ngoài | | | |
| Nhiên liệu | | | |
| Năng lượng | | | |
| Nước | | | |
| Tiền lương | | | |
| Bảo hiểm xã hội | | | |
| Chi phí sửa chữa máy móc, thiết bị, nhà xưởng | | | |
| Khấu hao | | | |
| Chi phí phân xưởng | | | |



THƯ VIỆN
HUBT

| | | | |
|---|--|--|--|
| Chi phí quản lý doanh nghiệp | | | |
| Chi phí thuê nhà/thuê đất | | | |
| Chi phí xử lý phế thải | | | |
| Chi phí ngoài sản xuất | | | |
| Lãi tín dụng | | | |
| Thuế doanh thu | | | |
| Phí chuyển giao công nghệ phải trả theo kỳ vụ | | | |
| Chi phí khác | | | |
| Tổng chi phí | | | |

Bảng dự trừ lãi lỗ:

| Năm thực hiện | 1 | 2 | ... |
|-------------------------------------|----------|----------|------------|
| Tổng doanh thu | | | |
| Tổng giá thành sản phẩm đã sản xuất | | | |
| Giá thành sản phẩm tồn kho đầu năm | | | |
| Giá thành sản phẩm tồn kho cuối năm | | | |
| Giá thành sản phẩm bán ra (2+3-5) | | | |
| Lợi nhuận gộp (1-5) | | | |
| Thuế lợi tức | | | |
| Lợi nhuận thuần | | | |
| Phân phối lợi nhuận thuần | | | |
| Các tỷ lệ tài chính | | | |
| Vòng quay vốn lưu động | | | |

| | | | |
|---------------------------------|--|--|--|
| Lợi nhuận thuần/ Doanh thu | | | |
| Lợi nhuận thuần/Vốn riêng | | | |
| Lợi nhuận thuần/Tổng vốn đầu tư | | | |

Bảng dự trừ cân đối thu chi:

| Năm thực hiện | 1 | 2 | ... |
|---------------------------------------|---|---|-----|
| A. Số tiền thu vào | | | |
| Tổng doanh thu (trừ bán chịu) | | | |
| Vốn góp | | | |
| Vốn vay: | | | |
| - Ngắn hạn | | | |
| - Trung hạn | | | |
| Thu do thanh lý hàng tồn kho, tài sản | | | |
| Các khoản mua chịu | | | |
| Nhượng bán tài sản cố | | | |
| Thu nợ | | | |
| Thu khác | | | |

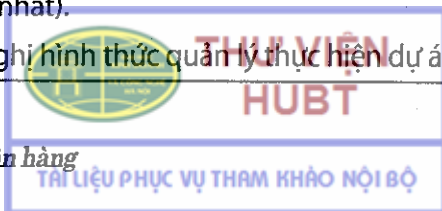


| | | | |
|---|--|--|--|
| <p>B. Số tiền chi ra:</p> <p>Chi bằng tiền cho sản xuất, điều hành</p> <p>Trả lãi vốn vay</p> <p>Hoàn trả nợ gốc</p> <p>Chi phí chuẩn bị</p> <p>Mua sắm tài sản cố định:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Chi phí ban đầu về đất - Máy móc thiết bị - Xây dựng <p>Vốn lưu động và chi bổ sung vốn lưu động</p> <p>Chi bổ sung tài sản cố khác</p> <p>Thuế phải nộp</p> | | | |
| <p>Các khoản chi làm tăng nợ phải thu</p> <p>Các khoản chi làm tăng nợ phải trả</p> <p>Lợi nhuận đem chia</p> <p>Chi khác</p> | | | |
| Số tiền có đầu năm | | | |
| Số tiền có cuối năm | | | |
| Số tiền tăng lên trong năm | | | |

Bảng dòng tiền dự án và kết quả NPV, IRR và thời gian hoàn vốn.

**HỘP 1: ĐỀ CƯƠNG DỰ ÁN ĐẦU TƯ THEO ĐIỀU 24
NGHỊ ĐỊNH SỐ 52/1999/NĐ-CP NGÀY 08-07-1999
VỀ QUY CHẾ QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG**

1. Những căn cứ để xác định sự cần thiết phải đầu tư.
2. Lựa chọn hình thức đầu tư.
3. Chương trình sản xuất và các yếu tố phải đáp ứng (đối với các dự án có sản xuất).
4. Các phương án địa điểm cụ thể (hoặc vùng địa điểm, tuyến công trình) phù hợp với quy hoạch xây dựng (bao gồm cả tài liệu về sự lựa chọn địa điểm, trong đó có đề xuất giải pháp hạn chế tới mức tối thiểu ảnh hưởng đối với môi trường và xã hội).
5. Phương án giải phóng mặt bằng, kế hoạch tái định cư (nếu có).
6. Phân tích lựa chọn phương án kỹ thuật, công nghệ (bao gồm cả cây trồng, vật nuôi nếu có).
7. Các phương án kiến trúc, giải pháp xây dựng, thiết kế sơ bộ của các phương án để nghị lựa chọn, giải pháp quản lý và bảo vệ môi trường.
8. Xác định rõ nguồn vốn (hoặc loại nguồn vốn), khả năng tài chính, tổng mức đầu tư và nhu cầu vốn theo tiến độ. Phương án hoàn trả vốn đầu tư (đối với dự án có yêu cầu thu hồi vốn đầu tư).
9. Phương án quản lý khai thác dự án và sử dụng lao động.
10. Phân tích hiệu quả đầu tư.
11. Các mốc thời gian chính thực hiện đầu tư. Dự án nhóm C phải lập ngay kế hoạch đấu thầu. Dự án nhóm A, B có thể lập kế hoạch đấu thầu sau khi có quyết định đầu tư (tùy điều kiện cụ thể của dự án). Thời gian khởi công (chậm nhất), thời hạn hoàn thành đưa công trình vào khai thác sử dụng (chậm nhất).
12. Kiến nghị hình thức quản lý thực hiện dự án.



13. Xác định chủ đầu tư.

14. Mỗi quan hệ và trách nhiệm của các cơ quan liên quan đến dự án.

Đối với các dự án mua sắm thiết bị, máy móc không cần lắp đặt, nội dung báo cáo nghiên cứu khả thi chỉ thực hiện theo các khoản 1, 2, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13 và 14 của Điều 24 Nghị định số 52/2009/NĐ-CP.

HỘP 2: ĐỀ CƯƠNG DỰ ÁN THEO ĐIỀU 7

NGHỊ ĐỊNH SỐ 12/2009/NĐ-CP NGÀY 12-02-2009 CỦA CHÍNH PHỦ VỀ QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

1. Sự cần thiết và mục tiêu đầu tư; đánh giá nhu cầu thị trường, tiêu thụ sản phẩm đối với dự án sản xuất, kinh doanh; tính cạnh tranh của sản phẩm; tác động xã hội đối với địa phương, khu vực (nếu có); hình thức đầu tư xây dựng công trình; địa điểm xây dựng, nhu cầu sử dụng đất; điều kiện cung cấp nguyên liệu, nhiên liệu và các yếu tố đầu vào khác.

2. Mô tả về quy mô và diện tích xây dựng công trình, các hạng mục công trình thuộc dự án; phân tích lựa chọn phương án kỹ thuật, công nghệ và công suất.

3. Các giải pháp thực hiện bao gồm:

a) Phương án chung về giải phóng mặt bằng, tái định cư và phương án hỗ trợ xây dựng hạ tầng kỹ thuật nếu có;

b) Các phương án thiết kế kiến trúc đối với công trình trong đô thị và công trình có yêu cầu kiến trúc;

c) Phương án khai thác dự án và sử dụng lao động;

d) Phân đoạn thực hiện, tiến độ thực hiện và hình thức quản lý dự án.

4. Đánh giá tác động môi trường, các giải pháp phòng cháy, chữa cháy và các yêu cầu về an ninh, quốc phòng.

5. Tổng mức đầu tư của dự án; khả năng thu xếp vốn, nguồn vốn và khả năng cấp vốn theo tiến độ; phương án hoàn trả vốn đối với dự án có yêu cầu thu hồi vốn và phân tích đánh giá hiệu quả kinh tế - tài chính, hiệu quả xã hội của dự án.

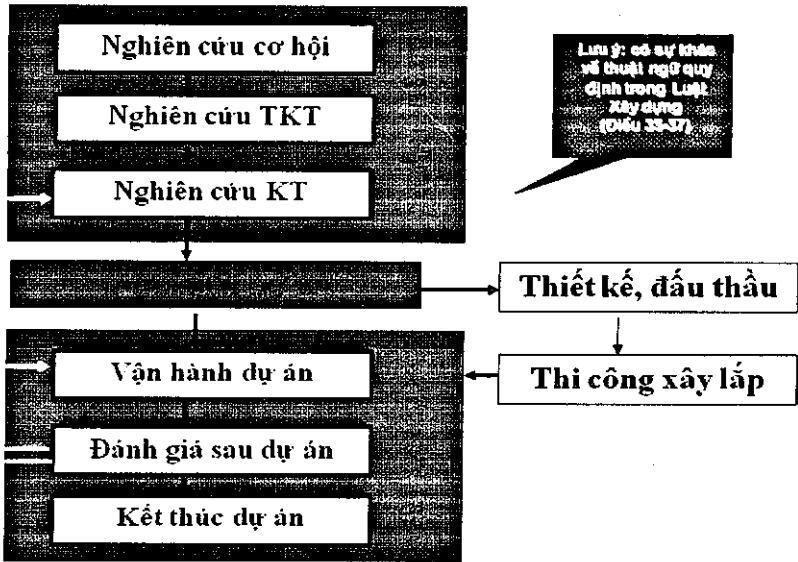


**THƯ VIỆN
HUBT**

3. Chu trình dự án đầu tư

Chu trình dự án là các thời kỳ và các giai đoạn mà một dự án cần trải qua, bắt đầu từ thời điểm có ý định đầu tư, cho đến thời điểm kết thúc dự án (Vũ Công Tuấn, 2007).

Về lý thuyết, chu trình dự án được chia thành nhiều giai đoạn.



Giai đoạn 1: Chuẩn bị đầu tư

Giai đoạn này gồm những bước chính sau:

- Nghiên cứu cơ hội đầu tư.
- Nghiên cứu tiền khả thi.
- Nghiên cứu khả thi.
- Thẩm định để ra quyết định đầu tư.



Nghiên cứu cơ hội đầu tư là nghiên cứu những khả năng, những điều kiện để chủ đầu tư có thể tiến hành đầu tư. Mục đích của nó là tìm ra được cơ hội đầu tư phù hợp nhất đối với chủ đầu tư. Việc nghiên cứu cơ hội đầu tư có tác dụng xác định một cách nhanh chóng và ít tốn kém nhưng lại dễ thấy về các khả năng đầu tư trên cơ sở những thông tin cơ bản đưa ra đủ để người có khả năng đầu tư cân nhắc, xem xét và đi đến quyết định có triển khai tiếp sang giai đoạn nghiên cứu sau hay không.

Nghiên cứu tiên khả thi là sự lựa chọn sơ bộ cơ hội đầu tư. Mặc dù mới chỉ là sự lựa chọn sơ bộ cơ hội đầu tư, nhưng không vì thế mà chủ đầu tư coi nhẹ, giảm bớt nội dung nghiên cứu.

Nội dung nghiên cứu tiên khả thi là tất cả những vấn đề có liên quan ảnh hưởng đến việc đầu tư như thị trường, tài chính, kinh tế - kỹ thuật...

Tuy nhiên, vì là sự lựa chọn sơ bộ cho nên chủ đầu tư chưa nghiên cứu những vấn đề đó một cách chi tiết, tỉ mỉ. Việc nghiên cứu những vấn đề đó ở mức trung bình và trong trạng thái tĩnh. Tức là chưa đề cập đến sự tác động của các yếu tố bất định và các kết quả tính toán chỉ là những ước tính sơ bộ.



**HỘP 3: BÁO CÁO NGHIÊN CỨU TIỀN KHẢ THI THEO ĐIỀU 5
NGHỊ ĐỊNH SỐ 12/2009/NĐ-CP NGÀY 12-02-2009 CỦA CHÍNH PHỦ
VỀ QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH**

1. Đối với các dự án quan trọng quốc gia, chủ đầu tư phải lập Báo cáo đầu tư xây dựng công trình trình Quốc hội xem xét, quyết định về chủ trương đầu tư. Đối với các dự án khác, chủ đầu tư không phải lập Báo cáo đầu tư.

2. Nội dung Báo cáo đầu tư xây dựng công trình bao gồm:

a) Sự cần thiết phải đầu tư xây dựng công trình, các điều kiện thuận lợi và khó khăn; chế độ khai thác và sử dụng tài nguyên quốc gia nếu có;

b) Dự kiến quy mô đầu tư: công suất, diện tích xây dựng; các hạng mục công trình thuộc dự án; dự kiến về địa điểm xây dựng công trình và nhu cầu sử dụng đất;

c) Phân tích, lựa chọn sơ bộ về công nghệ, thông số kỹ thuật; các điều kiện cung cấp vật tư thiết bị, nguyên liệu, năng lượng, dịch vụ, hạ tầng kỹ thuật; phương án giải phóng mặt bằng, tái định cư nếu có; các ảnh hưởng của dự án đối với môi trường, sinh thái, phòng, chống cháy nổ, an ninh, quốc phòng;

d) Hình thức đầu tư, xác định sơ bộ tổng mức đầu tư, thời hạn thực hiện dự án, phương án huy động vốn theo tiến độ và hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án và phân kỳ đầu tư nếu có.

Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi của các dự án có xây dựng, lắp đặt cần đề cập đến các vấn đề sau:

- Sự cần thiết phải đầu tư, các điều kiện thuận lợi và khó khăn khi triển khai thực hiện dự án.
- Dự kiến quy mô đầu tư, hình thức đầu tư.
- Lựa chọn địa điểm xây dựng, dự kiến nhu cầu diện tích sử dụng đất và những ảnh hưởng về môi trường, xã hội.

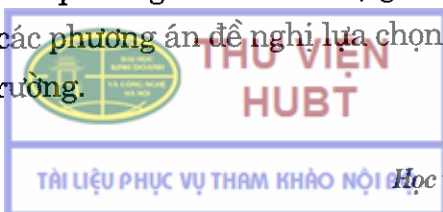


- Phân tích, lựa chọn sơ bộ các phương án xây dựng.
- Xác định sơ bộ tổng mức đầu tư, phương án huy động các nguồn vốn, khả năng hoàn vốn và trả nợ.
- Tính toán sơ bộ hiệu quả đầu tư về mặt kinh tế - xã hội của dự án.
- Xác định tính độc lập khi vận hành, khai thác của các dự án thành phần hoặc tiểu dự án (nếu có).

Nghiên cứu khả thi là sự lựa chọn cuối cùng cơ hội đầu tư nên chủ đầu tư phải tiến hành nghiên cứu hết sức chi tiết, tỉ mỉ, toàn diện, triệt để những nội dung về thị trường, tài chính, kinh tế - kỹ thuật... có ảnh hưởng đến việc đầu tư. Điều đáng chú ý là nghiên cứu khả thi diễn ra trong trạng thái động, tức là có tính đến những yếu tố bất định có thể xảy ra theo từng nội dung cụ thể.

Nội dung chủ yếu của báo cáo nghiên cứu khả thi đề cập đến các vấn đề chủ yếu sau:

- Phân tích những căn cứ để xác định sự cần thiết phải đầu tư.
- Lựa chọn hình thức đầu tư.
- Phân tích chương trình sản xuất và các yếu tố phải đáp ứng.
- Phân tích lựa chọn phương án địa điểm cụ thể.
- Phương án giải phóng mặt bằng, kế hoạch tái định cư (nếu có).
- Phân tích lựa chọn phương án kỹ thuật, công nghệ.
- Phân tích các phương án kiến trúc, giải pháp xây dựng, thiết kế cơ sở của các phương án đề nghị lựa chọn, giải pháp quản lý và bảo vệ môi trường.



- Xác định rõ nguồn vốn, khả năng tài chính, tổng mức đầu tư và nhu cầu vốn theo tiến độ. Phương án hoàn trả vốn đầu tư.
- Phương án quản lý, khai thác dự án và sử dụng lao động.
- Phân tích hiệu quả đầu tư.
- Xác định các mốc thời gian thực hiện đầu tư.
- Xác định mối quan hệ và trách nhiệm của các cơ quan liên quan đến dự án.

Thẩm định để ra quyết định đầu tư. Trên cơ sở kết quả nghiên cứu khả thi sẽ tổ chức thẩm định để đi đến quyết định có thực hiện đầu tư hay không.

Giai đoạn 2: Thực hiện dự án

Đây là giai đoạn tiến hành các hoạt động nhằm tạo nên cơ sở vật chất - kỹ thuật, tiền đề cho dự án đi vào giai đoạn sau cùng. Giai đoạn này bao gồm những bước chính như:

- Xin giao đất hoặc thuê đất (đối với dự án có sử dụng đất).
- Xin giấy phép xây dựng (nếu yêu cầu phải có giấy phép xây dựng) và giấy phép khai thác tài nguyên (nếu có khai thác tài nguyên).
- Thực hiện đền bù giải phóng mặt bằng.
- Đàm phán ký kết các hợp đồng.
- Thiết kế và lập dự toán thi công công trình.
- Thi công xây lắp công trình.
- Vận hành chạy thử nghiệm thu công trình.

Trong giai đoạn này vốn đầu tư chi ra rất lớn và chưa sinh lời. Thời gian càng kéo dài, vốn ứ đọng càng nhiều, tổn thất càng lớn và có thể xảy ra các tổn thất đối với thiết bị chưa hoặc đang

được xây dựng dở dang. Tuy nhiên, không thể tùy tiện rút ngắn thời gian thực hiện đầu tư vì điều đó sẽ ảnh hưởng đến chất lượng thi công xây dựng - lắp đặt công trình, gây ảnh hưởng xấu đến giai đoạn vận hành, khai thác. Như vậy, vấn đề bảo đảm chất lượng xây dựng - lắp đặt công trình và thời gian thi công là quan trọng hơn cả trong giai đoạn thực hiện đầu tư.

Giai đoạn 3: Vận hành dự án

Đây là giai đoạn cuối cùng của dự án đầu tư. Thực chất của giai đoạn này là đưa công trình đã được xây dựng, lắp đặt xong vào vận hành, khai thác. Tức là, thực hiện tổ chức sản xuất kinh doanh nhằm đạt được các mục tiêu của dự án đề ra, trong đó mục tiêu chủ yếu là thu hồi vốn và có lợi nhuận.

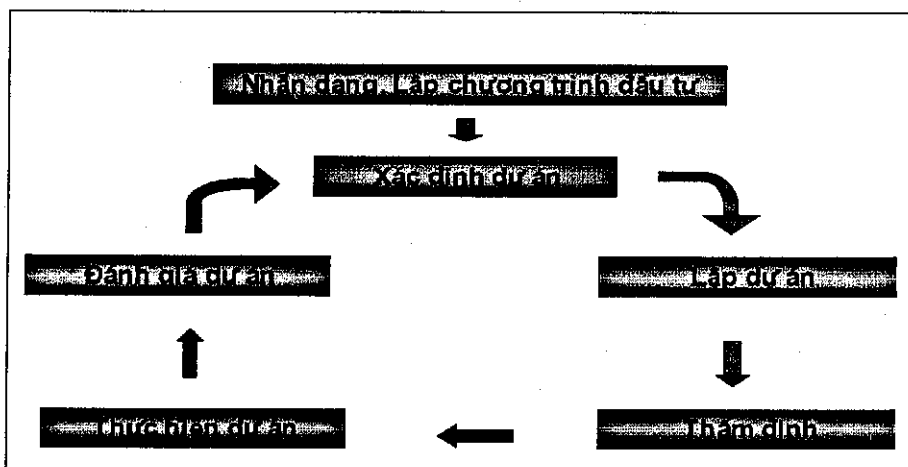
Trong những năm đầu, khi dự án mới đi vào hoạt động, do tình hình chưa ổn định nên công suất thực tế đạt được không cao. Vì vậy, năm thứ nhất công suất thực tế chỉ nên tính khoảng 50%-60% công suất thiết kế, năm thứ hai ở mức cao hơn, khoảng 75%. Công suất thực tế đạt được ở mức cao nhất thường là từ năm thứ ba trở đi và khi đó cũng chỉ nên tính ở mức xấp xỉ 90% công suất thiết kế.

Tóm lại, chu trình dự án là các giai đoạn và các bước mà một dự án đầu tư cho đến thời điểm kết thúc dự án.

Đối với người thẩm định, điều quan trọng nhất khi nghiên cứu chu trình dự án là xác định các đặc điểm của việc ra quyết định cho vay tùy thuộc thời điểm mà nhà đầu tư muốn xin vay đang thuộc giai đoạn nào trong chu trình dự án. Ví dụ, với một dự án xây khu chung cư, việc chủ dự án lập dự án để vay vốn trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư sẽ rất khác khi ra quyết định cho vay trong giai đoạn thực hiện dự án. Ngay trong giai đoạn thực hiện dự án, nếu chủ đầu tư nộp dự án đề nghị vay để giải phóng mặt bằng

cũng sẽ rất khác khi chủ đầu tư chỉ xin vay nhập thiết bị phục vụ cho công tác hoàn thiện tòa nhà. Rõ ràng, cùng dự án, nhưng đề nghị về mức cho vay, thời gian cho vay, mức độ rủi ro cân đối nguồn trả nợ và phương án lãi suất cho vay có thể sẽ rất khác nhau khi chủ đầu tư nộp dự án xin vay tại ngân hàng ở các giai đoạn khác nhau của dự án.

HỘP 4: MỘT QUAN ĐIỂM KHÁC VỀ CHU TRÌNH DỰ ÁN



4. Phân loại dự án đầu tư

Mục đích của việc phân loại dự án đầu tư là để quản lý dự án. Có nhiều phương pháp phân loại dự án, phục vụ công tác lập, thẩm định về quản lý dự án tại Việt Nam. Bốn cách phân loại dự án đầu tư thường được đề cập gồm:

4.1. Theo quy mô và tính chất

Dự án quan trọng quốc gia do Quốc hội xem xét, quyết định về chủ trương đầu tư; các dự án còn lại được phân thành 3 nhóm A, B, C.



| STT | Loại dự án đầu tư xây dựng công trình | Tổng mức đầu tư |
|----------|---|--|
| | DỰ ÁN QUAN TRỌNG QUỐC GIA | Theo Nghị quyết số 66/2006/QH11 của Quốc hội |
| I | Nhóm A | |
| 1 | Các dự án đầu tư xây dựng công trình: thuộc lĩnh vực bảo vệ an ninh, quốc phòng có tính chất bảo mật quốc gia, có ý nghĩa chính trị - xã hội quan trọng. | Không kể mức vốn |
| 2 | Các dự án đầu tư xây dựng công trình: sản xuất chất độc hại, chất nổ; hạ tầng khu công nghiệp | Không kể mức vốn |
| 3 | Các dự án đầu tư xây dựng công trình: công nghiệp điện, khai thác dầu khí, hoá chất, phân bón, chế tạo máy, xi măng, luyện kim, khai thác và chế biến khoáng sản, các dự án giao thông (cầu, cảng biển, cảng sông, sân bay, đường sắt, quốc lộ), xây dựng khu nhà ở. | Trên 1.500 tỷ đồng |
| 4 | Các dự án đầu tư xây dựng công trình: thuỷ lợi, giao thông (khác ở điểm I - 3), cấp thoát nước và công trình hạ tầng kỹ thuật, kỹ thuật điện, sản xuất thiết bị thông tin, điện tử, tin học, hoá dược, thiết bị y tế, công trình cơ khí khác, sản xuất vật liệu, bưu chính, viễn thông. | Trên 1.000 tỷ đồng |

| | | |
|-----------|--|-------------------------|
| 5 | Các dự án đầu tư xây dựng công trình: công nghiệp nhẹ, sành sứ, thuỷ tinh, in, vườn quốc gia, khu bảo tồn thiên nhiên, sản xuất nông, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, chế biến nông, lâm, thuỷ sản. | Trên 700 tỷ đồng |
| 6 | Các dự án đầu tư xây dựng công trình: y tế, văn hoá, giáo dục, phát thanh, truyền hình, xây dựng dân dụng khác (trừ xây dựng khu nhà ở), kho tàng, du lịch, thể dục thể thao, nghiên cứu khoa học và các dự án khác. | Trên 500 tỷ đồng |
| II | Nhóm B | |
| 1 | Các dự án đầu tư xây dựng công trình: công nghiệp điện, khai thác dầu khí, hoá chất, phân bón, chế tạo máy, xi măng, luyện kim, khai thác và chế biến khoáng sản, các dự án giao thông (cầu, cảng biển, cảng sông, sân bay, đường sắt, quốc lộ), xây dựng khu nhà ở. | Từ 75 đến 1.500 tỷ đồng |
| 2 | Các dự án đầu tư xây dựng công trình: thuỷ lợi, giao thông (khác ở điểm II - 1), cấp thoát nước và công trình hạ tầng kỹ thuật, kỹ thuật điện, sản xuất thiết bị thông tin, điện tử, tin học, hoá dược, thiết bị y tế, công trình cơ khí khác, sản xuất vật liệu, bưu chính, viễn thông. | Từ 50 đến 1.000 tỷ đồng |



THƯ VIỆN
HUBT

| | | |
|------------|--|------------------------------|
| 3 | <p>Các dự án đầu tư xây dựng công trình: hạ tầng kỹ thuật khu đô thị mới, công nghiệp nhẹ, sành sứ, thuỷ tinh, in, vườn quốc gia, khu bảo tồn thiên nhiên, sản xuất nông, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, chế biến nông, lâm, thuỷ sản.</p> | <p>Từ 40 đến 700 tỷ đồng</p> |
| 4 | <p>Các dự án đầu tư xây dựng công trình: y tế, văn hoá, giáo dục, phát thanh, truyền hình, xây dựng dân dụng khác (trừ xây dựng khu nhà ở), kho tàng, du lịch, thể dục thể thao, nghiên cứu khoa học và các dự án khác.</p> | <p>Từ 30 đến 500 tỷ đồng</p> |
| III | Nhóm C | |
| 1 | <p>Các dự án đầu tư xây dựng công trình: công nghiệp điện, khai thác dầu khí, hoá chất, phân bón, chế tạo máy, xi măng, luyện kim, khai thác và chế biến khoáng sản, các dự án giao thông (cầu, cảng biển, cảng sông, sân bay, đường sắt, quốc lộ); các trường phổ thông nằm trong quy hoạch (không kể mức vốn), xây dựng khu nhà ở.</p> | <p>Dưới 75 tỷ đồng</p> |
| 2 | <p>Các dự án đầu tư xây dựng công trình: thuỷ lợi, giao thông (khác ở điểm III - 1), cấp thoát nước và công trình hạ tầng kỹ thuật, kỹ thuật điện, sản xuất thiết bị thông tin, điện tử, tin học, hoá dược, thiết bị y tế, công trình cơ khí khác, sản xuất vật liệu, bưu chính, viễn thông.</p> | <p>Dưới 50 tỷ đồng</p> |

| | | |
|---|--|-----------------|
| 3 | Các dự án đầu tư xây dựng công trình: công nghiệp nhẹ, sành sứ, thuỷ tinh, in, vườn quốc gia, khu bảo tồn thiên nhiên, sản xuất nông, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, chế biến nông, lâm, thuỷ sản. | Dưới 40 tỷ đồng |
| 4 | Các dự án đầu tư xây dựng công trình: y tế, văn hoá, giáo dục, phát thanh, truyền hình, xây dựng dân dụng khác (trừ xây dựng khu nhà ở), kho tàng, du lịch, thể dục thể thao, nghiên cứu khoa học và các dự án khác. | Dưới 30 tỷ đồng |

Ghi chú:

- Các dự án nhóm A về đường sắt, đường bộ phải được phân đoạn theo chiều dài đường, cấp đường, cầu theo hướng dẫn của Bộ Giao thông vận tải.

- Các dự án xây dựng trụ sở, nhà làm việc của cơ quan nhà nước phải thực hiện theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ.

4.2. Theo nguồn vốn đầu tư

- Dự án sử dụng ngân sách nhà nước;

- Dự án sử dụng vốn tín dụng do Nhà nước bảo lãnh, vốn tín dụng đầu tư phát triển của Nhà nước;

- Dự án sử dụng vốn đầu tư phát triển của doanh nghiệp nhà nước;

- Dự án sử dụng vốn khác bao gồm cả vốn tư nhân hoặc sử dụng hỗn hợp nhiều nguồn vốn.



4.3. Theo tính chất sản phẩm thị trường

- Dự án mở rộng, thay thế thiết bị.
- Dự án đầu tư mới để sản xuất kinh doanh những sản phẩm đã có trên thị trường.
- Dự án đầu tư mới để sản xuất kinh doanh những sản phẩm chưa có trên thị trường trong nước nhưng đã phổ biến ở thị trường các nước khác.
- Dự án đầu tư mới để sản xuất kinh doanh những sản phẩm chưa có trên thị trường trong nước và mang tính đặc thù của Việt Nam (ví dụ dự án sản xuất áo dài dạng may công nghiệp).

4.4. Theo loại hình đầu tư

- Dự án đầu tư địa ốc, dự án BOT hạ tầng.
- Dự án đầu tư dịch vụ thương mại.
- Dự án đầu tư sản xuất công nghiệp truyền thống.
- Dự án đầu tư theo công nghệ mới.

Như vậy, tùy theo cách thức quản lý mà chúng ta chọn cách phân loại thích hợp, cụ thể:

- Đối với cán bộ thẩm định nên sử dụng cách phân loại thứ ba và thứ tư.
- Đối với việc quản lý dự án nên sử dụng cách phân loại của Nhà nước mà cụ thể là Nghị định số 10/2009/NĐ-CP ngày 10-02-2009 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình.



CÂU HỎI

- Dự án đầu tư là gì? Hãy trình bày các nội dung của một dự án đầu tư?
- Hãy trình bày các giai đoạn của chu trình đầu tư. Ý nghĩa của việc nghiên cứu chu trình đầu tư dự án?
- Hãy phân loại dự án đầu tư và cho biết ý nghĩa của việc phân loại dự án đầu tư?



Chương III

THẨM ĐỊNH DỰ ÁN ĐẦU TƯ

I. TỔNG QUAN THẨM ĐỊNH DỰ ÁN ĐẦU TƯ

1. Khái niệm thẩm định dự án đầu tư

Dự án đầu tư là tài liệu do chủ đầu tư chịu trách nhiệm soạn thảo trong bước nghiên cứu khả thi. Mặc dù trong dự án đã đề cập đến tất cả các khía cạnh liên quan đến hoạt động đầu tư một cách khá đầy đủ và chi tiết nhưng dự án vẫn chưa thể triển khai được vì đứng trên góc độ quản lý nhà nước về đầu tư và quy hoạch đầu tư cần có sự đánh giá một cách tổng thể, khách quan về tác động của dự án đó đối với quốc gia trên mọi phương diện. Điều này đòi hỏi dự án đầu tư nhất thiết phải trải qua một quá trình thẩm định kỹ càng. Trên phương diện tài trợ vốn cho dự án, các ngân hàng thương mại hoặc các tổ chức tài chính - tín dụng cũng đặc biệt quan tâm đến vấn đề này, qua thẩm định dự án sẽ khẳng định được tính hiệu quả và tính an toàn của công cuộc đầu tư. Nhờ đó mà các tổ chức tài chính - tín dụng có được cơ sở vững chắc trong quá trình ra quyết định tài trợ vốn.

Thẩm định dự án đầu tư là việc tiến hành nghiên cứu phân tích một cách khách quan, khoa học và toàn diện tất cả các nội dung kinh tế - kỹ thuật của dự án, đặt trong mối tương quan với môi trường tự nhiên, kinh tế và xã hội để cho phép đầu tư và hoặc quyết định tài trợ vốn.

Hoạt động thẩm định dự án đầu tư được sự quan tâm của nhiều cơ quan, tổ chức khác nhau. Tuy nhiên, tùy vào cơ quan tiến hành thẩm định và chủ thể tham gia thẩm định mà mục tiêu cũng như thời điểm thẩm định diễn ra khác nhau:

Đối với các dự án có quy mô lớn, Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Bộ Tài chính và cơ quan chủ quản đầu tư (Bộ quản lý ngành) tham gia thẩm định từ giai đoạn chủ đầu tư nghiên cứu tiền khả thi để ra quyết định đầu tư và cho phép kêu gọi vốn đầu tư.

Đối với các dự án sử dụng vốn tín dụng đầu tư phát triển của Nhà nước, tổ chức cho vay vốn thẩm định phương án tài chính và phương án trả nợ trước khi trình cấp có thẩm quyền quyết định đầu tư.

Đối với các dự án thuộc cấp tỉnh quản lý, Sở Kế hoạch và Đầu tư cùng chính quyền địa phương thẩm định dự án khả thi để ra quyết định đầu tư.

Các tổ chức tài chính - tín dụng thẩm định dự án khả thi để xem xét tính hiệu quả, tính khả thi, phương án trả nợ và quyết định tài trợ vốn đầu tư.

2. Mục đích của thẩm định dự án đầu tư

Mục đích của việc thẩm định dự án đầu tư là nhằm giúp các chủ đầu tư và các cơ quan tham gia hoạt động đầu tư lựa chọn được phương án đầu tư tốt nhất, quyết định đầu tư đúng hướng và đạt được lợi ích kinh tế - xã hội mà họ mong muốn thông qua việc đầu tư dự án.

Đối với chủ đầu tư, việc thẩm định dự án thực hiện độc lập với quá trình soạn thảo dự án sẽ cho phép chủ đầu tư nhìn nhận lại dự án của mình một cách khách quan hơn. Từ đó thấy được những thiếu sót trong quá trình soạn thảo để bổ sung kịp thời.

Đối với các cơ quan quản lý nhà nước trong lĩnh vực đầu tư và xây dựng, mục đích thẩm định là nhằm đánh giá được tính phù hợp của dự án đối với quy hoạch phát triển chung của ngành, của địa phương và của cả nước trên các mặt: mục tiêu, quy mô, quy hoạch và hiệu quả. Đồng thời, thông qua thẩm định giúp xác định tính lợi hại và sự tác động của dự án khi đi vào hoạt động trên các khía cạnh như: ứng dụng công nghệ mới, trình độ sử dụng vốn, ô nhiễm môi trường cũng như các lợi ích kinh tế - xã hội khác mà dự án đem lại.

Đối với ngân hàng, công tác thẩm định dự án đầu tư nhằm các mục đích sau đây:

- Rút ra các kết luận chính xác về tính khả thi, hiệu quả kinh tế, khả năng trả nợ và những rủi ro có thể xảy ra của dự án để quyết định đồng ý hoặc từ chối cho vay.

- Thông qua những thông tin và kinh nghiệm đã đúc kết được trong quá trình thẩm định nhiều dự án khác nhau, ngân hàng thương mại chủ động tham gia góp ý cho chủ đầu tư nhằm bổ sung, điều chỉnh những nội dung còn thiếu sót trong dự án, góp phần nâng cao tính khả thi của dự án.

- Làm cơ sở để xác định số tiền cho vay, thời gian cho vay, mức thu nợ hợp lý. Đảm bảo vừa tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp hoạt động có hiệu quả, vừa có khả năng thu hồi vốn đã cho vay đúng hạn.

3. Yêu cầu đối với cán bộ làm công tác thẩm định dự án đầu tư

Trong mọi hoạt động, con người luôn được xem như nhân tố quan trọng nhất và có tính quyết định tới kết quả công việc. Đối với hoạt động thẩm định dự án đầu tư, để đảm bảo chất lượng và độ tin cậy của các kết luận thẩm định,

người cán bộ dù ở bất kỳ cơ quan nào hoặc cấp thẩm định nào đều phải trang bị cho mình những kiến thức tổng quát và chuyên sâu trên các phương diện như: kinh tế, kỹ thuật, luật pháp, quản lý cũng như những thông tin liên quan đến dự án cần thẩm định. Cụ thể, người cán bộ thẩm định cần đảm bảo được các yêu cầu sau đây:

- Nắm vững chủ trương, chính sách, quy hoạch phát triển kinh tế của nhà nước, ngành, địa phương và các văn bản pháp quy liên quan đến hoạt động đầu tư và xây dựng.

- Nắm vững và cập nhật thông tin về tình hình kinh tế, thị trường, chính trị, xã hội của đất nước, của ngành, địa phương cũng như của các nước trong khu vực và trên thế giới.

- Có khả năng sử dụng thành thạo phần mềm Excel, các phần mềm mô phỏng cũng như kinh tế lượng để phục vụ cho việc dự báo các yếu tố tài chính của dự án.

- Nắm vững các định mức, chuẩn mực và quy định đặc thù liên quan đến ngành, lĩnh vực thẩm định.

- Am hiểu những vấn đề cơ bản liên quan đến yếu tố thuộc về phương diện kỹ thuật như phương pháp lựa chọn tối ưu công nghệ, thiết bị, nguyên vật liệu, nhân lực... cho dự án.

- Có năng lực thẩm định giá đối với các thiết bị và những hạng mục xây lắp của dự án.

- Có khả năng phối hợp, làm việc nhóm và xử lý hiệu quả các thông tin, đặc biệt là kỹ năng “đọc dự án”.

4. Phương pháp tiến hành và công cụ trong thẩm định dự án đầu tư

Thẩm định dự án đầu tư là hoạt động mang tính khoa học và chính xác. Do đó, công tác này đòi hỏi phải được tiến

hành theo những phương pháp cụ thể. Phương pháp chung nhất thường được áp dụng là phương pháp phân tích và so sánh giữa các chỉ tiêu có trong dự án với các quy định về kinh tế, kỹ thuật do Nhà nước ban hành cũng như các thông tin và chỉ tiêu được lấy làm cơ sở mà người cán bộ thẩm định đã kiểm chứng là đảm bảo độ chính xác và độ tin cậy cao. Quá trình xem xét này lại được đặt trong tổng thể các mối quan hệ biện chứng giữa các chỉ tiêu được phân tích với nhau, giữa nội dung về thị trường với nội dung kỹ thuật, nội dung tài chính của dự án,.... Việc phân tích và so sánh có thể tiến hành một cách trực tiếp hoặc thông qua việc tính toán lại các chỉ tiêu và các thông số kinh tế, kỹ thuật đã được chủ đầu tư đề cập trong dự án.

Về trình tự, công tác thẩm định dự án thường được tiến hành theo phương thức thẩm định tổng quát trước, thẩm định chi tiết sau. Thẩm định tổng quát nhằm đánh giá, xem xét những định hướng lớn của dự án, mục tiêu, phương hướng kinh doanh trong tương lai. Xem xét mối tương quan giữa dự án với thị trường, với các doanh nghiệp và các ngành kinh tế khác để thấy được vị trí và vai trò của dự án trong tổng thể nền kinh tế. Thẩm định chi tiết nhằm tính toán lại, so sánh đối chiếu từng chỉ tiêu kinh tế, kỹ thuật của dự án với các thông tin và tài liệu làm cơ sở từ đó tìm ra những sự khác biệt, những điểm thiếu sót của dự án nhằm mục tiêu bổ sung, hoàn thiện hoặc đưa ra các kết luận cần thiết trong từng trường hợp cụ thể.

Để công tác thẩm định dự án đầu tư tiến hành được thuận lợi, đáp ứng yêu cầu nhanh chóng và chính xác, người cán bộ thẩm định cần được trang bị một số công cụ cần thiết như máy tính tài chính bỏ túi, máy vi tính và các phần mềm ứng dụng chuyên biệt,.... Hiện nay, trong thẩm định dự án, đặc biệt là thẩm định nội dung tài chính, các bảng tính như Excel, Lotus

và các phần mềm chuyên nghiệp như Riots, Risk Master, mô phỏng Monte Carlo... được sử dụng khá rộng rãi để tính toán và phân tích các chỉ tiêu hiệu quả tài chính cũng như để phân tích rủi ro dự án.

5. Thu thập và xử lý thông tin trong thẩm định dự án đầu tư

Bản chất của thẩm định dự án đầu tư là quá trình phân tích, so sánh và đánh giá giữa các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật trong dự án với các thông tin, tài liệu, số liệu cơ sở mà người thẩm định đã thu thập được. Các thông tin này phải đảm bảo tính chính xác, chân thực, có độ tin cậy cao và phải có nguồn gốc cụ thể, rõ ràng. Thông tin càng chính xác, cụ thể thì càng thuận lợi cho quá trình triển khai công việc và kết luận thẩm định càng đáng tin cậy. Như vậy có thể nói thông tin thẩm định giữ vai trò quyết định đến chất lượng thẩm định dự án.

Thu thập, lưu trữ và xử lý thông tin thẩm định phục vụ cho công tác nghiệp vụ là việc làm thường xuyên và rất cần thiết đối với cán bộ thẩm định. Song song với việc thu thập thông tin, việc ghi chép, đúc rút kinh nghiệm từ những bài học được và chưa được qua các dự án đã thẩm định cũng hết sức cần thiết và hữu ích.

Dự án đầu tư là tài liệu đề cập đến rất nhiều nội dung khác nhau, do đó thông tin cần thiết phục vụ cho công tác thẩm định cũng rất đa dạng và phong phú. Cán bộ thẩm định của ngân hàng thương mại có thể khai thác thông tin thẩm định từ các nguồn:

Một là: Các thông tin thực tế từ dự án và doanh nghiệp xin vay vốn.



Thông tin về doanh nghiệp: Quyết định thành lập doanh nghiệp, Giấy phép kinh doanh, Điều lệ Doanh nghiệp, Quyết định bổ nhiệm giám đốc, kế toán trưởng, Biên bản bầu Hội đồng quản trị, báo cáo tài chính 3 đến 5 năm gần nhất, bảng tổng kết tài sản, báo cáo lỗ, lãi... Thông tin về doanh nghiệp từ CIC (Trung tâm thông tin tín dụng thuộc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam) hoặc từ các bạn hàng của doanh nghiệp mà ngân hàng thương mại có quan hệ.

Tài liệu đầy đủ về dự án: Luận chứng kinh tế kỹ thuật được duyệt, Hồ sơ thế chấp của dự án, Hợp đồng nhập khẩu thiết bị; Hợp đồng bảo hiểm hàng hoá, thiết bị, Các quyết định về cấp quyền sử dụng đất, thuê đất, giấy phép xây dựng...

Bên cạnh các tài liệu nói trên, trong quá trình thẩm định, cần tiến hành việc tham quan, khảo sát hiện trạng hoạt động của nhà máy hiện có (nếu đầu tư mở rộng hoặc đổi mới dây chuyền công nghệ), địa điểm để xây dựng, lắp đặt nhà máy mới, đi nghiên cứu các máy móc thiết bị mà dự án sẽ đầu tư...

Hai là: Thông tin từ các văn bản pháp lý, các quy định, các tiêu chuẩn... do Nhà nước ban hành.

Gồm các văn bản pháp luật như: Luật Đầu tư, Luật Doanh nghiệp, Luật Đất đai, các luật thuế...

Các văn bản dưới luật như Quy chế quản lý đầu tư xây dựng, các quy định về quản lý kinh tế - tài chính do Nhà nước ban hành; các định mức kinh tế kỹ thuật, quy hoạch xây dựng vùng và lãnh thổ..., văn bản hướng dẫn thực hiện cụ thể của các ngành; các số liệu thống kê về tình hình sản xuất, xuất nhập khẩu, tổng sản phẩm quốc nội (GDP), giá trị sản lượng của từng ngành, tốc độ tăng trưởng của ngành của địa phương

và nền kinh tế, số liệu thu nhập bình quân đầu người, chỉ số giá cả, lạm phát...

Ba là: Thông tin từ các cơ quan nghiên cứu, các chuyên gia và phương tiện thông tin đại chúng.

Các số liệu thống kê và phân tích thị trường trong và ngoài nước từ các trung tâm, các viện nghiên cứu về thị trường trong và ngoài nước. Ngân hàng cần thiết lập mối quan hệ chặt chẽ và rộng rãi với các chuyên gia về thị trường, về kỹ thuật, về phân tích kinh tế... Với các quan hệ này, ngân hàng sẽ tham khảo được những ý kiến rất quý giá và hữu ích của các chuyên gia về từng lĩnh vực của dự án mà ngân hàng đang quan tâm. Cơ chế chuyên gia cộng tác với ngân hàng đã được các ngân hàng thương mại ở các nước tiên tiến trên thế giới áp dụng từ lâu và tỏ ra rất có hiệu quả trong công tác thẩm định dự án, đặc biệt là đối với những nội dung mà ngân hàng không có điều kiện chuyên sâu như phân tích xu hướng thị trường, phân tích kỹ thuật...

Bên cạnh việc tham khảo ý kiến chuyên gia, những thông tin trên các sách báo quảng cáo và tạp chí chuyên ngành, tạp chí thương mại cũng rất cần quan tâm thu thập, làm phong phú thêm hệ thống thông tin thẩm định.

Bốn là: Thông tin tổng hợp qua mạng Internet.

Hiện nay những tiến bộ vượt bậc trong công nghệ tin học đã cho phép các cán bộ thẩm định dự án đầu tư có được những công cụ mạnh trong công tác của mình. Với sự ra đời và quy mô hoạt động ngày càng mở rộng của mạng Internet, hầu hết các doanh nghiệp từ nhỏ tới lớn của các nước trên thế giới đều thiết lập các Website của doanh nghiệp mình trên Internet nhằm mục đích giới thiệu về doanh nghiệp, quảng cáo sản phẩm và tổ chức

hoạt động thương mại điện tử... Chính điều này cho phép cán bộ thẩm định rất thuận lợi trong việc tham khảo các thông tin cập nhật phục vụ cho công tác của mình. Các thông tin này rất đa dạng và phong phú, từ các thông tin chuyên sâu kỹ thuật đến các thông tin về thị trường, về tài chính, về giá cả sản phẩm,... Tuy nhiên, để sử dụng tốt công cụ này đòi hỏi cán bộ thẩm định phải có một trình độ nhất định về tin học và ngoại ngữ mới có thể ứng dụng có hiệu quả.

Sau khi thu thập đầy đủ những thông tin để thẩm định một dự án cụ thể, cần có sự phân loại, sắp xếp và lưu trữ các thông tin đó theo những chủ đề nhất định nhằm tạo thuận lợi cho việc khai thác, sử dụng khi cần thiết. Đối với những thông tin cần phải qua khâu xử lý mới sử dụng được (như các số liệu thống kê về thị trường, biến động về sức mua, giá cả, thông tin dự báo...) cần xử lý ngay để kịp tiến độ đưa vào thẩm định dự án.

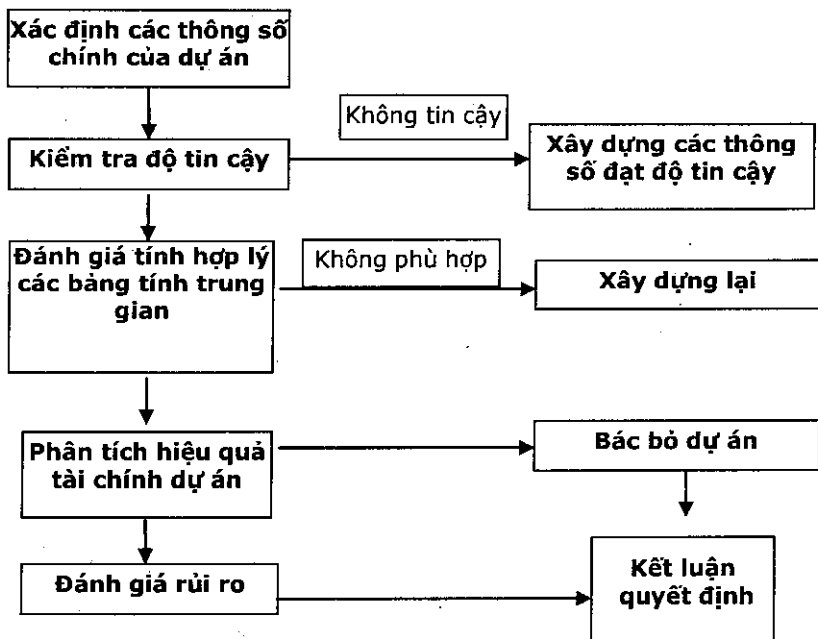
II. QUY TRÌNH VÀ NỘI DUNG THẨM ĐỊNH DỰ ÁN ĐẦU TƯ

1. Quy trình thẩm định dự án đầu tư

Việc lập dự án hiện nay còn mang tính chủ quan của người lập dự án, đôi khi cố chứng minh hiệu quả dự án để được duyệt hoặc vay vốn, trong khi thẩm định phải đứng trên quan điểm khách quan để xét xem có quyết định đầu tư hay tài trợ cho dự án hay không. Muốn thẩm định được tin cậy giúp cho việc quyết định về dự án một cách đúng đắn và chính xác, thì đầu tiên cần xem xét các dữ liệu ban đầu có đáng tin cậy hay không, cách lập dự toán của dự án có hợp lý, vận dụng phù hợp không, nếu không chuyên viên thẩm định phải lập lại dự toán với các độ

nhạy một cách có cơ sở. Thực hiện việc này sẽ tốn rất nhiều công sức, gần như tái lập phương án tài chính của dự án.

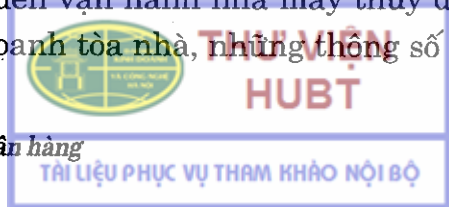
Sơ đồ dưới đây thể hiện quy trình thẩm định theo từng giai đoạn, điều này sẽ giúp cho thời gian và công sức của việc thẩm định giảm rất nhiều.



Như vậy, có thể nhận thấy quy trình thẩm định dự án đầu tư bao gồm 5 bước:

Bước 1: Xác định thông số chính của dự án.

Tại bước này, cán bộ thẩm định cần xác định những thông số quan trọng của dự án. Điều này đòi hỏi kinh nghiệm của cán bộ thẩm định bởi với mỗi loại dự án khác nhau sẽ có những thông số quan trọng khác nhau. Ví dụ, đối với dự án thủy điện, những thông số như mực nước chết, mực nước dâng bình thường hoặc chiều cao cột nước là những thông số đặc biệt quan trọng vì liên quan đến vận hành nhà máy thủy điện. Tuy nhiên, với dự án kinh doanh tòa nhà, những thông số liên quan đến tầng



hầm để xe hoặc diện tích sàn kinh doanh lại đặc biệt cần lưu ý vì những chỉ tiêu này liên quan trực tiếp đến doanh thu của dự án.

Bước 2: Kiểm tra độ tin cậy các thông số của dự án.

Đây là bước đặc biệt khó khăn khi cán bộ thẩm định độ tin cậy của những thông số như tổng mức đầu tư, chi phí vận hành hàng năm, doanh thu hàng năm, hoặc tỷ lệ lạm phát và tỷ giá ước tính qua các năm. Về phương pháp, có thể tham khảo các phương pháp được trình bày chi tiết trong mục “III. Nội dung thẩm định dự án đầu tư” của cuốn sách này trong các mục thẩm định thị trường, thẩm định kỹ thuật và thẩm định tổng mức đầu tư.

Bước 3: Đánh giá tính hợp lý của các bảng tính trung gian.

Từ các thông số, các dự án thường xây dựng được các bảng tính trung gian. Người thẩm định cần xác định được độ chính xác của các bảng tính này. Ví dụ, bảng tính doanh thu, chi phí và lợi nhuận có được hạch toán đúng chi phí, doanh thu hay không? Có phù hợp với các quy định của luật pháp Việt Nam hiện hành hay không? Bởi dự án đầu tư khi đến giai đoạn vận hành sẽ buộc phải thực hiện các bút toán thu - chi theo quy định của pháp luật. Về kỹ thuật xây dựng lại các bảng tính trung gian, có thể tham khảo trong cuốn sách này tại mục “III. Nội dung thẩm định dự án đầu tư”.

Bước 4: Phân tích hiệu quả tài chính của dự án đầu tư.

Bước này cán bộ thẩm định sẽ tính lại dự án trên cơ sở đã điều chỉnh hợp lý các thông số cũng như bảng tính trung gian. Trên thực tế, bước này sẽ có kết quả là các chỉ tiêu NPV (Net Present Value - lợi nhuận của dự án), IRR (Internal Return Rate - mức sinh lời của dự án), DSCR (Debt Service Cover Ratio

- khả năng cân đối nguồn trả nợ và kế hoạch trả nợ), thời gian hoàn vốn của dự án. Về lý thuyết, các dự án kinh doanh phải có $NPV > 0$, $IRR > \text{lãi suất cho vay}$ (hoặc tỷ suất WACC), $DSCR > 1$ và có thời gian hoàn vốn hợp lý thì ngân hàng sẽ mong muốn tài trợ. Những chi tiết về việc tính toán lại báo cáo lưu chuyển tiền tệ, kỹ thuật tính các chỉ tiêu NPV, IRR, DSCR và thời gian hoàn vốn có thể tham khảo trong mục “III. Nội dung thẩm định dự án đầu tư” của cuốn sách này.

Bước 5: Thẩm định rủi ro dự án đầu tư.

Trên thực tế, mọi thông số được ước tính trong dự án đều có thể biến động trong tương lai. Người thẩm định cần xác định rõ khả năng biến đổi các thông số dự án có thể khiến dự án từ lãi dự tính thành lỗ thực tế trong tương lai. Trong bước này, cán bộ thẩm định cần xác định các thông số chính có thể gây ra rủi ro đồng thời chỉ rõ các khả năng phòng ngừa và hạn chế rủi ro đó. Bên cạnh các rủi ro định lượng được xác định trên bảng thông số, các dự án có thể gặp phải các rủi ro định tính như rủi ro cơ chế chính sách, rủi ro tiến độ, rủi ro môi trường đầu tư... Về kỹ thuật xác định rủi ro cũng như kỹ thuật ước tính rủi ro có thể tham khảo trong mục “IV. Nội dung thẩm định dự án đầu tư” của cuốn sách này.

2. Nội dung thẩm định dự án đầu tư

Trong đánh giá một dự án đầu tư, các ngân hàng thương mại thường yêu cầu cán bộ thẩm định lập tờ trình thẩm định dự án. Nội dung tờ trình thẩm định dự án của các ngân hàng thương mại khác nhau có thể khác nhau về hình thức. Tuy nhiên, xét về nội dung, các tờ trình thẩm định dự án của các ngân hàng Việt Nam thường tập trung vào 8 nội dung chính sau:

- Thẩm định tính pháp lý của dự án.
- Thẩm định sự cần thiết của dự án.
- Thẩm định hiệu quả thị trường của dự án.
- Thẩm định hiệu quả kỹ thuật của dự án.
- Thẩm định tổng mức đầu tư và nguồn đầu tư của dự án.
- Thẩm định hiệu quả tài chính của dự án.
- Thẩm định hiệu quả kinh tế - xã hội.
- Phân tích rủi ro của dự án.

Tờ trình thẩm định với 8 nội dung trên cùng với bản đánh giá về chủ đầu tư (thường gồm năng lực pháp lý, uy tín, năng lực tài chính, khả năng kinh doanh...) và bản đánh giá tài sản bảo đảm sẽ là cơ sở để ngân hàng ra quyết định cho vay với dự án.

2.1. Thẩm định tính pháp lý của dự án

Trong quá trình tiến hành thẩm định một dự án kinh doanh, tính pháp lý của dự án là nội dung cần phải được cán bộ thẩm định xem xét trước tiên. Về mặt nguyên tắc cũng như thực tế thẩm định dự án, những căn cứ luật pháp để đánh giá tính pháp lý của dự án tại Việt Nam thường bao gồm:

- Luật Xây dựng và các văn bản hướng dẫn thực hiện.
- Nghị định số 12/2009/NĐ-CP ngày 12-02-2009 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình.
- Thông tư số 03/2009/TT-BXD ngày 26-03-2009 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số nội dung của Nghị định số 12/2009/NĐ-CP ngày 12-02-2009 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình.
- Luật Đầu tư 2005 và Nghị định 108/2006/NĐ-CP ngày 22-9-2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư.

- Nghị định 99/2007/NĐ-CP ngày 13-6-2007 của Chính phủ về Quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình.

- Luật Đấu thầu và các văn bản hướng dẫn đi kèm.

- Bộ luật Dân sự.

- Phù hợp với lĩnh vực ngành nghề quy định theo nhóm I, II, III Phụ lục I Nghị định số 151/2006/NĐ-CP ngày 20-12-2006 của Chính phủ về tín dụng đầu tư và tín dụng xuất khẩu của Nhà nước.

- Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp và các văn bản hướng dẫn liên quan.

- Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn liên quan.

- Luật Nhà ở và các văn bản hướng dẫn liên quan.

Mục đích của phân tích pháp lý dự án là đảm bảo dự án phải được lập và triển khai thực hiện theo đúng quy định pháp luật hiện hành. Trên thực tế, những rủi ro khi dự án không đáp ứng được về trình tự, thủ tục pháp lý gồm:

- Mất cơ hội kinh doanh.

- Tiến độ thực hiện dự án có thể bị kéo dài.

- Tổng vốn đầu tư bị phá vỡ.

- Hiệu quả đầu tư bị giảm sút, nhiều dự án có nguy cơ phá sản.

- Tổn hại đến uy tín của chủ dự án.

Điều này đặt ra vấn đề là: Làm đúng ngay từ đầu hay làm lại cho đúng?

Trên cơ sở tầm quan trọng của thẩm định tính pháp lý của dự án, có thể nhận thấy 5 điểm cần lưu ý khi đánh giá về tính pháp lý của dự án:



- Việc tuân thủ quy hoạch phát triển ngành, vùng địa phương đã được phê duyệt.

- Việc đảm bảo các căn cứ pháp lý: các văn bản pháp lý, các quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, các thỏa thuận và biên bản ghi nhớ...

- Kiểm tra việc tuân thủ các quy định hiện hành, cần lưu ý là không những đủ, đúng mà còn phải hợp lý.

- Ý kiến bằng văn bản của các cơ quan có thẩm quyền về một số nội dung không thể bị xem nhẹ như môi trường, hoặc phòng cháy chữa cháy...

- Hồ sơ dự án phải được kiểm tra đối chiếu giữa hồ sơ tài liệu gửi thực tế và Bảng kê danh mục hồ sơ theo quy định của ngân hàng.

Về nguyên tắc, Bảng kê danh mục hồ sơ theo quy định của ngân hàng thường quy định gồm những văn bản chính sau đây:

- Văn bản phê duyệt chủ trương/cho phép đầu tư dự án của công ty mẹ hoặc hội đồng quản trị; văn bản thông qua chủ trương/cho phép đầu tư của cấp có thẩm quyền, tùy theo phân loại nhóm các dự án theo quy định của pháp luật.

- Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi (nếu có), Báo cáo nghiên cứu khả thi hoặc báo cáo đầu tư nếu dự án chỉ cần lập báo cáo đầu tư; dự án, phương án vay vốn.

- Quyết định phê duyệt dự án của cấp có thẩm quyền.

- Thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán; quyết định phê duyệt thiết kế kỹ thuật, tổng dự toán của cấp có thẩm quyền (nếu có, có thể bổ sung trước khi giải ngân). Những dự án nhóm A, B nếu chưa có thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán được duyệt thì trong quyết định đầu tư phải quyết định mức vốn của từng hạng mục

chính và phải có thiết kế và dự toán hạng mục công trình được cấp có thẩm quyền duyệt.

- Quyết định giao đất, cho thuê đất, hợp đồng thuê đất/ thuê nhà xưởng/ thuê lại đất để thực hiện dự án (nếu có).

- Thông báo chỉ tiêu kế hoạch đầu tư đối với doanh nghiệp là thành viên của tổng công ty (nếu có).

- Giấy phép xây dựng (nếu công trình yêu cầu phải có giấy phép xây dựng).

- Quyết định phê duyệt quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình của cấp có thẩm quyền.

- Quyết định phê duyệt thiết kế cơ sở.

- Các quyết định, văn bản chỉ đạo, tham gia ý kiến, các văn bản liên quan chế độ ưu đãi, hỗ trợ... của các cấp, các ngành có liên quan (Chính phủ, Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Ngân hàng Nhà nước, Bộ Khoa học và Công nghệ, Bộ Tài nguyên và Môi trường...).

- Quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường, phòng cháy chữa cháy, xử lý nguồn nước thải (chỉ với những dự án có yêu cầu); giấy xác nhận đăng ký/bản cam kết bảo vệ môi trường của cấp có thẩm quyền.

- Tài liệu đánh giá, chứng minh nguồn cung cấp nguyên vật liệu, thị trường của dự án (nếu có).

- Các văn bản liên quan đến việc đền bù, giải phóng mặt bằng, chuẩn bị mặt bằng xây dựng (nếu có).

- Báo cáo khối lượng đầu tư hoàn thành, tiến độ triển khai thực hiện dự án (nếu dự án đang được tiến hành đầu tư).

- Tài liệu chứng minh về vốn đầu tư hoặc các nguồn vốn tham gia đầu tư dự án (nếu đã thực hiện đầu tư hoặc dự án có nhiều nguồn vốn tham gia đầu tư).

- Các văn bản liên quan đến quá trình đấu thầu thực hiện dự án: phê duyệt kế hoạch đấu thầu, kết quả đấu thầu, hợp đồng giao nhận thầu... (có thể bổ sung sau).

- Hợp đồng thi công xây lắp, cung cấp thiết bị, phê duyệt hợp đồng nhập khẩu thiết bị (có thể bổ sung sau); hợp đồng thuê đơn vị quản lý điều hành dự án (nếu có).

- Các hợp đồng tư vấn (nếu có).

- Các tài liệu khác liên quan đến dự án đầu tư (nếu có).

- Hồ sơ khác có liên quan đến khoản vay (hợp đồng bảo hiểm hàng hoá, dự toán chi phí hoạt động được duyệt...).

2.2. Thẩm định sự cần thiết của dự án

Mục tiêu của phân tích này là tổ chức tín dụng đánh giá mức độ cần thiết phải thực hiện đầu tư dự án xét trên các góc độ khác nhau: bản thân doanh nghiệp, địa phương nơi triển khai dự án, ngành...

Căn cứ để đánh giá sự cần thiết của dự án:

- Xuất phát từ tình hình nội tại, đặc thù hoạt động của doanh nghiệp - có thể áp dụng mô hình SWOT.

- Những diễn biến cung - cầu trên thị trường của dự án - có thể sử dụng mô hình 5 thế lực cạnh tranh của M.Porter.

- Định hướng phát triển của ngành, vùng địa phương đã được duyệt.

- Chiến lược sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp.

Trên thực tế, khi đánh giá sự cần thiết của dự án, cán bộ thẩm định cần xác định chính xác mức độ hợp lý của thời điểm đầu tư và quy mô đầu tư dự án. Điều này sẽ giúp lý giải

được sự phù hợp liên quan đến định hướng của ngành, cung cầu thị trường với khả năng nội tại cũng như chiến lược kinh doanh của doanh nghiệp.

2.2.1. Thẩm định tính hợp lý về thời điểm đầu tư

Trong quá trình đầu tư dự án, việc lựa chọn thời điểm để bắt đầu một dự án luôn là vấn đề khá phức tạp. Nếu dự án được tiến hành quá sớm, một số nguồn lực sẽ bị lãng phí, không hiệu quả, nghĩa là một số công suất không được sử dụng thay vì nếu đầu tư vào nơi khác sẽ có lợi hơn trong cùng thời gian đó; ngược lại, nếu tiến hành quá trễ sẽ mất đi phần lợi ích mà nếu đầu tư đúng thời điểm dự án sẽ có cơ hội đạt được.

Gọi:

Bt: lợi ích thu được của dự án tại thời điểm t

Bt+1: lợi ích thu được tại thời điểm t+1

K: Vốn đầu tư

r: lãi suất

Nếu $Kxr > Bt+1$ thì nên đầu tư ở thời điểm t+1

Nếu $Kxr < Bt+1$ thì nên đầu tư ở thời điểm t

2.2.2. Thẩm định tính hợp lý về quy mô đầu tư (kỹ thuật MNPV và MIRR)

Các dự án rất hiếm khi, nếu không muốn nói là không bao giờ, có một quy mô - công suất duy nhất. Do đó điều mà nhà phân tích thẩm định dự án cần phải quan tâm là xác định quy mô thích hợp của dự án sao cho NPV cực đại - mức sinh lời lớn nhất.

Nguyên tắc quan trọng nhất để xác định quy mô đầu tư là khi xem xét mỗi thay đổi về quy mô cũng như là tiến hành xem

xét một dự án mới - dự án của phần tăng thêm do quy mô đó. Có nghĩa là quy mô của toàn bộ dự án tiếp tục cho đến khi nào hiện giá thu nhập ròng của phần quy mô tăng thêm bằng không ($MNPV = 0$); tại quy mô đó hiện giá thu nhập của phần quy mô tăng thêm bằng đúng với hiện giá chi phí của chính nó. Khi $MNPV = 0$ thì NPV của toàn bộ dự án đạt cực đại. Nếu quy mô dự án vượt qua khỏi điểm cực đại thì MNPV sẽ âm, khi ấy NPV của toàn bộ dự án sẽ giảm dần theo quy mô.

Lưu ý:

Tại quy mô tối ưu, NPV đạt cực đại. Khi ấy, hiện giá ròng cận biên bằng không, $MNPV = 0$ và suất sinh lời nội bộ cận biên sẽ bằng đúng với suất chiết khấu sử dụng trong phân tích ($MIRR = r$).

Ví dụ minh họa: suất chiết khấu r là 10%

| Năm | 0 | 1 | 2 | ... | Các chỉ tiêu | |
|--------|---------|---------|-----|-----|--------------|--------|
| Quy mô | Chi phí | Lợi ích | | | NPV | IRR |
| S0 | -3700 | 300 | 300 | | -700 | 8,11% |
| S1 | -4700 | 430 | 430 | | -400 | 9,15% |
| S2 | -5700 | 590 | 590 | | 200 | 10,35% |
| S3 | -6700 | 750 | 750 | | 800 | 11,19% |
| S4 | -7700 | 850 | 850 | | 800 | 11,04% |
| S5 | -8700 | 910 | 910 | | 400 | 10,46% |



Xác định quy mô tối ưu qua bảng phân tích

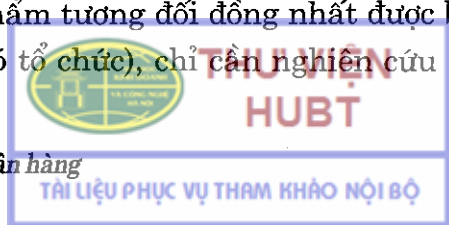
| Năm | 0 | 1 | 2 | ... | Các chỉ tiêu | |
|-----------------|------------------|------------------|-----|-----|--------------|-------|
| Quy mô gia tăng | Chi phí gia tăng | Lợi ích gia tăng | | | MNPV | MIRR |
| S0 | -3700 | 300 | 300 | | -700 | 8,11% |
| S1-S0 | -1000 | 130 | 130 | | 300 | 13% |
| S2-S1 | -1000 | 160 | 160 | | 600 | 16% |
| S3-S2 | -1000 | 160 | 160 | | 600 | 16% |
| S4-S3 | -1000 | 100 | 100 | | 0 | 10% |
| S5-S4 | -1000 | 60 | 60 | | -400 | 6% |

2.3. Thẩm định hiệu quả thị trường của dự án

Xác định rõ dự án có những nguồn lực cần thiết và có khả năng cạnh tranh không? Trong đó cần chú trọng đến các nội dung: dự báo nhu cầu thị trường trong tương lai? Dự báo nhịp độ tăng trưởng của ngành? Dự báo tình hình biến động của thị trường - giá cả, đối thủ cạnh tranh, sản phẩm thay thế...

Phân tích thị trường hoặc mức cầu cần được bắt đầu bằng công việc đánh giá xem xét sản phẩm của dự án được sử dụng để đáp ứng nhu cầu trong nước hay để bán trên thị trường thế giới.

Đối với sản phẩm bán ra thị trường thế giới, chúng ta cần xem xét các thông tin: xu hướng thị trường, công nghệ mới, mức chi phí tương đối của đối thủ cạnh tranh. Câu hỏi cần đặt ra ở đây là: dự án có những ưu thế hoặc bất lợi gì so với các đối thủ cạnh tranh? Đối với một số loại sản phẩm (ví dụ những sản phẩm tương đối đồng nhất được bán trên thị trường cạnh tranh có tổ chức), chỉ cần nghiên cứu so sánh chi phí với



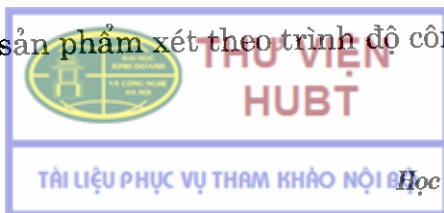
người sản xuất là đủ; trong khi đó, đối với những loại sản phẩm khác có thể đòi hỏi nghiên cứu về mức cầu tương lai đối với sản phẩm dự án.

Đối với các sản phẩm được tiêu thụ trên thị trường trong nước cần nghiên cứu sơ bộ ngay tại công đoạn thẩm định tiên khả thi. Chúng ta cần khảo sát các đối tượng khách hàng tiềm năng đối với sản phẩm mới có thể xác định chính xác được quy mô tiềm năng của thị trường. Nếu bán trên thị trường cạnh tranh, chúng ta cần dự tính xem các đối thủ cạnh tranh sẽ phản ứng ra sao? Thông tin này được xây dựng trên cơ sở xem xét hoạt động thị trường từ trước đến nay cũng như đánh giá các điểm mạnh và điểm yếu của đối thủ cạnh tranh.

Với các dự án mà sản phẩm có thị trường đặc thù như dự án ngành điện, dự án xây dựng cơ sở hạ tầng khu công nghiệp hoặc dự án sản xuất nước sạch... cần xác định chính xác tính khả thi trong phương án bán để tránh những phức tạp xảy ra khi đưa dự án vào thực tế vận hành. Bởi những dự án này thường có đầu ra bị sức ép bởi các đơn vị mua độc quyền như EVN...

Kết quả của phân tích thị trường, nếu là một dự án thương mại, sẽ bao gồm các con số dự báo về những biến số sau đây cho suốt chu kỳ hoạt động của dự án:

- Số lượng hàng bán; giá hàng bán có cạnh tranh với các thương phẩm khác của nước khác.
- Thuế xuất khẩu mà người tiêu dùng sẽ phải trả đối với các hàng thương phẩm.
- Trợ cấp dành cho sản xuất, tiêu thụ hoặc xuất khẩu.
- Các quy định của Nhà nước (khống chế giá; hạn ngạch...).
- Xu hướng sản phẩm xét theo trình độ công nghệ, chu kỳ sản phẩm.



- Mọi trở ngại thương mại do quy chế của chính phủ gây ra.

2.3.1. Đánh giá tổng quan về nhu cầu sản phẩm của dự án

Việc phân tích, đánh giá tổng quan về nhu cầu sản phẩm, dịch vụ đầu ra của dự án sẽ đề cập đến những nội dung chính sau:

Mô tả sản phẩm của dự án.

- Đặc tính của nhu cầu đối với sản phẩm, dịch vụ đầu ra của dự án.

- Tình hình sản xuất, tiêu thụ các sản phẩm, dịch vụ thay thế đến thời điểm thẩm định.

- Ước tính tổng nhu cầu hiện tại về sản phẩm, dịch vụ đầu ra của dự án.

- Dự tính tổng nhu cầu trong tương lai đối với sản phẩm, dịch vụ đầu ra của dự án.

Ước tính mức tiêu thụ gia tăng hàng năm của thị trường nội địa và khả năng xuất khẩu sản phẩm của dự án trong đó lưu ý liên hệ với mức gia tăng trong quá khứ, khả năng sản phẩm của dự án có thể thay thế bởi các sản phẩm khác có cùng công dụng.

Trên cơ sở phân tích quan hệ cung cầu, tín hiệu của thị trường đối với sản phẩm, dịch vụ đầu ra của dự án, nhận định về sự cần thiết và tính hợp lý của dự án đầu tư trên các phương diện như:

Sự cần thiết phải đầu tư trong giai đoạn hiện nay.

Sự hợp lý của quy mô đầu tư, cơ cấu sản phẩm.

Sự hợp lý về việc triển khai thực hiện đầu tư (các giai đoạn đầu tư, mức huy động công suất thiết kế).

2.3.2. Đánh giá tổng quan về cung sản phẩm

- Xác định năng lực sản xuất, cung cấp đáp ứng nhu cầu trong nước hiện tại của sản phẩm dự án như thế nào, các nhà sản xuất trong nước đã đáp ứng bao nhiêu phần trăm, phải nhập khẩu bao nhiêu. Việc nhập khẩu là do sản xuất trong nước chưa đáp ứng được hay sản phẩm nhập khẩu có ưu thế cạnh tranh hơn.

- Dự đoán biến động của thị trường trong tương lai khi có dự án khác, đối tượng khác cùng tham gia vào thị trường sản phẩm và dịch vụ đầu ra của dự án.

- Sản lượng nhập khẩu trong những năm qua, dự kiến khả năng nhập khẩu trong thời gian tới.

- Dự đoán ảnh hưởng của các chính sách xuất nhập khẩu khi Việt Nam tham gia vào các tổ chức, diễn đàn khu vực và quốc tế như WTO, APEC, Hiệp định thương mại Việt - Mỹ... đến thị trường sản phẩm của dự án.

- Đưa ra số liệu dự kiến về tổng cung, tốc độ tăng trưởng về tổng cung sản phẩm, dịch vụ.

2.3.3. Thị trường mục tiêu và khả năng cạnh tranh của sản phẩm dự án

Trên cơ sở đánh giá tổng quan về quan hệ cung cầu sản phẩm của dự án, việc xem xét, đánh giá về các thị trường mục tiêu sản phẩm, dịch vụ đầu ra của dự án là thay thế hàng nhập khẩu, xuất khẩu hay chiếm lĩnh thị trường nội địa của các nhà sản xuất khác. Việc định hướng thị trường này có hợp lý hay không.

Để đánh giá khả năng đạt được các mục tiêu thị trường, cán bộ tín dụng cần thẩm định khả năng cạnh tranh của sản phẩm dự án đối với thị trường trong và ngoài nước; cụ thể như sau:



a. Thị trường trong nước

- Hình thức, mẫu mã, chất lượng sản phẩm của dự án so với các sản phẩm cùng loại trên thị trường như thế nào, có ưu điểm gì không.

- Sản phẩm có phù hợp với thị hiếu của người tiêu thụ, xu hướng tiêu thụ hay không.

- Giá cả so với các sản phẩm cùng loại trên thị trường như thế nào, có rẻ hơn không, có phù hợp với xu hướng thu nhập, khả năng tiêu thụ hay không.

b. Thị trường nước ngoài

- Sản phẩm có khả năng đạt tiêu chuẩn để xuất khẩu hay không (tiêu chuẩn chất lượng, vệ sinh...).

- Quy cách chất lượng, mẫu mã, giá cả có những ưu thế như thế nào so với các sản phẩm cùng loại trên thị trường dự kiến xuất khẩu.

- Thị trường dự kiến xuất khẩu có bị hạn chế bởi hạn ngạch không.

- Sản phẩm cùng loại của Việt Nam đã thâm nhập được vào thị trường xuất khẩu dự kiến chưa, kết quả như thế nào.

2.3.4. Phương thức tiêu thụ và mạng lưới phân phối

- Sản phẩm của dự án dự kiến được tiêu thụ theo phương thức nào, có cần hệ thống phân phối không.

- Mạng lưới phân phối của sản phẩm của dự án đã được xác lập hay chưa, mạng lưới phân phối có phù hợp với đặc điểm thị trường hay không. Cần lưu ý trong trường hợp sản phẩm là hàng tiêu dùng, mạng lưới phân phối đóng vai trò khá quan trọng trong việc tiêu thụ sản phẩm nên cần được xem xét, đánh giá kỹ. Cán bộ tín dụng cũng phải ước tính chi phí thiết lập mạng lưới phân phối của dự án.



THƯ VIỆN
HUBT

- Phương thức bán hàng trả chậm hay trả ngay để dự kiến các khoản phải thu khi tính toán nhu cầu vốn lưu động ở phần tính toán hiệu quả dự án.

- Nếu việc tiêu thụ chỉ dựa vào một số đơn vị phân phối thì cần có nhận định xem có hợp lý, hợp pháp và mức độ tin cậy khi thực hiện không.

2.3.5. Đánh giá, dự kiến khả năng tiêu thụ sản phẩm của dự án

Trên cơ sở đánh giá khả năng tiêu thụ, công suất thiết kế và khả năng cạnh tranh của sản phẩm của dự án, cán bộ thẩm định phải đưa ra được các dự kiến về khả năng tiêu thụ sản phẩm của dự án sau khi đi vào hoạt động theo các chỉ tiêu chính sau:

- Sản lượng sản xuất, tiêu thụ hàng năm, sự thay đổi cơ cấu sản phẩm nếu dự án có nhiều loại sản phẩm.

- Khách hàng có thể kịp thay đổi cơ cấu sản phẩm không nếu phương án có nhiều loại sản phẩm để phù hợp với tình hình thị trường.

- Diễn biến giá cả sản phẩm, dịch vụ đầu ra hàng năm.

2.3.6. Kỹ thuật thẩm định định lượng nhu cầu đối với sản phẩm của dự án

2.3.6.1. Lý thuyết khối lượng tiêu thụ

Khối lượng tiêu thụ chịu ảnh hưởng bởi rất nhiều nhân tố. Đó có thể là giá cả của chính hàng hóa, chi phí quảng cáo, giá bán cùng mặt hàng của đối thủ cạnh tranh, giá cả hàng hoá có tính thay thế và giá cả hàng hóa bổ sung; là tổ chức kỹ thuật thương mại và phương thức tiêu thụ, là thu nhập bình quân đầu người, chính sách bảo hộ mậu dịch của Chính phủ

hay các hiệp định thương mại song phương, là thay đổi thời trang tập quán... cùng nhiều yếu tố khó định lượng khác rất khó suy đoán và dự báo hết được.

Trong phạm vi cuốn sách này, để đơn giản, khối lượng tiêu thụ được xét giới hạn trong mối quan hệ chỉ với hai nhân tố: giá bán (X_1) và chi phí quảng cáo (X_2).

Về lý thuyết, khối lượng tiêu thụ có quan hệ nghịch biến với giá bán sản phẩm và đồng biến với chi phí quảng cáo. Nhưng lý thuyết không trả lời được khối lượng tiêu thụ thay đổi bao nhiêu phần trăm khi giá bán hoặc chi phí thay đổi 1%. Phân tích định lượng với phương pháp hồi quy nhằm đi tìm câu trả lời, để giải thích và để củng cố, hỗ trợ ngược lại cho lý thuyết.

2.3.6.2. Định dạng phương trình thể hiện mối quan hệ

Phương trình hồi quy dưới dạng tuyến tính:

$$Y = b_0 + b_1X_1 + b_2X_2 + e$$

Trong đó:

Y: khối lượng tiêu thụ

X_1 : giá bán sản phẩm

X_2 : chi phí quảng cáo

b_0 và e : mức độ tác động của các yếu tố khác không thể biết hoặc không được đưa vào mô hình

2.3.6.3. Thu thập dữ liệu và tính toán các giá trị đặc trưng

Để đảm bảo thu thập dữ liệu có ý nghĩa, dữ liệu các biến số trong trường hợp này phải có cùng kỳ phát sinh, tức là cùng một thời điểm và không chịu sự tác động khách quan đột biến giữa các kỳ thuộc phạm vi nghiên cứu. Theo ví dụ trên, cần thu thập

số liệu về tình hình thực hiện khối lượng hàng bán, đơn giá hàng bán và chi phí quảng cáo của dự án.

Trong Excel, chúng ta có thể dùng các lệnh sau:

**Excel/Tools/DataAnalysis.../Descriptive.Statistics/OK/
Summary Statistics/OK**

2.3.6.4. Thực hiện hồi quy

Chạy hồi quy sẽ cung cấp cho những giá trị của các thông số cần tìm để thiết lập phương trình hồi quy và sử dụng để dự báo: giá trị tung độ gốc và các giá trị độ dốc. Ngoài ra, chương trình này cũng cung cấp những giá trị thống kê hồi quy khác để kiểm định chất lượng của mô hình.

Dùng chương trình Regression để thực hiện hồi quy đa biến Excel/Tools/Data Analysis/Regression/OK

2.3.6.5. Dự báo với mô hình hồi quy

Theo kết quả hồi quy với một dãy dữ liệu, chúng ta có thể xác định một phương trình hồi quy như sau:

$$Y = 326,06 - 34,56X_1 + 1,31X_2$$

$b_1 = 34,56$ nghĩa là nếu X_1 tăng 1 đơn vị thì Y sẽ giảm đi 34,56 đơn vị, tương tự như vậy với b_2 .

2.4. Thẩm định hiệu quả kỹ thuật của dự án

Mục đích chính của việc nghiên cứu kỹ thuật - công nghệ của dự án là nhằm xác định, kiểm tra các thông số đầu vào, quy trình sản xuất, địa điểm sản xuất và nhu cầu để sản xuất một cách tối ưu và phù hợp nhất với những điều kiện hiện có mà vẫn đảm bảo các yêu cầu về chất lượng và số lượng sản phẩm qua nghiên cứu thị trường.

Nghiên cứu phương diện kỹ thuật - công nghệ là một trong những tiên đề quan trọng cho việc phân tích về mặt kinh tế - tài chính của dự án. Không có số liệu của phân tích kỹ thuật - công nghệ thì không thể phân tích về mặt kinh tế tài chính. Quyết định đúng đắn trong thẩm định kỹ thuật - công nghệ có tác dụng to lớn trong việc tiết kiệm các nguồn lực và tranh thủ được các cơ hội để tăng thêm nguồn lực.

Mặt khác, kỹ thuật - công nghệ của từng dự án phụ thuộc vào các ngành kinh tế - kỹ thuật và là một vấn đề rất phức tạp, nhất là đối với dự án lớn. Vì vậy, cần có những nghiên cứu hỗ trợ bổ sung cho các dự án lớn, phức tạp về kỹ thuật với sự tham gia của các chuyên gia am hiểu sâu sắc về từng lĩnh vực kỹ thuật cụ thể đó.

Tùy thuộc vào từng loại dự án cụ thể mà nghiên cứu kỹ thuật - công nghệ có nội dung và mức độ phức tạp khác nhau. Tuy nhiên, những nội dung cơ bản cần tập trung nghiên cứu bao gồm các vấn đề chính sau đây:

2.4.1. Nhận xét, đánh giá thị trường các yếu tố đầu vào cho sản xuất

2.4.1.1. Khả năng đáp ứng các yếu tố đầu vào cho sản xuất

a. *Yêu cầu thẩm định về nguồn nguyên vật liệu:* tính ổn định, bền vững của nguồn cung cấp nguyên liệu; chiến lược, lộ trình đầu tư xây dựng mạng lưới cung cấp nguyên liệu đầu vào; phân tích khả năng biến động giá cả, biến động về tỷ giá ngoại tệ, biến động về khả năng cung cấp các yếu tố đầu vào.



b. Các bước thẩm định yếu tố đầu vào

| Nội dung đánh giá | Nội dung chi tiết |
|--|---|
| Xác định các nguyên vật liệu đầu vào | <ul style="list-style-type: none"> - Định mức tiêu hao - Số lượng, chủng loại, giá cả - Báo giá, hợp đồng mua bán - Tham chiếu tư vấn |
| Chất lượng nguyên vật liệu đầu vào | <ul style="list-style-type: none"> - Đánh giá chất lượng nguyên vật liệu theo yêu cầu - Khả năng đáp ứng nguồn nguyên vật liệu |
| Nguồn cung ứng | <ul style="list-style-type: none"> - Đánh giá khả năng cung ứng đúng yêu cầu về số lượng và thời gian - Đánh giá chung về nguồn cung ứng: tiềm năng nguồn nguyên liệu, chiến lược khai thác ổn định |
| Nguồn nguyên liệu của dự án là do doanh nghiệp tự sản xuất | <ul style="list-style-type: none"> - Đánh giá khả năng đáp ứng nguyên liệu tự cung ứng của doanh nghiệp (về trữ lượng, chất lượng) |
| Các điều kiện kèm theo việc cung ứng nguyên vật liệu | <ul style="list-style-type: none"> - Bảo quản, tiếp nhận, dự trữ, kho bãi - Phí vận chuyển |
| | |

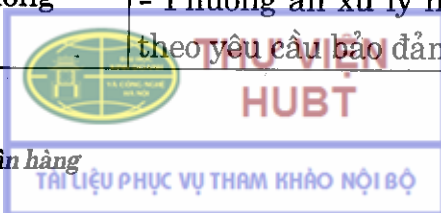


**THƯ VIỆN
HUBT**

2.4.1.2. Đánh giá địa điểm đầu tư, quy mô dự án, công suất thiết kế, công nghệ và hình thức đầu tư

a. Về phương án chọn địa điểm đầu tư

| Nội dung đánh giá | Nội dung chi tiết |
|--|---|
| Địa điểm | <ul style="list-style-type: none"> - Phù hợp với yêu cầu về điều kiện tự nhiên, nguồn cung cấp nguyên liệu, tiêu thụ sản phẩm... - Phù hợp về quy hoạch ngành, lãnh thổ và sơ đồ mạng lưới giao thông... |
| Đánh giá tác động xã hội về địa điểm | <ul style="list-style-type: none"> - Bảo vệ cảnh quan thiên nhiên và các di tích lịch sử - Bảo vệ đất đai và rừng đầu nguồn - Chống ô nhiễm môi trường, không khí và tiếng ồn - Có sử dụng đất nông nghiệp không? |
| Dự án có đưa ra nhiều phương án địa điểm không? | <ul style="list-style-type: none"> - Các tiêu chí lựa chọn địa điểm của dự án - Có thể kết hợp công trình với mạng lưới giao thông một cách hợp lý trong tương lai? |
| Phương án giải phóng mặt bằng và tính hợp lý về chi phí cho công tác giải phóng mặt bằng | <ul style="list-style-type: none"> - Căn cứ xây dựng phương án giải phóng mặt bằng - Việc xác định chi phí có hợp lý về kinh tế - xã hội không? |
| Các giải pháp cung cấp điện, nước, giải pháp môi trường | <ul style="list-style-type: none"> - Xem xét khả năng sử dụng các mạng lưới hiện có - Khả năng tự khai thác nguồn nước - Phương án xử lý nước thải, chất thải theo yêu cầu bảo đảm môi trường |



| | |
|---|--|
| Sự thuận lợi trong việc vận chuyển nguyên liệu đầu vào, sản phẩm đầu ra của dự án | <ul style="list-style-type: none"> - Xem xét địa điểm xây dựng có gần vùng nguyên liệu không? - Xem xét sự thuận tiện trong giao thông đường biển, đường bộ... - Yêu cầu bảo quản và thời gian vận chuyển của nguyên vật liệu đầu vào |
| Đánh giá chung | <ul style="list-style-type: none"> - Những ưu điểm của phương án địa điểm so với các phương án khác - Tồn tại và khả năng khắc phục |

b. Về đánh giá công suất thiết kế của dự án

| Nội dung đánh giá | Nội dung chi tiết |
|---|--|
| Dự kiến công suất | Có tối ưu? Phù hợp? Vì sao? |
| Các nhân tố ảnh hưởng đến công suất | <ul style="list-style-type: none"> - Nguồn nguyên vật liệu, phương thức cung cấp? - Các vấn đề liên quan đến tiêu thụ sản phẩm - Khả năng mở rộng sản xuất |
| Tính hợp lý của phương án công nghệ được lựa chọn | <ul style="list-style-type: none"> - Mức độ tiên tiến của công nghệ - Sự phù hợp với điều kiện phát triển của Việt Nam - Khả năng ứng dụng của công nghệ - Khả năng tăng khối lượng sản xuất và giảm giá thành |
| Công suất dự phòng | Cân đối trên giác độ ngành hoặc của nhà máy để đánh giá sự cần thiết của công suất dự phòng |

| | |
|---|---|
| Chế độ làm việc | Chế độ làm việc như thế nào để bảo đảm công suất? Số ca/ngày làm việc? Lợi/hại? |
| Công suất từng phần | Có cần thiết phải huy động công suất từng phần cho dự án không? Phần nào? Lợi ích kinh tế? |
| Khả năng mở rộng sản xuất trong tương lai | Đánh giá các điều kiện mở rộng sản xuất: điều kiện mặt bằng; khả năng đáp ứng nguyên vật liệu đầu vào, đầu ra |

c. Đánh giá công nghệ của dự án

| Nội dung đánh giá | Nội dung chi tiết |
|---|--|
| Tài liệu công nghệ | Công nghệ này đang được áp dụng và triển khai như thế nào ở các dự án tương tự: công nghệ mới hoàn toàn hay đã được áp dụng |
| Tính hợp lý của phương án công nghệ được lựa chọn | <ul style="list-style-type: none"> - Mức độ tiên tiến của công nghệ - Sự phù hợp với điều kiện phát triển của Việt Nam - Khả năng ứng dụng của công nghệ - Khả năng tăng khối lượng sản xuất và giảm giá thành |
| Các yếu tố ảnh hưởng đến việc lựa chọn công nghệ | <ul style="list-style-type: none"> - Tận dụng nhà xưởng có sẵn - Thực hiện mở rộng nhà xưởng trong tương lai - Bảo đảm an toàn lao động, sức khỏe cho người lao động, môi trường lao động |



THƯ VIỆN
HUBT

| | |
|--|--|
| Ảnh hưởng của công nghệ được lựa chọn đến các nhân tố khác | <ul style="list-style-type: none">- Có làm tăng phế liệu không- Có làm tăng năng suất lao động và chất lượng sản phẩm không?- Có dễ dàng trong việc thay đổi chủng loại và chất lượng sản phẩm không? |
| Chi phí đầu tư công nghệ | <ul style="list-style-type: none">- Chi phí đã bao gồm giá mua, lắp đặt, vận chuyển và chạy thử- Đơn giá chào hàng hay đã qua đàm phán thỏa thuận- So sánh chi phí thiết bị công nghệ tương tự của các dự án đầu tư đã thực hiện, đã nhận xét mức độ hợp lý của chi phí đầu tư công nghệ đối với dự án |

2.5. Thẩm định tổng mức vốn đầu tư và nguồn đầu tư của dự án

2.5.1. Xác định tổng mức vốn đầu tư cho dự án

Tổng mức vốn đầu tư cho dự án là toàn bộ chi phí đầu tư và xây dựng (kể cả vốn sản xuất ban đầu) và là giới hạn chi phí tối đa của dự án được xác định trong quyết định đầu tư.

Tổng mức vốn đầu tư được xác định dựa trên cơ sở năng lực sản xuất theo thiết kế, khối lượng các công tác chủ yếu và giá chuẩn hay đơn giá tổng hợp do cơ quan có thẩm quyền ban hành.

Tính toán chính xác tổng mức vốn đầu tư có ý nghĩa hết sức quan trọng đối với tính khả thi của dự án vì nếu vốn đầu tư dự trù quá thấp thì dự án có thể bị đổ vỡ vì công trình không đưa vào thực hiện được, ngược lại tính toán quá cao tiền vay nợ sẽ làm giảm khả năng sinh lời của dự án.

Hiện nay, tổng mức vốn đầu tư cho một dự án được chia thành ba thành phần là vốn cố định, vốn lưu động ban đầu cho dự án và vốn đầu tư dự phòng.

a. Tính toán về vốn cố định

Vốn cố định bao gồm toàn bộ chi phí có liên quan đến việc hình thành tài sản cố định từ giai đoạn chuẩn bị đầu tư đến giai đoạn thực hiện đầu tư và giai đoạn kết thúc xây dựng dự án và đưa vào sử dụng. Cụ thể:

Chi phí chuẩn bị: Những chi phí dùng để soạn thảo, nghiên cứu lập hồ sơ dự án đầu tư, chi phí ban đầu về mặt đất, mặt nước. Đối với loại chi phí này cần phải có sự xác nhận của cơ quan có thẩm quyền và phải lập bằng văn bản cụ thể. Các chi phí này phải phù hợp với quy định của Bộ Tài chính về tiền thu mặt đất, mặt nước để có được khoản chi hợp lý.

- Giá trị nhà xưởng và kết cấu hạ tầng sẵn có được sử dụng cho dự án.

- Chi phí xây dựng mới hoặc cải tạo các kết cấu hạ tầng.

- Chi phí mua máy móc thiết bị, dụng cụ sản xuất, phương tiện vận tải.

- Chi phí chuyển giao công nghệ (trong trường hợp trả gọn một lần).

- Chi phí đào tạo cán bộ và các chi phí khác.

b. Tính toán vốn lưu động

Vốn lưu động là số vốn tối thiểu cần thiết để đảm bảo cho việc dự trữ các tài sản lưu động nhằm đáp ứng cho nhu cầu hoạt động của dự án. Chỉ có vốn lưu động ban đầu (cho chu kỳ sản xuất đầu tiên của doanh nghiệp) mới được quyên tính vào vốn đầu tư gồm:



Vốn sản xuất: chi phí nguyên vật liệu, điện, nước, phụ tùng, bao bì, tiền lương,...

Vốn lưu thông: sản phẩm dở dang, tồn kho, thành phẩm tồn kho, hàng hoá bán chịu, vốn bằng tiền, chi phí tiếp thị,...

c. Dự phòng vốn đầu tư

Trong nền kinh tế thị trường, nhân tố giá cả nguyên vật liệu xây dựng, giá thuê nhân công, máy thi công thường xuyên có sự biến động. Bên cạnh đó, trong quá trình thi công công trình có thể gặp phải những rủi ro về kỹ thuật hoặc nảy sinh các chi phí bất thường... Chính vì vậy, cần phải dự trù một khoản dự phòng vốn đầu tư để sẵn sàng ứng phó với những bất trắc có thể xảy ra. Khoản dự phòng này thường được tính theo một tỷ lệ phần trăm trên tổng vốn cố định và vốn lưu động, trong phần lớn trường hợp được quy định khoảng 5-10% trên tổng hai thành phần vốn trên.

Khi thẩm định về tổng vốn đầu tư cho dự án, ngân hàng cần xem xét:

- *Đối với vốn xây lắp:* Khi tính toán thường được ước tính trên cơ sở khối lượng xây dựng phải thực hiện và đơn giá xây lắp tổng hợp. Khi kiểm tra cần lưu ý:

Kiểm tra những công việc có tính chất trùng lặp.

Những khối lượng công việc không nằm trong thành phần chi phí xây lắp.

Kiểm tra sự đúng đắn và tính hiện hành của các định mức, đơn giá sử dụng trong dự án.

- *Đối với vốn thiết bị:* Đây là loại vốn chiếm tỷ trọng tương đối lớn trong các công trình sản xuất công nghiệp. Thông thường phải chiếm tới 60-70% tổng mức vốn đầu tư. Vì vậy khi kiểm tra cần chú ý:



- Kiểm tra lại danh mục thiết bị, số lượng, chủng loại, công suất và các chỉ tiêu kỹ thuật đảm bảo đúng nội dung đầu tư cho thiết bị đã được tính toán trong phần kỹ thuật.

- Kiểm tra lại giá mua, chi phí vận chuyển, bốc dỡ, bảo quản. Tùy theo từng loại thiết bị, giá mua có thể sử dụng là giá thị trường hạ giá do Nhà nước quy định.

- Đối với các thiết bị có kèm theo chuyển giao công nghệ sản xuất thì chi phí thiết bị còn bao gồm chi phí chuyển giao công nghệ, chi phí mua bí quyết kỹ thuật, chi phí cho chuyên gia lắp đặt và điều chỉnh.

- Vốn thiết bị là yếu tố, là cơ sở cho việc tính khấu hao thiết bị sau này nên khi tính toán cần phải đảm bảo tính chính xác.

Ngoài ra trong việc thẩm định, ngân hàng cần phải quan tâm đến cơ cấu vốn đầu tư bằng ngoại tệ, nội tệ để từ đó xác định nguồn ngoại tệ nào sẽ đảm bảo cho dự án được thực hiện.

Tùy theo từng dự án, có dự án chỉ có vốn lưu động (dự án ngắn hạn); song các dự án phức tạp thường bao gồm cả vốn cố định và vốn lưu động, một lỗi hay mắc phải khi xây dựng dự án là chủ dự án không tính toán hoặc tính toán không đầy đủ vốn lưu động.

Việc thực hiện dự án đầu tư cần phải trải qua nhiều giai đoạn với khối lượng công việc rất khác nhau. Vì vậy, chi phí phát sinh trong từng thời kỳ cũng khác nhau. Cho nên khi tính tổng mức vốn đầu tư cho dự án thì không có nghĩa là ngay từ đầu chủ đầu tư phải có vốn đầu tư như vậy, mà số này sẽ được phân bổ theo nhu cầu thi công xây lắp thực tế; nếu không vốn đầu tư sẽ giảm hiệu quả do không sử dụng ngay hay bị ứ đọng trong công trình. Đây là chưa kể đến khả năng lạm phát làm giá cả bị biến động dẫn đến đồng vốn giảm khả năng sinh lời.

Riêng đối với ngân hàng, việc xác định tiến độ bỏ vốn cho dự án giúp cho quá trình điều hành vốn của ngân hàng được thuận lợi trong khâu lập kế hoạch nguồn vốn và sử dụng vốn, đồng thời còn giúp cho ngân hàng theo dõi tốt hơn các hoạt động của chủ đầu tư, từ đó đánh giá được mức độ hiệu quả của những đồng vốn bỏ ra.

Nội dung thẩm định tổng mức vốn đầu tư

| Nội dung chính | Nội dung chi tiết |
|--|---|
| Chi phí xây dựng | Kiểm tra, đánh giá phương pháp tính, căn cứ xác định khối lượng và áp dụng đơn giá trong chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình; chi phí phá và tháo dỡ các vật kiến trúc cũ; chi phí san lấp mặt bằng xây dựng; chi phí xây dựng công trình tạm, công trình phụ trợ phục vụ thi công; nhà tạm tại hiện trường để ở và điều hành thi công |
| Chi phí thiết bị | Kiểm tra, đánh giá phương pháp tính, căn cứ xác định khối lượng và áp dụng đơn giá trong chi phí mua sắm thiết bị công nghệ; chi phí đào tạo và chuyển giao công nghệ, chi phí lắp đặt hiệu chỉnh, chi phí vận chuyển, bảo hiểm, thuế và các loại phí khác |
| Chi phí bồi thường và giải phóng mặt bằng, tái định cư | Kiểm tra, đánh giá phương pháp tính, căn cứ xác định chi phí bồi thường nhà cửa vật kiến trúc, cây trồng trên đất và các chi phí khác; chi phí thực hiện tái định cư; chi phí sử dụng đất trong thời gian xây dựng, chi phí đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng |



THƯ VIỆN
HUBT

| | |
|--|---|
| Chi phí quản lý dự án | Kiểm tra các căn cứ, định mức tính toán các chi phí để tổ chức thực hiện công việc quản lý dự án |
| Chi phí đầu tư xây dựng | Kiểm tra căn cứ, định mức tính toán chi phí tư vấn khảo sát, thiết kế, giám sát xây dựng, tư vấn thẩm tra và các chi phí tư vấn đầu tư xây dựng khác |
| Chi phí khác | Kiểm tra căn cứ, định mức tính toán chi phí khác như: vốn lưu động trong thời gian sản xuất thử.... |
| Lãi vay trong thời gian thực hiện đầu tư | Xác định thông qua hợp đồng tín dụng hoặc cam kết cấp vốn |
| Vốn lưu động | Xem xét vòng quay tiền mặt, vòng quay các khoản phải thu, vòng quay các khoản phải trả, vòng quay hàng tồn kho... để tính ra nhu cầu vốn lưu động |
| Chi phí dự phòng | Chi phí dự phòng cho khối lượng phát sinh và chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá trong thời gian xây dựng (mức tính sẽ phụ thuộc vào nhiều yếu tố như: loại dự án, thời kỳ thực hiện dự án...) |
| Tổng mức vốn đầu tư | <ul style="list-style-type: none"> - Tính tổng cộng các khoản chi phí nói trên - Tham khảo Nghị định 112/2009/NĐ-CP về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình - Tham khảo suất vốn đầu tư xây dựng công trình hàng năm của Bộ Xây dựng |



THƯ VIỆN
HUBT

2.5.2. Xác định nguồn vốn và sự đảm bảo nguồn vốn tài trợ cho dự án

Hiện nay, một dự án có thể hình thành từ nhiều nguồn vốn khác nhau:

- Nguồn vốn tự có của doanh nghiệp.
- Nguồn vốn từ ngân sách nhà nước.
- Nguồn vốn tín dụng ngân hàng.
- Nguồn vốn vay hoặc liên doanh với các nhà đầu tư nước ngoài.
- Nguồn vốn huy động trực tiếp thông qua con đường phát hành trái phiếu...

Trên cơ sở nguồn vốn đã được xác định, chủ đầu tư phải giải trình có cơ sở pháp lý khả năng huy động vốn dự kiến sẽ tài trợ cho dự án.

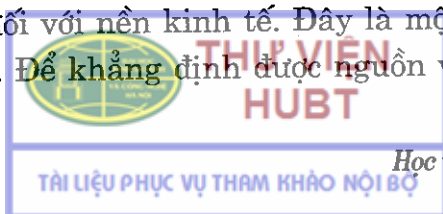
Đối với ngân hàng, người thẩm định cần kiểm tra lại sự đảm bảo của các nguồn vốn này.

a. Đối với vốn tự có

Phân tích tình hình tài chính và tình hình sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp trong 3 năm gần đây nhất thông qua các báo cáo tài chính gửi đến ngân hàng, báo cáo cân đối tài sản cũng như những thông tin từ cán bộ tín dụng chuyên quản đối với doanh nghiệp.

b. Đối với vốn từ ngân sách nhà nước

Nguồn vốn này chỉ áp dụng với một số doanh nghiệp nhà nước mà sản phẩm của doanh nghiệp thường mang tính chất chiến lược đối với nền kinh tế. Đây là một nguồn vốn có tính an toàn cao. Để khẳng định được nguồn vốn này, cán bộ



thẩm định phải dựa vào những văn bản cam kết việc cấp vốn của các cơ quan có thẩm quyền (như các cơ quan tài chính các cấp, uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố,...) kèm theo hồ sơ dự án và đơn xin vay.

c. Vốn vay từ các ngân hàng khác

Người thẩm định cũng cần phải xem xét khả năng cho vay từ các ngân hàng này thông qua các văn bản cam kết ban đầu về số lượng, tiến độ bỏ vốn vào dự án của các ngân hàng đó.

d. Vốn doanh nghiệp vay trực tiếp từ nước ngoài

Nguồn vốn này thường xuất hiện đối với các dự án lớn hoặc chuyển giao công nghệ hoặc nhập thiết bị từ nước ngoài. Đối với nguồn vốn này cần xem xét việc chấp hành các quy định của Nhà nước về vay vốn nước ngoài đối với doanh nghiệp, xem xét các điều kiện vay vốn như lãi suất, thời hạn vay, phương thức và kỹ thuật chuyển giao vốn.

2.6. Thẩm định hiệu quả tài chính của dự án

Nội dung này sẽ trình bày những phương pháp cụ thể để tiến hành thẩm định hiệu quả tài chính, các bước cũng như những vấn đề cần chú ý trong quá trình thẩm định.

2.6.1. Thẩm định dự án bằng phương pháp phân tích tài chính giản đơn

Theo phương pháp này, người ta có thể phân tích một số chỉ tiêu sau:

a. Tỷ suất lợi nhuận giản đơn (Return On Investment - ROI)

ROI cho ta biết một đồng vốn đầu tư cho dự án có được bao nhiêu đồng lợi nhuận sau thuế. ROI là chỉ tiêu biểu hiện khả năng sinh lời của vốn đầu tư cũng như của dự án nói chung.



Công thức:

$$ROI = \frac{Pr}{V} \times 100\%$$

Trong đó: V là tổng vốn đầu tư để thực hiện dự án.

Pr là lợi nhuận sau thuế hàng năm. Có thể lấy một năm đại diện khi dự án đi vào hoạt động ổn định hoặc bình quân các năm trong vòng đời dự án.

ROI tính xong được đem so sánh với ROI của các doanh nghiệp, các dự án khác cùng ngành nghề và lĩnh vực hoặc so với tỷ suất sinh lợi phổ biến trên thị trường. Nếu ROI của dự án cao hơn thì dự án được coi như có tính khả thi.

Nhược điểm của chỉ tiêu này là: Đánh giá hiệu quả đầu tư không chính xác bởi khó xác định được 1 năm có lợi nhuận điển hình đại diện cho các năm hoạt động của dự án, thứ hai là chỉ tiêu này không tính đến tuổi thọ của dự án, thứ ba là thời điểm phát sinh dòng tiền của dự án không được đưa vào tính toán.

b. Thời gian thu hồi vốn đầu tư

Thời gian thu hồi vốn đầu tư là thời gian trong đó tổng vốn đầu tư (cả gốc lẫn lãi vay) đầu tư vào tài sản cố định được bù lại bằng lợi nhuận và khấu hao.

Thời gian thu hồi vốn đầu tư (thời gian hoàn vốn) được xác định thông qua các khoản thu ròng (khấu hao + lợi nhuận ròng) và trừ dần vào tổng mức vốn đầu tư cho đến khi đạt mức cân bằng. Khoảng thời gian tính đến thời điểm đạt được sự cân bằng đó chính là thời gian hoàn vốn của dự án.

Chú ý: Để tính toán một cách đơn giản, có thể bình quân hoá các khoản thu nhập ròng trong suốt thời gian hoạt động của

dự án. Từ đó, thời gian thu hồi vốn đầu tư có thể xác định bằng công thức sau:

$$T = \frac{\sum V}{(LN + KH)}$$

Trong đó: LN là lợi nhuận;

KH là khấu hao

Nhược điểm của sử dụng chỉ tiêu thời gian thu hồi vốn đầu tư:

- Tuổi thọ kinh tế của dự án không được xem xét trong quá trình phân tích, trong khi nó là một yếu tố quan trọng quyết định sự lựa chọn dự án đầu tư.

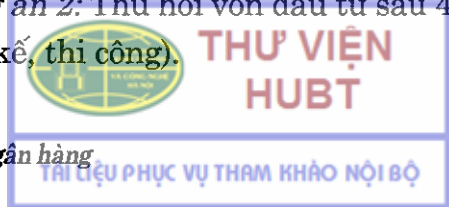
Ví dụ:

Có 2 phương án đầu tư vào một tài sản cố định với tổng mức vốn đầu tư là 140 triệu đồng, thời gian thi công là 1 năm. Các khoản dự kiến thu từ lợi nhuận ròng và khấu hao được ghi trong bảng sau:

| Năm | Các khoản thu nhập ròng (KH + LN) (triệu đồng) | |
|-----|--|-------------|
| | Phương án 1 | Phương án 2 |
| 1 | 40 | 30 |
| 2 | 50 | 40 |
| 3 | 50 | 50 |
| 4 | 20 | 60 |
| 5 | 10 | 70 |

Phương án 1: Thu hồi vốn sau 4 năm (kể cả 1 năm thiết kế, thi công).

Phương án 2: Thu hồi vốn đầu tư sau 4 năm 4 tháng (kể cả 1 năm thiết kế, thi công).



Chương 3: Thẩm định dự án đầu tư

Như vậy, theo phương pháp thời gian thu hồi vốn đầu tư, ta sẽ chọn phương án 1 và loại phương án 2, mặc dù phương án 2 có tuổi thọ cao và tổng số lời qua các năm hoạt động sẽ nhiều hơn.

- Không tính đến thời điểm phát sinh của dòng tiền tệ trong mỗi phương án.

Ví dụ:

Hai phương án đầu tư cùng có số vốn đầu tư là 100 triệu đồng và các khoản thu được biểu hiện qua bảng sau (đơn vị tính là triệu đồng):

| Năm | Phương án 1 | Phương án 2 |
|-----|-------------|-------------|
| 1 | 20 | 50 |
| 2 | 30 | 30 |
| 3 | 50 | 20 |

Như vậy, thời gian hoàn vốn của hai phương án đều là 3 năm, nhưng nếu xét đến trào lưu của tiền tệ (thời điểm phát sinh dòng tiền) thì phương án 2 tốt hơn phương án 1. Vì tiền thu nhiều ở tương lai gần tốt hơn tiền thu nhiều ở tương lai xa, giúp cho nhà kinh doanh giảm được rủi ro và dùng tiền lời ở tương lai gần để tiếp tục đầu tư, nên lợi nhuận sẽ thu về nhiều hơn.

- Không cho phép đánh giá được giá trị thật của đồng tiền thu được trong tương lai (vì không sử dụng phương pháp hiện tại hoá dòng tiền).

c. Thời gian thu hồi vốn vay

$$T = \frac{\text{Tổng vốn vay}}{\text{Khấu hao TSCĐ} + \text{Lợi nhuận dự án} + \text{Nguồn khác}}$$

d. Điểm hoà vốn

Điểm hoà vốn là điểm mà tại đó tổng doanh thu do bán hàng hàng năm cân bằng với chi phí bỏ ra hàng năm. Điểm hoà vốn được tính theo năm và thường tính ở năm đơn vị hoạt động sản xuất kinh doanh ổn định. Trong thực tế, phân tích điểm hoà vốn cũng có thể tính theo thời gian của vòng đời dự án. Khi đó, điểm hoà vốn là điểm mà tại đó tổng doanh thu bán hàng từ đầu đời dự án bằng tổng chi phí khả biến từ đầu đời dự án đến điểm đó và tổng định phí cả đời dự án. Điểm hoà vốn có thể được tính theo sản lượng hoặc theo doanh thu của dự án. Theo đó, ta có điểm hoà vốn sản lượng hoặc điểm hoà vốn doanh thu.

Phân tích điểm hoà vốn là sự phân tích mối quan hệ hữu cơ giữa chi phí bất biến, chi phí khả biến và lợi nhuận đạt được.

Mục đích của phân tích điểm hoà vốn là để hoạch định lợi nhuận thu được trên cơ sở thiết lập mối quan hệ giữa chi phí và thu nhập. Điểm hoà vốn càng thấp thì dự án càng hiệu quả và tính rủi ro càng thấp. Để tính toán điểm hoà vốn, cần phân loại chi phí như sau:

Chi phí cố định hay còn gọi là định phí (fixed cost): là chi phí không thay đổi theo mức sản xuất cao hay thấp của doanh nghiệp. Bao gồm:

- Chi phí quản lý doanh nghiệp: hành chính phí, lương của cán bộ nhân viên thuộc bộ phận gián tiếp...
- Lương công nhân tối thiểu phải trả.
- Khấu hao tài sản cố định.
- Chi phí bảo hiểm thiết bị, nhà xưởng.
- Chi phí bảo dưỡng thường xuyên máy móc thiết bị, nhà xưởng.



- Chi phí thuê mướn bất động sản.
- Chi trả nợ ngân hàng (nợ vay trung và dài hạn).
- Các loại thuế cố định hàng năm.

Lưu ý: Định phí nếu thay đổi thì ở mức độ không đáng kể. Ví dụ như lãi vay phải trả có thể giảm dần qua các năm hoạt động.

Chi phí biến đổi hay còn gọi là biến phí (variable cost): là chi phí thay đổi tùy thuộc vào mức độ hoạt động của doanh nghiệp. Nếu sản xuất nhiều thì biến phí nhiều và ngược lại. Bao gồm:

- Giá trị tiêu hao nguyên vật liệu chính và phụ.
- Chi phí nhiên liệu và năng lượng.
- Chi phí sử dụng máy móc thiết bị.
- Chi phí phụ tùng thay thế, vật rẻ tiền mau hỏng.
- Bao bì đóng gói.
- Trả lãi vay ngắn hạn.
- Lương công nhân trực tiếp.
- Chi phí vận chuyển, bốc dỡ.

Tính toán điểm hoà vốn có thể áp dụng hai phương pháp là phương pháp đại số và phương pháp đồ thị:

Phương pháp đại số:

Gọi X là số sản phẩm sẽ sản xuất cả đời dự án.

x là số sản phẩm cần sản xuất để hoà vốn, hay x là sản lượng hoà vốn (SLHV).

p là giá bán một đơn vị sản phẩm.

v là chi phí biến đổi cho một đơn vị sản phẩm.

f là tổng chi phí cố định cho cả đời dự án.

Tại điểm hoà vốn, tổng doanh thu bằng tổng chi phí, do đó:

$$xp = xv + f$$

Từ đây suy ra:

$$SLHV = \frac{f}{p - v}$$

Như vậy x tỷ lệ thuận với f và tỷ lệ nghịch với $(p - v)$. Muốn điểm hoà vốn càng thấp thì phải tìm biện pháp giảm f , tăng p và giảm v . Tuy nhiên các biện pháp này cũng tùy từng dự án và từng điều kiện cụ thể để điều chỉnh và khả năng điều chỉnh cũng có giới hạn.

Cũng có thể tính toán điểm hoà vốn theo doanh thu. Lúc đó doanh thu hoà vốn sẽ bằng:

$$DTHV = \frac{f}{1 - \frac{v}{p}}$$

Đánh giá mức độ hoạt động của doanh nghiệp ở điểm hoà vốn bằng chỉ tiêu mức hoạt động hoà vốn như sau:

$$\text{Mức hoạt động hoà vốn} = \frac{\text{Doanh thu hoà vốn}}{\text{Tổng doanh thu}} \times 100\%$$

Phương pháp đồ thị:

Phương pháp này cho thấy một cách trực quan điểm hoà vốn trong mối tương quan với đời dự án. Theo đó:

- Trục tung biểu diễn doanh thu và chi phí sản xuất.
- Trục hoành biểu diễn sản lượng hay mức sản xuất.
- Đường doanh thu là đường thẳng phát sinh từ gốc O vì biến đổi theo sản lượng.



THƯ VIỆN
HUBT

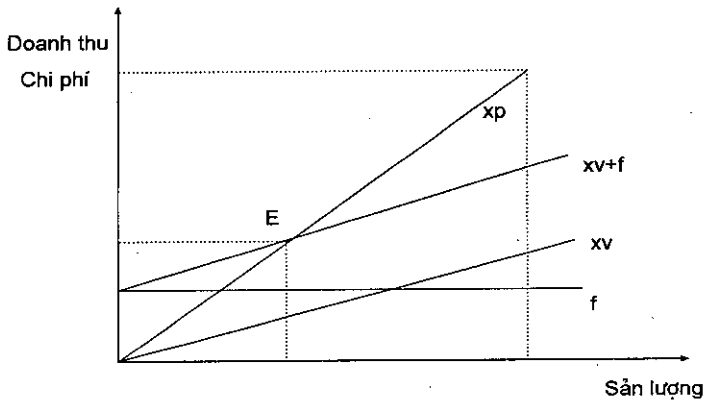
- Đường định phí là một đường thẳng nằm ngang song song với trục hoành vì không thay đổi theo sản lượng.

- Đường biến phí là đường thẳng phát sinh từ gốc O vì biến đổi theo sản lượng.

Đường chi phí sản xuất xuất phát từ điểm gặp đường định phí với trục tung và song song với đường biến phí.

Điểm gặp nhau giữa đường doanh thu và đường chi phí sản xuất là điểm hoà vốn. Chiếu sang trục toạ độ ta xác định được mức doanh thu cần phải đạt được hay sản lượng hàng hoá cần phải bán ra để hoà vốn.

ĐỒ THỊ ĐIỂM HOÀ VỐN



Chú ý: Trong thực tiễn lập và thẩm định dự án đầu tư, người ta còn tính đến cả các chỉ tiêu như:

- Điểm hoà vốn với nhiều giá bán: Dùng trong trường hợp cạnh tranh giá, dự án sẽ định giá như sau:

Định giá cao: Trong điều kiện không có cạnh tranh.

Định giá trung bình: Trong điều kiện bình thường.

Định giá thấp: Trong điều kiện có cạnh tranh gay gắt.

Và tương ứng với mỗi loại giá, mức doanh thu dự trừ sẽ thay đổi và dẫn tới điểm hoà vốn sẽ thay đổi.

- Đối với dự án có nhiều phương án sản xuất những sản phẩm khác nhau, người ta thường dự tính doanh thu và chi phí đối với từng loại sản phẩm và tính điểm hoà vốn riêng từng loại để làm cơ sở xác định nên phát triển sản phẩm nào có lợi nhất. Sản phẩm có lợi nhất là sản phẩm có hiệu số giữa doanh thu và chi phí cao nhất.

Nhược điểm của phương pháp phân tích điểm hoà vốn:

Chỉ nói lên được mối quan hệ giữa khối lượng tiêu thụ và lợi nhuận cần đạt được từ sản phẩm dự kiến tiêu thụ ở mức giá nhất định. Tuy nhiên, sản phẩm của dự án có thể bán theo nhiều giá khác nhau vào những thời kỳ kinh doanh khác nhau dẫn tới doanh thu khác nhau và điểm hoà vốn cũng khác nhau, từ đây việc phân tích điểm hoà vốn rất phức tạp.

Phân tích điểm hoà vốn sẽ phức tạp và tính chính xác không cao. Trong quá trình phát triển dự án, khi sản lượng tăng thì cần đầu tư thêm vốn cố định để mua sắm mới thiết bị máy móc, công nghệ và đầu tư thêm vốn lưu động. Từ đó, định phí và biến phí đều thay đổi, dẫn tới sơ đồ biểu diễn điểm hoà vốn cũng thay đổi.

2.6.2. Phương pháp phân tích tài chính bằng giá trị hiện tại

Phương pháp phân tích tài chính bằng giá trị hiện tại là phương pháp thẩm định tính khả thi của dự án dựa vào nguyên lý hiện tại hoá các dòng tiền của dự án.

Từ đó, tính các chỉ tiêu như thời gian hoàn vốn chiết khấu Tck, hiện giá thuần NPV, tỷ suất thu hồi nội bộ IRR, tỷ số B/C... để quyết định việc đầu tư dự án.

Các chỉ tiêu trên được tính theo nguyên tắc tiền tệ có giá trị thời gian của nó. Kỹ thuật tính toán ở đây là áp dụng phương thức hiện tại hoá các dòng tiền của dự án. Nói khác đi là tất cả các phép tính được thực hiện trên cơ sở các dòng tiền được quy đổi về cùng một thời điểm xác định theo quy ước.

2.6.2.1. Lợi nhuận dự án (Net Present Value - NPV)

Cần phân biệt hiện giá thu nhập (PV) và hiện giá thuần (NPV).

Nếu gọi:

PV là hiện giá của các khoản tiền T trong các năm đầu tư trong tương lai.

T_1, T_2, \dots, T_n là các khoản thu nhập ròng ở cuối các năm trong tương lai.

r là lãi suất hàng năm.

Thì PV_1 của khoản tiền T_1 nhận được ở cuối năm thứ nhất với lãi suất r hàng năm là:

$$PV_1 = \frac{T_1}{(1+r)}$$

PV_2 của khoản tiền T_2 nhận được ở cuối năm thứ hai với lãi suất r hàng năm là:

$$PV_2 = \frac{T_2}{(1+r)^2}$$

PV_n của khoản tiền T_n nhận được ở cuối năm thứ n với lãi suất r hàng năm là:

$$PV_n = \frac{T_n}{(1+r)^n}$$

Vậy công thức tính hiện giá của các khoản thu nhập khác nhau sau n năm đầu tư được xác định như sau:

$$PV = \frac{T_1}{(1+r)} + \frac{T_2}{(1+r)^2} + \frac{T_3}{(1+r)^3} + \dots + \frac{T_n}{(1+r)^n}$$

Trong công thức trên, T là thu nhập của năm i.

Chú ý:

Lãi suất hàng năm có thể thay đổi. Như vậy, giá trị của một đồng tiền thu được trong tương lai ở các thời điểm khác nhau không giống nhau, nó phụ thuộc vào thời điểm nhận được (hay thời điểm phát sinh dòng tiền). Thời điểm nhận được các khoản thu càng xa thời điểm hiện tại thì giá trị thu nhập càng ít. Ví dụ giá trị hiện tại của 1.000 đồng với tỷ suất chiết khấu hàng năm 10% thu được ở cuối năm thứ 1 là 909 đồng, nhưng cũng với tỷ suất chiết khấu như vậy, giá trị hiện tại của 1.000 đồng sau năm thứ 4 chỉ là 683 đồng.

Tỷ lệ chiết khấu dùng để xác định PV phụ thuộc vào chi phí sử dụng vốn của dự án và tỷ lệ lạm phát ở môi trường đầu tư cụ thể.

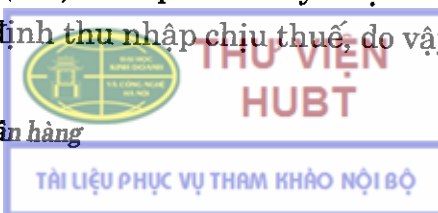
Tỷ lệ chiết khấu là chỉ tiêu phản ánh mức lợi nhuận trung bình tối thiểu mà ngân hàng và doanh nghiệp kỳ vọng nhận được khi thực hiện dự án. Do đó, khi thẩm định dự án các ngân hàng sử dụng chi phí vốn bình quân (WACC) làm tỷ lệ chiết khấu.

Có hai cách xác định WACC như sau:

Cách 1: $WACC = \text{Chi phí vốn vay} \times \text{Tỷ trọng vốn vay} + \text{Chi phí vốn chủ sở hữu} \times \text{Tỷ trọng vốn chủ sở hữu}$.

Cách 2: $WACC = \text{Chi phí vốn vay} \times \text{Tỷ trọng vốn vay} \times (1-T) + \text{Chi phí vốn chủ sở hữu} \times \text{Tỷ trọng vốn chủ sở hữu}$.

Lý do có (1-T): Chi phí lãi vay được tính vào tổng chi phí trước khi xác định thu nhập chịu thuế, do vậy, trong trường hợp



vay vốn, mặc dù chủ đầu tư sẽ phải trả lãi vay cho ngân hàng song lại tiết kiệm được khoản thuế thu nhập doanh nghiệp bằng đúng khoản lãi vay phải trả nhân với thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp.

Việc xác định PV trong dự án đầu tư có ý nghĩa kinh tế rất lớn, nó giúp thẩm định hiệu quả kinh doanh đích thực của dự án vì trong điều kiện môi trường đầu tư có lạm phát lớn, đồng tiền mất giá, số tiền thu được so với đầu tư bỏ ra có chênh lệch dương (có lời), nhưng thực tế là lỗ vì giá trị thực của chúng đã giảm.

Trên cơ sở lý luận về hiện giá của tiền tệ, hiện giá thuần hay giá trị hiện tại ròng được tính như sau:

$$NPV = \sum_{i=0}^n Bi(1+r)^{-i} - \sum_{i=0}^n Ci(1+r)^{-i}$$

Hiện giá thuần là hiệu số giữa tổng hiện giá thu nhập ròng qua các năm và tổng số vốn đầu tư của dự án. Nó cho biết quy mô thu nhập ròng tính ở điểm hiện tại của toàn bộ quá trình đầu tư và vận hành dự án.

Dự án có tính khả thi chỉ khi $NPV > 0$.

Chú ý:

Trong tính toán NPV, nếu vốn đầu tư được thực hiện trong nhiều năm thì giá trị của vốn đầu tư cũng phải quy về năm gốc để tính toán.

Để tiện tính NPV người ta sử dụng các bảng tính sẵn (bảng hiện giá) hoặc sử dụng công thức trong phần hàm tài chính (phần Excel của máy tính).

Cú pháp: = NPV (rate, value 1, value 2,...).

Trong đó: value 1, value 2,... là dòng lợi ích hàng năm của dự án; rate là tỷ lệ lãi suất chiết khấu của dự án.

Lưu ý: Giá trị luồng tiền ròng được giả định xảy ra vào thời điểm cuối mỗi năm, trường hợp giá trị các luồng tiền ròng xảy ra vào thời điểm đầu mỗi năm thì giá trị của luồng tiền ròng năm đầu tiên được cộng trực tiếp vào kết quả của hàm NPV tính được chứ không đưa vào thành một giá trị (value) trong hàm.

Ví dụ: Một dự án đầu tư có luồng tiền ròng trong 3 năm đầu tiên lần lượt là: 100, 110 và 120 đơn vị tiền tệ. Giả sử để tạo ra được dòng lợi ích hàng năm như trên, ban đầu tổng vốn đầu tư của dự án là 300 đơn vị tiền tệ. Như vậy, ta sẽ có dòng lợi ích của dự án như sau: - 300, 100, 110, 120. Số dĩ giá trị luồng tiền ròng năm đầu tiên mang dấu âm (-) vì là dòng ra (dòng đầu tư), giả sử dòng lợi ích trên của dự án xuất hiện vào thời điểm cuối mỗi năm. Để xác định NPV, ta thực hiện theo các bước như sau: Trên môi trường Excel, sau khi đã xác định được dòng tiền của dự án, tại ô cần xác định giá trị NPV, thực hiện các thao tác theo các bước như sau:

Nhấp chuột vào hộp Insert, vào chức năng Function.

Hộp thoại Function sẽ mở ra, nhấp chuột vào hàm tài chính trong danh mục các hàm ứng dụng (Function category).

Lựa chọn và nhấp đúp chuột vào hàm NPV, lúc này hàm NPV sẽ yêu cầu nạp các số liệu có liên quan vào, có dạng như sau:

NPV

Rate | =

Value1 | =

Value2 | =

Returns the net present value of an investment based on a discount rate and a series of future payments (negative values) and income (positive values).
Rate: is the rate of discount over the length of one period.

Formula result =

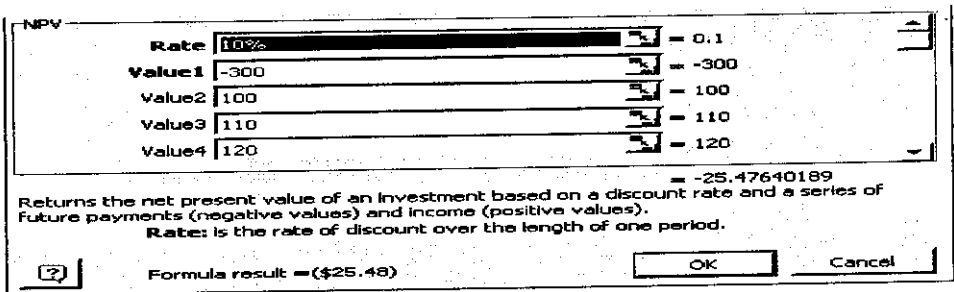
THƯ VIỆN HUBT

TÀI LIỆU PHỤC VỤ THAM KHẢO NỘI BỘ

- Thứ tự nạp số liệu vào: Tại vị trí con trỏ, nhập mức lãi suất chiết khấu (rate); sau đó ấn phím Tab đưa con trỏ tới các dòng kế tiếp để nhập các giá trị của dòng tiền tại các năm, từ giá trị đầu tiên (Value 1) tới giá trị cuối cùng (ở ví dụ này là Value 4).

- Cuối câu lệnh, ấn phím Enter, máy sẽ tính toán chỉ tiêu NPV với lãi suất chiết khấu và chuỗi dòng tiền hàng năm.

- Ở ví dụ này, với lãi suất chiết khấu 10%, nếu nhập đúng số liệu theo các bước hướng dẫn trên, dạng hàm và kết quả tính toán được thể hiện trong hình dưới đây: $NPV = -25,48$ đơn vị tiền tệ.



2.6.2.2. Tỷ suất sinh lời của dự án (Internal Rate of Return

- IRR)

Tỷ suất sinh lời của dự án là tỷ suất chiết khấu mà ứng với nó $NPV = 0$. Hay nói cách khác, tỷ suất sinh lời của dự án là lãi suất chiết khấu phải tìm sao cho với mức lãi suất đó tổng hiện giá của các khoản thu trong tương lai do đầu tư mang lại bằng hiện giá của vốn đầu tư.

Người ta sử dụng IRR để thẩm định và ra quyết định đầu tư. Dự án được lựa chọn để đầu tư phải có IRR lớn hơn hoặc bằng lãi suất vay vốn thông thường. Còn IRR của dự án đầu tư nhỏ hơn lãi suất vay vốn chúng ta đầu tư sẽ bị lỗ, nếu gửi tiền vào ngân hàng sẽ có lợi hơn là bỏ vốn vào đầu tư.

Muốn xác định được IRR, có 4 cách:

Cách 1: Giải phương trình để tìm r

Cho NPV = 0 tức là: $\sum PV = \sum V$

Hay:

$$\frac{T_1}{(1 + IRR)} + \frac{T_2}{(1 + IRR)^2} + \dots + \frac{T_n}{(1 + IRR)^n} = \sum V$$

Trong đó: n là số năm đầu tư

T là thu nhập ròng năm i, $i = 1, n$

V là giá trị hiện tại tổng vốn đầu tư dự án.

IRR là tỷ suất sinh lời của dự án.

Cách 2: Sử dụng phương pháp nội suy để tính IRR

Để thực hiện phương pháp nội suy IRR phải trải qua các bước sau đây:

Bước 1: Tự chọn một lãi suất tùy ý để tính NPV. Nếu NPV dương thì hãy tính lại NPV bằng một lãi suất chiết khấu lớn hơn để có một NPV mới. Nếu NPV vẫn dương thì tiếp tục tăng lãi suất chiết khấu lên sao cho thu được giá trị dương của NPV tiến tới gần 0.

- Lãi suất chiết khấu làm cho NPV dương gần 0 được ký hiệu là r_1 .

- NPV dương gần bằng 0 ký hiệu là NPV1.

Bước 2: Tiếp tục lãi suất chiết khấu cho đến khi đạt được một NPV âm. Nếu con số âm đó lớn thì giảm lãi suất chiết khấu cho tới khi có được một NPV gần bằng 0.

- Lãi suất chiết khấu làm cho NPV âm gần bằng 0 ký hiệu là r_2 .



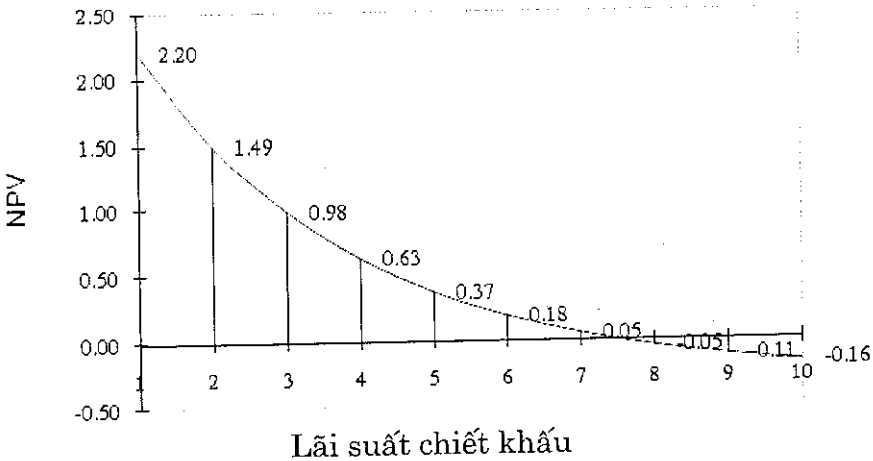
- NPV âm gần bằng 0 ký hiệu là NPV_2 .

Chú ý: Để có IRR chính xác thì chênh lệch giữa hai lãi suất chiết khấu r_1 và r_2 không được quá 5%.

Bước 3: Sử dụng công thức sau để tính IRR.

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

Cách 3: Vẽ đồ thị để tìm i mà ở đó giá trị của $NPV = 0$



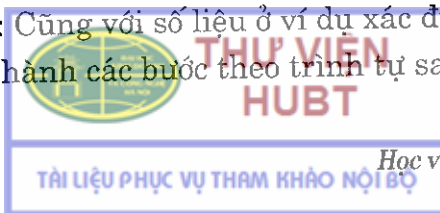
Cách 4: Sử dụng công cụ Excel để tính IRR

Cú pháp: IRR (value 1, value 2,...).

Trong đó: value 1, value 2,... là luồng tiền ròng hàng năm của dự án đã được tính toán.

Lưu ý: Kết quả của hàm IRR phải ở dạng %, nếu giá trị tính ra chưa đưa về dạng % thì phải định dạng lại ô địa chỉ IRR cho phù hợp. Xác định chỉ tiêu tỷ suất sinh lời đối với phần vốn chủ sở hữu/vốn tự có tự huy động của chủ đầu tư tham gia vào dự án cũng sử dụng hàm IRR như trên.

Ví dụ cụ thể: Cũng với số liệu ở ví dụ xác định NPV, để xác định IRR, ta tiến hành các bước theo trình tự sau:



- Tìm kiếm hàm IRR trong hộp thoại Insert, Function Category, Financial (cũng tương tự cách tìm hàm NPV).

- Nhấp đúp chuột vào hàm IRR, hộp thoại hàm IRR sẽ có dạng như sau:

IRR

Values =

Guess =

Returns the internal rate of return for a series of cash flows.

Values is an array or a reference to cells that contain numbers for which you want to calculate the internal rate of return.

Formula result =

Giả sử dòng lợi ích của dự án là - 300, 100, 110, 120 nằm trên dòng thứ 8 của bảng tính Excel, và có địa chỉ là từ cột d đến cột g trong bảng tính, tức là có địa chỉ như sau: D8:G8.

- Nhập địa chỉ dòng lợi ích D8:G8 vào vị trí con trỏ tại Values. Bỏ qua việc nhập số liệu vào ô Guess vì trong máy tính đã mặc định giá trị bằng 10%.

- Nếu việc nhập số liệu đúng theo các bước hướng dẫn trên, dạng hàm và kết quả tính toán IRR với dòng lợi ích -300, 100, 110, 120 của dự án có kết quả như sau:

IRR

Values = {-300,100,110,120}

Guess =

Returns the internal rate of return for a series of cash flows.

Values is an array or a reference to cells that contain numbers for which you want to calculate the internal rate of return.

Formula result = 5%

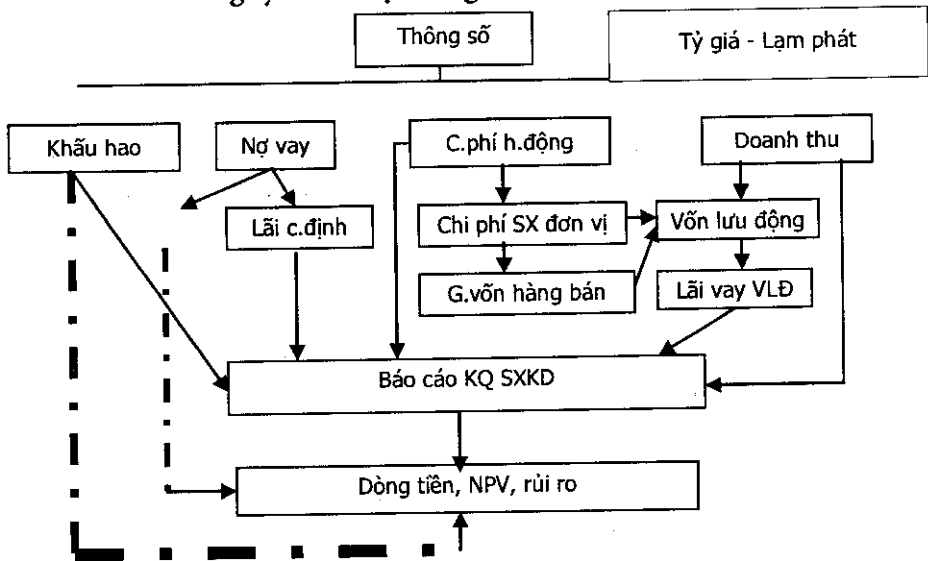
Kết quả, $IRR = 4,77\% < 10\%$, phù hợp với chỉ tiêu $NPV < 0$ khi xác định với mức lãi suất chiết khấu 10%.

2.6.3. Một số vấn đề cần lưu ý trong kỹ thuật thẩm định hiệu quả tài chính dự án

2.6.3.1. Xây dựng hệ thống mô hình Excel thẩm định tài chính dự án

Các bảng tính có mối quan hệ chặt chẽ với nhau, trong đó, bảng thông số là bảng đầu vào và bảng dòng tiền sẽ là bảng đầu ra của mô hình.

Nguyên tắc hệ thống mô hình vận hành



2.6.3.2. Xác định mô hình dự án đầu tư

Tùy theo đặc điểm, loại hình và quy mô dự án, khi bắt tay vào tính toán hiệu quả dự án, cán bộ tín dụng cần xác định mô hình của dự án đầu tư phù hợp nhằm đảm bảo khi tính toán phản ánh trung thực, chính xác hiệu quả và khả năng trả nợ của dự án.

Đối với dự án xây dựng độc lập: Do các yếu tố đầu vào, đầu ra được tách biệt rõ ràng nên có thể dễ dàng trong việc tính hiệu quả của dự án.

Đối với dự án mở rộng nâng công suất: Hiệu quả dự án được tính toán trên cơ sở đầu ra là công suất tăng thêm, đầu vào là các tiện ích, bán thành phẩm được sử dụng từ dự án hiện hữu và đầu vào mới cho phần công suất tăng thêm.

Đối với dự án đầu tư chiều sâu, hợp lý hóa quy trình sản xuất: Hiệu quả dự án được tính toán trên cơ sở đầu ra là chi phí tiết kiệm được hay doanh thu tăng thêm thu được từ việc đầu tư chiều sâu, nâng cao chất lượng sản phẩm và đầu vào là các chi phí cần thiết để đạt được mục tiêu về đầu ra.

Đối với dự án kết hợp đầu tư chiều sâu, hợp lý hóa quy trình sản xuất và mở rộng nâng công suất: Hiệu quả của việc đầu tư dự án được tính toán trên cơ sở chênh lệch giữa đầu ra, đầu vào trước khi đầu tư và sau khi đầu tư. Để đơn giản trong tính toán, đối với các dự án mà giá trị trước khi đầu tư không chiếm tỷ lệ lớn trong tổng giá trị dự án sau khi đầu tư thì dự án trước khi đầu tư được xem là đầu vào của dự án sau khi đầu tư theo giá trị thanh lý.

Việc xác định mô hình nói trên sẽ giúp tính toán/ước định được những khoản thu nhập và chi phí của những giá trị mới được tạo ra và do đó sẽ biết được hiệu quả tài chính và khả năng trả nợ của dự án đầu tư.

2.6.3.3. Bảng thông số và ước tính tỷ giá, lạm phát

Bảng thông số nhằm mục đích thiết lập các thông số cơ sở (dữ liệu gốc) dùng để tính toán trong quá trình thẩm định dự án. Nó bao gồm tất cả các số liệu, chỉ tiêu, thông số như:

- Tổng chi phí đầu tư



- Cơ cấu nguồn vốn, lãi suất chiết khấu
- Lãi suất tiền vay: trong nước, nước ngoài
- Công suất, sản lượng, giá bán
- Vốn lưu động dự kiến
- Chi phí vận hành hàng năm
- Thuế
- Lạm phát
- Tỷ giá hối đoái
- Các thông số khác.

Trong các thông số trên, đặc biệt thông số chỉ số lạm phát và tỷ giá hối đoái cần được thiết lập bảng riêng để thuận tiện cho việc tính toán các bảng tính trung gian như vốn lưu động, doanh thu, chi phí...

Nhưng cách làm nào để xác định được tỷ lệ lạm phát và tỷ giá ngoại hối trong tương lai?

Việc xác định chính xác tỷ lệ lạm phát cho năm kế tiếp đã là việc vô cùng khó khăn và việc xác định tỷ lệ lạm phát trong suốt vòng đời của dự án gần như là một việc không tưởng. Để giải quyết vấn đề này, trong thực tế các nhà thẩm định dự án giải quyết theo hai hướng sau:

Sử dụng mô hình kinh tế lượng để dự báo lạm phát và tỷ giá trong suốt vòng đời dự án. Hướng giải quyết cho kết quả khá chính xác nhưng đòi hỏi phải có nhiều số liệu từ quá khứ và việc lập mô hình kinh tế lượng trong trường hợp chịu tác động của nhiều nhân tố chính trị - xã hội như thế này rất phức tạp và khó khăn, chi phí lớn.

Một hướng giải quyết khác đơn giản hơn là dự báo tỷ lệ lạm phát trong năm kế tiếp, và giả định rằng tỷ lệ này là không đổi

trong suốt vòng đời dự án. Phương pháp này cũng giả định rằng tỷ giá ngoại hối sẽ được điều chỉnh theo tỷ lệ lạm phát.

2.6.3.4. Thiết lập bảng tính thu nhập, chi phí và các bảng tính trung gian

a. Thiết lập bảng tính thu nhập và chi phí

Bảng tính thu nhập và chi phí là bảng thông số có vai trò rất quan trọng. Đây là bảng dữ liệu nguồn cho mọi bảng tính trong khi tính toán. Các bảng tính được tính toán thông qua liên kết với bảng thông số. Căn cứ vào bảng tính này để chuẩn bị cho bước phân tích độ nhạy của dự án. Khi chuyển hướng phân tích hay thay đổi các giả định, cán bộ tín dụng có thể kiểm soát ngay trên bảng thông số mà không bị sai sót.

Nội dung của bảng thu nhập và chi phí

| TT | Chỉ tiêu | DVT | Giá trị | Diễn giải |
|-----|--|-----|---------|-----------|
| I. | Sản lượng, doanh thu <ul style="list-style-type: none">- Công suất thiết kế- Công suất hoạt động- Giá bán | | | |
| II. | Chi phí hoạt động <ul style="list-style-type: none">- Định mức nguyên vật liệu- Giá mua- Chi phí nhân công- Chi phí quản lý- Chi phí bán hàng | | | |

| | | | | |
|------|---|--|--|--|
| III. | <p>Đầu tư</p> <ul style="list-style-type: none"> - Chi phí xây dựng nhà xưởng - Chi phí thiết bị - Chi phí đầu tư khác - Thời gian khấu hao phân bổ chi phí | | | |
| IV. | <p>Vốn lưu động</p> <p>Các định mức về nhu cầu vốn lưu động</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tiền mặt - Dự trữ nguyên vật liệu - Thành phẩm tồn kho - Các khoản phải thu - Các khoản phải trả | | | |
| V. | <p>Tài trợ</p> <ul style="list-style-type: none"> - Số tiền vay - Thời gian vay - Lãi suất | | | |
| VI. | <p>Các thông số khác</p> <p>Tỷ giá, thuế suất...</p> | | | |

Chú ý:

Phân diễn giải để trình bày nguồn hay lý do đưa ra thông số.

Việc lập bảng thông số được thực hiện trước khi bắt tay vào tính toán. Tuy nhiên, các thông số phát sinh cần được bổ sung song song cho đến khi hoàn chỉnh thông số.

b. Thiết lập các bảng tính trung gian

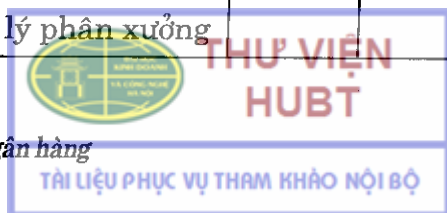
Trước khi lập bảng tính hiệu quả dự án, cần phải có các bảng tính trung gian. Các bảng tính trung gian này thuyết minh rõ hơn cho các giả định được áp dụng và là các thông số tổng hợp đầu vào cho bảng tính hiệu quả dự án, bảng lưu chuyển tiền tệ và bảng cân đối kế toán sau này. Tùy mức độ phức tạp, đặc điểm của từng dự án mà có số lượng, nội dung các bảng tính trung gian khác nhau.

Bảng tính sản lượng và doanh thu

| Chỉ tiêu | Năm 1 | Năm 2 | Năm 3 | Năm... |
|------------------------|-------|-------|-------|--------|
| Công suất hoạt động | | | | |
| Sản lượng | | | | |
| Giá bán | | | | |
| Doanh thu | | | | |
| Thuế VAT | | | | |
| Doanh thu sau thuế VAT | | | | |

Bảng tính chi phí hoạt động

| Chỉ tiêu | Năm 1 | Năm 2 | Năm 3 | Năm... |
|----------------------------|-------|-------|-------|--------|
| Nguyên vật liệu chính | | | | |
| Nguyên vật liệu phụ | | | | |
| Điện | | | | |
| Nước | | | | |
| Lương + bảo hiểm y tế | | | | |
| Chi phí thuê đất | | | | |
| Chi phí quản lý phân xưởng | | | | |



Chương 3: Thẩm định dự án đầu tư

| | | | | |
|--|--|--|--|--|
| Chi phí quản lý doanh nghiệp | | | | |
| Chi phí bán hàng | | | | |
| Tổng cộng chi phí hoạt động | | | | |
| Thuế VAT được khấu trừ | | | | |
| Chi phí hoạt động đã khấu trừ thuế VAT | | | | |

Trong các chi phí hoạt động, đối với từng dự án có thể lập các bảng tính trung gian chi tiết cho từng loại chi phí như: chi phí nguyên vật liệu, tiền lương và bảo hiểm y tế, chi phí quản lý... để đảm bảo rõ ràng và chính xác hơn. Một số bảng tính trung gian chi tiết hơn về các loại chi phí cụ thể như sau

Bảng tính chi phí nguyên vật liệu

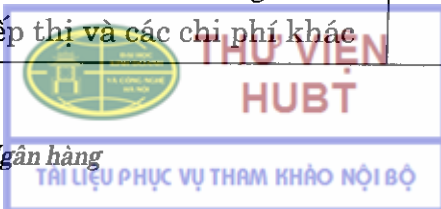
| Chỉ tiêu | Giá mua | CP vận chuyển | CP mua hàng khác | Tỷ giá | Giá thành | Định mức/ĐVSP | Định mức chi phí/ĐVSP |
|--|---------|---------------|------------------|--------|-----------|---------------|-----------------------|
| 1. Nguyên liệu chính - Nguyên liệu A - Nguyên liệu B | | | | | | | |
| 2. Nguyên liệu phụ - Nguyên liệu C - Nguyên liệu D - Nguyên liệu E | | | | | | | |
| 3. Nhiên liệu | | | | | | | |



**THƯ VIỆN
HUBT**

Bảng tính chi phí quản lý, bán hàng

| Khoản mục | Năm 1 | Năm 2 | Năm 3 | Năm ... |
|--|----------|----------|----------|------------|
| <p>I. Chi phí quản lý phân xưởng</p> <p>1. Định phí</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tiền lương - Chi phí thuê mượn nhà xưởng - Chi phí duy tu bảo trì thường xuyên khác <p>2. Biến phí</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nhiên liệu, phụ tùng thay thế - Dịch vụ mua ngoài | | | | |
| <p>II. Chi phí quản lý doanh nghiệp</p> <p>1. Định phí</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tiền lương - Chi phí thuê mượn văn phòng - Văn phòng phẩm, điện thoại - Phí bảo hiểm văn phòng - Chi phí duy tu bảo trì thường xuyên khác <p>2. Biến phí</p> <ul style="list-style-type: none"> - Các khoản chi phí theo mức độ sản xuất | | | | |
| <p>III. Chi phí bán hàng</p> <p>1. Định phí</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tiền lương - Chi phí thuê mượn cửa hàng - Chi phí tiếp thị và các chi phí khác | | | | |



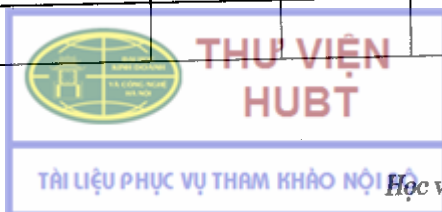
| | | | | |
|---|--|--|--|--|
| 2. Biến phí | | | | |
| - Bao bì, đóng gói | | | | |
| - Chi phí vận chuyển | | | | |
| - Các chi phí trực tiếp phục vụ bán hàng khác | | | | |

Lịch khấu hao (Depreciation Schedules)

Chi phí khấu hao không phải là một hạng mục trong bảng lưu chuyển tiền tệ nhưng được sử dụng để tính toán thuế và tính toán giá trị tài sản thanh lý.

Để xác định giá trị tài sản thanh lý thì phương pháp chính xác nhất là thuê dịch vụ của nhà thẩm định chuyên nghiệp. Một phương pháp kém chính xác hơn, nhưng thuận tiện hơn, để tính toán giá trị thanh lý của tài sản là lấy giá trị còn lại trên sổ sách kế toán (book value). Tuy nhiên, tất cả chỉ là dự đoán cho dòng lưu chuyển tiền tệ trong khi xây dựng dự án. Thanh lý tài sản là việc sẽ xảy ra trong tương lai và tiền thực thu từ thanh lý một cách chính xác nhất vẫn lệ thuộc vào giá trị thị trường tại thời điểm thanh lý.

| Chỉ tiêu | Năm 1 | Năm 2 | Năm 3 | Năm... |
|-------------------------|-------|-------|-------|--------|
| Nhà xưởng | | | | |
| Nguyên giá | | | | |
| Đầu tư thêm trong kỳ | | | | |
| Khấu hao trong kỳ | | | | |
| Khấu hao lũy kế | | | | |
| Giá trị còn lại cuối kỳ | | | | |
| Thiết bị | | | | |



| | | | | |
|-------------------------|--|--|--|--|
| Nguyên giá | | | | |
| Đầu tư thêm trong kỳ | | | | |
| Khấu hao trong kỳ | | | | |
| Khấu hao lũy kế | | | | |
| Giá trị còn lại cuối kỳ | | | | |
| Chi phí đầu tư khác | | | | |
| Nguyên giá | | | | |
| Đầu tư thêm trong kỳ | | | | |
| Khấu hao trong kỳ | | | | |
| Khấu hao lũy kế | | | | |
| Giá trị còn lại cuối kỳ | | | | |
| IV. Tổng cộng | | | | |
| Nguyên giá | | | | |
| Đầu tư thêm trong kỳ | | | | |
| Khấu hao trong kỳ | | | | |
| Khấu hao lũy kế | | | | |
| Giá trị còn lại cuối kỳ | | | | |

Bảng tính lịch vay và trả nợ (Loan Schedules)

Bảng này được xây dựng nhằm mục đích xác định các khoản nợ vay để tài trợ cho dự án và khoản trả lãi nợ vay. Tất cả các khoản này đều phải tính tới tác động của lạm phát, nếu không sẽ dẫn tới tình trạng thiếu vốn để thực hiện dự án và không tính hết các khoản chi phí để trả lãi vay. Các lịch vay và trả nợ, nếu có vay từ nước ngoài, sẽ bao gồm:

Lịch vay trong nước (tính bằng nội tệ).

Lịch vay nước ngoài (tính bằng ngoại tệ).

Lịch vay nước ngoài (quy đổi ra nội tệ).

| Chỉ tiêu | Năm 1 | Năm 2 | Năm 3 | Năm... |
|------------------------|-------|-------|-------|--------|
| Dư nợ đầu kỳ | | | | |
| Vay trong kỳ | | | | |
| Trả nợ gốc đầu kỳ | | | | |
| Dư nợ cuối kỳ | | | | |
| Nợ dài hạn đến hạn trả | | | | |
| Lãi vay trong kỳ | | | | |

Trong đó:

Vay trong kỳ: nhu cầu vay bổ sung của dự án.

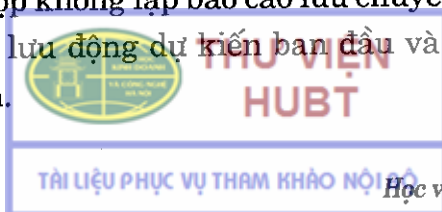
Trả nợ gốc trong kỳ: dựa vào lịch sử trả nợ dự kiến (sau này sẽ liên kết với bảng cân đối trả nợ).

Lãi vay vốn ngắn hạn

| Chỉ tiêu | Năm 1 | Năm 2 | Năm 3 | Năm... |
|-------------------|-------|-------|-------|--------|
| Dư nợ đầu kỳ | | | | |
| Vay trong kỳ | | | | |
| Trả nợ gốc đầu kỳ | | | | |
| Dư nợ cuối kỳ | | | | |
| Lãi vay trong kỳ | | | | |

Chú ý:

Lịch vay trả nợ ngắn hạn căn cứ vào báo cáo lưu chuyển tiền tệ. Trường hợp không lập báo cáo lưu chuyển tiền tệ lập dựa vào nhu cầu vốn lưu động dự kiến ban đầu và phát sinh hàng năm để tính toán.



Thực chất đây là một bước điều chỉnh lại hiệu quả dự án theo tình hình tiền mặt thiếu hụt tạm thời do phải đi vay vốn lưu động (nếu có).

Bảng tính nhu cầu vốn lưu động

Bao gồm tiền mặt (cash), khoản phải thu (receivable), khoản phải trả (payable) và hàng tồn kho (inventory). Tất cả các khoản mục này phải được tính theo các năm mà dự án dự kiến xảy ra. Đây là các khoản mục chịu tác động của lạm phát rõ nhất nên cần phải đặc biệt chú ý khi tính toán.

| Khoản mục | Số ngày dự trữ | Số vòng quay | Nhu cầu | | |
|-------------------------------|----------------|--------------|---------|-------|---------|
| | | | Năm 1 | Năm 2 | Năm ... |
| Nhu cầu tiền mặt tối thiểu | | | | | |
| Các khoản phải thu | | | | | |
| Hàng tồn kho | | | | | |
| Nguyên vật liệu | | | | | |
| Bán thành phẩm | | | | | |
| Thành phẩm | | | | | |
| Các khoản phải trả | | | | | |
| Nhu cầu vốn lưu động | | | | | |
| Thay đổi nhu cầu vốn lưu động | | | | | |

Cách tính toán: đối với từng khoản có phương pháp xác định riêng:

Nhu cầu tiền mặt tối thiểu: được xác định dựa trên các yếu tố sau:



+ Số ngày dự trữ: thông thường 10-15 ngày.

+ Cách xác định: bằng tổng các khoản chi phí bằng tiền mặt trong năm (chi lương, chi phí quản lý,...) chia cho số vòng quay.

Thông thường trong các dự án đơn giản, nhu cầu tiền mặt có thể tính theo tỷ lệ phần trăm doanh thu.

Các khoản phải thu:

+ Số ngày dự trữ: dựa vào đặc điểm của ngành hàng và chính sách bán chịu của doanh nghiệp.

+ Cách xác định: bằng tổng doanh thu trong năm chia cho số vòng quay.

Nguyên vật liệu:

+ Số ngày dự trữ: dựa vào điểm của nguồn cung cấp (ổn định hay không, trong nước hay ngoài nước, thời gian vận chuyển,...), thường xác định riêng cho từng loại.

+ Cách xác định: bằng tổng chi phí của từng loại nguyên vật liệu trong năm chia cho số vòng quay.

Bán thành phẩm:

+ Số ngày dự trữ: dựa vào chu kỳ sản xuất.

+ Cách xác định: bằng tổng giá thành phân xưởng chia cho số vòng quay.

Thành phẩm:

+ Số ngày dự trữ: dựa vào phương thức tiêu thụ và tình hình thị trường.

+ Cách xác định: bằng tổng giá vốn hàng bán trong năm chia cho số vòng quay.

Các khoản phải trả:

+ Số ngày dự trữ: dựa vào chính sách bán chịu của các nhà cung cấp nguyên vật liệu.

+ Cách xác định: bằng tổng chi phí nguyên vật liệu, nhiên liệu trong năm chia cho số vòng quay.

Để chính xác, nên xác định cụ thể cho từng loại nguyên vật liệu.

2.6.3.5. *Lập báo cáo kết quả kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ, tính toán khả năng trả nợ của dự án, phân tích độ nhạy và phân tích viễn cảnh*

a. *Lập báo cáo kết quả kinh doanh*

Báo cáo kết quả kinh doanh

| Khoản mục | Năm 1 | Năm 2 | Năm 3 | Năm ... |
|--|----------|----------|----------|------------|
| 1. Doanh thu sau thuế | | | | |
| 2. Chi phí hoạt động sau thuế | | | | |
| 3. Khấu hao | | | | |
| 4. Lợi nhuận trước thuế và lãi vay | | | | |
| 5. Lãi vay | | | | |
| 6. Lợi nhuận trước thuế | | | | |
| 7. Lợi nhuận chịu thuế | | | | |
| 8. Thuế thu nhập doanh nghiệp | | | | |
| 9. Lợi nhuận sau thuế | | | | |
| 10. Chia cổ tức, chi quỹ khen thưởng, phúc lợi | | | | |
| 11. Lợi nhuận tích lũy | | | | |
| 12. Dòng tiền hàng năm từ dự án - Lũy kế dòng tiền - Hiện giá dòng tiền - Lũy kế hiện giá dòng tiền | | | | |



THƯ VIỆN
HUBT

| | | | | |
|--|--|--|--|--|
| <p>Tính toán các chỉ số:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lợi nhuận trước thuế/Doanh thu - Lợi nhuận sau thuế/Vốn tự có (ROE) - Lợi nhuận sau thuế/Tổng vốn đầu tư - NPV - IRR | | | | |
|--|--|--|--|--|

Cách xác định (a) = Lợi nhuận trước thuế - Lỗ lũy kế các năm trước được khấu trừ theo Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hoặc Luật Đầu tư.

Cách xác định (b) = Khấu hao cơ bản + Lãi vay vốn cố định + Lợi nhuận sau thuế + Các nguồn khác.

Việc tính toán chỉ tiêu này chỉ áp dụng trong trường hợp không lập bảng Báo cáo lưu chuyển tiền tệ để tính các chỉ số NPV, IRR.

Bảng cân đối trả nợ

(Khi không lập báo cáo lưu chuyển tiền tệ)

| Khoản mục | Năm 1 | Năm 2 | Năm 3 | Năm... |
|-----------------------------------|-------|-------|-------|--------|
| 1. Nguồn trả nợ | | | | |
| - Khấu hao cơ bản | | | | |
| - Lợi nhuận sau thuế giữ lại | | | | |
| - Nguồn bổ sung | | | | |
| 2. Dự kiến nợ trả hàng năm | | | | |
| 3. Cân đối trả nợ | | | | |

Bảng tính điểm hòa vốn

| Khoản mục | Năm 1 | Năm 2 | Năm 3 | Năm ... |
|--|----------|----------|----------|------------|
| I. Định phí | | | | |
| 1. Khấu hao TSCĐ | | | | |
| 2. Lãi vay trung hạn | | | | |
| 3. Chi phí quản lý phân xưởng (phần định phí) | | | | |
| 4. Chi phí quản lý doanh nghiệp (phần định phí) | | | | |
| 5. Chi phí bán hàng (phần định phí) | | | | |
| II. Tổng chi phí | | | | |
| III. Biến phí | | | | |
| IV. Doanh thu thuần | | | | |
| V. Điểm hòa vốn | | | | |
| - Điểm hòa vốn lãi lỗ (%) | | | | |

b. Lập báo cáo lưu chuyển tiền tệ

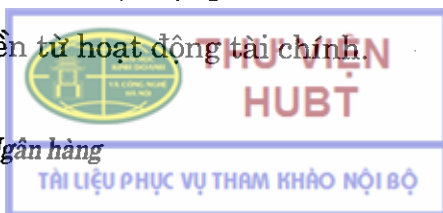
b.1. Những vấn đề chung về báo cáo lưu chuyển tiền tệ

Dòng tiền của một dự án là tổng hợp dòng tiền từ 03 nhóm sau đây:

Dòng tiền từ hoạt động kinh doanh.

Dòng tiền từ hoạt động đầu tư.

Dòng tiền từ hoạt động tài chính.



Cách lập báo cáo lưu chuyển tiền tệ

Đối với dòng tiền từ hoạt động kinh doanh:

+ Dòng tiền từ hoạt động kinh doanh có 2 cách lập là cách trực tiếp và cách gián tiếp.

+ Cách lập thường dùng là cách gián tiếp: Từ lợi nhuận ròng sau thuế, cộng với các khoản chi phí phi tiền mặt như khấu hao (là khoản chi phí phân bổ cho nhiều năm) và lãi vay (thực chất là khoản chi tiền mặt nhưng được tính ở phần chi hoạt động tài chính) và sau đó điều chỉnh cho khoản vay thay đổi nhu cầu vốn lưu động (thực chất là điều chỉnh các khoản phải thu, phải trả, hàng tồn kho,...).

Đối với dòng tiền từ hoạt động đầu tư:

+ Dòng tiền ra (chủ yếu): bao gồm khoản chi đầu tư tài sản cố định và nhu cầu vốn lưu động ban đầu.

+ Dòng tiền vào: bao gồm các khoản thu hồi cuối kỳ như giá trị thanh lý tài sản cố định (thường được lấy bằng giá trị còn lại của tài sản cố định cuối kỳ hoặc ước lượng thực tế) và vốn lưu động thu hồi cuối kỳ (thường được lấy bằng nhu cầu vốn lưu động cuối kỳ).

Đối với dòng tiền từ hoạt động tài chính:

+ Dòng tiền vào: bao gồm các khoản như ghép vốn tự có, vốn vay.

+ Dòng tiền ra: bao gồm các khoản phải trả vốn gốc và lãi vay, chi cổ tức (đối với công ty cổ phần) hay khoản chi phúc lợi, khen thưởng (đối với các doanh nghiệp nhà nước).



Dàn ý chi tiết của bảng Báo cáo lưu chuyển tiền tệ như sau:

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ
(theo phương pháp gián tiếp)

| Chỉ tiêu | Năm 1 | Năm 2 | Năm 3 | Năm ... |
|---|----------|----------|----------|------------|
| I. Dòng tiền từ hoạt động sản xuất kinh doanh | | | | |
| 1. Lợi nhuận ròng (lãi +, lỗ -) | | | | |
| 2. Khấu hao cơ bản (+) | | | | |
| 3. Chi phí trả lãi vay (+) | | | | |
| 4. Tăng, giảm nhu cầu vốn lưu động (tăng -, giảm +) | | | | |
| Dòng tiền ròng | | | | |
| II. Dòng tiền từ hoạt động đầu tư | | | | |
| 1. Chi đầu tư TSCĐ (-) | | | | |
| 2. Vốn lưu động ban đầu (-) | | | | |
| 3. Giá trị thu hồi Giá trị thanh lý TSCĐ (+) Vốn lưu động thu hồi cuối kỳ (+) | | | | |
| Dòng tiền ròng | | | | |
| III. Dòng tiền từ hoạt động tài chính | | | | |
| 1. Vốn tự có (+) | | | | |
| 2. Vay dài hạn (+) | | | | |
| 3. Trả nợ vay dài hạn (-) | | | | |
| 4. Vay ngắn hạn (+) | | | | |



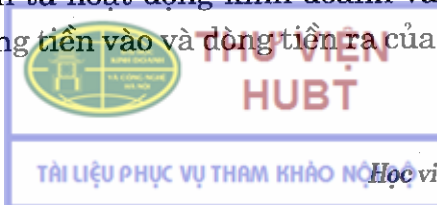
**THƯ VIỆN
HUBT**

| | | | | |
|--|--|--|--|--|
| 5. Trả vốn vay ngắn hạn (-) | | | | |
| 6. Trả lãi vay (-) | | | | |
| 7. Chi cổ tức (chi quỹ phúc lợi, khen thưởng) (-) | | | | |
| <i>Dòng tiền ròng</i> | | | | |
| IV. Dòng tiền ròng của dự án - Dư tiền mặt đầu kỳ - Dư tiền mặt cuối kỳ | | | | |
| V. Dòng tiền tệ hoạt động kinh doanh và đầu tư - Lũy kế dòng tiền - Hiện giá dòng tiền - Lũy kế hiện giá dòng tiền | | | | |
| Các chỉ số đánh giá hiệu quả tài chính - NPV - IRR - DSCR... | | | | |

Chú ý:

(a): Nhu cầu vay trả nợ ngắn hạn được xác định dựa theo tình hình thiếu hụt nguồn tiền mặt tạm thời của từng năm (đảm bảo dòng tiền cuối kỳ không âm) nhưng dư nợ vay ngắn hạn không được vượt quá tổng nhu cầu vốn lưu động tại từng thời điểm.

(b): Dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và đầu tư là dòng tiền thực sự, là dòng tiền vào và dòng tiền ra của dự án, được xác



định để tính các chỉ số hiệu quả dự án như IRR, NPV.

DSCR (Debt Service Coverage Ratio) - là chỉ số đánh giá khả năng trả nợ dài hạn của dự án được tính theo công thức sau:

$$\frac{\text{Lợi nhuận sau thuế} + \text{Khấu hao} + \text{Lãi vay trung, dài hạn}}{\text{Nợ gốc trung, dài hạn phải trả} + \text{Lãi vay trung, dài hạn}}$$

Trường hợp nguồn tiền trả nợ cho khoản vay trung, dài hạn của dự án bao gồm cả nguồn tiền ngoài dự án thì nguồn tiền ngoài dự án được xem là nguồn vốn tự có bổ sung cho dự án. Nguồn này được đưa vào bảng Báo cáo lưu chuyển tiền tệ ở phần dòng tiền hoạt động tài chính nhằm cân đối nguồn trả nợ và không ảnh hưởng đến các chỉ số về hiệu quả dự án.

Trường hợp muốn tính toán khả năng trả nợ tổng hợp của doanh nghiệp bao gồm cả dự án khi đầu tư thì dòng tiền ròng của dự án được đưa vào bảng cân đối khả năng trả nợ tổng hợp sau khi đầu tư như một khoản thặng dư (hay thâm hụt) từ dự án.

b2. Xây dựng báo cáo lưu chuyển tiền tệ theo quan điểm tổng đầu tư (quan điểm ngân hàng) và quan điểm chủ đầu tư (quan điểm doanh nghiệp).

Về nguyên tắc, khi lập dự án, các chủ dự án thường xây dựng báo cáo lưu chuyển tiền tệ theo quan điểm chủ đầu tư. Nhưng khi tiến hành thẩm định dự án đầu tư, các cán bộ thẩm định của ngân hàng cần đánh giá toàn diện dự án trên cả 2 giác độ: ngân hàng và doanh nghiệp. Xét trên giác độ thực tế thẩm định, việc lập báo cáo lưu chuyển tiền tệ theo hai giác độ trên cần lưu ý đến sự khác biệt trong tính toán như sau:



| Tiêu thức phân biệt | Quan điểm của ngân hàng | Quan điểm của doanh nghiệp |
|--------------------------------|--|--|
| Trong tính toán dòng thu | Không được coi nợ vay như dòng tiền vào | Cộng nợ vay như dòng tiền vào |
| Trong tính toán dòng chi | Không được tính trả nợ gốc và lãi vay cố định như dòng tiền ra | Tính trả nợ gốc và lãi vay cố định như dòng tiền ra |
| Trong xác định suất chiết khấu | Có thể chọn lãi suất cho vay hoặc WACC | Có thể chọn lãi suất tiền gửi hoặc mức sinh lời mong đợi của chủ dự án |

Như vậy, có thể tóm tắt sự khác biệt hai quan điểm trên theo công thức:

$$\begin{aligned} & \text{Lưu chuyển tiền tệ theo quan điểm của doanh nghiệp} \\ &= \text{Lưu chuyển tiền tệ theo quan điểm của ngân hàng} \\ &+ \text{Nợ vay ngân hàng} - \text{Trả lãi và nợ gốc} \end{aligned}$$

c. Phân tích độ nhạy

Phân tích độ nhạy là việc khảo sát ảnh hưởng của sự thay đổi một nhân tố hay hai nhân tố đồng thời đến hiệu quả tài chính và khả năng trả nợ của dự án. Có nhiều nhân tố ảnh hưởng với mức độ trọng yếu khác nhau đến dự án, tuy nhiên phân tích độ nhạy là tìm ra một số nhân tố trọng yếu nhất và đánh giá rủi ro của dự án dựa vào các nhân tố này.

Các bước thực hiện để phân tích độ nhạy:

Xác định các biến dữ liệu đầu vào, đầu ra cần phải tính toán độ nhạy.

Liên kết các dữ liệu trong bảng tính có liên quan đến mỗi biến theo một địa chỉ duy nhất (bước này thực hiện song song trong quá trình tính toán hiệu quả dự án và khả năng trả nợ).

Xác định các chỉ số đánh giá hiệu quả dự án, khả năng trả nợ (thông thường là các chỉ số NPV, IRR, thời gian trả nợ,...) cần khảo sát sự ảnh hưởng khi các biến thay đổi.

Lập bảng tính toán độ nhạy theo các trường hợp một biến thay đổi hay cả hai biến thay đổi đồng thời (các bảng này phải nằm cùng bảng tính với các biến).

Phân tích độ nhạy một chiều:

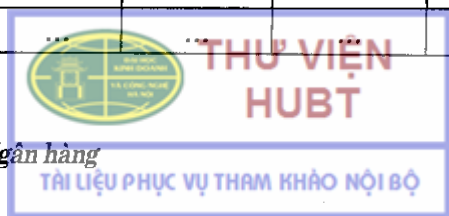
Từ các thông số ban đầu và kết quả tính toán, lựa chọn một nhân tố có khả năng ảnh hưởng nhất tới hiệu quả tài chính và khả năng trả nợ của dự án (ví dụ chọn giá nguyên vật liệu đầu vào, hoặc giá thành sản phẩm) (lưu ý: các nhân tố khác không thay đổi).

Lập bảng với các cột bao gồm nhân tố đã lựa chọn, NPV và IRR, trong đó bao gồm phương án cơ sở với NPV và IRR tính ở phần trên.

Sử dụng bảng biểu của phần mềm ứng dụng Excel để tính toán các giá trị của NPV và IRR tương ứng cho các trường hợp thay đổi của nhân tố nói trên:

Bảng minh họa độ nhạy khi một biến thay đổi (*Giả định khi đơn giá nguyên vật liệu thay đổi*)

| Giả định đơn giá NVL chưa thay đổi | | Trường hợp giả định đơn giá nguyên vật liệu thay đổi | | | |
|------------------------------------|---------|--|----------------|----------------|----------------|
| | | Mức thay đổi 1 | Mức thay đổi 2 | Mức thay đổi 3 | Mức thay đổi 4 |
| NPV | Kết quả | Kết quả | Kết quả | Kết quả | Kết quả |
| IRR | Kết quả | Kết quả | Kết quả | Kết quả | Kết quả |
| Thời gian thu hồi vốn | Kết quả | Kết quả | Kết quả | Kết quả | Kết quả |
| | | ... | | ... | ... |



Mức thay đổi 1, 2,... là giá trị của biến được gán để khảo sát sự ảnh hưởng của các chỉ số đánh giá hiệu quả dự án và khả năng trả nợ.

Hướng dẫn lập Bảng khảo sát một chiều.

Để thuận tiện cho việc xác định địa chỉ các ô trên màn hình Excel, giả sử một góc màn hình Excel được bố trí như ở hình dưới đây:

| | A | B | C | D | E | F |
|---|--|-----------|---------------------------|---|---|----|
| 1 | | | | | | |
| 2 | | Doanh thu | 10 | | | |
| 3 | | Chi phí | 8 | | | |
| 4 | | Lợi nhuận | 2 | | | |
| 5 | Phân tích độ nhạy khi chi phí thay đổi | | | | | |
| 6 | | | Mức chi phí có thể xảy ra | | | |
| 7 | | = C4 | 6 | 7 | 9 | 10 |
| 8 | | Lợi nhuận | | | | |
| 9 | | | | | | |

Bài toán mẫu ở đây được giả định đơn giản với nội dung sau: Lợi nhuận được xác định bằng doanh thu trừ đi chi phí. Đây cũng có thể được xem là phương án cơ bản của các dự án trong thực tế.

- Thực hiện khảo sát sự thay đổi của lợi nhuận như thế nào khi chi phí thay đổi, áp dụng hàm Table ta tiến hành như sau:

+ Gõ bằng tay các giá trị của chi phí từ ô C7:F7.

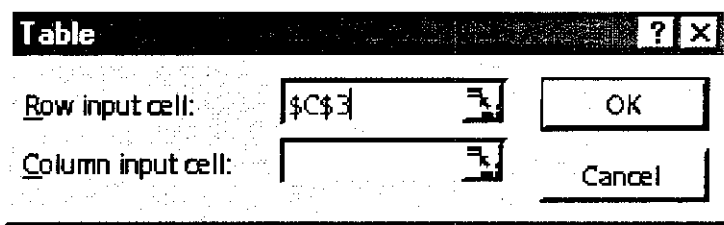
+ Đánh dấu = (bằng) vào ô B7 và nhập chuột vào ô C4 (giá trị ban đầu của lợi nhuận khi biến chi phí chưa thay đổi).

+ Đánh khối/bôi đen toàn bộ bảng từ ô B7:F8. Trên hình phía trên, phần bảng được bôi đen là diện tích được đóng khung bằng dòng kẻ đôi.

+ Mở hộp thoại Data trên thực đơn, nhấp chuột vào chữ Table.

+ Màn hình sẽ xuất hiện hộp thoại hàm Table như hình dưới. Ở trong ví dụ này, do giá trị của biến dùng để khảo sát lợi nhuận được đưa vào bảng theo hàng, nên ta đưa con trỏ về Row input cell. Trường hợp giá trị của chi phí được đưa vào bảng theo cột (trên cùng một cột), dùng phím Tab để đưa con trỏ về Column input cell.

+ Sau đó nhấp chuột vào ô C3, đây là địa chỉ và giá trị ban đầu của biến đang dùng để khảo sát lợi nhuận, biến chi phí. Trong ví dụ này, nếu thực hiện đúng các bước hướng dẫn thì số liệu trong hàm Table sẽ như hình dưới đây.



+ Nhấp chuột vào OK để hoàn tất bảng độ nhạy một chiều.

Phân tích độ nhạy hai chiều:

Chọn hai nhân tố giả định có khả năng ảnh hưởng lớn nhất (các nhân tố còn lại không thay đổi).

Chọn NPV hoặc IRR là cơ sở phân tích.

Các bước còn lại làm như phân tích độ nhạy một chiều.

Bảng minh họa tính độ nhạy khi hai biến thay đổi (Giá định tổng vốn đầu tư và sản lượng thay đổi)

| Khảo sát NPV | Sản lượng thay đổi | | | |
|--------------------------|--------------------|----------------|----------------|----------------|
| | Kết quả NPV | Mức thay đổi 1 | Mức thay đổi 2 | Mức thay đổi 3 |
| Tổng vốn đầu tư thay đổi | Mức thay đổi 1 | Kết quả | Kết quả | Kết quả |
| | Mức thay đổi 2 | Kết quả | Kết quả | Kết quả |
| | Mức thay đổi 3 | Kết quả | Kết quả | Kết quả |
| | | | | |

Một số lưu ý:

Trường hợp này mỗi bảng chỉ khảo sát được một số duy nhất.

Có thể sử dụng chức năng Table của Excel để khảo sát. Cú pháp hàm này như sau: =table (row input cell, column input cell).

Tương tự như hướng dẫn lập bảng khảo sát một chiều, để thuận tiện cho việc xác định địa chỉ các ô trên màn hình Excel, giả sử một góc màn hình Excel được bố trí như ở hình dưới đây:

| | A | B | C | D | E | F |
|---|--|-----------|---------------------------|---|---|----|
| 1 | | | | | | |
| 2 | | Doanh thu | 10 | | | |
| 3 | | Chi phí | 8 | | | |
| 4 | | Lợi nhuận | 2 | | | |
| 5 | Phân tích độ nhạy khi doanh thu và chi phí cùng thay đổi | | | | | |
| 6 | | | Mức chi phí có thể xảy ra | | | |
| 7 | | =C4 | 6 | 7 | 9 | 10 |

| | | | | | | |
|----|--|----|--|--|--|--|
| 8 | Mức doanh thu có thể thay đổi | 8 | | | | |
| 9 | | 9 | | | | |
| 10 | | 10 | | | | |
| 11 | | 11 | | | | |
| 12 | | | | | | |

Cũng vẫn sử dụng bài toán mẫu ở hướng dẫn lập bảng khảo sát một chiều, lợi nhuận được xác định bằng doanh thu trừ đi chi phí. Đây cũng có thể được xem là phương án cơ bản của các dự án trong thực tế.

- Thực hiện khảo sát sự thay đổi của lợi nhuận như thế nào khi cả hai biến doanh thu và chi phí cùng thay đổi, áp dụng hàm Table ta tiến hành các bước như sau:

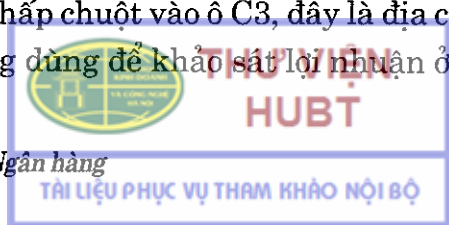
+ Gõ bằng tay các giá trị có thể xảy ra của chi phí từ ô C7:F7 (nằm trên dòng thứ 7), các giá trị có thể xảy ra của doanh thu từ ô B9:B11 (nằm trên cột B).

+ Đánh dấu bằng (=) vào ô B7 và nhấp chuột vào ô C4 (giá trị ban đầu của lợi nhuận khi cả hai biến doanh thu, chi phí đều chưa thay đổi).

+ Đánh khối/bôi đen toàn bộ diện tích bảng từ ô B7:F11. Phần bôi đen được thể hiện bằng diện tích được đóng khung bằng dòng kẻ đôi trên hình.

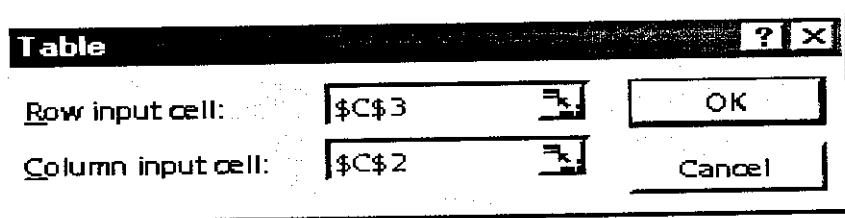
+ Mở hộp thoại Data trên thực đơn, nhấp chuột vào chữ Table. Màn hình Excel sẽ xuất hiện hộp thoại hàm Table như hình dưới.

+ Dùng phím Tab để đưa con trỏ về hộp thoại Row input cell, sau đó nhấp chuột vào ô C3, đây là địa chỉ và giá trị ban đầu của biến đang dùng để khảo sát lợi nhuận ở biến chi phí.



+ Dùng phím Tab để đưa con trỏ về hộp thoại Column input cell, sau đó nhấp chuột vào ô C2, đây là địa chỉ và giá trị ban đầu của biến đang dùng để khảo sát lợi nhuận ở biến doanh thu. Trong ví dụ trên, nếu thực hiện đúng các bước hướng dẫn thì các số liệu đưa vào hàm Table sẽ như hình dưới.

+ Nhấp chuột vào OK để hoàn tất bảng độ nhạy hai chiều.



Qua hai ví dụ về cách thức lập bảng khảo sát một chiều và hai chiều, trong các dự án cụ thể, sau khi tính toán được các chỉ tiêu đánh giá hiệu quả tài chính của dự án như NPV, IRR, DSCR, lợi nhuận... tại phương án cơ bản, chúng ta có thể khảo sát được các chỉ tiêu trên theo các biến trọng yếu một cách tương tự.

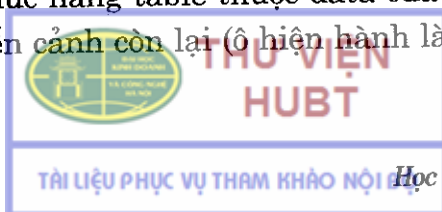
d. Phân tích viễn cảnh

Phân tích viễn cảnh là việc đưa ra các viễn cảnh mà dự án có thể thực hiện, ví dụ chọn khả năng sản xuất có thể xảy ra với công suất thiết kế của dự án đầu tư. Thông thường có thể chọn ra ba viễn cảnh. Ứng với từng viễn cảnh là các tỷ lệ của khả năng sản xuất so với công suất thiết kế theo từng năm của dự án đầu tư.

Chọn viễn cảnh số 1 là khả năng có thể xảy ra nhất với NPV tính được ở phần trên.

Lập bảng tính với NPV tính được ở phần trên.

Sử dụng chức năng table thuộc data của Excel để tính ra NPV của hai viễn cảnh còn lại (ô hiện hành là ô cho viễn cảnh số 1).



Tính giá bán sản phẩm, số sản phẩm tương ứng của 03 viễn cảnh trên.

2.6.3.6. Lập bảng cân đối kế hoạch

a. Mục đích

Cho biết sơ lược tình hình tài chính của dự án.

Tính các tỷ số (tỷ số thanh khoản, đòn cân nợ,...) của dự án trong các năm kế hoạch.

b. Nguyên tắc lập

Bảng cân đối kế hoạch được lập dựa vào nguyên tắc cơ bản sau:

Tài sản = Nguồn vốn

Hay: Tài sản lưu động + TSCĐ = Nợ phải trả + Vốn chủ sở hữu.

Hay: Tiền mặt + Các khoản phải thu + Hàng tồn kho + (Nguyên giá TSCĐ - Khấu hao lũy kế) = Nợ ngắn hạn + Nợ dài hạn + Vốn chủ sở hữu.

Trong đó:

Tiền mặt bao gồm:

+ Nhu cầu tiền mặt tối thiểu: được lấy từ bảng tính nhu cầu vốn lưu động.

+ Thặng dư tiền mặt: là giá trị dòng tiền cuối kỳ trong bảng báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

Các khoản phải thu: được lấy từ bảng tính nhu cầu vốn lưu động.

Hàng tồn kho: bao gồm nguyên vật liệu dự trữ, bán thành phẩm, thành phẩm tồn kho (được lấy từ bảng tính nhu cầu vốn lưu động).



THƯ VIỆN
HUBT

Tài sản cố định: được lấy từ lịch đầu tư và mức trích khấu hao.

Nợ dài hạn: được lấy từ bảng lịch trả vay dài hạn, bằng khoản nợ cuối kỳ trừ đi nợ dài hạn đến hạn trả.

Vốn chủ sở hữu bao gồm:

+ Vốn tự có: được lấy từ bảng báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

+ Lợi nhuận tích lũy: được lấy từ bảng báo cáo thu nhập.

Dàn ý của Bảng cân đối kế hoạch

| Chỉ tiêu | Năm 1 | Năm 2 | Năm 3 | Năm... |
|----------------------------|-------|-------|-------|--------|
| A. Tài sản | | | | |
| I. Tài sản lưu động | | | | |
| 1. Tiền mặt | | | | |
| Nhu cầu tiền mặt tối thiểu | | | | |
| Thặng dư tiền mặt | | | | |
| 2. Các khoản phải thu | | | | |
| 3. Hàng tồn kho | | | | |
| Nguyên vật liệu | | | | |
| Bán thành phẩm | | | | |
| Thành phẩm | | | | |
| II. Tài sản cố định | | | | |
| Nguyên giá | | | | |
| Khấu hao lũy kế | | | | |
| Cộng tài sản | | | | |

| | | | | |
|--|--|--|--|--|
| <p>B. Nguồn vốn</p> <p>I. Nợ phải trả</p> <p>1. Nợ ngắn hạn</p> <p>Vay ngắn hạn</p> <p>Nợ dài hạn đến hạn trả</p> <p>Các khoản phải trả</p> <p>2. Nợ dài hạn</p> <p>II. Vốn chủ sở hữu</p> <p>1. Vốn tự có</p> <p>2. Lợi nhuận giữ lại</p> <p>Cộng nguồn vốn</p> | | | | |
| <p>C. Các tỷ số</p> <p>1. Tỷ số khả năng thanh khoản</p> <p>2. Tỷ số thanh toán nhanh</p> <p>3. Hệ số nợ</p> | | | | |

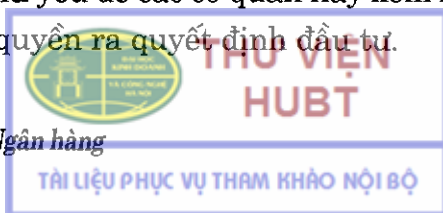
2.7. Thẩm định hiệu quả kinh tế - xã hội

2.7.1. Những nội dung cơ bản

Phân tích các lợi ích kinh tế - xã hội là nội dung quan trọng của dự án, với các ý nghĩa sau:

Đối với nhà đầu tư: phân tích hiệu quả kinh tế - xã hội là căn cứ chủ yếu để nhà đầu tư thuyết phục các cơ quan có thẩm quyền chấp thuận cho dự án được ra đời và các cơ quan cung ứng vốn quan tâm trong việc tài trợ.

Đối với cơ quan quản lý nhà nước trong lĩnh vực đầu tư như Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Bộ Tài chính, Bộ Khoa học và Công nghệ, Bộ Tài nguyên và Môi trường, phân tích lợi ích kinh tế - xã hội là cơ sở chủ yếu để các cơ quan này xem xét và tư vấn cho các cấp có thẩm quyền ra quyết định đầu tư.



Để phân tích lợi ích kinh tế - xã hội của dự án đầu tư, người ta bắt đầu phân tích từ mục tiêu của dự án. Sau đó phân tích các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật để thấy được lợi ích kinh tế - xã hội mang lại cho đất nước.

Nội dung phân tích về kinh tế - xã hội bao gồm:

2.7.1.1. Phân tích các chỉ tiêu định lượng

a. Khả năng thu ngoại tệ

Số ngoại tệ thu được hàng năm hoặc tổng số ngoại tệ tiết kiệm (do thay thế nhập khẩu).

Hoặc chỉ tiêu:

$$I_c = \frac{\text{Tổng kim ngạch xuất khẩu của dự án}}{\text{Tổng vốn đầu tư}}$$

Tùy từng ngành mà chỉ tiêu I_c này khác nhau.

b. Mức độ thu hút lao động của dự án

Được đánh giá bằng con số tuyệt đối và tương đối:

- Tuyệt đối: Số người dự kiến sẽ thu hút vào làm việc trong doanh nghiệp sau này.

$$\text{Tương đối} = \frac{\text{Số lao động dự kiến thu hút}}{\text{Tổng vốn đầu tư}}$$

c. Đóng góp của dự án vào ngân sách nhà nước

- Tuyệt đối: là số tiền (nội tệ, ngoại tệ) mà Nhà nước thu được từ dự án thông qua các loại thuế và các khoản thu khác: tiền thuê mặt đất, mặt nước, tiền dịch vụ và các lệ phí khác.

$$\text{Tương đối} = \frac{\text{Mức đóng góp vào ngân sách}}{\text{Tổng vốn đầu tư}}$$



2.7.1.2. Xác định các nhân tố định tính

- Thúc đẩy phát triển kinh tế ngành và liên ngành.

Tức là sự có mặt và hoạt động của dự án sẽ tạo điều kiện trực tiếp hay gián tiếp cho các ngành, các lĩnh vực khác được phát triển như thế nào?

- Thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội tại địa phương nơi xây dựng dự án.

+ Góp phần biến những vùng đất nghèo, dân cư thưa thớt thành những vùng kinh tế trù phú, dân cư tăng lên, thực hiện chiến lược tái phân bố lao động trong cả nước và chính sách đô thị hoá nông thôn.

+ Tăng thu nhập, tăng sản lượng hàng hoá thoả mãn nhu cầu của dân cư địa phương đó, phát triển dân trí, hình thành nếp sống công nghiệp ở địa phương đó.

2.7.1.3. Các ảnh hưởng kinh tế - xã hội khác

Mức độ ảnh hưởng của dự án đối với môi trường, môi sinh về các mặt: bầu không khí nơi sản xuất, xử lý chất thải, tiếng ồn, mỹ quan toàn cảnh khu vực, sức khoẻ của người dân.

Hiện nay các nước phát triển quy định tiêu chuẩn về môi trường rất khắt khe, buộc các nhà sản xuất kinh doanh phải chi phí những khoản tiền rất tốn kém để tránh ô nhiễm. Trước tình hình đó, để giảm chi phí nhiều nhà sản xuất đã chuyển những công nghệ độc hại gây ô nhiễm môi trường nặng sang các nước đang phát triển để đầu tư. Ở các nước đang phát triển, vì nghèo nên vấn đề bảo vệ môi trường thường chưa được quan tâm đúng mức. Hậu quả là, ở nhiều nước, chỉ một thời gian sau khi “mở cửa”, vấn đề ô nhiễm môi trường trở nên trầm trọng, khó khắc phục. Đây là bài học mà các nhà đầu tư và quản lý đầu tư phải quan tâm.



Các dự án đầu tư nói chung đều phản ánh cả lợi ích riêng của chủ đầu tư dự án và lợi ích kinh tế - xã hội. Tuy nhiên, trong nhiều trường hợp có dự án mang lại lợi ích kinh tế - xã hội lớn nhưng tính khả thi về mặt tài chính của dự án lại không đạt được, trong trường hợp này các cấp có thẩm quyền nên có sự đề xuất cho hưởng chế độ ưu đãi trong đầu tư như thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế sử dụng tài nguyên, tiền thuê đất, mặt nước,... với giá ưu đãi để chủ đầu tư trang trải được chi phí và có lãi, đồng thời xã hội cũng thu được lợi ích từ việc đầu tư.

2.7.2. Những nội dung do Ngân hàng Thế giới khuyến nghị

Hãy phân biệt “giá kinh tế” và “giá tài chính”

2.7.2.1. Định giá tác động môi trường - kỹ thuật sử dụng “Quan hệ phản ứng Dose - DRR”

Theo khuyến cáo của Ngân hàng Thế giới, trong những trường hợp liên quan đến ô nhiễm không khí, nhà phân tích nên sử dụng quan hệ phản ứng Dose để gắn những thay đổi trong mức ô nhiễm xung quanh với những tác động đến sức khỏe.

DRR là mối quan hệ ước lượng thống kê giữa một mức ô nhiễm nhất định trong không khí với những kết cục khác nhau về sức khỏe: mức độ ốm đau, số ngày nghỉ việc. Công trình của Ngân hàng Thế giới ở Jakarta năm 1994 là một minh họa.

Một khi nhà phân tích xác định được tác động của dự án đến sức khỏe, họ sẽ lượng hóa chúng theo các đại lượng vật lý, sau đó, sẽ định giá chúng bằng tiền. Có thể sử dụng các phương tiện gián tiếp để gán một giá trị bằng tiền cho một số loại lợi ích về sức khỏe. Ví dụ, với sự ốm đau, nhà phân tích có thể ước tính chi phí của các biện pháp điều trị và nằm viện - như số lần bác sĩ thăm bệnh, thuốc và viện phí cộng với thiệt hại do thời gian

ngiht việc. Tuy nhiên, ước tính chi phí do đau đón của bệnh nhân và những người thân là rất khó khăn. Do đó, chi phí đo lường sự ốm đau dựa trên những chi phí trực tiếp chỉ là những ước tính tối thiểu và do đó cũng chỉ là ước tính tối thiểu về lợi ích tiềm năng khi tránh được bệnh tật.

Đối với sự tử vong, chúng ta không có cách đánh giá tương tự mà có khả năng ứng dụng tương đương. Chúng ta sử dụng nhiều phương pháp khác nhau, kể cả phương pháp dựa vào mức độ sẵn sàng chi trả để phòng tránh những cái chết sớm, các phương pháp đo lường về mức độ khác biệt về lương, và cả cách tiếp cận về vốn con người, tuy cách tiếp cận này không hợp lý lắm về mặt kinh tế.

Phương pháp này áp dụng ước tính giá trị hiện tại của khoản thu nhập trong tương lai của cá nhân sẽ bị mất mát nếu cá nhân chết sớm. Khó khăn sẽ nảy sinh khi cần so sánh những ước tính này giữa các nước, nhất là những nước có mức thu nhập hoàn toàn khác nhau. Ví dụ, giá trị thường thấy một cuộc đời mang tính thống kê ở Mỹ là từ 3 đến 5 triệu USD, hoặc còn hơn thế nữa. Con số này để phòng tránh những cái chết sớm. Rõ ràng chúng ta không thể áp dụng giá trị này vào một quốc gia như Việt Nam. Nhưng giảm bớt giá trị của Mỹ theo mức chênh lệch tương đối trong mức thu nhập cũng lại bỏ qua khía cạnh quan trọng, trong đó có sự ngang giá sức mua. Thiếu những nghiên cứu tầm quốc gia được tiến hành thận trọng về giá trị một cuộc sống về mặt thống kê, thì cách tốt nhất thường thấy là nêu các số liệu tử vong như số ca chết hoặc số ca được cứu sống, chứ không nên trị giá bằng tiền.

2.7.2.2. Kỹ thuật dự án bóng

Kỹ thuật dự án bóng coi việc bảo tồn một hàng hóa bằng với chi phí để sản xuất ra nó. Ví dụ, xét một dự án đòi hỏi phải

chặt đốn một diện tích lớn rừng được. Kỹ thuật dự án bóng bao gồm việc ước tính chi phí để tạo ra một khu rừng được mới mà mang lại lợi ích bằng với khu rừng sẽ bị hủy hoại, rồi cộng thêm chi phí về khu rừng được mới này vào dự án.

Dự án bóng không nhất thiết phải là một dự án thật, mà chỉ là một dự án trong tư duy. Cách tiếp cận này chỉ cho ta một cách tính gần đúng về chi phí tái tạo khu rừng được, chứ không cho biết giá trị của nó.

2.8. Phân tích rủi ro của dự án

Một dự án đầu tư, từ khâu chuẩn bị đầu tư đến thực hiện đầu tư và đi vào sản xuất có thể xảy ra nhiều loại rủi ro (do nguyên nhân chủ quan hoặc khách quan), việc tính toán khả năng tài chính của dự án như đã giới thiệu ở trên chỉ đúng trong trường hợp dự án không bị ảnh hưởng bởi một loạt các rủi ro có thể xảy ra. Vì vậy, việc phân tích rủi ro có thể ảnh hưởng đến dự án là hết sức cần thiết khi tiến hành thẩm định.

2.8.1. Phân loại rủi ro

Vì vậy, việc đánh giá, phân tích, dự đoán các rủi ro có thể xảy ra là rất quan trọng nhằm tăng tính khả thi của phương án tính toán dự kiến cũng như chủ động có biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu. Dưới đây là phân loại một số rủi ro chủ yếu bao gồm:

Rủi ro cơ chế chính sách.

Rủi ro xây dựng, hoàn tất.

Rủi ro thị trường, thu nhập, thanh toán.

Rủi ro về cung cấp.

Rủi ro kỹ thuật và vận hành.



Rủi ro môi trường và xã hội.

Rủi ro kinh tế vĩ mô.

...

2.8.2. Các biện pháp giảm thiểu rủi ro

Mỗi loại rủi ro trên đều có các biện pháp giảm thiểu, những biện pháp này có thể do chủ đầu tư phải thực hiện - đối với những vấn đề thuộc phạm vi điều chỉnh, trách nhiệm của chủ đầu tư; hoặc do ngân hàng phối hợp với chủ đầu tư cùng thực hiện - đối với những vấn đề mà ngân hàng có thể trực tiếp thực hiện hoặc có thể yêu cầu, can thiệp.

Tùy theo từng dự án cụ thể với những đặc điểm khác nhau mà cán bộ tín dụng cần tập trung phân tích đánh giá và đưa ra các điều kiện đi kèm với việc cho vay để hạn chế rủi ro, đảm bảo khả năng an toàn vốn vay, từ đó ngân hàng có thể xem xét khả năng tham gia cho vay để đầu tư dự án. Sau đây là một số biện pháp cơ bản có thể áp dụng để giảm thiểu rủi ro cho từng loại rủi ro nêu trên.

a. Đối với rủi ro về cơ chế, chính sách

Rủi ro này được xem là gồm tất cả những bất ổn tài chính và chính sách của nơi/địa điểm xây dựng dự án, bao gồm: các sắc thuế mới, hạn chế về chuyển tiền, các luật, nghị quyết, nghị định và các chế tài khác có liên quan tới dòng tiền của dự án.

Loại rủi ro này có thể giảm thiểu bằng cách:

Khi thẩm định dự án, phải xem xét mức độ tuân thủ của dự án (thể hiện trong hồ sơ dự án) để bảo đảm chấp hành nghiêm ngặt các luật và quy định hiện hành có liên quan tới dự án.

Chủ đầu tư nên có những hợp đồng ưu đãi riêng quy định về vấn đề này (bất khả kháng do chính phủ...).

Những bảo lãnh cụ thể về cung cấp ngoại hối sẽ góp phần hạn chế ảnh hưởng tiêu cực đến dự án.

Hỗ trợ/bảo hiểm tín dụng xuất khẩu (trách nhiệm của chủ đầu tư)...

...

b. Đối với rủi ro về tiến độ thực hiện (đối với những dự án xây dựng)

Rủi ro này là rủi ro phát sinh khi hoàn tất dự án không đúng thời hạn, không phù hợp với các thông số và tiêu chuẩn thực hiện.

Loại rủi ro này nằm ngoài khả năng điều chỉnh, kiểm soát của ngân hàng, tuy nhiên có thể giảm thiểu bằng cách đề xuất với chủ đầu tư thực hiện các biện pháp sau:

Lựa chọn nhà thầu xây dựng có uy tín, có sức mạnh tài chính và kinh nghiệm.

Thực hiện nghiêm túc việc bảo lãnh thực hiện hợp đồng, bảo hành chất lượng công trình.

Giám sát chặt chẽ trong quá trình xây dựng.

Hỗ trợ các cấp có thẩm quyền, dự phòng về tài chính của khách hàng trong trường hợp vượt dự toán.

Quy định rõ trách nhiệm vấn đề đền bù, giải phóng mặt bằng.

Hợp đồng giá cố định hoặc chìa khóa trao tay với sự phân chia rõ ràng nghĩa vụ của các bên.

Hoàn tất các thủ tục pháp lý trước khi tiến hành xây dựng.

c. Đối với rủi ro thị trường

Rủi ro này bao gồm: rủi ro thị trường đầu vào (nguồn cung cấp, giá cả... của nguyên liệu nói riêng và các yếu tố đầu vào

khác biến động theo chiều hướng bất lợi), rủi ro thị trường đầu ra (hàng hóa sản xuất ra không phù hợp với nhu cầu thị trường, thiếu sức cạnh tranh về giá cả, chất lượng, mẫu mã, công dụng,...).

Loại rủi ro này có thể giảm thiểu bằng cách:

Nghiên cứu thị trường, đánh giá phân tích thị trường, thị phần cẩn thận.

Dự kiến cung - cầu thận trọng.

Phân tích khả năng thanh toán, hành vi của người tiêu dùng cuối cùng (không chỉ người bao tiêu).

Tăng sức cạnh tranh của sản phẩm, dịch vụ đầu ra của dự án bằng các biện pháp: phân tích về việc cải tiến mẫu mã, nâng cao chất lượng sản phẩm, tiết kiệm chi phí sản xuất...

Xem xét các hợp đồng bao tiêu sản phẩm dài hạn với bên có khả năng về tài chính (nếu có).

Hỗ trợ bao tiêu sản phẩm của chính phủ (nếu có).

Khả năng linh hoạt của cơ cấu sản phẩm, dịch vụ đầu ra.

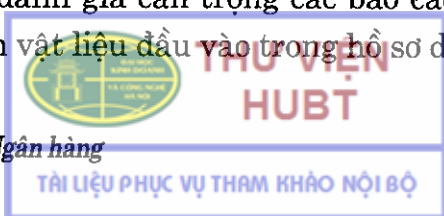
Giảm thiểu các điều khoản không cạnh tranh (nếu có).

d. Đối với rủi ro về nguồn cung cấp

Rủi ro về nguồn cung cấp xảy ra khi dự án không có được nguồn nguyên nhiên vật liệu (đầu vào chính/quan trọng) với số lượng, giá cả và chất lượng như dự kiến để vận hành dự án, tạo dòng tiền ổn định, đảm bảo khả năng trả nợ.

Loại rủi ro này có thể giảm thiểu bằng nhiều cách:

Trong quá trình xem xét dự án, cán bộ tín dụng phải nghiên cứu, đánh giá cẩn trọng các báo cáo về chất lượng, trữ lượng nguyên vật liệu đầu vào trong hồ sơ dự án. Đưa ra những



nhận định ngay từ ban đầu trong tính toán, xác định hiệu quả tài chính của dự án.

Nghiên cứu sự cạnh tranh giữa các nguồn cung cấp vật tư.

Linh hoạt về thời gian và số lượng nguyên nhiên vật liệu mua vào.

Những hợp đồng/thỏa thuận với cơ chế chuyển qua tới người sử dụng cuối cùng.

Những hợp đồng cung cấp nguyên vật liệu đầu vào dài hạn với nhà cung cấp có uy tín.

e. Đối với rủi ro về kỹ thuật, vận hành, bảo trì

Đây là những rủi ro về việc dự án không thể vận hành và bảo trì ở mức độ phù hợp với các thông số thiết kế ban đầu.

Loại rủi ro này chủ đầu tư có thể giảm thiểu thông qua việc thực hiện một số biện pháp sau:

Sử dụng công nghệ đã được kiểm chứng.

Bộ phận vận hành dự án phải được đào tạo tốt, có kinh nghiệm.

Có thể thiết kế hợp đồng vận hành và bảo trì với những điều khoản khuyến khích và phạt vi phạm rõ ràng.

Bảo hiểm các sự kiện bất khả kháng tự nhiên như lụt lội, động đất, chiến tranh.

Kiểm soát ngân sách và kế hoạch vận hành.

Quyền thay thế người vận hành do không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ.

f. Đối với rủi ro về môi trường xã hội

Là rủi ro xảy ra khi dự án có thể có những tác động tiêu cực đối với môi trường và người dân xung quanh.

Loại rủi ro này chủ đầu tư có thể giảm thiểu thông qua việc thực hiện một số biện pháp sau:

Báo cáo đánh giá tác động môi trường (ĐTM) phải khách quan và toàn diện, được cấp có thẩm quyền chấp thuận bằng văn bản.

Nên có sự tham gia của các bên liên quan (cơ quan quản lý môi trường, chính quyền địa phương) từ khi bắt đầu triển khai dự án.

Tuân thủ các quy định về môi trường.

Có biện pháp xử lý môi trường khi bắt đầu triển khai dự án.

g. Đối với rủi ro kinh tế vĩ mô

Đây là những rủi ro phát sinh từ môi trường kinh tế vĩ mô, bao gồm tỷ giá hối đoái, lạm phát, lãi suất,...

Loại rủi ro này có thể giảm thiểu bằng cách:

Phân tích các điều kiện kinh tế vĩ mô cơ bản.

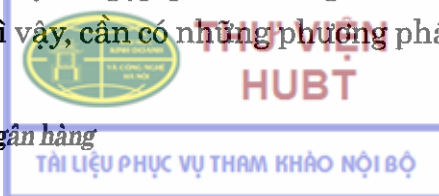
Sử dụng các công cụ thị trường như hoán đổi và tự bảo hiểm.

Bảo vệ trong các hợp đồng (ví dụ: chỉ số hóa, cơ chế chuyển qua, giá cả leo thang, bất khả kháng).

Đảm bảo/cam kết của Nhà nước về phá giá tiền tệ và cung cấp ngoại hối (nếu được).

2.8.3. Thẩm định rủi ro của dự án

Các dự án đầu tư được soạn thảo và tính toán hiệu quả kinh tế trên cơ sở dự kiến quá trình kinh doanh, thu lợi nhuận sẽ diễn ra trong tương lai. Trong kinh tế thị trường, các số liệu dự báo thường xuyên có sự biến đổi, đặc biệt là trong tương lai xa, khả năng dự án gặp phải những rủi ro là không thể tránh khỏi. Chính vì vậy, cần có những phương pháp và những công cụ



dự báo rủi ro dự án. Qua các công cụ này, các nhân tố gây rủi ro và ảnh hưởng của chúng đến dự án sẽ được lượng hoá, nhờ vậy chủ đầu tư có cơ sở đánh giá và đề ra những biện pháp hạn chế rủi ro của dự án. Đối với người thẩm định, việc đánh giá được mức độ rủi ro của dự án cũng là một thông tin rất quan trọng trong việc ra quyết định đầu tư. Các rủi ro gặp phải khi đầu tư dự án khá đa dạng, sau đây là một số rủi ro thường gặp:

1. Rủi ro của dự án

- Rủi ro về chủ trương đầu tư.
- Rủi ro về pháp lý.
- Rủi ro về lựa chọn đối tác, lựa chọn công nghệ, thiết bị, quy mô đầu tư, công suất thiết kế, người cho vay vốn, người cung cấp thiết bị, cung cấp nguyên vật liệu đầu vào, bao tiêu sản phẩm, ...
- Rủi ro xây dựng, hoàn tất dự án theo đúng tiến độ, chất lượng đề ra.
- Rủi ro về thị trường, sức cạnh tranh tiêu thụ.
- Rủi ro về giá cả thanh toán, chênh lệch tỷ giá.
- Rủi ro do phát sinh vốn đầu tư ngoài dự kiến, sử dụng vốn không đúng, không hợp lý.
- Rủi ro do chủ đầu tư vi phạm pháp luật trong quá trình triển khai đầu tư.
- Rủi ro cơ chế, chính sách.
- Rủi ro do vận hành, điều hành dự án.
- Rủi ro do thông tin không đầy đủ, không chính xác.
- Rủi ro môi trường.
- Rủi ro bất khả kháng khác như thiên tai, dịch hoạ,...

2. Rủi ro của khách hàng

Rủi ro về quản trị điều hành: năng lực yếu kém, không đáp ứng được so với yêu cầu của dự án.

Rủi ro do thiếu hiểu biết, thiếu kinh nghiệm cần thiết về lĩnh vực đầu tư.

Rủi ro do năng lực tài chính không đáp ứng được yêu cầu của dự án.

Rủi ro do không tuân thủ các quy định và vi phạm pháp luật trong quá trình thực hiện dự án.

Một số rủi ro khác như: hoạch định chính sách, chiến lược kinh doanh, kế hoạch phát triển,... không chính xác.

3. Rủi ro do chủ quan về phía ngân hàng

Không thực hiện đúng các nguyên tắc, quy định khi xem xét, thẩm định và phán quyết tín dụng.

Khi xử lý tín dụng, không quán triệt đầy đủ các quan điểm, yêu cầu, nguyên tắc chỉ đạo tín dụng.

Chính sách tín dụng quá cứng nhắc hoặc quá lỏng lẻo, dễ kê hở cho khách hàng lợi dụng.

Cho vay quá mức an toàn so với mức bảo đảm tiền vay.

Đánh giá và phân tích dự án không đầy đủ, không xác định được hết các rủi ro tiềm ẩn và các biện pháp bảo đảm.

Không nắm vững tình hình doanh nghiệp, quá tin vào doanh nghiệp và người điều hành.

Cố ý thoả hiệp các nguyên tắc tín dụng với người vay mặc dù biết rủi ro.

Thiếu thông tin về khách hàng và thị trường khi quyết định cho vay.



THƯ VIỆN
HUBT

Xác định khả năng tài chính và lịch vay trả không cụ thể, không phù hợp với thực tế của khách hàng và dự án.

Công tác đánh giá sau đầu tư không được thực hiện một cách thường xuyên để có thể chủ động phát hiện và đưa ra biện pháp phòng ngừa rủi ro.

Phân tích, phân loại rủi ro để lựa chọn các biện pháp phòng ngừa không phù hợp, không đủ điều kiện thực thi khi xảy ra rủi ro.

Soạn thảo hợp đồng ràng buộc các điều kiện không đầy đủ, không đúng quy định.

Xử lý rủi ro thiếu kiên quyết, thiếu biện pháp.

Rủi ro xảy ra trong khâu phát tiền vay.

Phân tích rủi ro dự án có nhiều phương pháp với độ phức tạp và ý nghĩa thực tế khác nhau. Phổ biến và đơn giản nhất là phân tích độ nhạy và phân tích tình huống. Ở các nước kinh tế phát triển, phân tích rủi ro dự án rất được quan tâm, đã có nhiều phần mềm chuyên dụng để phân tích rủi ro dự án, giúp cho quá trình phân tích rủi ro được chính xác và có hiệu quả hơn.

2.8.3.1. Phương pháp phân tích độ nhạy (Sensitivity Analysis)

Hiệu quả của dự án phụ thuộc rất nhiều vào các yếu tố được dự báo trong khi lập dự án. Đã là dự báo thì có thể bị sai lệch, nhất là những biến động xảy ra trong tương lai xa. Vì vậy, công tác thẩm định dự án của ngân hàng cần phải đánh giá được sự ổn định của các chỉ tiêu hiệu quả của dự án khi các nhân tố đầu vào, đầu ra của dự án có sự biến động, nói khác đi là cần phải phân tích độ nhạy của dự án theo các nhân tố biến động đó. Trong phân tích độ nhạy, kinh nghiệm của các chuyên gia thẩm định là hết sức quan trọng bởi vì chỉ có các chuyên gia với kinh nghiệm tích lũy được của mình mới dự kiến được khả năng

nhân tố nào có thể biến đổi và biến đổi với mức độ bao nhiêu so với giá trị ban đầu.

Trong phân tích độ nhạy, người ta dự kiến một số tình huống thay đổi, những rủi ro trong tương lai làm cho giá nguyên vật liệu tăng, giá thuê nhân công tăng, sản lượng giảm, doanh thu giảm... Rồi từ đó tính lại các chỉ tiêu hiệu quả như: NPV, IRR,... Nếu các chỉ tiêu đó sau khi tính lại vẫn đạt yêu cầu thì dự án được coi là ổn định và được chấp thuận. Ngược lại, dự án bị coi là không ổn định (độ nhạy cảm cao) buộc phải xem xét, điều chỉnh, tính toán lại mới được đầu tư.

Để phân tích độ nhạy của dự án, thông thường người ta thực hiện qua 4 bước sau:

Bước 1: Xác định những nhân tố có khả năng biến động theo chiều hướng xấu (để xác định được xu hướng này, cần căn cứ vào các số liệu thống kê trong quá khứ, các số liệu dự báo và đặc biệt là kinh nghiệm thực tiễn của các chuyên gia tham gia phân tích).

Bước 2: Trên cơ sở các nhân tố đã lựa chọn, dự đoán biên độ biến động có thể xảy ra (maximum là bao nhiêu so với giá trị chuẩn ban đầu).

Bước 3: Chọn một phương pháp đánh giá độ nhạy nào đó (như phân tích độ nhạy theo qua chỉ tiêu NPV hoặc IRR chẳng hạn).

Bước 4: Tiến hành tính toán lại NPV hay IRR theo các biến số mới, trên cơ sở cho các biến số tăng, giảm cùng một tỷ lệ phần trăm nào đó (chú ý là khi dùng các phương pháp khác nhau để phân tích độ nhạy, các kết quả đưa ra cũng có sự khác biệt về mặt số học. Tuy nhiên, các kết luận về mặt kinh tế thì vẫn không có gì thay đổi).



Độ nhạy của một nhân tố tác động đến dự án có thể tính theo công thức sau đây:

$$E = \frac{\Delta F_i}{\Delta X_i}$$

Trong đó:

E là hệ số độ nhạy.

ΔF_i là mức biến động của chỉ tiêu đánh giá.

ΔX_i là mức biến động của nhân tố ảnh hưởng.

Ví dụ:

Từ một dự án đầu tư, qua phân tích độ nhạy có kết quả thể hiện ở bảng sau:

| Các yếu tố thay đổi | IRR (%) | Tỷ lệ % thay đổi của DIRR | Chỉ số độ nhạy |
|-------------------------------------|---------|---------------------------|----------------|
| Trường hợp cơ sở | 6,00 | 0 | 0 |
| Vốn đầu tư tăng 10% | 5,85 | 2,5 | 0,25 |
| Chi phí khả biến tăng 10% | 4,00 | 33,0 | 3,30 |
| Giá bán SP giảm 10% | 5,50 | 8,33 | 0,83 |
| Thời gian thu lợi nhuận bị chậm 10% | 5,2 | 13,33 | 1,33 |

Như vậy, độ nhạy thể hiện cao nhất ở nhân tố chi phí khả biến và thời gian thu lợi nhuận. Do đó, cần đặc biệt quan tâm đến hai yếu tố này. Phải tìm mọi biện pháp giảm thấp (tiết kiệm) các chi phí khả biến và bảo đảm việc tiêu thụ sản phẩm đúng tiến độ để có lợi nhuận như dự kiến.

Kết quả của việc phân tích độ nhạy sẽ cho ta biết nhân tố nào trong dự án cần được nghiên cứu kỹ, cần thu thập đủ

thông tin để phòng ngừa và quản trị rủi ro xảy ra trong quá trình khai thác dự án.

Phân tích độ nhạy là một kỹ thuật phân tích rủi ro dự án tương đối giản đơn. Tuy nhiên, nhược điểm chính của kỹ thuật này là chưa tính đến xác suất có thể xảy ra của các biến rủi ro và nó cũng không thể đánh giá được cùng một lúc sự tác động của tất cả các biến rủi ro đến dự án.

2.8.3.2. Phương pháp phân tích tình huống (Scene Analysis)

Mặc dù phân tích độ nhạy là kỹ thuật phân tích rủi ro khá phổ biến, tuy nhiên nó cũng có những hạn chế như đã chỉ ra ở trên. Do đó, trong thẩm định và phân tích rủi ro dự án người ta còn sử dụng phương pháp phân tích tình huống. Phân tích tình huống là kỹ thuật phân tích rủi ro kết hợp cả hai nhân tố là tính đến xác suất xảy ra của các biến rủi ro và sự tác động của chính biến đó đối với dự án. Trong sự phân tích này đòi hỏi phải xem xét cả một tập hợp những tình huống (hoàn cảnh) tài chính tốt và xấu từ đó so sánh với trường hợp cơ sở. Tức là tính toán lại NPV hoặc IRR trong điều kiện tốt và xấu sau đó so sánh với các giá trị làm chuẩn (giá trị cơ sở).

Ví dụ:

Một dự án sau khi tiến hành dự kiến các tình huống có thể xảy ra và xác suất của từng tình huống có kết quả như bảng sau:

| Tình huống | Xác suất (P _i) | Số lượng bán | Giá bán | NPV (1000 USD) |
|------------|----------------------------|--------------|---------|----------------|
| Xấu nhất | 0,25 | 150.000 | 10.000 | -5.000 |
| Cơ sở | 0,50 | 200.000 | 15.000 | 10.000 |
| Tốt nhất | 0,25 | 250.000 | 20.000 | 5.000 |

Chúng ta tính NPV mong đợi như sau:

$$NPV_{\text{mong đợi}} = \sum_{i=1}^3 P_i(NPV_i)$$

Thay số liệu từ bảng trên vào ta có:

$$= [(0,25 * - 5.000)] + (0,5 * 10.000) + (0,25 * 5.000) = 5.000$$

$$\sigma NPV = \sqrt{\sum P_i (NPV_i - NPV_{\text{mong đợi}})^2}$$

Thay số vào ta có kết quả σNPV :

$$CV_{NPV} = \frac{\sigma NPV}{NPV_{\text{mong đợi}}} = \frac{10349}{7907} = 1,3$$

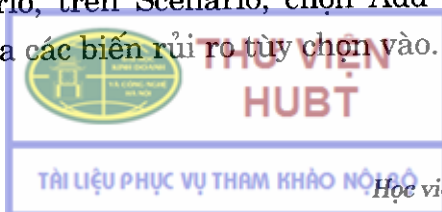
Hệ số biến thiên của dự án được so sánh với hệ số biến thiên của các dự án trung bình của doanh nghiệp hay ngân hàng thương mại đã tiến hành thẩm định, từ đó xác định được mức độ rủi ro tương đối của dự án đang xem xét. Chẳng hạn các dự án được lấy ra so sánh có hệ số biến thiên là 1,1. Như vậy, người thẩm định có thể kết luận rằng dự án đang xem xét có mức độ rủi ro cao hơn các dự án so sánh.

Tuy nhiên, phân tích tình huống vẫn tồn tại những nhược điểm như không thể xác định được tất cả các trường hợp kết hợp lẫn nhau của các yếu tố và chỉ phân tích được một vài khả năng (biến cố) rời rạc, trong khi thực tế có thể có vô số khả năng kết hợp có thể xảy ra giữa các biến cố của dự án.

Giới thiệu hàm Scenario trong Excel

Bước 1: Khai báo kịch bản thứ nhất:

Lệnh Scenario, trên Scenario, chọn Add Scenario, tại ô Changing cell, đưa các biến rủi ro tùy chọn vào. Lệnh OK để có Scenario Values.



Bước 2: Khai báo kịch bản thứ hai: tiếp tục nhấp chuột vào lệnh Add trên bảng Scenario Values và làm tương tự như bước 1. Nếu tiếp tục khai báo kịch bản thứ ba thì lại tiếp tục nhấp chuột vào lệnh Add.

Bước 3: Kết thúc: nhấp chuột vào OK

Lệnh Scenario Summary để có bảng tóm tắt kết quả.

2.8.3.3. Phương pháp sử dụng Crystal Ball

Nội dung của phân tích mô phỏng là xây dựng những mô hình mà mỗi mô hình là một ý niệm hoặc một đại biểu của một hệ thống thực sự. Tiến hành thử nghiệm trên các mô hình đó để đạt tới sự hiểu biết rõ ràng về hành vi của hệ thống hoặc trợ giúp để ra quyết định.

Với sự phát triển của máy tính, mô phỏng được thực hiện nhanh chóng và chính xác nhiều bài toán phức tạp trong kinh tế. Crystal Ball là một điển hình. Đây là phần mềm mô phỏng đầy sức mạnh, tạo sự nhanh chóng và thuận lợi cho việc thực hiện các bảng tính và tiến hành các phân tích rủi ro theo mô hình xác suất. Hàng chục ngàn lần mô phỏng chỉ cần thực hiện trong vài chục giây.

Đối với Crystal Ball, chỉ cần xác định các biến rủi ro - Assumption Cells và các biến kết quả - Forecast Cells. Mọi việc còn lại của mô phỏng, Crystall Ball sẽ thực hiện tất cả và cung cấp cho ta tất cả các báo cáo

Lệnh mô phỏng trên bảng tính Excel:

Cell/Define Assumption: khai báo biến rủi ro

Cell/Define Forecast: khai báo biến kết quả

Run: lệnh bắt đầu chạy mô phỏng với Crystall Ball



Lệnh Create Report để chọn những khai báo cần thiết: bảng tóm tắt, các mô tả bằng các thông số thống kê, đồ thị về độ nhạy, đồ thị về tần suất, dự báo...

III. QUẢN LÝ DỰ ÁN

1. Mục đích quản lý dự án

Trong dự án đầu tư luôn chứa đựng một tập hợp các công việc cần tiến hành trong một khoảng thời gian nhất định. Nói cách khác, dự án bao gồm một tập hợp các hoạt động có điểm khởi đầu và điểm kết thúc riêng.

Các hoạt động của dự án rất đa dạng và phong phú. Căn cứ vào phạm vi diễn ra các hoạt động có thể chia hoạt động của dự án thành 2 loại: hoạt động vận hành và hoạt động kinh doanh.

Hoạt động vận hành là hoạt động diễn ra thuộc phạm vi nội bộ tổ chức của dự án như hoạt động điều hành sản xuất - kinh doanh, xây dựng các định mức kinh tế - kĩ thuật, phân phối thu nhập trong phạm vi nội bộ dự án...

Hoạt động kinh doanh bao gồm các hoạt động vượt ra ngoài phạm vi tổ chức dự án như hoạt động của dự án trên thị trường tài chính, thị trường tư liệu sản xuất, quan hệ của dự án đối với Nhà nước...

Mặt khác, các hoạt động của dự án cần được đảm bảo bằng các nguồn lực nhất định, tức là cần một lượng kinh phí nhất định để hướng tới những mục tiêu cụ thể đã đặt ra. Những hoạt động trong một dự án luôn có mối quan hệ và chi phối lẫn nhau theo những logic nhất định. Khi một công việc không được thực hiện hoặc thực hiện không tốt, không đúng tiến độ và chất lượng sẽ ảnh hưởng tiêu cực đến các công việc khác và toàn bộ

công việc của dự án, điều này sẽ gây ảnh hưởng đến việc đạt được những mục tiêu đề ra của dự án.

Như vậy, dự án là một hệ thống. Quan niệm dự án như một hệ thống có ý nghĩa quan trọng đối với quá trình quản lý dự án. Dự án không phải là một hệ thống kỹ thuật thông thường, nó còn là một hệ thống xã hội. Một hệ thống được đặc trưng bởi các hoạt động của con người. Hơn nữa, dự án là một hệ thống mở, có sự trao đổi, qua lại với môi trường.

Một hệ thống muốn tồn tại và phát triển cần phải phù hợp với môi trường, phải có một cơ cấu hợp lý với những chức năng nhất định, phải đảm bảo đủ đầu vào để có được đầu ra mong muốn, trên hết, phải có cơ chế điều khiển thích hợp cho hệ thống. Điều đó đặt ra vấn đề là cần có sự phối hợp tốt giữa các công việc diễn ra trong dự án cũng như xem xét môi trường có tác động, ảnh hưởng đến dự án.

Quản lý nói chung là sự tác động có mục đích của chủ thể quản lý vào các đối tượng quản lý để điều khiển đối tượng quản lý nhằm đạt được các mục tiêu đã đề ra. Quản lý dự án có thể hiểu là sự tác động có mục đích của chủ thể quản lý vào các công việc, các hoạt động của dự án trong suốt quá trình lập và thực hiện dự án.

Chủ thể quản lý dự án là tổng thể các cơ quan quản lý dự án với những cơ cấu tổ chức nhất định gồm các cơ quan chức năng của Nhà nước, thực hiện việc quản lý vĩ mô đối với mọi dự án và các cơ quan của chủ đầu tư, thực hiện quản lý vi mô đối với từng dự án.

Mục đích có tính chất bao trùm trong quản lý dự án là phải xác định được các công cụ và phương tiện để sử dụng tác động vào các hoạt động của dự án nhằm đạt được mục tiêu đã đề ra.

Cụ thể hơn, những mục đích cần đạt được khi thực hiện quản lý dự án bao gồm:

- + Đảm bảo sự liên kết chặt chẽ giữa các hoạt động của dự án.
- + Tăng cường sự phối hợp giữa các bộ phận của dự án.
- + Giảm chi phí, tăng khả năng tạo doanh lợi cho dự án.
- + Phát hiện và giải quyết tốt các vấn đề nảy sinh, đảm bảo sự thành công của dự án.

2. Yêu cầu của quản lý dự án

Quản lý dự án là một đòi hỏi khách quan của các cơ quan quản lý Nhà nước và các cơ quan của chủ đầu tư. Xuất phát từ tính hệ thống của dự án, khi thực hiện quản lý dự án yêu cầu đặt ra là cần phải xem xét đảm bảo về các phương diện thời gian, chi phí và kết quả cuối cùng.

Về phương diện thời gian. Cần xem xét dự án là một quá trình gồm 3 giai đoạn kế tiếp và chi phối lẫn nhau. Mỗi giai đoạn đều có những công việc, hoạt động cụ thể khác nhau và đều diễn ra trong một thời gian xác định. Sự chậm trễ không đảm bảo về mặt thời gian của công việc này sẽ có ảnh hưởng, kéo theo sự chậm trễ của công việc khác và cuối cùng sẽ có ảnh hưởng đến mục tiêu đề ra của dự án.

Chẳng hạn, trong giai đoạn 1, nếu các kết quả nghiên cứu các vấn đề về thị trường, tài chính, kinh tế - kĩ thuật... của dự án không đảm bảo về phương diện thời gian sẽ dẫn đến việc chậm trễ trong việc ra quyết định đầu tư và do đó việc triển khai thi công xây dựng công trình sẽ chậm lại và việc đưa công trình vào vận hành khai thác sẽ không đảm bảo đúng kế hoạch đã đề ra. Vì vậy, cần lập kế hoạch, tổ chức, điều hành

và kiểm tra tiến độ thực hiện từng công việc đã ghi trong dự án, đảm bảo đúng thời gian đã đề ra.

Về phương diện chi phí. Các hoạt động của dự án luôn đòi hỏi một lượng chi phí nhất định. Nói khác đi là cần được đảm bảo bằng các nguồn lực. Các nguồn lực cần thiết cho một dự án bao giờ cũng có giới hạn và ảnh hưởng rất lớn đến hiệu quả của dự án.

Đối với mỗi dự án, điều quan trọng không chỉ xác định lượng chi phí cần thiết cho mỗi hoạt động mà còn cần xác định nguồn vốn để đáp ứng cho các chi phí đó. Cơ cấu nguồn vốn là một nhân tố phản ánh khả năng an toàn của dự án.

Phương diện chi phí của dự án cần được xem xét ở cả 3 giai đoạn của chu trình dự án. Giai đoạn 1 xác định số lượng và nguồn vốn cần thiết cho các giai đoạn sau. Chi phí cần thiết của giai đoạn 1 của dự án chiếm tỉ lệ thấp so với 2 giai đoạn sau nhưng tính chất hoạt động của giai đoạn này có tính chất quyết định, vì vậy, không nên quá hạn chế chi phí để ảnh hưởng đến chất lượng hoạt động.

Chi phí của giai đoạn 2 chiếm tỉ trọng rất lớn và thường phát sinh nhiều lãng phí, do tính chất phức tạp của quá trình xây dựng và lắp đặt công trình, cần đặc biệt quan tâm, quản lý.

Chi phí của giai đoạn 3 là chi phí khai thác dự án (vốn lưu động), vì vậy, cần tính toán đảm bảo đủ vốn để dự án hoạt động đều đặn, liên tục đồng thời tránh ứ đọng, lãng phí vốn.

Về kết quả cuối cùng. Kết quả cuối cùng là mối quan tâm lớn nhất trong quản lý dự án. Bất kì một hoạt động yếu kém nào trong 3 giai đoạn đều ảnh hưởng đến kết quả cuối cùng. Vì vậy, cần coi trọng chất lượng hoạt động của cả 3 giai đoạn.

Chất lượng hoạt động của giai đoạn 1 được thể hiện ở chất lượng của tập hồ sơ phản ánh kết quả nghiên cứu các vấn đề về thị trường, kinh tế - kĩ thuật, tài chính... có ảnh hưởng đến sự vận hành và tính sinh lời của công cuộc đầu tư.

Chất lượng của giai đoạn 2 được thể hiện chủ yếu ở chất lượng xây dựng và lắp đặt các hạng mục công trình nhằm đảm bảo chất lượng sản phẩm của dự án.

Chất lượng hoạt động của giai đoạn 3 được thể hiện chủ yếu ở kết quả khai thác dự án thông qua sản xuất - kinh doanh những sản phẩm, dịch vụ của dự án.

3. Nội dung của quản lý dự án

Tham gia quản lý dự án đầu tư có nhiều chủ thể khác nhau. Đó là các cơ quan chức năng của Nhà nước và các cơ quan của chủ đầu tư. Mỗi chủ thể thực hiện quản lý dự án với những nội dung cụ thể khác nhau.

Các cơ quan chức năng của Nhà nước sẽ thực hiện quản lý vĩ mô đối với các dự án đầu tư. Quản lý vĩ mô bao gồm tổng thể các biện pháp tác động đến quá trình hình thành và hoạt động của các dự án nhằm tạo môi trường thuận lợi cho sự hoạt động của dự án, hướng được dự án hoạt động theo khuôn khổ luật pháp và thực sự trở thành hạt nhân của sự phát triển và tăng trưởng trong nền kinh tế.

Hoạt động của dự án gồm hoạt động vận hành và hoạt động kinh doanh. Do đó, quản lý vĩ mô các dự án cũng được xem xét theo từng loại hoạt động này.

Đối với hoạt động vận hành. Trong quá trình xây dựng và thực hiện dự án, chủ đầu tư thường nhận được sự hỗ trợ của Nhà nước về nhiều phương diện. Chẳng hạn, khi soạn thảo các dự án phải sử dụng rất nhiều loại thông tin do Nhà nước

thu thập, công bố và qui định như tỉ giá, lãi suất, giá cả thị trường trong nước và trên thế giới, các kế hoạch định hướng, những qui định về kế toán, tiền lương, phân phối thu nhập... Đây cũng chính là những công cụ quản lý vĩ mô của Nhà nước đối với hoạt động vận hành của dự án.

Thông qua các công cụ này, Nhà nước sẽ hướng các hoạt động của dự án phù hợp với đường lối chính sách phát triển kinh tế - xã hội đồng thời mang lại hiệu quả tài chính cho chủ đầu tư.

Đối với hoạt động kinh doanh. Dự án không thể tồn tại nếu không có mối quan hệ với thị trường bên ngoài cả về đầu vào lẫn đầu ra. Đó là mối quan hệ với người cung cấp tư liệu sản xuất, lao động, vốn và người tiêu thụ sản phẩm. Ngoài ra, trong suốt quá trình hoạt động, dự án luôn có mối quan hệ với các cơ quan quản lý Nhà nước.

Quản lý vĩ mô đối với hoạt động kinh doanh của dự án được thể hiện, thông qua các chính sách của mình, Nhà nước tác động đến sự hoạt động của các doanh nghiệp cả trong quá trình cung cấp các yếu tố đầu vào lẫn tiêu thụ sản phẩm của dự án.

Thông qua hệ thống luật pháp và các chính sách như tài chính, tín dụng, lãi suất... để khuyến khích hoặc hạn chế đầu tư vào những lĩnh vực cụ thể nào đó. Chẳng hạn, đối với các sản phẩm không khuyến khích đầu tư sẽ qui định thuế cao, trợ giá cho các sản phẩm vật tư nông nghiệp để khuyến khích phát triển sản xuất nông nghiệp.

Các cơ quan của chủ đầu tư thực hiện quản lý vi mô dự án. Chu trình dự án diễn ra qua 3 giai đoạn, do đó quản lý dự án cần phải gắn liền với các giai đoạn đó và phải thực hiện đối với tất cả các hoạt động diễn ra trong các giai đoạn. Trong mỗi giai đoạn của dự án, tuy đối tượng cụ thể của quản lý khác nhau nhưng



đều phải quan tâm đến các mặt chi phí, chất lượng, thời gian và kết quả cuối cùng.

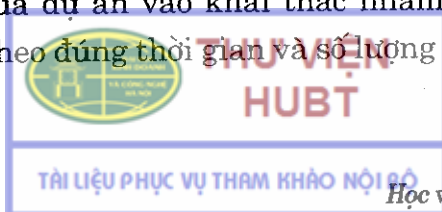
Giai đoạn chuẩn bị đầu tư. Đây là giai đoạn bao gồm công việc phức tạp, chứa đựng các nhân tố chiến lược, quyết định sự thành bại của các giai đoạn tiếp theo và toàn bộ dự án. Do đó, trọng tâm quản lý của giai đoạn này là chất lượng của các kết quả nghiên cứu về thị trường, kinh tế - kĩ thuật, tài chính...

Trong giai đoạn này, mặc dù chi phí chiếm tỉ trọng không lớn trong tổng số vốn đầu tư nhưng cũng cần được quan quản lý, tránh lãng phí. Ngoài ra, vấn đề thời gian hoàn thành các hoạt động cũng phải quan tâm.

Giai đoạn thực hiện đầu tư. Đây là giai đoạn tạo nên cơ sở vật chất kĩ thuật cho sự hoạt động của dự án sau này. Đại bộ phận số vốn đầu tư của dự án được chi ra trong giai đoạn này. Số vốn này không sinh lời trong suốt thời gian thực hiện đầu tư.

Trong giai đoạn này, các công việc, các hoạt động cần được thực hiện theo một lịch trình chặt chẽ và tuân thủ những yêu cầu mà giai đoạn chuẩn bị đầu tư đã xem xét. Do đó, trọng tâm quản lý của giai đoạn này là phối hợp, điều chỉnh, tổ chức triển khai thực hiện các công việc, các hoạt động của dự án đã được kế hoạch hoá khi soạn thảo dự án như thực hiện đền bù, giải phóng mặt bằng, đàm phán các hợp đồng mua sắm thiết bị, thi công xây lắp... Đồng thời, giám sát các hoạt động này về các mặt thời gian, chất lượng và chi phí.

Giai đoạn vận hành kết quả đầu tư. Đây là giai đoạn đưa các công trình của dự án vào khai thác nhằm thu hồi đủ vốn đầu tư và có lãi theo đúng thời gian và số lượng đã dự kiến trước trong dự án.



Trong giai đoạn này, nội dung quản lý chủ yếu là tổ chức điều phối mọi hoạt động sản xuất - kinh doanh, dịch vụ của dự án, đảm bảo cho quá trình sản xuất - kinh doanh diễn ra suôn sẻ, tránh lãng phí lao động, vật tư, tiền vốn và ứ đọng sản phẩm.

CÂU HỎI:

1. Dự án đầu tư là gì? Các thành phần cơ bản của dự án?
2. Phân tích vai trò dự án đầu tư đối với các tổ chức tài chính - tín dụng.
3. Khi soạn thảo dự án đầu tư cần đảm bảo yêu cầu gì? Liên hệ với tình hình thực tế tại Việt Nam.
4. Phân tích nội dung chủ yếu chu trình dự án đầu tư.
5. Phân tích nội dung chủ yếu dự án đầu tư.
6. Phân tích ý nghĩa và nội dung cơ bản của quản lý dự án đầu tư.



Chương IV

NGUỒN TÀI CHÍNH CHO DỰ ÁN

I. VỐN ĐẦU TƯ TRONG NỀN KINH TẾ

1. Khái niệm vốn đầu tư

Sản xuất là nguồn gốc của sự phát triển và tiến bộ đối với bất kì chế độ - xã hội nào. Để tiến hành sản xuất cần có các điều kiện, tiền đề. Trong điều kiện của nền kinh tế sản xuất hàng hoá, tựu trung của các điều kiện, tiền đề đó chính là vốn.

Như vậy là, vốn có vai trò rất quan trọng trong việc tạo ra mọi của cải vật chất và sự tiến bộ xã hội.

Đối với mỗi quốc gia nói chung và từng doanh nghiệp nói riêng, nếu không có vốn hoặc thiếu vốn thì không thể thực hiện được quá trình ứng dụng tiến bộ khoa học kĩ thuật, phát triển cơ sở hạ tầng, đẩy mạnh sản xuất, chuyển dịch cơ cấu và đẩy nhanh tốc độ tăng trưởng kinh tế.

Khi các cơ sở sản xuất - kinh doanh lần đầu tiên được hình thành, vốn được sử dụng để tạo ra các cơ sở vật chất kĩ thuật (nhà xưởng, trang thiết bị...) và mua sắm nguyên vật liệu, trả lương cho người lao động.

Đối với các cơ sở đang hoạt động, vốn được sử dụng để mua sắm thêm các máy móc thiết bị, xây dựng thêm nhà xưởng, mua thêm nguyên vật liệu... nhằm mở rộng qui mô hoạt động hiện có.

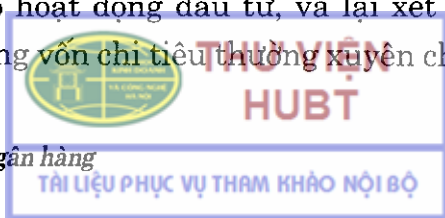
Lịch sử phát triển kinh tế - xã hội đã khẳng định, một trong những nguyên nhân lớn nhất dẫn tới tình trạng kinh tế yếu kém là do thiếu vốn trầm trọng. Vì vậy, từ xa xưa các nhà kinh tế đã tập trung nghiên cứu vấn đề này và đưa ra các quan niệm khác nhau về vốn.

Các Mác đã chỉ ra nguồn gốc chủ yếu của tích lũy vốn là lao động thặng dư do những người lao động tạo ra. Samuelson cho rằng: vốn bao gồm các hàng hoá lâu bền được sản xuất ra và được sử dụng như các đầu vào hữu ích trong quá trình sản xuất sau đó. Cũng có người cho rằng, vốn chính là tư bản, là tiền được dùng với mục đích sinh lợi.

Mặc dù được nhìn nhận dưới những góc độ khác nhau, song vốn bao giờ cũng được gắn với các hoạt động nhằm mục đích kiếm lời. Như vậy, có thể hiểu, vốn là những yếu tố cần thiết để tiến hành các hoạt động sản xuất - kinh doanh và đầu tư. Các nguồn lực được sử dụng trong quá trình đầu tư gọi là vốn đầu tư và toàn bộ vốn đầu tư có thể được qui đổi thành tiền.

2. Bản chất vốn đầu tư

Hoạt động đầu tư là một quá trình sử dụng vốn đầu tư nhằm duy trì tiềm lực sẵn có hoặc tạo ra tiềm lực sản xuất - kinh doanh lớn hơn cho các doanh nghiệp và cá nhân. Đối với nền kinh tế, hoạt động đầu tư nhằm tạo ra và duy trì sự hoạt động của các cơ sở vật chất - kỹ thuật của nền kinh tế. Hoạt động đầu tư luôn diễn ra trong một thời gian khá dài (thậm chí rất dài) và quá trình này đòi hỏi một lượng vốn lớn. Thực tiễn cho thấy, vốn dùng cho hoạt động chi tiêu thường xuyên thường không đủ cho hoạt động đầu tư, và lại xét về mặt nguyên tắc không thể dùng vốn chi tiêu thường xuyên cho hoạt động đầu tư



vì điều đó sẽ gây ra sự xáo động mọi hoạt động bình thường của sản xuất và sinh hoạt xã hội.

Như vậy là, vốn đầu tư không thể trích ra từ chi tiêu thường xuyên được mà phải được hình thành từ những nguồn có tính chất ổn định và lâu dài. Nói một cách khác, muốn có vốn để đầu tư cần phải thực hiện tích lũy, tiết kiệm và huy động.

Xét trên phạm vi mỗi quốc gia, toàn bộ thu nhập của một nước được sử dụng phân chia làm 3 quỹ lớn. Đó là quỹ bù đắp, quỹ tích lũy và quỹ tiêu dùng. Quỹ bù đắp và quỹ tích lũy chính là nguồn để hình thành vốn đầu tư, trong đó quỹ tích lũy là bộ phận quan trọng nhất. Toàn bộ tích lũy được hình thành từ các khoản tiết kiệm. Vì vậy, tiết kiệm là nguồn cơ bản hình thành vốn đầu tư.

Đối với một nước, thông thường tiết kiệm bao gồm: tiết kiệm của chính phủ, của doanh nghiệp và của cá nhân. Mặt khác, với xu thế toàn cầu hoá nền kinh tế, sự giao lưu kinh tế giữa các nước ngày càng tăng cường, tất yếu nảy sinh sự di chuyển vốn đầu tư giữa các nước.

Những phân tích trên đã cho thấy rõ nguồn gốc của vốn đầu tư, từ đó có thể nói rằng, về bản chất vốn đầu tư là tiền tích lũy của xã hội, của các cơ sở sản xuất kinh doanh, dịch vụ, là tiền tiết kiệm của dân cư và vốn huy động được đưa vào sử dụng trong quá trình đầu tư nhằm duy trì tiềm lực sẵn có và tạo ra tiềm lực lớn hơn cho sản xuất - kinh doanh của các doanh nghiệp, cá nhân và toàn xã hội.

3. Các hình thức của vốn đầu tư

Vốn đầu tư là các nguồn lực được sử dụng trong quá trình đầu tư. Theo nghĩa hẹp, vốn đầu tư là tiềm lực về tài chính của

mỗi cá nhân, mỗi doanh nghiệp và mỗi quốc gia, còn theo nghĩa rộng, vốn đầu tư bao gồm nguồn nhân lực, nguồn tài lực, chất xám, tiền bạc và cả quan hệ đã tích lũy của từng cá nhân, từng doanh nghiệp và mỗi quốc gia.

Như vậy, vốn đầu tư là một khái niệm rộng bao gồm nhiều loại nguồn lực tài chính và phi tài chính khác nhau. Trong thực tế, những nguồn lực này tồn tại dưới rất nhiều hình thức khác nhau, thể hiện sự đa dạng và phong phú của vốn đầu tư. Những hình thức tồn tại chủ yếu của vốn đầu tư bao gồm:

- Tiền tệ các loại (bao gồm cả nội và ngoại tệ).
- Hiện vật hữu hình như tư liệu sản xuất, mặt đất, mặt nước, mặt biển...
- Hàng hoá vô hình như sức lao động, bằng phát minh sáng chế, biểu tượng uy tín hàng hoá...
- Các phương tiện đặc biệt khác như vàng, bạc, đá quý, cổ phiếu...

Khi nói đến vốn đầu tư có thể hình dung ra tất cả các nguồn lực được thể hiện cụ thể dưới các hình thức nêu trên. Trong quá trình phân tích, đánh giá và sử dụng, các nguồn lực đó thường được quy đổi về đơn vị đo lường tiền tệ.

Nhận thức và khẳng định vốn đầu tư tồn tại dưới nhiều hình thức khác nhau có ý nghĩa rất to lớn trong việc xây dựng, thực hiện và vận hành các dự án đầu tư, giúp cho việc tìm ra những giải pháp để khai thác và sử dụng hữu hiệu vốn cho đầu tư phát triển đất nước nói chung và mỗi doanh nghiệp nói riêng.

Về nội dung, vốn đầu tư thường được chi tiêu cho các mục đích sau:

- Chi phí chuẩn bị đầu tư

- Chi phí để tạo ra các TSCĐ mới hoặc bảo dưỡng sự hoạt động của các TSCĐ sẵn có.
- Chi để tạo ra hoặc tăng thêm tài sản lưu động.
- Chi phí dự phòng.

Trong mỗi nội dung nêu trên lại bao gồm nhiều khoản chi tiêu cụ thể khác nhau tùy theo mỗi dự án.

II. CÁC NGUỒN VỐN ĐẦU TƯ

Đối với mọi quốc gia, vốn đầu tư chỉ có thể đến từ hai nguồn là trong nước và nước ngoài. Tùy theo điều kiện và hoàn cảnh cụ thể của mỗi nước trong từng thời kì để xác định vai trò của mỗi nguồn vốn trong sự nghiệp phát triển đất nước.

Nhìn chung, hầu hết các quốc gia đều xác định nguồn vốn trong nước đóng vai trò quyết định, nguồn vốn nước ngoài đóng vai trò quan trọng. Huy động và sử dụng có hiệu quả nguồn vốn trong nước là điều kiện, tiền đề không thể thiếu được cho việc tiếp nhận và sử dụng một cách có hiệu quả nguồn vốn nước ngoài. Chúng ta lần lượt đi sâu xem xét các nguồn đó.

1. Nguồn vốn đầu tư trong nước

Bài học của các quốc gia phát triển kinh tế nhanh trên thế giới đã khẳng định nguồn vốn trong nước có một vị trí đặc biệt quan trọng. Đối với nước ta, tốc độ tăng trưởng kinh tế trong tương lai tất nhiên chủ yếu vẫn dựa vào nguồn vốn tích lũy từ nội bộ nền kinh tế.

Chúng ta đã khẳng định, vốn trong nước đóng vai trò quyết định. Chừng nào các nguồn lực: tiền bạc, của cải, nhà cửa, xe cộ, đất đai, tài nguyên và cả trí tuệ con người... được tung tối đa vào dòng chảy của đầu tư để sản sinh ra những dòng lợi nhuận

mới cao gấp nhiều lần số vốn ban đầu, thì chừng đó mỗi doanh nghiệp và cả quốc gia sẽ có tốc độ tăng trưởng cao và tạo khả năng phát triển vượt bậc về kinh tế, đẩy lùi nguy cơ tụt hậu.

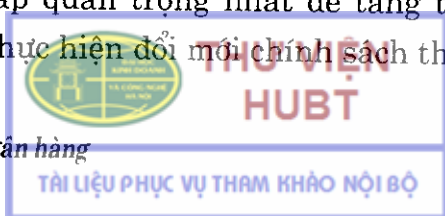
Vì vậy, chính sách đổi mới nhằm phát triển nền kinh tế hàng hoá nhiều thành phần của Nhà nước ta trong thời gian qua đã tập trung khơi dậy những tiềm năng to lớn về vốn trong nền kinh tế để phục vụ cho sự nghiệp công nghiệp hoá và hiện đại hoá đất nước. Những nguồn vốn trong nước chủ yếu bao gồm:

1.1. Nguồn vốn Ngân sách Nhà nước

Vốn đầu tư trong nước bao gồm nhiều nguồn khác nhau nhưng vốn đầu tư từ Ngân sách Nhà nước là bộ phận quan trọng nhất trong toàn bộ khối lượng đầu tư. Đây là nguồn vốn chắc chắn và ổn định. Nó có vị trí rất quan trọng trong việc tạo ra môi trường đầu tư thuận lợi nhằm đẩy mạnh đầu tư của mọi thành phần kinh tế theo định hướng chung của kế hoạch, chính sách và pháp luật, đồng thời trực tiếp tạo ra năng lực sản xuất của một số lĩnh vực quan trọng nhất của nền kinh tế, bảo đảm theo đúng định hướng của chiến lược và qui hoạch phát triển kinh tế - xã hội, từ đó tạo ra sự chuyển dịch tích cực về cơ cấu kinh tế theo hướng hiện đại hoá.

Nguồn vốn Ngân sách Nhà nước được hình thành chủ yếu dựa vào thu thuế, phí và lệ phí, nguồn tài nguyên quốc gia và vay nợ... trong đó, thu thuế vẫn là nguồn thu quan trọng nhất. Vì vậy, để tăng cường nguồn vốn đầu tư từ Ngân sách Nhà nước trước hết cần tăng thu cho Ngân sách Nhà nước.

Biện pháp quan trọng nhất để tăng thu cho Ngân sách Nhà nước là thực hiện đổi mới chính sách thuế theo hướng đơn



giản, công bằng, khuyến khích mọi người làm ăn hợp pháp, đảm bảo thu đúng, thu đủ, phù hợp với tình hình và khả năng đóng góp của các doanh nghiệp và cá nhân. Đảm bảo sự bình đẳng giữa các doanh nghiệp của mọi thành phần kinh tế. Nếu cùng một loại hình kinh doanh thì nên chỉ có một loại thuế suất. Không nên nhận thức đơn giản rằng, tăng thuế sẽ tăng thu cho Ngân sách Nhà nước. Chính sự tăng thuế không hợp lý sẽ dẫn đến thất thu cho Ngân sách Nhà nước cả trước mắt cũng như lâu dài.

Chuyển sang kinh tế thị trường cần coi trọng việc mở rộng diện thu thuế đi đôi với những biện pháp hữu hiệu nhằm giảm tình trạng trốn lậu thuế, xử lý nghiêm minh những hiện tượng trốn lậu thuế. Mặt khác, cần tránh các khoản lạm thu, cản trở và gây phiền hà đến sản xuất - kinh doanh của các cơ sở và sinh hoạt nhân dân.

Về phân bổ, sử dụng vốn đầu tư từ Ngân sách Nhà nước. Chức năng chủ yếu của vốn Ngân sách Nhà nước là đầu tư vào các lĩnh vực như nâng cấp và cải thiện cơ sở hạ tầng, đầu tư phát triển một số công trình then chốt của nền kinh tế và điều chỉnh các mất cân đối trong đầu tư cả nước. Hiện nay, mỗi năm có khoảng 30% Ngân sách (chiếm khoảng gần 10% GDP) được dùng cho đầu tư phát triển dưới 2 hình thức cấp phát và tín dụng ưu đãi của Nhà nước.

Những dự án đầu tư được cấp phát vốn từ vốn Ngân sách Nhà nước là những dự án không thực hiện theo nguyên tắc hoàn trả trực tiếp. Đối tượng của nguồn vốn này bao gồm:

- Các dự án đầu tư xây dựng các công trình kết cấu hạ tầng kinh tế-xã hội, quốc phòng, an ninh như dự án giao thông, thủy lợi, trồng rừng đầu nguồn...

- Đầu tư và hỗ trợ vốn cho các doanh nghiệp Nhà nước, góp vốn cổ phần, liên doanh vào các doanh nghiệp thuộc lĩnh vực cần thiết có sự tham gia của Nhà nước.

- Chi cho quỹ hỗ trợ đầu tư quốc gia và các quỹ hỗ trợ phát triển đối với các chương trình, dự án phát triển kinh tế.

Những dự án được cấp vốn tín dụng ưu đãi của Nhà nước là những dự án đầu tư thực hiện theo nguyên tắc hoàn trả trực tiếp. Đối tượng cụ thể bao gồm:

- Các dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kinh tế, cơ sở sản xuất- kinh doanh tạo việc làm có khả năng thu hồi vốn.

- Các dự án đầu tư cho các ngành kinh tế quan trọng của Nhà nước trong từng thời kì.

- Một số dự án đầu tư của ngành khác có khả năng thu hồi vốn đã được xác định trong cơ cấu kế hoạch của Nhà nước.

Các dự án được đầu tư bằng vốn Ngân sách Nhà nước phải đảm bảo có đủ các điều kiện qui định của Nhà nước trong từng thời kì.

1.2. Nguồn vốn đầu tư của các doanh nghiệp

Trong quá trình sản xuất - kinh doanh, doanh thu của các doanh nghiệp sau khi trừ đi tổng chi phí sẽ còn lại lợi nhuận. Lợi nhuận trước thuế sau khi đóng thuế thu nhập sẽ còn lại lợi nhuận sau thuế.

Đối với các công ty cổ phần, một phần lợi nhuận sau thuế được chia cho các cổ đông, phần lợi nhuận còn lại không chia sẽ trở thành nguồn vốn đầu tư quan trọng của doanh nghiệp. Mặt khác, trong quá trình sản xuất kinh doanh, do đặc điểm của việc sử dụng tài sản cố định là có sự hao mòn dần và giá trị hao mòn

đó hình thành nên quỹ khấu hao. Đây là một nguồn vốn được doanh nghiệp sử dụng để đầu tư.

Như vậy, nguồn vốn đầu tư của doanh nghiệp được hình thành chủ yếu từ khấu hao và lợi nhuận để lại cho doanh nghiệp.

Để thấy rõ qui mô và xu thế biến động của nguồn vốn này, cần phân tích các nhân tố chủ yếu có ảnh hưởng đến quá trình hình thành và phát triển như cơ chế quản lý kinh tế của Nhà nước, hiệu quả hoạt động sản xuất - kinh doanh...

Về cơ chế quản lý kinh tế của Nhà nước. Chuyển sang kinh tế thị trường, những mệnh lệnh; can thiệp quá sâu vào quá trình chỉ đạo sản xuất - kinh doanh không còn nữa. Hơn nữa, cơ chế quản lý kinh tế của Nhà nước có sự thay đổi theo chiều hướng ngày càng mềm dẻo và linh hoạt, quyền tự chủ, đặc biệt là tự chủ về mặt tài chính của các doanh nghiệp ngày càng được nâng cao, điều đó có tác động tích cực đến nguồn vốn này.

Về hiệu quả hoạt động sản xuất - kinh doanh. Hầu hết các doanh nghiệp, sau hơn 10 năm chuyển sang kinh tế thị trường bước đầu đã quen dần và thích nghi với cơ chế thị trường.

Tích tụ và tập trung vốn để đổi mới trang thiết bị và mở rộng qui mô sản xuất, tăng cường khả năng cạnh tranh, mở rộng thị trường luôn luôn là mục tiêu phấn đấu của các doanh nghiệp. Để đạt được điều đó, các doanh nghiệp đã chú trọng tiết kiệm trong quá trình sử dụng vật tư, nguyên liệu, tăng hệ số sử dụng máy móc thiết bị, xử lý vật tư ứ đọng và các tài sản cần thanh lý...

Chính những bài học kinh nghiệm quý giá tích lũy được trong những năm đầu chuyển sang sản xuất - kinh doanh theo cơ chế thị trường đã giúp các doanh nghiệp vượt qua những khó khăn để nâng cao hiệu quả sản xuất - kinh doanh. Điều đó đã

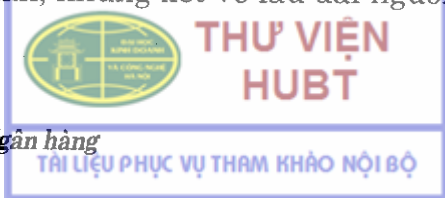
góp phần đáng kể mở rộng qui mô nguồn vốn tự có để thực hiện các dự án đầu tư.

Ngoài ra, các doanh nghiệp còn có thể huy động vốn bổ sung dưới hình thức như phát hành trái phiếu và cổ phiếu để thực hiện đầu tư. Trái phiếu doanh nghiệp là chứng chỉ vay nợ có kì hạn và có lãi do doanh nghiệp phát hành. Cổ phiếu doanh nghiệp là chứng chỉ thừa nhận vốn của chủ sở hữu do doanh nghiệp phát hành. Sự hình thành và phát triển của nguồn vốn này phụ thuộc chủ yếu vào khả năng, uy tín trong huy động vốn của doanh nghiệp cũng như nhận thức, tâm lý của nhân dân.

Các doanh nghiệp muốn được phát hành trái phiếu và cổ phiếu phải có các điều kiện. Chẳng hạn như muốn phát hành trái phiếu phải có dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt, phương án phát hành... Muốn phát hành cổ phiếu phải có các điều kiện như quyết định thành lập, đề án sản xuất - kinh doanh, phương án phát hành... Điều kiện cụ thể để được phát hành trái phiếu và cổ phiếu do Nhà nước qui định cụ thể trong từng thời kì nhất định.

Đối với các nước có nền kinh tế thị trường phát triển huy động vốn thông qua trái phiếu và cổ phiếu là hình thức quan trọng nhất và phổ biến trên nhằm thực hiện đầu tư hình thành doanh nghiệp cũng như mở rộng qui mô sản xuất - kinh doanh, đổi mới thiết bị - công nghệ của các doanh nghiệp đang hoạt động.

Tuy nhiên, đối với nước ta hiện nay, hình thức huy động vốn này vẫn còn rất mới mẻ. Nhận thức và tâm lý của nhiều người dân còn nhiều hạn chế. Vì vậy, khả năng huy động vốn thông qua phát hành trái phiếu và cổ phiếu doanh nghiệp gặp nhiều khó khăn, nhưng xét về lâu dài nguồn vốn này rất nhiều triển vọng.



Từ những phân tích trên đây cho thấy, xu hướng nguồn vốn đầu tư từ doanh nghiệp sẽ tăng cả về tỷ trọng lẫn qui mô. Song, đối với hầu hết các doanh nghiệp nước ta hiện nay là vốn tự có hình thành từ lợi nhuận và khấu hao nên qui mô hiện tại còn nhỏ bé. Vì vậy, nguồn vốn này chủ yếu được sử dụng đầu tư cho các dự án mở rộng qui mô sản xuất và cải tiến kỹ thuật.

1.3. Nguồn vốn từ ngân hàng thương mại, các trung gian tài chính

Các trung gian tài chính (ngân hàng, quỹ đầu tư...) đóng vai trò quan trọng trong việc cung ứng các nguồn vốn cho việc thực hiện các dự án đầu tư. Tín dụng là hoạt động kinh doanh chủ yếu của các ngân hàng thương mại. Trong hoạt động kinh doanh tín dụng, đầu tư theo dự án là một nội dung quan trọng.

Trên cơ sở các dự án có nhu cầu vay vốn của khách hàng gửi đến, các ngân hàng thương mại sẽ tiến hành thẩm định, đánh giá tính khả thi của dự án để quyết định có nên đáp ứng nhu cầu vốn cho các dự án đó hay không.

Để tiến hành đầu tư theo dự án đã được thẩm định, các ngân hàng thương mại phải có vốn. Vốn để đầu tư cho các dự án của ngân hàng thương mại bao gồm:

- Vốn tự có của các ngân hàng thương mại do được cấp (đối với ngân hàng thương mại quốc doanh), hoặc do góp vốn (đối với ngân hàng thương mại cổ phần) và vốn tích lũy được trong quá trình kinh doanh.

- Vốn huy động của dân cư dưới hình thức phát hành trái phiếu dài hạn hoặc huy động tiền gửi định kỳ dài hạn.

- Một phần vốn huy động ngắn hạn theo quy định của Ngân hàng Nhà nước cho từng thời kỳ.

- Vốn vay nợ nước ngoài.

Trong các bộ phận vốn đầu tư nêu trên, về cơ bản và lâu dài, vốn huy động là thành phần chủ yếu.

Nhìn chung, đối với các nước đang chuyển sang kinh tế thị trường, do vốn đầu tư từ nguồn ngân sách và doanh nghiệp còn nhiều hạn chế nên vốn đầu tư từ ngân hàng thương mại là nguồn vốn quan trọng và chủ yếu để thực hiện đầu tư cho các dự án.

Đối với các ngân hàng thương mại nước ta hiện nay, nguồn vốn này chưa thật dồi dào và thiếu ổn định. Có lúc, có nơi các ngân hàng thương mại đã không đủ vốn đáp ứng cho các dự án có tính khả thi. Ngược lại, đôi khi các ngân hàng thương mại bị ứ đọng một lượng vốn khá lớn không đầu tư được.

Vì vậy, khai thác, mở rộng nguồn vốn huy động có kì hạn dài, đồng thời đẩy mạnh đầu tư cho các dự án, nâng cao tỉ trọng dư nợ trung dài - hạn trong tổng dư nợ đang là mối quan tâm của các ngân hàng thương mại nước ta. Hiện nay, tỉ trọng dư nợ trung - dài hạn của các ngân hàng thương mại nước ta chiếm khoảng 30% tổng dư nợ.

Đối tượng đầu tư của nguồn vốn này về nguyên tắc là các dự án có khả năng hoàn trả vốn và lãi trong một thời gian nhất định, thông thường là các dự án sản xuất kinh doanh có hiệu quả tài chính cao. Thực tế hiện nay, đối tượng đầu tư là các dự án mới, nhưng chủ yếu là các dự án đầu tư chiều sâu, cải tiến kĩ thuật, mở rộng qui mô sản xuất. Muốn được đầu tư bằng nguồn vốn này, chủ đầu tư phải có đủ điều kiện theo qui định của qui chế cho vay do ngân hàng qui định.



1.4. Nguồn vốn từ dân cư

Hơn 10 năm qua, với những thành công ban đầu của công cuộc đổi mới đất nước, thu nhập của dân cư nước ta tăng lên đáng kể. Đó là tiền đề quan trọng tạo ra một lượng vốn đầu tư rất lớn trong các tầng lớp dân cư nước ta.

Theo ước tính của các nhà kinh tế, lượng vốn đó khoảng 10 tỷ USD. Đa số người dân ở nước ta chưa quen với sự mạo hiểm trên thương trường, họ có tâm lý muốn giữ gìn chắc chắn những khoản tiết kiệm được để đề phòng những lúc ốm đau và những bất chắc trong cuộc sống. Vì thế, đa phần là họ sử dụng để mua những thứ để dành được như vàng, ngoại tệ... Số liệu của Bộ Kế hoạch - Đầu tư và Tổng cục Thống kê cho thấy: 44% tiền để dành của dân được dùng để mua vàng và ngoại tệ, 20% mua nhà đất và cải thiện điều kiện sinh hoạt, 17% gửi tiết kiệm và chỉ có 19% dùng trực tiếp cho các dự án. Điều đó chứng tỏ tiềm năng vốn trong dân còn rất lớn chưa được khai thác.

Vốn nhàn rỗi của nhiều gia đình được hình thành từ tiết kiệm và tích lũy qua nhiều năm, nhiều thế hệ chưa được tung vào dòng chảy đầu tư của xã hội. Trong bối cảnh đó, cần có những giải pháp cụ thể giàu tính khả thi để biến tiềm năng này thành hiện thực, phục vụ tích cực cho công cuộc đầu tư phát triển đất nước.

Để tăng cường quá trình tích tụ, tập trung vốn đầu tư của dân cư, một mặt cần đổi mới hoạt động của các trung gian tài chính, đặc biệt là hoạt động của các ngân hàng thương mại, mặt khác, cần có các chính sách khuyến khích các hộ gia đình phát triển sản xuất và thực hành tiết kiệm.

Khi có nhiều người dân thành lập các doanh nghiệp đầu tư trong mọi lĩnh vực công nghiệp, nông nghiệp, du lịch dịch vụ...

thì lượng vốn được tung vào dòng chảy đầu tư sẽ tăng lên, bởi vì theo luật pháp, muốn thành lập công ty thì chủ thể phải có vốn pháp định.

Khó khăn rất lớn của hầu hết các doanh nghiệp tư nhân là tìm kiếm và xây dựng các phương án, dự án sản xuất - kinh doanh có hiệu quả. Nhà nước cần sớm có qui hoạch đầu tư tổng thể trong toàn bộ nền kinh tế nói chung và trong từng lĩnh vực cụ thể nói riêng. Chính trên cơ sở qui hoạch tổng thể đó, các doanh nghiệp sẽ có điều kiện lựa chọn và xây dựng các dự án đầu có hiệu quả để tổ chức hoạt động sản xuất - kinh doanh.

Trước mắt, muốn tạo môi trường đầu tư và kinh doanh hấp dẫn cho người dân tin tưởng và yên tâm bỏ vốn đầu tư, cần quan tâm giải quyết các vấn đề sau:

- Cải cách các thủ tục hành chính về lập doanh nghiệp, tiến tới một cửa, một dấu để giảm tối đa thời gian chờ đợi.

- Quyền sử dụng đất đai, cần đảm bảo vừa sử dụng hợp lý, tiết kiệm vừa tạo điều kiện thuận lợi và bình đẳng trong việc giao đất cho các doanh nghiệp ngoài quốc doanh và nhân dân làm ăn chân chính theo pháp luật.

- Về thuế, phải đảm bảo công bằng, khuyến khích đầu tư theo đúng qui hoạch, kế hoạch, pháp luật của Nhà nước.

- Có chính sách khuyến khích các hộ gia đình ở các vùng nông thôn, vùng sâu, vùng xa mạnh dạn bỏ vốn để đầu tư vào sản xuất trên cơ sở biết khai thác tối đa lợi thế so sánh của từng vùng, từng khu vực.

- Có chính sách khuyến khích đầu tư khôi phục và phát triển các làng nghề truyền thống.

2. Nguồn vốn đầu tư nước ngoài

Nhu cầu vốn đầu tư phát triển để thực hiện công nghiệp hoá và hiện đại hoá đất nước ta rất lớn. Trong điều kiện cụ thể của nền kinh nước ta hiện nay, vốn trong nước không đáp ứng đủ nhu cầu đầu tư phát triển kinh tế nên sự bổ sung của vốn nước ngoài là hết sức cần thiết. Chúng ta đã khẳng định, vốn trong nước đóng vai trò quyết định, vốn nước ngoài đóng vai trò quan trọng và thực tiễn đã chứng tỏ điều đó là hoàn toàn đúng đắn.

Từ khi thực hiện công cuộc đổi mới đất nước cho đến nay, nhiều chính sách và biện pháp tích cực đã được ban hành và đi vào cuộc sống góp phần thu hút mạnh mẽ vốn đầu tư nước ngoài bao gồm cả đầu tư trực tiếp và gián tiếp.

2.1. Nguồn vốn đầu tư trực tiếp

Nguồn vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài, gọi tắt là FDI được hình thành do các doanh nghiệp, cá nhân người nước ngoài thực hiện đầu tư trực tiếp vào nước ta theo Luật Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam.

Thu hút đầu tư trực tiếp nước ngoài có ý nghĩa cực kì quan trọng đối với các nước đang phát triển nói chung và nước ta nói riêng. Thông qua hoạt động này, sẽ tranh thủ được vốn, công nghệ và kinh nghiệm quản lý để phát triển kinh tế. Mặt khác, thu hút hoạt động đầu tư trực tiếp nước ngoài không có sự ràng buộc về chính trị và không để lại gánh nặng nợ nần cho nền kinh tế.

Tác động chủ yếu của đầu tư trực tiếp nước ngoài được thể hiện trên các khía cạnh chính như sau:

- Góp phần quan trọng vào quá trình tăng trưởng kinh tế. Nguồn vốn FDI là nguồn bổ sung quan trọng để thực hiện công nghiệp hoá và hiện đại hoá đất nước. Những cơ sở sản xuất - kinh doanh được hình thành do nguồn vốn FDI đi vào hoạt động sẽ cung cấp sản phẩm, dịch vụ cho xã hội, góp phần thúc đẩy tăng trưởng kinh tế, điều này có ý nghĩa hết sức quan trọng khi năng lực sản xuất của các cơ sở trong nước còn nhiều hạn chế.

- Góp phần tạo ra nhiều việc làm mới và phát triển nguồn nhân lực. Các dự án đầu tư nước ngoài là nơi thu hút lực lượng lao động mới, góp phần giải quyết tình trạng thất nghiệp. Hơn nữa, do làm việc trong các cơ sở có vốn đầu tư nước ngoài đòi hỏi người lao động có chất lượng cao về các mặt như trình độ ngoại ngữ, trình độ chuyên môn. Từ đó, tạo ra sự phát triển nguồn nhân lực cả về lượng lẫn về chất.

- Góp phần tăng nhanh khả năng xuất khẩu. Nhờ có công nghệ và thiết bị hiện đại, các sản phẩm sản xuất tại các cơ sở sản xuất có vốn đầu tư nước ngoài có chất lượng cao, đáp ứng được yêu cầu xuất khẩu, tạo tiền đề cho kim ngạch xuất khẩu mỗi năm ngày một tăng, mang lại nguồn ngoại tệ quý giá cho đất nước.

- Góp phần tạo ra sự chuyển dịch về cơ cấu kinh tế. Với chính sách thu hút nguồn vốn FDI theo ngành nghề và lãnh thổ hợp lý sẽ có tác dụng tích cực tạo ra sự chuyển dịch cơ cấu kinh tế đất nước theo hướng công nghiệp hoá, hiện đại hoá.

- Góp phần tạo ra nguồn thu cho Ngân sách Nhà nước. Thu hút đầu tư trực tiếp nước ngoài sẽ tạo cho Ngân sách Nhà nước nhiều nguồn thu như các khoản cho thuê đất, mặt nước, mặt biển... Đặc biệt là nguồn thu thuế từ hoạt động sản xuất - kinh doanh của các cơ sở, các dự án FDI.



VIỆN
HUBT

Tuy nhiên, động cơ chủ yếu nhất của những nhà đầu tư trực tiếp nước ngoài là tìm kiếm thị trường hấp dẫn, thuận lợi, an toàn nhằm thu được lợi nhuận cao. Chính điều này là hạn chế lớn nhất của đầu tư trực tiếp nước ngoài, gây ra ảnh hưởng bất lợi về cơ cấu kinh tế nếu không có sự điều chỉnh của Nhà nước.

Những hình thức đầu tư trực tiếp nước ngoài ở nước ta trong thời gian qua thông thường là hợp đồng hợp tác kinh doanh, xí nghiệp liên doanh, xí nghiệp 100% vốn nước ngoài, hợp đồng xây dựng kinh doanh - chuyển giao...

Để đẩy mạnh thu hút đầu tư trực tiếp nước ngoài, cần thực hiện các biện pháp cơ bản sau:

Một là, xây dựng và hoàn thiện chiến lược thu hút đầu tư nước ngoài. Kinh nghiệm của nhiều nước cho thấy sau một thời gian thu đầu tư nước ngoài sẽ nảy sinh nhiều vấn đề cần giải quyết, đặc biệt là vấn đề cơ cấu kinh tế. Nền kinh tế vốn đã phát triển thiếu cân đối lại càng mất cân đối hơn.

Vì vậy, cần xây dựng và hoàn thiện chiến lược thu hút đầu tư trực tiếp nước ngoài theo hướng, vừa chấp nhận ý muốn của các nhà đầu tư theo khuôn khổ luật định vừa có sự điều chỉnh vĩ mô của Nhà nước để tránh tình trạng mất cân đối về cơ cấu kinh tế. Cụ thể cần thu hút đầu tư trực tiếp nước ngoài vào các lĩnh vực sau:

- Xây dựng những công trình then chốt trong ngành công nghiệp như dầu khí, điện, xi măng, sắt thép, hoá chất...
- Những ngành công nghiệp mũi nhọn có sử dụng kỹ thuật - công nghệ cao như điện tử, tin học, sinh học, vật liệu mới...
- Tập trung vào các dự án đầu tư phát triển sản xuất và chế biến hàng xuất khẩu trong các ngành công nghiệp nhẹ, công nghiệp thực phẩm gắn với vùng nguyên liệu.

- Chú trọng đến các dự án thuộc các ngành có tỉ suất lợi nhuận cao như du lịch, khách sạn, sửa chữa tàu biển, dịch vụ sân bay...

- Khuyến khích tới các dự án sử dụng nhiều lao động và nguyên vật liệu của Việt Nam.

Hai là, coi trọng tìm kiếm và lựa chọn đối tác đầu tư. Việc lựa chọn đối tác đầu tư là vấn đề hết sức cần thiết và có tầm quan trọng đặc biệt nhằm đạt được mục tiêu đề ra khi thu hút đầu tư trực tiếp nước ngoài là tranh thủ vốn, công nghệ và học hỏi kinh nghiệm quản lý.

Vì vậy, về lâu dài, cần tìm kiếm và lựa chọn theo hướng trọng tâm vào các công ty xuyên quốc gia, những nhà đầu tư hàng đầu phù hợp với từng ngành, từng lĩnh vực cần đầu tư phát triển. Muốn đạt được điều đó, cần chuẩn bị và tiến hành các công việc như thành lập các tập đoàn kinh tế lớn để tạo ra đối tác tương xứng, đẩy mạnh hoạt động xúc tiến đầu tư cũng như hoạt động của các công ty tư vấn đầu tư.

Trước mắt, cần tận dụng mọi khả năng thu hút cá nhân, những công ty nhỏ để thúc đẩy đầu tư và phát triển kinh tế đất nước, nhằm tạo tiền đề từng bước hướng tới mục tiêu lâu dài.

Khi lựa chọn đối tác, cần thông qua thông tin nhiều chiều để hiểu rõ đối tác và kịp thời sàng lọc những nhà đầu tư có ý đồ xấu hoặc không có khả năng thực hiện các dự án.

Ba là, cải thiện môi trường đầu tư. Môi trường đầu tư được hiểu là tổng hoà các yếu tố có liên quan, tác động đến quá trình thực hiện và tính sinh lời của công cuộc đầu tư. Đây là một vấn đề rộng lớn và phức tạp có liên quan đến nhiều ngành, nhiều cơ quan.



Để từng bước cải thiện môi trường đầu tư, tạo ra môi trường đầu tư ngày càng hấp dẫn hơn nhằm tăng cường khả năng thu hoạt động đầu tư trực tiếp nước ngoài, trước mắt và lâu dài cần quan tâm giải quyết tốt các vấn đề chủ yếu sau:

- Hoàn thiện hệ thống luật pháp. Hệ thống luật pháp là vấn đề luôn được các nhà đầu tư nước ngoài quan tâm, đặc biệt là Luật Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam. Vì vậy, cần hoàn thiện Luật Đầu tư nước ngoài cho ngày càng thông thoáng, hấp dẫn hơn đồng thời phù hợp với thông lệ quốc tế. Ngoài ra, việc ban hành các văn bản pháp lý cần đảm bảo tính kịp thời, tránh sự chồng chéo, chưa thống nhất, thậm chí còn có chỗ mâu thuẫn.

- Tăng cường kết cấu cơ sở hạ tầng. Có thể nói, kết cấu cơ sở hạ tầng là điều kiện tiên quyết để thu hút mạnh mẽ đầu tư trực tiếp nước ngoài. Chính sự yếu kém về kết cấu cơ sở hạ tầng như hệ thống giao thông, hệ thống thông tin liên lạc, hệ thống cấp thoát nước... là nhân tố có ảnh hưởng rất lớn đến hoạt động đầu tư trực tiếp, làm giảm sức thu hút nguồn vốn FDI.

- Thực hiện đồng bộ các chính sách khuyến khích đầu tư. Các chính sách kinh tế của Nhà nước có ảnh hưởng rất lớn đến khả năng sinh lời và hiệu quả kinh tế - xã hội của các dự án đầu tư. Bởi vậy, một mặt các chính sách đó phải có sức hấp dẫn các Nhà đầu tư nước ngoài tích cực chuyển vốn vào nước ta và mặt khác, phải định hướng được nguồn FDI đáp ứng được mục tiêu phát triển đất nước theo hướng công nghiệp hoá, hiện đại hoá.

- Hoàn thiện bộ máy quản lý đầu tư nước ngoài, thực hiện đơn giản hoá thủ tục đầu tư. Với tư cách là một bộ phận của hoạt động đầu tư chung trong cả nước, hoạt động đầu tư nước ngoài cần có sự quản lý Nhà nước. Song, cần có sự đổi mới mạnh mẽ trong lĩnh vực này cả về bộ máy lẫn đội ngũ cán bộ.

Về bộ máy, cần đổi mới theo hướng tinh giản, gọn nhẹ, có hiệu lực. Về cán bộ, cần xây dựng chiến lược đào tạo đội ngũ cán bộ là những chuyên gia trong lĩnh vực này, có phong cách giao tiếp tốt, có trình độ ngoại ngữ và giỏi chuyên môn, am hiểu thông lệ quốc tế.

2.2. Nguồn vốn đầu tư gián tiếp

Nguồn vốn đầu tư gián tiếp nước ngoài được hình thành trên cơ sở các Chính phủ, các tổ chức quốc tế thực hiện viện trợ, tín dụng dài hạn ưu đãi; vay dài hạn từ các ngân hàng thương mại nước ngoài và thực hiện phát hành trái phiếu, cổ phiếu ra nước ngoài.

Với những thành tích đáng kể đạt được trong công cuộc đổi mới đất nước uy tín trên thế giới của Việt Nam được ngày một nâng cao, việc bình thường hoá quan hệ với Mỹ và thực hiện khai thông quan hệ với các tổ chức tài chính quốc tế như Ngân hàng thế giới (WB), Quỹ tiền tệ quốc tế (IMF), Ngân hàng phát triển châu Á (ADB)... khả năng thu hút nguồn vốn này của Việt Nam ngày càng dễ dàng hơn.

Do có qui mô lớn nên nguồn vốn này có tác động nhanh và mạnh đối với việc giải quyết các nhu cầu phát triển của nền kinh tế. Nhưng đi cùng với nguồn vốn này thường có các điều kiện do các nhà tài trợ đặt ra để mưu tìm lợi ích kinh tế hoặc chính trị, chẳng hạn, các nhà tài trợ tuy không trực tiếp điều hành dự án, nhưng có thể tham gia gián tiếp dưới hình thức đấu thầu hoặc hỗ trợ chuyên gia.

Mặt khác, cần đặc biệt chú ý đến tính hiệu quả của sử dụng nguồn vốn này. Bởi vì, nếu sử dụng nguồn vốn này kém hiệu quả về kinh tế - xã hội thì sẽ dẫn đến tình trạng nợ nần chồng chất, bởi phần lớn nguồn vốn này phải hoàn trả có thời hạn.

Hiện nay, nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức gọi tắt là ODA (Official Development Assistance) là nguồn vốn đầu tư nước ngoài gián tiếp quan trọng nhất của nước ta hiện nay. Đây là nguồn vốn hỗ trợ của chính phủ các nước, các hệ thống của tổ chức Liên hợp quốc, các tổ chức phi chính phủ, các tổ chức tài chính quốc tế... dành cho Chính phủ Việt Nam để thực hiện các chương trình phát triển, các dự án đầu tư và hỗ trợ cán cân thanh toán, trong đó hỗ trợ dự án là chủ yếu nhất. Vì vậy, ODA có ý nghĩa quan trọng đối với sự phát triển kinh tế - xã hội của nước ta.

Hỗ trợ phát triển chính thức (ODA) bao gồm các khoản viện trợ không hoàn lại và các khoản cho vay với các điều kiện ưu đãi về lãi suất và thời hạn thanh toán.

Đối với nguồn vốn ODA không hoàn trả được ưu tiên sử dụng cho các dự án thuộc các lĩnh vực sau đây:

- Y tế, dân số và kế hoạch hoá gia đình.
- Giáo dục, đào tạo và phát triển nguồn nhân lực.
- Các vấn đề xã hội (xoá đói giảm nghèo, phát triển miền núi và nông thôn, cấp nước sinh hoạt...).
- Bảo vệ môi trường sinh thái.

Đối với nguồn vốn ODA cho vay ưu đãi, được ưu tiên sử dụng cho các dự án đầu tư cải tạo cơ sở hạ tầng kinh tế - xã hội thuộc các lĩnh vực sau đây:

- Năng lượng, điện tử (xây dựng, nâng cấp nhà máy điện, đường dây tải điện...).
- Giao thông vận tải (xây dựng mới, cải tạo, mở rộng đường xá, cầu cống...).
- Nông nghiệp, thuỷ lợi (xây dựng, cải tạo đê điều, kênh mương, nước sạch nông thôn...).

- Thông tin liên lạc (các dự án bưu chính, viễn thông...).
- Xã hội (dự án xây dựng, cải tạo bệnh viện, trường học, cán bộ...).
- Một số lĩnh vực khác, kể cả một số dự án sản xuất cá biệt.

Trong một số chương trình, dự án cụ thể có thể kết hợp một phần ODA không hoàn lại và một phần ODA cho vay.

Chính phủ thống nhất quản lý ODA, bao gồm việc xác định chủ trương thu hút, vận động bên nước ngoài, đàm phán và ký kết các điều ước quốc tế, tổ chức giám sát quá trình thực hiện và đánh giá kết quả thực hiện các dự án ODA.

Đối với ODA không hoàn lại, Chính phủ cấp lại dưới dạng cấp vốn đầu tư xây dựng cơ bản của Ngân sách Nhà nước hoặc dưới dạng đầu tư tín dụng của Nhà nước.

Đối với ODA vay ưu đãi, Bộ Kế hoạch - Đầu tư, Bộ Tài chính, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và các cơ quan có liên quan lập kế hoạch vay và trả nợ trình Chính phủ phê duyệt.

Việc vận động nguồn vốn ODA phải căn cứ vào chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, qui hoạch đầu tư, và nhu cầu của Nhà nước về các nguồn vốn hỗ trợ bên ngoài trong từng thời kì. Trong hoàn cảnh hiện nay, để đẩy mạnh thu hút nguồn vốn này cần tiến hành các biện pháp chủ yếu:

Một là, xây dựng và hoàn thiện qui hoạch về huy động và sử dụng ODA theo hướng:

- Huy động và sử dụng ODA cần có đối sách hợp lý với các đối tác khác nhau, bảo đảm lợi ích của đất nước, khai thác hết lợi thế của từng loại hình ODA, bảo đảm phát triển bền vững.

- ODA là nguồn vốn hỗ trợ phát triển được thực hiện dưới nhiều hình thức khác nhau. Vì vậy, trong huy động ODA cần

làm rõ những hướng ưu tiên vận động vốn theo các đối tác, các loại hình hỗ trợ phát triển.

- Cần gắn huy động và sử dụng ODA với qui hoạch đầu tư nói chung và phải thích ứng với chức năng chủ yếu của vốn ODA là đầu tư vào cơ sở hạ tầng kĩ thuật và xã hội, đào tạo nguồn lực và bảo vệ môi trường.

- Cần nghiên cứu kĩ vấn đề cho vay lại nhằm tạo điều kiện hỗ trợ vốn cho các doanh nghiệp với điều kiện bình đẳng, đồng thời tránh hiện tượng ưu tiên tràn lan.

Hai là, xây dựng danh mục các dự án ưu tiên gọi vốn ODA. Hỗ trợ theo dự án là hình thức đầu tư chủ yếu của ODA, nên việc xây dựng danh mục các dự án đầu tư gọi vốn ODA là hết sức quan trọng. Cần xây dựng các dự án thu hút và sử dụng ODA đến năm 2000 và 2010.

Việc xây dựng các dự án gọi vốn ODA cần đáp ứng được yêu cầu của từng nhà tài trợ, trên cơ sở phù hợp với qui hoạch đầu tư phát triển kinh tế - xã hội của đất nước. Mặt khác, qui mô vay vốn của các dự án cần hợp lý, cân đối khả năng vay - trả để vừa đảm bảo đủ nguồn vốn đầu tư phát triển vừa đảm bảo khả năng trả nợ. Cần khắc phục tình trạng tiến độ giải ngân ODA chậm.

Ba là, xác định rõ chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của các cơ quan tham gia quá trình quản lý, điều phối và sử dụng ODA. Thu hút và sử dụng ODA là một vấn đề rộng lớn và phức tạp, có liên quan đến nhiều ngành, nhiều cơ quan. Công tác quản lý, điều phối ODA đối với nước ta còn khá mới mẻ nhưng đã dần dần đi vào nề nếp. Tuy nhiên, vẫn còn tình trạng chức năng, nhiệm vụ cụ thể của một số cơ quan có liên quan đến quản lý, điều phối và sử dụng ODA còn chồng chéo. Khắc phục tình trạng này, cần qui định rõ các mối quan hệ và lề lối làm việc giữa các

cơ quan, đồng thời tổ chức hệ thống các cơ quan quản lý, điều phối và sử dụng ODA từ Trung ương đến địa phương theo chế độ một cửa. Mặt khác, cần thiết lập hệ thống thông tin hữu hiệu về ODA và tăng cường năng lực cho các đơn vị đầu mối ODA của Bộ kế hoạch và Đầu tư cũng như đơn vị đầu mối ODA ở các Bộ, các sở Kế hoạch và Đầu tư, các tổ chức và đoàn thể.

CÂU HỎI:

1. Vốn đầu tư là gì? Phân tích bản chất vốn đầu tư.
2. Phân tích các hình thức của vốn đầu tư. Ý nghĩa của việc nghiên cứu các hình thức vốn đầu tư?
3. Phân tích những nội dung chính của nguồn vốn đầu tư trong nước.
4. Phân tích những nội dung chính của nguồn vốn đầu tư nước ngoài tại Việt Nam.



Chương V

PHƯƠNG THỨC TÀI TRỢ DỰ ÁN

I. KHÁI NIỆM VÀ CÁC TIÊU CHUẨN TÀI TRỢ DỰ ÁN

1. Khái niệm tài trợ dự án

Sau tất cả các khâu nghiên cứu về cơ hội đầu tư, nghiên cứu tiền khả thi, nghiên cứu khả thi ở giai đoạn chuẩn bị đầu tư thì khâu cuối cùng của giai đoạn này là thẩm định và quyết định đầu tư có tính chất bản lề. Nếu thẩm định về phương diện hiệu quả tài chính là bước quan trọng nhất trong việc nghiên cứu và đánh giá dự án, đánh giá tính khả thi của dự án trên phương diện này, thì việc xác định và thực hiện phương thức tài trợ dự án có ảnh hưởng to lớn đến nội dung này.

Tài trợ dự án là việc cung cấp tài chính cho dự án nhằm đảm bảo cho dự án được thực hiện đúng kế hoạch và có hiệu quả, đạt được các mục tiêu đề ra. Tài trợ dự án không chỉ thể hiện ở nghĩa hẹp của tài trợ là sự hỗ trợ “bổ sung”, “thêm” về tài chính cho dự án, mà được hiểu rộng là toàn bộ sự cung ứng tài chính dưới các hình thức khác nhau cho dự án.

Nguồn tài trợ cho dự án là rất đa dạng. Để thực hiện dự án chủ đầu tư có thể sử dụng các nguồn vốn khác nhau. Phương án về vốn đầu tư phải được đề cập đến một cách rõ ràng khi lập dự án. Vấn đề nguồn vốn có thể ở mức độ chín muồi khác nhau ở từng trường hợp dự án. Nhiều dự án đã phá sản do không tìm

kiếm được nguồn vốn tài trợ. Nguồn vốn càng chắc chắn thì khả năng thành công của dự án càng cao. Nhiều dự án lại gặp khó khăn, phải thay đổi nhiều lần phương án giải quyết vấn đề tài chính làm cho những xem xét, thẩm định ban đầu hoặc là phải điều chỉnh, hoặc là không còn hiệu quả nữa. Sự thay đổi cơ cấu vốn trong các phương án vốn đầu tư liên quan đến đối tác đầu tư, đặc biệt là đối tác nước ngoài là vấn đề nên tránh. Điều này cũng là một khía cạnh thể hiện rất rõ sự ổn định của môi trường đầu tư. Hơn nữa, trong tình hình thị trường tài chính hiện nay, các giao dịch về vốn buộc các nhà đầu tư phải dự kiến rất linh hoạt nguồn tài trợ bởi sự thay đổi thường xuyên của các yếu tố về số lượng vốn đầu tư, thời hạn và tiến độ sử dụng từng nguồn vốn, các loại chi phí (lãi suất, phí dàn xếp, phí thuê tài sản,...) kèm theo việc sử dụng vốn. Dự án được coi là thuận lợi về nguồn tài trợ khi nguồn vốn có đủ về số lượng và thời hạn sử dụng với các mức lãi suất hợp lý (có thể chấp nhận được và được tính đến trong phương án tài chính của dự án) để kết quả kinh doanh có thể hoàn vốn, trả được nợ và có lãi.

2. Các tiêu chuẩn làm căn cứ tài trợ

Đứng trên mỗi góc độ khác nhau, các quan điểm về tài trợ và tiêu chuẩn tài trợ cho dự án cũng khác nhau. Tại phần này chúng ta sẽ đề cập đến các căn cứ, tiêu chuẩn khi tài trợ cho dự án từ góc độ Nhà nước, nhà đầu tư, và tổ chức tài chính.

2.1. Góc độ Nhà nước

Đứng trên góc độ vĩ mô của nền kinh tế, khác với doanh nghiệp, mục đích đầu tư của Nhà nước không phải lúc nào cũng chỉ là mục đích lợi nhuận. Mục tiêu hoạt động đầu tư của Nhà nước là nhằm thực hiện các giải pháp phát triển kinh tế và thực hiện đầu tư như biện pháp điều chỉnh nền kinh tế, xã hội. Bởi lẽ,

không phải mọi dự án sinh lời đều tạo ra những ảnh hưởng tốt cho nền kinh tế và xã hội. Vấn đề Nhà nước cần phải quan tâm chính là sự đóng góp của dự án đối với mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của đất nước. Đặc biệt hiện nay, trong điều kiện khi các nguồn lực (về lao động, vốn, tài nguyên, năng lực quản lý...) có hạn, để đạt được sự tăng trưởng và tăng trưởng ở mức độ cao của nền kinh tế và đảm bảo sự phát triển xã hội tốt nhất theo các mục tiêu đã định tất yếu phải giải quyết được các vấn đề liên quan đến việc sử dụng chúng một cách hợp lý nhất.

Kinh nghiệm của các tổ chức tài chính lớn trên thế giới như Ngân hàng Thế giới (WB), Ngân hàng Phát triển châu Á (ADB), Viện kinh tế phát triển Harvard cho rằng, mục đích có tính chất nền tảng của các mục tiêu quốc gia là nâng cao mức sống hiện tại của người dân và việc tài trợ cho dự án đầu tư phải đạt mục tiêu tăng trưởng kinh tế, qua đó tiêu dùng trong tương lai sẽ tăng lên, do vậy mục tiêu cơ bản cuối cùng của việc tài trợ là đóng góp càng nhiều càng tốt vào thu nhập quốc dân.

Theo các quy định hiện hành của nước ta, tiêu chuẩn một dự án được đánh giá là khả thi và được triển khai tài trợ cũng là hiệu quả kinh tế và xã hội do dự án mang lại. Trong thực tế, việc xác định hiệu quả này là một vấn đề rất rộng lớn và phức tạp do có sự khác nhau về điều kiện sử dụng tài nguyên, các nguồn lực; mức độ phát triển, mức độ ưu tiên các lĩnh vực và mục tiêu kinh tế xã hội như tăng năng suất, tăng việc làm, tạo công bằng xã hội, cải thiện cán cân thanh toán quốc tế hay phát triển cơ sở hạ tầng, Đầu tư của Nhà nước thường nhằm vào các lĩnh vực kém hiệu quả hơn làm cho nền kinh tế phát triển cân đối hơn, vào các lĩnh vực cơ sở hạ tầng như đường giao thông, điện nước..., vào các lĩnh vực tạo nhiều việc làm cho người lao động. Tuy nhiên, để đánh giá từ góc độ này người ta thường dùng các chỉ tiêu như

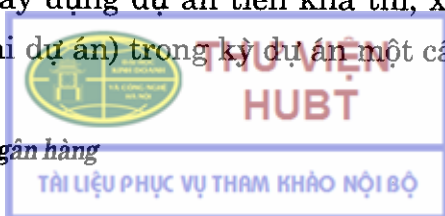
giá trị gia tăng, hiệu quả tạo công ăn việc làm, điều tiết thu nhập, tiết kiệm ngoại tệ, và các ảnh hưởng đến môi trường xã hội khác... Việc đầu tư của Nhà nước thường được thực hiện theo cách Nhà nước trực tiếp thực hiện dự án. Trong một số trường hợp nó lại được thực hiện theo cách Nhà nước hỗ trợ về vốn và các chính sách khác cho các doanh nghiệp kết hợp làm dự án (theo phương thức đầu thầu).

Như vậy, tiêu chuẩn làm căn cứ tài trợ cho dự án nếu xét từ góc độ quốc gia và tổng thể của nền kinh tế thì tiêu chuẩn cơ bản để tài trợ là sự đóng góp (khả năng đạt được) của dự án đối với mục tiêu phát triển kinh tế, xã hội của đất nước, hay hiệu quả kinh tế, xã hội của dự án vẫn là tiêu chuẩn cơ bản trong khi lựa chọn và tài trợ dự án.

2.2. Giác độ nhà đầu tư

Đối với nhà đầu tư, mục tiêu lợi nhuận được đặt nên hàng đầu khi thực hiện tài trợ. Điều này thể hiện rằng nhà đầu tư quan tâm đến dự án luôn luôn với phương châm: làm sao công cuộc bỏ vốn đầu tư phải đạt được lợi nhuận cao nhất với chi phí thấp nhất. Đây cũng chính là tiêu chuẩn quan trọng nhất để nhà đầu tư lựa chọn và tài trợ cho dự án. Cũng chính sự ráo riết đối với mục tiêu lợi nhuận trong hoạt động đầu tư của các nhà đầu tư mà Nhà nước phải có sự can thiệp để điều chỉnh vì mục tiêu bao trùm là phát triển hợp lý nền kinh tế, xã hội.

Để đạt được mục tiêu sống còn này chính nhà đầu tư phải trực tiếp thiết kế, xây dựng phương án, tổ chức thực hiện, tính toán từng bước trong tất cả các bước (bao gồm nghiên cứu cơ hội đầu tư, xây dựng dự án tiền khả thi, xây dựng dự án khả thi và thực thi dự án) trong kỳ dự án một cách hợp lý nhất. Với



tầm quan trọng như vậy và nhằm xem xét, đánh giá chính xác mục tiêu này, các nhà đầu tư thường áp dụng các phương pháp tính toán và căn cứ vào các chỉ số khác nhau để có các quyết định đúng đắn. Tuy rằng nội dung và phương pháp thực hiện các khâu đầu tư là rất đa dạng nhưng việc đánh giá dự án và xác định phương thức tài trợ nhìn chung được dựa vào các tiêu chuẩn chủ yếu sau đây:

+ Hệ số hoàn vốn giản đơn

Hệ số hoàn vốn giản đơn là tỷ lệ lợi nhuận thực trong năm bình thường trên vốn đầu tư ban đầu. Trong đó, năm bình thường được hiểu là năm đại diện cho thời gian hoạt động của dự án khi dự án đạt được công suất có thể đạt được và việc trả nợ vốn vay vẫn còn tiếp tục. Nếu hệ số này cao hơn tỷ lệ lãi suất trên thị trường vốn thì dự án là tốt trên phương diện thu hồi vốn.

+ Thời hạn thu hồi vốn

Thời hạn thu hồi vốn được xác định là thời hạn cần thiết để dự án hoàn lại tổng vốn đầu tư đã bỏ ra bằng các khoản thực lãi và bằng tiền mặt. Thời hạn thu hồi vốn được coi là tốt khi nó thấp hơn hoặc bằng thời hạn “giới hạn” của cấp có thẩm quyền chấp nhận. Thời hạn “giới hạn” này thường được đặt ra như một “mặt bằng”, “định mức” làm tiêu chuẩn đánh giá dự án dựa vào kinh nghiệm từ các dự án và các cơ hội đầu tư khác nhau. Các cơ quan có thẩm quyền về quản lý nhà nước, quản lý đầu tư thường đưa ra thời hạn này đối với các lĩnh vực đầu tư khác nhau để làm căn cứ đánh giá dự án.

+ Lợi nhuận ròng

Lợi nhuận ròng là tổng số lợi nhuận thu được trong thời gian hoạt động của dự án và bằng tổng số doanh thu trừ đi chi

phí dự kiến đã tính đến các yếu tố như thuế, lợi tức. Chỉ số này được coi là hấp dẫn khi nó càng lớn.

+ Điểm hoà vốn

Điểm hoà vốn cho các nhà đầu tư biết rằng mối quan hệ giữa khối lượng hàng hoá tiêu thụ và lợi nhuận dự kiến cần đạt được tại sản lượng tiêu thụ ở mức giá nhất định. Đây cũng là một căn cứ để các nhà đầu tư dự tính và lựa chọn cho việc đầu tư dự án. Tiêu chuẩn này có liên quan đến việc xác định và đánh giá thị trường trên nhiều lĩnh vực: hàng hoá, sức lao động, tài nguyên, tiêu dùng...

+ Giá trị hiện tại (NPV)

Giá trị hiện tại của dự án là hiệu số giữa giá trị hiện tại của các luồng tiền mặt thu và chi trong tương lai. Điều đó có nghĩa rằng tất cả các luồng tiền mặt hàng năm được chiết khấu về năm bắt đầu xây dựng (năm 0) theo tỷ lệ chiết khấu đã định trước. Một dự án thường được chấp nhận nếu NPV lớn hơn hoặc ít nhất phải bằng 0 và nếu phải lựa chọn nhiều dự án thì dự án nào có chỉ tiêu NPV lớn hơn sẽ được lựa chọn.

(Xem thêm nội dung phân tích tại Chương III: Thẩm định dự án)

+ Hệ số hoàn vốn nội bộ (IRR)

Hệ số hoàn vốn nội bộ là mức (tỷ suất) chiết khấu mà tại đó giá trị hiện tại các khoản thu chi của dự án bằng 0. Tức là, khi áp dụng phương pháp này để đánh giá dự án, người ta giả thiết rằng NPV bằng 0, và phải tìm một tỷ lệ chiết khấu sẽ làm cho giá trị hiện tại các khoản thu chi bằng nhau. Chính hệ số này biểu thị sự hoàn trả vốn đầu tư vì nó chỉ rõ tỷ lệ lãi vay tối đa dự án có thể chịu được.



THƯ VIỆN
HUBT

TÀI LIỆU PHỤC VỤ THAM KHẢO NỘI BỘ

Như vậy, việc ra quyết định đầu tư hay tài trợ được thực hiện trên cơ sở so sánh hệ số hoàn vốn nội bộ của dự án với tỷ lệ lãi suất giới hạn (tối thiểu). Tỷ lệ lãi suất giới hạn là tỷ lệ lãi suất tối thiểu có thể chấp nhận được mà tại đó vốn đầu tư sẽ được đưa vào. Thông thường, tỷ lệ lãi suất giới hạn được chấp nhận bằng lãi suất thực tế các khoản vay dài hạn trên thị trường vốn hoặc lãi suất phải trả của người đi vay. Nếu phải lựa chọn nhiều dự án nào có hệ số hoàn vốn nội bộ cao nhất sẽ được lựa chọn.

(Xem thêm nội dung phân tích tại Chương III: Thẩm định dự án)

+ Ngoài các chỉ tiêu trên như tiêu chuẩn cơ bản, để đánh giá và quyết định tài trợ các nhà đầu tư còn phải tính đến khả năng thanh toán, cơ cấu vốn nhằm xác định nhu cầu về tiền mặt và nguồn cung cấp trong từng năm hoạt động cũng như các nghĩa vụ về tài chính mà dự án phải thực hiện như các khoản nợ, lãi cổ phần, bảo hiểm và đánh giá các mức độ thích hợp của các điều kiện vay, trả, cơ sở và khả năng thực hiện tính toán các chỉ tiêu NPV, IRR.

2.3. Giác độ tổ chức tài chính

Thông thường các nhà đầu tư muốn khởi sự một công việc kinh doanh nào đó theo hình thức đầu tư mới hay đầu tư mở rộng thông qua các dự án họ đều cần đến vốn. Nếu như vốn tự có của họ không đủ thì họ cần phải huy động từ bên ngoài. Một trong những nguồn đầu tiên và cực kỳ quan trọng là nguồn vốn vay các tổ chức tài chính mà trước hết là ngân hàng, bởi lẽ ngân hàng là một tổ chức trung gian tài chính lớn nhận tiền gửi và cho vay, thông qua nghiệp vụ của mình ngân hàng thường xuyên khơi dậy nguồn vốn và huy động nó từ những người vì lý

do nào đó không thể trực tiếp dùng nó để kinh doanh sinh lời chuyển sang cho vay đối với người muốn dùng nó để sinh lời. Chính từ những nghiệp vụ của ngân hàng có thể đánh giá rằng ngân hàng có thể và luôn luôn là người cung ứng, tài trợ vốn cho tất cả các hoạt động kinh doanh trong mọi lĩnh vực của nhà đầu tư. Trong thực tế hiện nay số các dự án được thực hiện bởi số vốn do các ngân hàng tài trợ thông qua các mọi hình thức chiếm tới 70 đến 80% tổng vốn đầu tư của nền kinh tế. Vậy với vị thế là người tài trợ ngân hàng sẽ lấy tiêu chuẩn nào làm căn cứ quyết định đầu tư để đảm bảo hoạt động tài trợ vốn của mình an toàn không bị rủi ro và có lãi.

Đặc điểm của quan hệ tín dụng là lợi ích của tổ chức tài chính cho vay gắn liền với lợi ích của nhà đầu tư. Hay có thể nói rằng, lợi ích của nhà đầu tư trong dự án cũng chính là lợi ích của tổ chức tài chính tài trợ cho dự án bởi lý do đơn giản là mục đích của tổ chức tài chính tài trợ vốn cho dự án là nhằm thu hồi được vốn và có lãi trong khi nguồn bù đắp lại được thu chính từ những lợi ích của dự án do nhà đầu tư thực hiện mang lại. Sự thành công hay thất bại ở bất kỳ mức độ nào của dự án đều ảnh hưởng trực tiếp hay gián tiếp đến hoạt động của tổ chức tài chính cho vay. Do vậy, có thể khẳng định rằng các tổ chức tài chính quan tâm đến các tiêu chuẩn để tài trợ cho dự án là lợi ích của dự án có khả năng mang lại giống như các nhà đầu tư.

Ngoài ra, để đảm bảo an toàn trong hoạt động của mình các tổ chức tài chính phải đặt ra những tiêu chuẩn đặc thù mang tính nguyên tắc cho những hoạt động tài trợ của mình như: lĩnh vực tài trợ, tư cách và các khả năng của nhà đầu tư,... Khi quyết định việc tài trợ cho dự án tổ chức tài chính còn phải quan tâm sâu, rộng, đến các vấn đề không mang tính chất kinh tế, nhưng có ảnh hưởng trực tiếp hay gián tiếp đến hoạt động của dự án

như các chính sách kinh tế, xã hội của Nhà nước, các vấn đề về luật pháp, về quan hệ tín dụng, thương mại quốc tế hay các yếu tố, điều kiện ảnh hưởng xã hội khác chưa lượng hoá được.

Như vậy, trên đây chúng ta đã xem xét đến các căn cứ, tiêu chuẩn về tài trợ vốn trên các góc độ khác nhau, từ đó có thể đi đến kết luận rằng việc xác định các yếu tố hay căn cứ tiêu chuẩn tài trợ dự án là một vấn đề hết sức rộng lớn và phức tạp. Đó là do nó phụ thuộc vào rất nhiều yếu tố, có những yếu tố lượng hoá được và có những yếu tố không lượng hoá được. Tuy nhiên, dựa trên cơ sở những luận cứ và kinh nghiệm thực tiễn ta có thể thấy rằng các tiêu chuẩn khái quát làm căn cứ để xác định và triển khai tài trợ cho dự án là:

- Mức độ đóng góp của dự án đối với mục tiêu phát triển kinh tế và xã hội của đất nước hay hiệu quả kinh tế, xã hội của dự án vẫn là tiêu chuẩn cơ bản trong khi lựa chọn và tài trợ cho dự án. Nói cách khác, mức đóng góp của dự án vào thu nhập quốc dân càng nhiều càng tốt.

- Khả năng sinh lời của dự án là mối quan tâm hàng đầu của nhà đầu tư và tổ chức tài chính cho vay, trong đó phải chú ý đến thời điểm chi vốn hay giá trị hiện tại vì nó giúp ta thấu hiểu được giá trị thực sự của dự án.

- Một dự án được lựa chọn tài trợ khi nó đảm bảo kết hợp được hai lợi ích là lợi ích của nhà đầu tư và lợi ích của xã hội.

II. CÁC PHƯƠNG THỨC TÀI TRỢ DỰ ÁN

1. Phương thức đầu tư tự tài trợ

1.1. Nhà đầu tư tự tài trợ độc lập

Bằng vốn tự có của chính mình nhà đầu tư trực tiếp ra quyết định đầu tư và tổ chức việc triển khai kinh doanh.

Phương thức này được thực hiện tùy thuộc vào khả năng tích lũy của nhà đầu tư, nhu cầu thị trường và chiến lược kinh doanh của họ. Nhà đầu tư phải tiếp cận các thông tin về thị trường, nghiên cứu các phương án đầu tư và quyết định đầu tư. Chính vì vậy, việc tự đầu tư bằng vốn của chính nhà đầu tư là một việc làm được chuẩn bị theo một tiến độ rõ ràng.

Thông thường, phương thức tài trợ này được áp dụng đối với những dự án có quy mô vừa và nhỏ. Đối với những dự án có quy mô đầu tư lớn thì phương thức này ít khi được áp dụng. Trong trường hợp dự án có quy mô lớn việc tích lũy và tập trung vốn tự có thường gặp khó khăn nên nhà đầu tư thường tìm đến phương thức tài trợ kết hợp giữa vốn của mình và vốn từ bên ngoài.

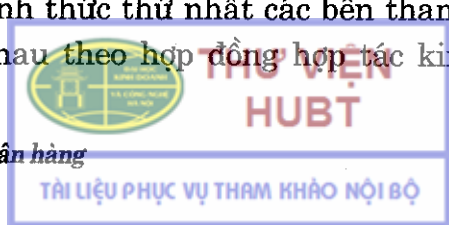
Khi sử dụng phương thức tự tài trợ nhà đầu tư có trách nhiệm cao đối với dự án. Sự thành bại của dự án ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của nhà đầu tư. Nếu hiệu quả đầu tư tốt thì nhà đầu tư được hưởng, nếu thua lỗ thì cũng chính nhà đầu tư phải chịu. Trong trường hợp đầu tư này, nhà đầu tư luôn luôn phải xác định được rõ ràng những ưu thế đầu tư của mình.

1.2. Các nhà đầu tư tự tài trợ theo hình thức góp vốn

Tự tài trợ theo hình thức góp vốn là hình thức cung cấp tài chính cho dự án thông qua hợp đồng về hợp tác đầu tư kinh doanh giữa các tổ chức kinh tế theo quy định của pháp luật.

Thông thường có hai hình thức tự góp vốn chủ yếu để thực hiện dự án: một là, góp vốn trực tiếp của các bên tham gia vào dự án theo phần; hai là, góp vốn vào dự án bằng các cổ phần của các cổ đông.

Trong hình thức thứ nhất các bên tham gia tài trợ dự án hợp tác với nhau theo hợp đồng hợp tác kinh tế, trong đó có



những nội dung chủ yếu là: mục tiêu của việc tài trợ sản xuất kinh doanh; mức vốn tài trợ; thời hạn; hình thức tài trợ; tiến độ tài trợ; quyền lợi và nghĩa vụ của các bên tham gia; thời hạn hợp đồng; các điều kiện chuyển nhượng, sửa đổi chấm dứt hợp đồng; giải quyết tranh chấp giữa các bên và các thoả thuận khác phù hợp với các quy định của pháp luật.

Việc tài trợ thông qua hình thức góp vốn này thường được tiến hành thông qua các bước như sau:

Khi có dự án khả thi mang lại hiệu quả kinh tế mà chủ đầu tư không đủ khả năng tự huy động vốn để thực hiện dự án, hoặc khi xét thấy cần thiết có nhu cầu tài trợ thông qua hình thức góp vốn, chủ đầu tư sẽ tìm kiếm đối tác để cùng nhau hợp vốn thực hiện dự án (trong số đối tác này có ngân hàng). Việc xem xét quyết định tài trợ góp vốn được bên đối tác tiến hành theo trình tự các bước sau đây:

- Tiếp nhận hồ sơ đề nghị góp vốn liên doanh;
- Thẩm định và quyết định góp vốn liên doanh;
- Ký hợp đồng góp vốn;
- Kiểm tra, giám sát quá trình sử dụng vốn góp;
- Kiểm tra thực hiện hợp đồng góp vốn;
- Thanh lý hợp đồng góp vốn tài trợ dự án.

Các bên tự góp vốn thường thoả thuận thống nhất tỷ lệ hay phần vốn góp của từng bên và thành lập một liên doanh chung để quản lý số vốn góp đó. Việc phân chia quyền lợi thu được từ liên doanh và các nghĩa vụ có liên quan được thực hiện dựa vào mối tương quan góp vốn của các bên. Do đó, ngoài hợp đồng liên doanh chung, trong các hợp đồng với các bên đối tác về những hoạt động của liên doanh và có liên quan đến liên doanh phải có sự nhất trí của các bên liên doanh.

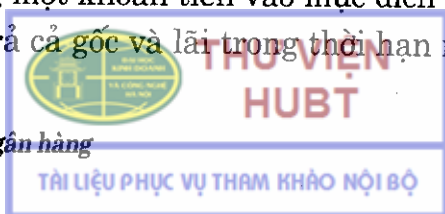
Hình thức góp vốn thứ hai là hình thức cổ phần. Trong hình thức này các cổ đông tài trợ cho dự án trong các trường hợp nhất định, nhưng được thực hiện theo quy định của pháp luật. Có thể có những trường hợp góp vốn cổ phần như: cổ phần sáng lập, cổ phần thông thường theo cách mua các cổ phiếu phổ thông trực tiếp tại dự án, hoặc gián tiếp qua tổ chức bán cổ phiếu (công ty đầu tư, công ty tài chính, quỹ đầu tư...) trên thị trường chứng khoán.

Các căn cứ để xem xét, quyết định tài trợ thông qua hình thức góp vốn đối với từng loại dự án khác nhau cũng khác nhau. Việc lựa chọn dự án, xem xét thẩm định tính khả thi của dự án là các căn cứ quan trọng, nhưng dưới góc độ của nhà đầu tư thì tiêu chuẩn quan trọng nhất vẫn là hiệu quả kinh tế của dự án. Trong hình thức góp vốn liên doanh các bên tham gia liên doanh quan tâm đến các vấn đề đầu tư một cách rộng lớn hơn. Trong hình thức tham gia góp vốn dưới hình thức mua cổ phần, các cổ đông quan tâm đến kết quả kinh doanh của dự án. Việc các cổ đông thay đổi dự án đầu tư được thực hiện rất thuận lợi nhờ hoạt động của thị trường chứng khoán. Về biểu hiện bên ngoài, loại đầu tư này gọi là đầu tư chứng khoán, nhưng về bản chất đều là đầu tư vào các dự án, các doanh nghiệp. Quyền lợi và nghĩa vụ của các nhà đầu tư trong các trường hợp đã nêu cũng tương tự như nhau.

2. Phương thức tài trợ thông qua tín dụng trung, dài hạn

2.1. Tài trợ bằng hình thức cấp tín dụng độc lập

Cấp tín dụng là việc tổ chức tín dụng thoả thuận để khách hàng sử dụng một khoản tiền vào mục đích đã định với nguyên tắc có hoàn trả cả gốc và lãi trong thời hạn nhất định. Cho vay



ở đây được hiểu theo nghĩa rộng bao gồm cho vay trực tiếp, tức là cho vay một khoản tiền và cho vay gián tiếp, hay là cấp bảo lãnh cho khách hàng.

Khi ra quyết định đầu tư (sau khi thực hiện việc nghiên cứu và đánh giá dự án) tổ chức tín dụng và chủ đầu tư - khách hàng thoả thuận về các điều kiện quan hệ tín dụng như mức tiền cho vay, lãi suất cho vay và phí, thời hạn cho vay, lịch trình giải ngân và thu hồi nợ.

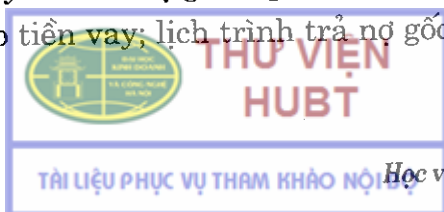
Thời hạn cho vay được xác định phù hợp với thời hạn thu hồi vốn của dự án đầu tư, khả năng trả nợ của khách hàng và tính chất, khả năng nguồn vốn cho vay của tổ chức tín dụng. Thời hạn cho vay dự án thường được quy định trung hạn là từ 12 tháng đến 60 tháng (5 năm) và thời hạn cho vay dài hạn là từ 60 tháng trở lên nhưng không quá thời hạn hoạt động còn lại theo quyết định đầu tư hoặc giấy phép thành lập đối với pháp nhân.

Thông thường quy trình tài trợ dự án thông qua hình thức cho vay trung, dài hạn được thực hiện qua các bước: tiếp nhận hồ sơ xin vay vốn; thẩm định và quyết định cho vay; ký hợp đồng tín dụng; kiểm tra giám sát quá trình sử dụng vốn vay; thanh lý hợp đồng tín dụng.

+ Tổ chức tài chính cho vay tiếp nhận hồ sơ để xem xét ra quyết định tài trợ:

Khi có nhu cầu vay vốn, chủ đầu tư - khách hàng gửi cho tổ chức tín dụng các giấy tờ sau:

- Giấy đề nghị vay vốn, trong đó phải ghi đầy đủ, rõ ràng các nội dung sau: tên, địa chỉ của khách hàng; mục đích vay vốn; số tiền cần xin vay và tiến độ giải ngân; các cam kết về sử dụng tiền vay, đảm bảo tiền vay; lịch trình trả nợ gốc, lãi và các cam kết khác.



Trong trường hợp các khoản cho vay lớn, nhất là bên đối tác cho vay là nước ngoài, khoản vay bằng ngoại tệ, thì sự xác lập được mức độ này của quá trình vay vốn là kết quả của quá trình tiếp xúc, thương thảo sơ bộ qua các bước ghi nhớ và đạt được sự thống nhất những vấn đề có tính nguyên tắc về khoản vay.

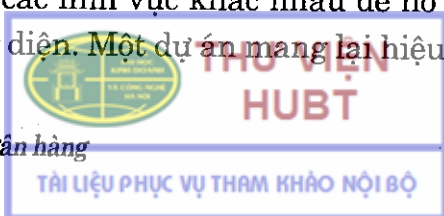
- Các tài liệu cần thiết để chứng minh chủ đầu tư - khách hàng đủ điều kiện vay theo yêu cầu của tổ chức tín dụng như: hồ sơ về tư cách pháp nhân; giấy tờ về năng lực pháp lý của các cá nhân; tài liệu về dự án hoặc phương án sản xuất kinh doanh có hiệu quả được duyệt theo đúng quy định của Nhà nước; tài liệu về kết quả kinh doanh có hiệu quả của cơ sở đầu tư (nếu đầu tư mở rộng); phương án và kết cấu tài chính cho dự án; khả năng đảm bảo an toàn tiền vay;... Trường hợp bên cho vay là đối tác nước ngoài thì những yêu cầu về các tài liệu và chứng cứ pháp lý cần thiết phải được chủ đầu tư đáp ứng đầy đủ.

Khách hàng phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác và hợp pháp của các tài liệu gửi cho tổ chức tín dụng.

+ Thẩm định và quyết định cho vay

Khi nhận được hồ sơ vay vốn, tổ chức tín dụng sẽ tiến hành thẩm định và xem xét quyết định cho vay hoặc không cho vay. (Xem nội dung thẩm định dự án tại Chương III: Thẩm định dự án). Việc ra quyết định chấp thuận hay từ chối cho vay dự án tùy thuộc vào mức độ thoả mãn các điều kiện (chủ yếu là tiêu chuẩn đầu tư) theo yêu cầu của tổ chức tín dụng.

Việc thẩm định cho vay hoàn toàn thuộc về quyền và trách nhiệm của tổ chức tín dụng và do các nhân viên của tổ chức này đảm nhiệm. Các tổ chức tín dụng có thể thuê thêm các chuyên gia tư vấn về các lĩnh vực khác nhau để hỗ trợ đánh giá dự án về các phương diện. Một dự án mang lại hiệu quả kinh tế, xã hội



đồng thời phải thuyết phục rằng dự án sẽ phục lợi ích cao nhất của người đi vay và của chính tổ chức tín dụng sẽ là tiêu chuẩn cơ bản để ra quyết định tài trợ.

+ Ký kết hợp đồng tín dụng

Sau khi quyết định cho vay, tổ chức tín dụng và nhà đầu tư - khách hàng ký kết hợp đồng tín dụng. Hợp đồng tín dụng phải có nội dung về tư cách pháp nhân của các bên tham gia; các điều kiện vay; mục đích sử dụng tiền vay; số tiền vay và lãi suất; cách thức, tiến độ giải ngân và sử dụng vốn vay; tiến độ trả nợ; hình thức và giá trị đảm bảo tiền vay, biện pháp xử lý tài sản đảm bảo; khả năng chuyển nhượng hoặc không chuyển nhượng hợp đồng; các khả năng điều chỉnh hợp đồng và các cam kết khác phù hợp với các quy định của pháp luật.

+ Thực hiện các hợp đồng:

Sau khi hợp đồng tín dụng được ký kết, có hiệu lực, các bên có trách nhiệm phải thực hiện đúng các cam kết đã ký kết. Mỗi hợp đồng tín dụng có thể thực hiện phát tiền vay một lần hay nhiều lần phù hợp với tiến độ và yêu cầu sử dụng vốn của khách hàng. Mỗi lần nhận tiền vay khách hàng phải xác nhận nợ (lập giấy nhận nợ). Tiền vay có thể được phát bằng nhiều hình thức (tiền mặt, chuyển khoản...) theo thoả thuận của các bên trong hợp đồng.

Việc kiểm tra, giám sát sử dụng vốn vay hoàn toàn thuộc quyền và trách nhiệm của tổ chức tín dụng. Việc kiểm tra được thực hiện thường xuyên trong suốt quá trình giải ngân và thực hiện dự án (kiểm tra, giám sát trước, trong và sau khi phát tiền cho vay), phù hợp với đặc điểm hoạt động của tổ chức tín dụng, đặc điểm sản xuất kinh doanh và sử dụng vốn của khách hàng. Trong quá trình kiểm tra, giám sát sử dụng vốn vay phải thường xuyên chú ý đến các nội dung về việc tôn trọng tính

mục đích của tiền vay; tính hợp pháp, hợp lệ của hồ sơ; giá trị hợp pháp của tài sản thế chấp và sự duy trì giá trị này; giám sát việc thực hiện các điều khoản của hợp đồng tín dụng.

Theo kinh nghiệm của các nước trên thế giới quá trình kiểm tra, giám sát sử dụng vốn vay phải chiếm từ 30 đến 50% thời gian của chuyên gia tín dụng thì khả năng thành công của các khoản vay sẽ rất thuyết phục.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, nếu có những khả năng vượt khỏi những quy định của hợp đồng thì các bên tham gia quan hệ tín dụng phải trao đổi thống nhất để điều chỉnh kịp thời nhằm mục tiêu của dự án. Những điều chỉnh này đều được các bên ghi nhận.

+ Thanh lý hợp đồng tín dụng

Việc thanh lý hợp đồng tín dụng khi hết thời hạn hiệu lực là mang tính nguyên tắc. Khi thanh lý hợp đồng tín dụng khách hàng phải thanh toán, trả hết nợ vay cả gốc và lãi. Nếu trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng có những điều chỉnh đã được các bên thỏa thuận thống nhất thì việc thanh lý được tiến hành có tính đến những điều chỉnh đó. Trường hợp chủ đầu tư - khách hàng còn tiếp tục vay nợ thì ngân hàng và khách hàng có thể thỏa thuận để tiếp tục quan hệ. Việc tiếp tục quan hệ tín dụng có thể được ghi nhận bằng một hợp đồng tín dụng khác kế tiếp, tùy thuộc vào mức độ lành mạnh (chất lượng) của dư nợ và khả năng đảm bảo trả nợ (chuyển sang hợp đồng tín dụng mới nếu nợ lành mạnh; có thể chuyển sang nợ quá hạn khi thấy cần thiết;...).

Nếu trong quá trình thực hiện và thanh lý hợp đồng tín dụng có những tranh chấp giữa các bên tham gia hợp đồng mà họ không tự dàn xếp được thì việc phân giải có thể đưa ra cơ quan pháp luật được nêu ra trong hợp đồng.



TRƯỜNG VIỆN
HUBT

2.2. Tài trợ dự án thông qua tín dụng hợp vốn

2.2.1. Khái niệm

Tín dụng hợp vốn (cho vay, bảo lãnh hợp vốn hay cho vay, bảo lãnh đồng tài trợ) là hình thức tài trợ, trong đó các tổ chức tín dụng cùng tài trợ cho một dự án. Việc đồng tài trợ của các tổ chức tín dụng là quá trình cho vay, bảo lãnh của một nhóm tổ chức tín dụng (từ 2 tổ chức trở lên) cho một dự án. Việc đồng tài trợ do một tổ chức tín dụng (tổ chức tín dụng khởi xướng quan hệ, tổ chức tín dụng điều phối) làm đầu mối, phối hợp các bên tài trợ khác để thực hiện, nhằm nâng cao năng lực và hiệu quả trong hoạt động sản xuất, kinh doanh của các doanh nghiệp và của các tổ chức tín dụng.

2.2.2. Các trường hợp sử dụng phương pháp cho vay, bảo lãnh đồng tài trợ

Hoạt động tín dụng hợp vốn thường được áp dụng trong các trường hợp sau đây:

- Nhu cầu vay vốn hoặc bảo lãnh của chủ đầu tư để thực hiện dự án vượt quá giới tối đa cho phép cho vay của một tổ chức tín dụng.
- Nhu cầu phân tán rủi ro trong kinh doanh của các tổ chức tín dụng.
- Khả năng nguồn vốn của một tổ chức tín dụng không đáp ứng được nhu cầu vốn của dự án.

2.2.3. Các bên trong quan hệ đồng tài trợ

- Bên đồng tài trợ bao gồm từ hai thành viên trở lên. Mỗi thành viên là một tổ chức tín dụng (hoặc đại diện là chi nhánh được uỷ quyền của tổ chức tín dụng). Các thành viên này tham

gia góp vốn cho vay, bảo lãnh trực tiếp đối với một dự án với các mức tiền nhất định do các tổ chức tín dụng tự thoả thuận thông qua việc ký kết hợp đồng đồng tài trợ (cho vay, bảo lãnh hợp vốn). Một tổ chức tín dụng đứng ra điều phối các quan hệ giữa các bên đồng tài trợ và quan hệ giữa các bên đồng tài trợ với bên nhận tài trợ.

- Bên nhận tài trợ: Thường là nhà đầu tư, một pháp nhân, cá nhân có nhu cầu vay vốn, được các bên đồng tài trợ chấp nhận cho vay vốn.

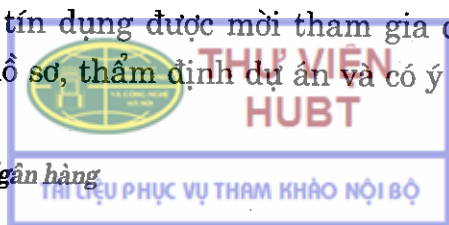
2.2.4. Quy trình cho vay, bảo lãnh hợp vốn

Việc cho vay, bảo lãnh hợp vốn được tiến hành theo các bước sau đây:

+ Tiếp nhận hồ sơ

Khi một pháp nhân, cá nhân có nhu cầu vay vốn hay được bảo lãnh thì phải gửi hồ sơ đến tổ chức tín dụng đề nghị xin được tài trợ (tương tự như xin vay, bảo lãnh tín dụng trung, dài hạn đối với một tổ chức tín dụng độc lập). Sau khi xem xét thẩm định các yếu tố và điều kiện, nếu thấy dự án khả thi, đảm bảo hiệu quả kinh tế, có thể tài trợ thì tổ chức tín dụng có thể chấp thuận và thiết kế mô hình tổ chức cho vay, bảo lãnh hợp vốn. Với vai trò là tổ chức tín dụng đầu mối, tổ chức này phải gửi hồ sơ, kết quả thẩm định cho các tổ chức tín dụng khác và mời cùng tham gia hợp vốn. Khi mời tham gia hợp vốn tổ chức tín dụng sẽ nêu rõ các dự kiến về hình thức hợp vốn, thời hạn, lãi suất, phí cho vay, bảo lãnh hợp vốn và đề nghị mức tham gia cho vay hợp vốn đối với từng tổ chức tham gia.

Khi nhận được hồ sơ mời tham gia cho vay, bảo lãnh hợp vốn, tổ chức tín dụng được mời tham gia cho vay hợp vốn sẽ nghiên cứu hồ sơ, thẩm định dự án và có ý kiến chính thức về



nội dung hợp vốn, về việc chấp thuận tham gia cho vay hợp vốn (có hay không).

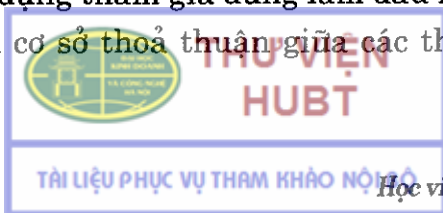
Nếu đã đồng ý cho vay hợp vốn thì các tổ chức tín dụng sẽ cùng tiến hành thống nhất thẩm định dự án và thống nhất phương án tài trợ cho dự án.

Các bên tham gia đồng tài trợ phải thống nhất với nhau phương thức thẩm định dự án. Các bên có thể cùng thành lập hội đồng thẩm định chung hoặc không thành lập hội đồng thẩm định chung nhưng vẫn đảm bảo thực hiện việc cho vay, bảo lãnh chặt chẽ, thuận lợi, đồng thời đảm bảo quản lý được dự án sau khi đã cho vay, bảo lãnh nhằm kiểm tra thường xuyên và định kỳ đối với bên nhận tài trợ để xử lý những vấn đề phát sinh. Phương thức thẩm định và quản lý dự án phải xác định rõ trách nhiệm của từng tổ chức tín dụng trong các trường hợp cùng thẩm định qua hội đồng thẩm định chung hoặc thẩm định đơn phương không qua hội đồng thẩm định chung, tương ứng với sự ràng buộc cùng quản lý hoặc đơn phương quản lý dự án.

+ Thống nhất phương án cho vay hợp vốn

Khi đã nhất trí mang tính nguyên tắc về việc tài trợ theo hình thức cho vay hợp vốn, các bên tham gia cho vay hợp vốn cần thoả thuận thống nhất với nhau về các nội dung: nội dung thẩm định dự án và phương thức cùng tiến hành; tổng số tiền cho vay và mức tham gia cho vay hợp vốn của từng thành viên; cách thức và tiến độ tài trợ; thời hạn, lãi suất cho vay; phí cho vay hợp vốn; mức và bên được hưởng;...

Tổ chức tín dụng tham gia đứng làm đầu mối được hưởng phí thu xếp trên cơ sở thoả thuận giữa các thành viên đồng tài trợ.



+ Ký kết hợp đồng đồng tài trợ và hợp đồng tín dụng (bảo lãnh).

Sau khi đã thống nhất việc tài trợ theo hình thức cho vay hợp vốn, các tổ chức tín dụng sẽ tiến hành ký kết hợp đồng đồng tài trợ. Hợp đồng đồng tài trợ là cam kết bằng văn bản giữa các tổ chức tín dụng tham gia cho vay, bảo lãnh hợp vốn về việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của mỗi tổ chức tín dụng trong toàn bộ quá trình tài trợ để thực hiện một dự án. Thông thường, tổ chức tín dụng làm đầu mối theo thoả thuận của các bên tham gia tài trợ là đại diện cho họ điều phối thực hiện mọi nghĩa vụ và quyền lợi của các bên đồng tài trợ với bên nhận tài trợ được quy định trong hợp đồng tín dụng, hoặc hợp đồng bảo lãnh đã ký kết.

Hợp đồng tín dụng (hoặc hợp đồng bảo lãnh) giữa các bên cho vay, bảo lãnh hợp vốn với bên được vay, được bảo lãnh cũng được lập và ký kết với những nội dung cơ bản tương tự như hợp đồng tín dụng song phương mà các tổ chức tín dụng ký với bên vay vốn. Tuy nhiên, tùy theo sự thoả thuận và phương thức thực hiện quan hệ giữa các bên tham gia đồng tài trợ và bên được tài trợ đã được họ thống nhất, trong hợp đồng tín dụng (bảo lãnh) có thể xác định thêm quyền và nghĩa vụ của các thành viên tham gia tài trợ (số tiền tài trợ, tỷ trọng tài trợ, phương thức tài trợ...).

+ Thực hiện các hợp đồng tín dụng đồng tài trợ.

Trong quá trình giải ngân bên nhận tài trợ phải xác nhận nợ (ký nhận nợ, lập kế ước...) với tổ chức tín dụng tài trợ đầu mối.

Tổ chức tín dụng đầu mối thực hiện mọi nghĩa vụ và quyền lợi của bên đồng tài trợ với bên nhận tài trợ theo quy định của các hợp đồng đã ký kết.

Bên nhận tài trợ phải chủ động trả nợ cả gốc và lãi cho tổ chức tín dụng đầu mối theo kỳ hạn đã thoả thuận, hoặc trả nợ cho bên thứ ba (bên cho vay được bảo lãnh) theo nội dung đồng bảo lãnh. Nợ đến hạn không trả được sẽ do tổ chức tín dụng đầu mối xử lý theo quyên mà pháp luật cho phép. Tổ chức tín dụng đầu mối thống nhất với các tổ chức thành viên tài trợ để xử lý việc chấp nhận đề nghị trả nợ trước hạn của bên nhận tài trợ, gia hạn nợ, giảm lãi, giảm phí theo khuôn khổ quy định của pháp luật. Nợ đến hạn không trả được có thể được gia hạn.

Khi hợp đồng tín dụng có hiệu lực thì quá trình giám sát, kiểm tra sử dụng vốn vay sẽ được tiến hành như đối với việc cho vay thông thường. Việc kiểm tra, giám sát quá trình vay vốn có thể được các bên tham gia tài trợ thực hiện theo cách riêng rẽ độc lập, hoặc phối hợp cùng nhau, hoặc đại diện theo sự thoả thuận thống nhất được ký kết giữa các bên. Tổ chức tín dụng làm đầu mối đồng tài trợ phải thường xuyên thông báo kịp thời và đầy đủ các vấn đề cần thiết liên quan đến vốn vay cho các bên, các bên tham gia cũng thường xuyên phối hợp với nhau trong quá trình thực hiện hợp đồng nhằm đảm bảo thống nhất phối hợp áp dụng các biện pháp xử lý khi cần thiết.

+ Thanh lý các hợp đồng tín dụng đồng tài trợ.

Việc thanh lý các hợp đồng trong hoạt động tín dụng đồng tài trợ được thực hiện tương tự các nội dung thanh lý các hợp đồng kinh tế khác. Điểm đặc biệt để đạt mục tiêu kết thúc các quan hệ đã phát sinh giữa các bên tham gia ở đây là có hai quan hệ độc lập, nhưng có liên quan đến nhau. Đó là, thứ nhất, quan hệ giữa các bên tham gia đồng tài trợ với nhau, và thứ hai, quan hệ giữa một bên là các nhà đồng tài trợ, còn bên kia là bên được tài trợ. Các quan hệ này sẽ được thanh lý phù hợp với

phương thức và nội dung đã được các bên tham gia thống nhất và thiết kế ban đầu.

3. Phương thức tài trợ thông qua cho thuê tài chính

3.1. Khái niệm

Cho thuê (leasing) là hình thức cấp vốn thông qua hợp đồng về chuyển quyền sử dụng một tài sản từ chủ sở hữu (người cho thuê) sang người sử dụng (người thuê) trong một thời hạn xác định với một khoản tiền thuê nhất định. Có hai loại cho thuê: 1. Cho thuê hoạt động là hình thức cho thuê trong thời gian ngắn, tiền thuê được thanh toán ngay sau khi sử dụng tài sản; 2. Cho thuê tài chính còn gọi là hình thức thuê mua, là hình thức cho thuê với thời hạn dài, tiền thuê được trả dần. Như vậy, loại cho thuê tài chính tương thích với đầu tư cho các dự án là đầu tư mang tính chất dài hạn.

Cho thuê tài chính là hình thức cho thuê thông qua hợp đồng về chuyển quyền sử dụng một tài sản từ người chủ sở hữu (người cho thuê) sang người sử dụng (người thuê) trong một thời hạn xác định trung, dài hạn với một khoản tiền thuê cụ thể. Khi kết thúc thời hạn thuê tài chính, khách hàng mua lại hoặc tiếp tục thuê tài sản đó theo các điều kiện đã thuận trong hợp đồng thuê. Trong thời hạn thuê các bên không đơn phương huỷ hợp đồng.

Bên cho thuê tài chính có thể là ngân hàng hay tổ chức chuyên nghiệp về cho thuê (công ty cho thuê).

3.2. Lợi ích của cho thuê tài chính

Việc tài trợ bằng cho thuê tài chính có nhiều ưu thế và thuận lợi.



THƯ VIỆN
HUBT

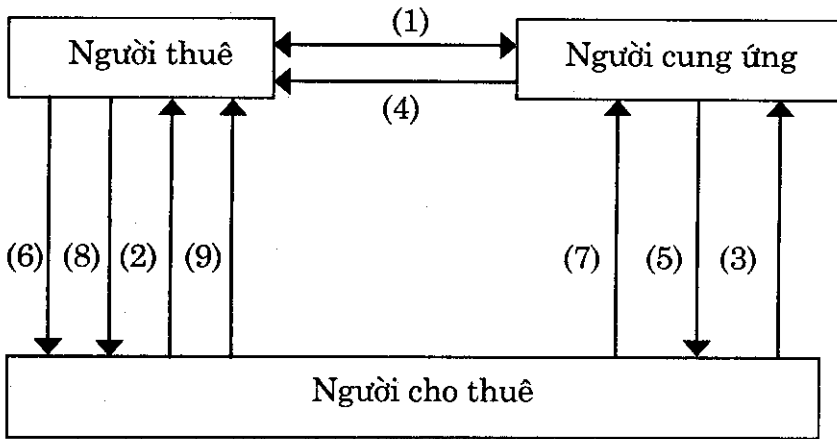
Đối với người cho thuê: đây là một hình thức tài trợ bổ sung thể hiện sự mở rộng và đa dạng hoá việc sử dụng vốn. Thực hiện hình thức đầu tư vốn này sẽ giảm được độ rủi ro đối với người cho thuê vì trong suốt thời hạn cho thuê, người cho thuê vẫn duy trì quyền sở hữu pháp lý đối với thiết bị thuê, do vậy người cho thuê có quyền thu hồi lại tài sản nếu bên thuê không tuân thủ các cam kết theo hợp đồng. Thuê mua cũng đảm bảo việc sử dụng vốn một cách đúng đắn (không thể sai mục đích), hồ sơ, thủ tục đơn giản, phương án đầu tư có thể giải quyết nhanh chóng. Trên cơ sở nguồn vốn trung và dài hạn tự có và khai thác được của mình tổ chức cho thuê có thể mở rộng được mối quan hệ kinh doanh do vượt qua trở ngại về yêu cầu có tài sản đảm bảo vẫn đặt ra trong khi tiến hành cho vay thông thường.

Đối với người đi thuê: người đi thuê có thể được tài trợ đến 100% chi phí đầu tư với thủ tục đơn giản, nhanh chóng, tiện lợi so với việc vay để mua sắm máy móc, thiết bị. Người đi thuê không phải bỏ ngay ra một số tiền lớn để mua sắm nhưng vẫn có tài sản để sử dụng mà vẫn có thể tiếp nhận được công nghệ tiên tiến, thiết bị hiện đại, đồng thời hạn chế được sự lỗi thời nhanh chóng của máy móc, thiết bị. Thực hiện hình thức tài trợ này bên được tài trợ không cần phải có tài sản đảm bảo. Tiền thuê được thanh toán linh hoạt, phù hợp với đặc điểm sản xuất kinh doanh, mức khấu hao hợp lý và phù hợp với lưu chuyển tiền tệ và phương án tài chính ổn định.

3.3. Quy trình cho thuê tài chính

Quy trình cho thuê có thể được biểu diễn thông qua sơ đồ sau:





1. Người thuê đàm phán với người cung ứng về máy móc, thiết bị: mẫu mã, kiểu dáng, các thông số kỹ thuật, điều kiện bảo trì, phương thức thanh toán, giá cả...

2. Sau khi đã quyết định lựa chọn máy móc, thiết bị và người cung ứng, người thuê thoả thuận với người cho thuê các điều kiện cho thuê:

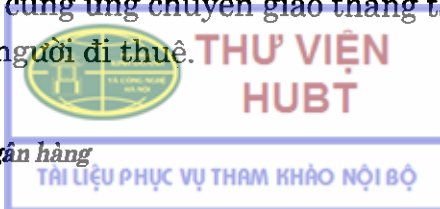
+ Người thuê cung cấp cho người cho thuê báo cáo tài chính để người cho thuê đánh giá khả năng tài chính của người đi thuê.

+ Nếu khả năng tài chính của người đi thuê có thể chấp nhận được và đảm bảo các điều kiện tín dụng khác thì người cho thuê sẽ cung cấp cho người đi thuê các điều kiện cho thuê.

+ Sau khi cả hai bên đi thuê và cho thuê thoả thuận các điều kiện cho thuê hai bên sẽ ký kết một hợp đồng cho thuê.

3. Dựa vào các điều kiện do người cho thuê và đi thuê thoả thuận để đàm phán, người cho thuê sẽ ký kết với người cung ứng hợp đồng mua máy móc, thiết bị cho thuê.

4. Người cung ứng chuyển giao thẳng tài sản cho thuê đến địa điểm của người đi thuê.



5. Người cung ứng chuyển hoá đơn thanh toán đến người cho thuê.

6. Người thuê phải xem xét kiểm tra, tài sản đi thuê, sau đó gửi bản xác nhận, chấp nhận thuê tài sản và có thể thanh toán lần đầu.

7. Sau khi kiểm tra xem xét quá trình chuyển giao và chấp nhận tài sản người cho thuê thanh toán cho người cung ứng tiền mua máy móc, thiết bị.

8. Người thuê thanh toán tiền thuê theo định kỳ khai thác máy móc, thiết bị cho người cho thuê.

9. Xử lý tài sản thuê khi kết thúc hợp đồng thuê mua tài chính.

Thuê mua là một phương thức tài trợ trung, dài hạn, là quan hệ tài trợ được giao dịch bởi 3 bên tham gia: bên cho thuê, bên đi thuê và người cung ứng. Do vậy, trong quá trình xem xét để thực hiện tài trợ theo phương thức này bên cho thuê vẫn cần tuân thủ theo các nguyên tắc và điều kiện tương tự như của hình thức tín dụng trung, dài hạn, đồng thời cần phải xem xét đến các yếu tố có liên quan đến các bên tham gia, đó là:

- Tư cách pháp nhân của người thuê; khả năng tài chính của người thuê (được đánh giá thông qua các chỉ số như kết quả tài chính, khả năng thanh toán, hệ số hoạt động, hệ số về an toàn tài chính, hệ số bù đắp, các chỉ số NPV, IRR và khả năng sinh lời của dự án).

- Tư cách pháp nhân và các khả năng của người cung ứng máy móc, thiết bị; tính tiên tiến, sự cân đối cung cầu về chủng loại máy móc, thiết bị cho thuê trên thị trường; khả năng khai thác máy móc, thiết bị (công suất và khả năng khai thác, tính

tương thích trong vận hành, khả năng chuyển nhượng của thiết bị,...); các hợp đồng cam kết; giá cả; các điều kiện khác;...

Hiện nay hầu hết các Ngân hàng thương mại quốc doanh ở Việt Nam đều đã có các công ty thuê mua hoạt động độc lập bên cạnh các công ty liên doanh thuê mua giữa Việt Nam và nước ngoài. Phương thức tổ chức cho thuê được thực hiện dưới hai mô hình trực tiếp và uỷ thác. Phương thức trực tiếp được các tổ chức cho thuê độc lập thực hiện. Phương thức cho thuê uỷ thác thường được các công ty cho thuê tài chính uỷ thác cho các chi nhánh ngân hàng (thường là trong cùng một hệ thống) thực hiện. Trong phương thức thứ hai, mối quan hệ giữa công ty cho thuê tài chính và chi nhánh ngân hàng nhận uỷ thác được điều chỉnh bằng hợp đồng uỷ thác cho thuê.

Nghiệp vụ thị trường cho thuê hình thành vào những năm 1950 tại Mỹ và đến nay đã hình thành một nền công nghiệp lớn. Theo số liệu thống kê của tập đoàn Tài chính toàn cầu Anh, năm 1992 tổng số giao dịch cho thuê của thế giới lên tới 320 tỷ USD, trong đó Mỹ là nước chiếm tỷ lệ lớn nhất là 67 tỷ, Nhật 31 tỷ, Đức 31 tỷ, Pháp 14 tỷ, trong đó doanh số cho thuê về thiết bị chiếm mức từ 25 đến 30%.

Việt Nam đang trong quá trình đổi mới với sự bùng nổ của các dự án xây dựng. Các dự án đầu tư trong các ngành đang có nhu cầu rất lớn về các loại máy móc, trang thiết bị. Trong khi đó, máy móc, thiết bị của nước ta phần lớn là lạc hậu. Chính tình trạng này là môi trường thuận lợi cho nghiệp vụ thuê mua của nước ta có cơ hội phát triển.

4. Phương thức tài trợ thông qua cấp phát vốn

Cấp phát là một hình thức cấp tài chính để thực hiện dự án bằng nguồn vốn từ Ngân sách Nhà nước theo quy định của Luật Ngân sách Nhà nước.



THƯ VIỆN
HUBT

TÀI LIỆU PHỤC VỤ THAM KHẢO NỘI BỘ

Tài trợ dự án thông qua hình thức cấp phát là một trong những nhiệm vụ thuộc về chi Ngân sách Nhà nước trong nhiệm vụ phát triển kinh tế xã hội, bảo đảm quốc phòng, an ninh, hoạt động của bộ máy Nhà nước và các khoản chi khác theo qui định của pháp luật.

Việc chi tiêu Ngân sách được thực hiện theo Luật Ngân sách Nhà nước. Chi cho đầu tư phát triển là một khoản chi thường xuyên chiếm tỷ lệ tương đối lớn trong tổng chi Ngân sách (thường chiếm từ 25 đến 35% GDP hàng năm).

Việc tài trợ đối với các dự án thuộc lĩnh vực mang tính chất sản xuất kinh doanh thông qua hình thức cấp phát Ngân sách phải quán triệt các nội dung về đối tượng chính của việc tài trợ dự án thông qua cấp phát, căn cứ cơ sở của việc cấp phát, kỹ thuật và quy trình cấp phát, kiểm tra giám sát việc cấp phát.

4.1. Đối tượng tài trợ bằng cấp phát Ngân sách

Như ta đã biết việc mục tiêu của đầu tư Nhà nước không phải lúc nào cũng là lợi nhuận hay chỉ đầu tư vào các dự án sinh lời mà mục tiêu cơ bản quan trọng hơn cả là hiệu quả kinh tế xã hội của dự án.

Thông thường các dự án được tài trợ từ Ngân sách Nhà nước bao gồm các dự án như sau:

- Các dự án về kết cấu hạ tầng kinh tế xã hội, dự án mang tính chất sản xuất kinh doanh thuộc các ngành nghề được nhà nước ưu tiên đầu tư không có khả năng thu hồi vốn hoặc thu hồi vốn chậm, được quản lý và sử dụng theo phân cấp về chi ngân sách nhà nước cho đầu tư phát triển.

- Hỗ trợ các dự án thuộc các doanh nghiệp Nhà nước đầu tư vào các lĩnh vực mà cần có sự tham gia của nhà nước được qui định trong từng thời kỳ.

- Các dự án cho công tác điều tra, khảo sát, lập các dự án qui hoạch tổng thể phát triển kinh tế vùng, lãnh thổ, xây dựng đô thị và nông thôn.

- Các dự án thuộc các ngành, lĩnh vực mà Nhà nước cần khuyến khích đầu tư.

Thực chất việc tài trợ dự án thông qua hình thức cấp phát là quản lý nguồn vốn và sử dụng vốn đầu tư một cách có hiệu quả nhất, chống tham ô lãng phí trong hoạt động đầu tư và xây dựng, nhằm đảm bảo mục tiêu chiến lược phát triển kinh tế trong từng thời kỳ, thực hiện xây dựng theo qui hoạch và thiết kế được duyệt, bảo vệ môi trường sinh thái, đảm bảo thời gian xây dựng với chi phí hợp lý.

4.2. Các căn cứ để cấp phát

Đối với từng loại dự án cơ sở để cấp phát có những điểm khác nhau. Thông thường dự án được cấp phát là dự án phải được nằm trong kế hoạch cấp phát được duyệt của Chính phủ hay phân cấp quản lý tài chính ngân sách thuộc bộ, ngành, địa phương các cấp. Dự án phải được xây dựng và triển khai tuân thủ theo các quy định hiện hành về đầu tư và xây dựng như: có dự án khả thi được duyệt, được cấp có thẩm quyền ra quyết định đầu tư. Trên cơ sở thiết kế, tổng dự toán được duyệt việc cấp phát sẽ được tiến hành theo quyết định đầu tư đối với mỗi loại (khung mức) chi phí. Các căn cứ chính để cấp phát gồm:

- Tổng mức đầu tư là mức vốn đầu tư được dự kiến để chi phí cho toàn bộ kế hoạch đầu tư nhằm đạt được mục tiêu đầu tư,

đưa vào khai thác sử dụng theo yêu cầu của dự án. Tổng mức đầu tư được phân tích và tính toán trong giai đoạn nghiên cứu khả thi của dự án. Tổng mức đầu tư này được xác định trên cơ sở năng lực sản xuất thiết kế, khối lượng các công tác chủ yếu và suất đầu tư, giá chuẩn, đơn giá tổng hợp do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành. Tổng mức đầu tư được xác định trong quyết định đầu tư, bao gồm những chi phí cho việc chuẩn bị đầu tư, chi phí xây lắp thực hiện dự án và chi phí khác.

- Tổng dự toán là tổng chi phí cần thiết cho việc đầu tư dự án được tính toán cụ thể ở bước thiết kế kỹ thuật được duyệt. Nội dung các khoản chi phí này cũng giống như các khoản chi phí trong tổng dự toán nhưng được cụ thể và chi tiết hơn.

4.3. Qui trình, kỹ thuật cấp phát

Như phần trên đã đề cập, việc cấp phát vốn Ngân sách sẽ được tiến hành theo các quyết định đầu tư và từng loại chi phí trong quyết định đầu tư. Công tác này được thực hiện theo các bước chủ yếu sau đây:

1. Chủ đầu tư gửi toàn bộ hồ sơ pháp lý và các chứng từ thanh toán đến cơ quan cấp phát nơi mình mở tài khoản (Quỹ hỗ trợ phát triển, Kho bạc Nhà nước).

2. Cơ quan cấp phát kiểm tra hồ sơ pháp lý và các chứng từ thanh toán theo các chế độ quy định của Nhà nước.

3. Cơ quan cấp phát tiến hành thanh toán báo nợ cho chủ đầu tư, báo có cho đơn vị được hưởng (tổ chức thi công xây lắp, cung cấp thiết bị) hoặc thanh toán bằng tiền mặt.

4. Khi dự án hoàn thành và đưa vào sử dụng, cơ quan cấp phát, chủ đầu tư quyết toán toàn bộ chi phí cho dự án. Giá quyết toán

là toàn bộ chi phí hợp pháp, hợp lý đã thực hiện trong quá trình đầu tư để đưa công trình vào khai thác sử dụng.

Công tác cấp phát hiện nay được thực hiện theo Quyết định số 654 -TTg ngày 8 tháng 11 năm 1994 của Thủ tướng Chính phủ quy định về việc Bộ Tài chính thống nhất quản lý thực hiện nhiệm vụ cấp phát và cho vay ưu đãi vốn đầu tư phát triển của Ngân sách Nhà nước. Việc cấp phát vốn cho đầu tư và phát triển được thực hiện tại Kho bạc Nhà nước các tỉnh, thành phố, quận huyện. (Từ năm 1994 đến năm 1998 việc cấp phát thực hiện tại Tổng cục đầu tư và phát triển).

Sau đây là một số kỹ thuật cơ bản trong công tác cấp phát.

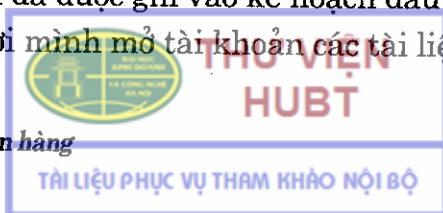
4.3.1. Cấp phát vốn chuẩn bị đầu tư

Chuẩn bị đầu tư là quá trình điều tra khảo sát, lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi và báo cáo nghiên cứu khả thi. Sản phẩm của hoạt động chuẩn bị đầu tư là báo cáo nghiên cứu khả thi được duyệt (tức là có quyết định đầu tư).

Nội dung của công tác chuẩn bị đầu tư bao gồm:

- Nghiên cứu về sự cần thiết phải đầu tư và qui mô đầu tư.
- Tiến hành tiếp xúc, thăm dò thị trường trong nước hoặc ngoài nước để tìm người cung ứng vật tư, thiết bị hoặc tiêu thụ sản phẩm.
- Xem xét khả năng có thể huy động các nguồn vốn để đầu tư và lựa chọn các hình thức đầu tư.
- Tiến hành điều tra khảo sát và chọn địa điểm xây dựng.
- Lập dự án đầu tư và thẩm định để đi đến quyết định đầu tư.

Khi dự án đã được ghi vào kế hoạch đầu tư, chủ đầu tư gửi đến Kho bạc nơi mình mở tài khoản các tài liệu sau đây:



- Quyết định của cấp có thẩm quyền cho phép tiến hành công tác chuẩn bị đầu tư.

- Dự toán chi phí chuẩn bị đầu tư được duyệt.

- Các tài liệu để mở tài khoản gồm: Quyết định giao nhiệm vụ chủ đầu tư hoặc thành lập ban quản lý dự án; Quyết định bổ nhiệm Giám đốc, kế toán trưởng hoặc phụ trách kế toán; Giấy đề nghị kèm bản đăng ký mẫu dấu và chữ ký (đối với các dự án mới).

- Hợp đồng kinh tế giữa chủ đầu tư và các nhà thầu có tư cách pháp nhân.

- Kế hoạch đầu tư năm được cấp có thẩm quyền giao.

- Kế hoạch cấp phát vốn chuẩn bị đầu tư năm do Kho bạc Nhà nước thông báo.

Khi nhận được các hồ sơ nói trên cán bộ cấp phát kiểm tra về sự đầy đủ và tính pháp lý của hồ sơ và trả lời cho chủ đầu tư kèm phiếu giao nhận tài liệu theo mẫu yêu cầu một lần để chủ đầu tư hoàn chỉnh bổ sung nếu thiếu. Trong trường hợp cấp có thẩm quyền ra quyết định sai chế độ, chính sách Kho bạc Nhà nước sẽ thông báo kịp thời cho cấp có thẩm quyền để chỉnh sửa kịp thời.

Tuỳ theo trường hợp cụ thể mà chủ đầu tư có thể được ứng vốn theo chế độ quy định để thực hiện. Khi có khối lượng công việc hoàn thành chủ đầu tư gửi đến Kho bạc Nhà nước các tài liệu sau đây:

- Phiếu giá thanh toán kèm uỷ nhiệm chi.

- Bảng kê khối lượng công tác chuẩn bị đầu tư thực hiện.

- Biên bản nghiệm thu bàn giao hồ sơ tài liệu theo hợp đồng đã ký.



- Các chứng từ khác có liên quan (nếu có).

Sau khi nhận được hồ sơ nói trên, Kho bạc Nhà nước tiến hành kiểm tra khối lượng thực hiện theo các tài liệu đã được xác nhận như trên, ghi đầy đủ các chỉ tiêu vào phiếu giá thanh toán. Trên cơ sở hạn mức vốn, Kho bạc sẽ thanh toán, chuyển tiền cho các bên được hưởng và ghi nợ cho chủ đầu tư. Trường hợp phát hiện có những sự sai khác so với chế độ, chính sách giữa mức vốn được cấp và uỷ nhiệm chi, Kho bạc Nhà nước thông báo cho chủ đầu tư để lập lại uỷ nhiệm chi đồng thời trừ đi các khoản tạm ứng (nếu có) khi thanh toán.

4.3.2. Cấp phát vốn thực hiện đầu tư

Nội dung công tác thực hiện đầu tư bao gồm:

- Xin giao đất hoặc thuê đất theo quy định của Nhà nước (bao gồm cả mặt nước, mặt biển, thêm lục địa) nếu có;
- Chuẩn bị mặt bằng xây dựng;
- Tổ chức tuyển chọn tư vấn, khảo sát, thiết kế, giám định kỹ thuật và chất lượng công trình;
- Thẩm định thiết kế;
- Tổ chức đấu thầu mua sắm thiết bị và xây dựng;
- Xin phép xây dựng và giấy phép khai thác tài nguyên nếu có;
- Ký hợp đồng với các nhà thầu để thực hiện dự án;
- Thi công xây lắp công trình;
- Theo dõi, kiểm tra việc thực hiện các hợp đồng.

Quá trình quản lý và cấp phát vốn thực hiện dự án được chia theo các thành phần vốn, đó là vốn xây lắp, vốn thiết bị và vốn kiến thiết cơ bản khác.



a. Cấp phát vốn xây lắp.

Khi dự án được ghi vào kế hoạch, chủ đầu tư gửi đến Kho bạc Nhà nước các tài liệu sau đây:

- Báo cáo nghiên cứu khả thi và quyết định đầu tư.
- Tổng dự toán kèm quyết định phê duyệt thiết kế kỹ thuật, tổng dự toán.
- Quyết định của cấp có thẩm quyền công nhận trúng thầu hoặc chỉ định thầu.
- Hợp đồng kinh tế giữa chủ đầu tư và nhà thầu.
- Dự toán chi tiết được duyệt cho từng hạng mục công trình.

(Các tài liệu trên đây chỉ gửi một lần cho cho cả quá trình thực hiện dự án).

- Kế hoạch đầu tư hàng năm của dự án do cấp có thẩm quyền giao và kế hoạch cấp phát vốn đầu tư hàng năm bằng vốn Ngân sách do Kho bạc Nhà nước thông báo.

Khi nhận được các hồ sơ nói trên cán bộ cấp phát kiểm tra về sự đầy đủ và tính pháp lý của hồ sơ và trả lời cho chủ đầu tư kèm phiếu giao nhận tài liệu theo mẫu và yêu cầu một lần để chủ đầu tư hoàn chỉnh bổ sung nếu thiếu. Trong trường hợp cấp có thẩm quyền ra quyết định sai chế độ, chính sách Kho bạc Nhà nước sẽ thông báo kịp thời cho cấp có thẩm quyền để chỉnh sửa kịp thời đồng thời kiểm tra hồ sơ theo các chỉ tiêu chính sau đây:

- Chủ trương đầu tư.
- Quy mô đầu tư.
- Các hạng mục công trình chính, danh mục thiết bị chính.
- Tiến độ xây dựng và tiến độ cấp vốn.

- Các nguồn vốn đầu tư.
- Hợp đồng kinh tế giữa chủ đầu tư và nhà thầu xây lắp (theo quy định của Pháp lệnh hợp đồng kinh tế và các quy định hiện hành khác).
- Sự hợp lý của các quyết định đầu tư và hình thức quản lý dự án.

- Các chỉ tiêu về hiệu quả kinh tế xã hội khác.

Ngoài ra, để phục vụ cho công tác quản lý và kiểm tra Kho bạc Nhà nước còn yêu cầu chủ đầu tư gửi thêm các tài liệu như thiết kế kỹ thuật, thiết kế thi công, giấy phép hành nghề của nhà thầu...

Khối lượng các hạng mục trong công tác thực hiện đầu tư được cấp phát là khối lượng đã được nghiệm thu hàng tháng và có đủ các điều kiện như sau:

- Khối lượng nghiệm thu phải theo bản vẽ thiết kế thi công được duyệt và nằm trong kế hoạch đầu tư hàng năm.
- Có trong hợp đồng giữa chủ đầu tư và đơn vị nhận thầu.
- Áp dụng đúng định mức, đơn giá của Nhà nước.
- Chất lượng đảm bảo theo yêu cầu thiết kế.

Sau khi có khối lượng hoàn thành, chủ đầu tư gửi đến Kho bạc Nhà nước các hồ sơ sau:

- Bảng tính toán chi tiết giá trị khối lượng thực hiện tại công trình.

- Biên bản nghiệm thu khối lượng công việc thực hiện.

- Phiếu giá thanh toán khối lượng hoàn thành kèm uỷ nhiệm chi.



THƯ VIỆN
HUBT

Khi nhận được hồ sơ nói trên, Kho bạc Nhà nước tiến hành kiểm tra khối lượng thực hiện theo các tài liệu đã được xác nhận như trên, ghi đầy đủ các chỉ tiêu vào phiếu giá thanh toán. Trên cơ sở hạn mức vốn, Kho bạc sẽ thanh toán, chuyển tiền cho các bên được hưởng và ghi nợ cho chủ đầu tư. Trường phát hiện có những sự sai khác so với chế độ, chính sách giữa mức vốn được cấp và uỷ nhiệm chi, Kho bạc Nhà nước thông báo cho chủ đầu tư để lập lại uỷ nhiệm chi đồng thời trừ đi các khoản tạm ứng (nếu có).

b. Cấp phát vốn thiết bị

Hồ sơ làm căn cứ quản lý, cấp phát vốn thiết bị, trình tự gửi, kiểm tra hồ sơ về cơ bản giống như phần cấp phát vốn xây lắp. Riêng phần hợp đồng kinh tế giữa chủ đầu tư và đơn vị cung ứng vật tư, thiết bị cần chú ý kiểm tra giấy bảo lãnh thực hiện hợp đồng (đối với thiết bị đấu thầu); danh mục thiết bị cho phù hợp với quyết định đầu tư và dự toán được duyệt; hợp đồng nhập khẩu thiết bị phải được Bộ Thương mại duyệt.

c. Cấp phát vốn kiến thiết cơ bản khác

Chi phí kiến thiết cơ bản khác bao gồm các chi phí không thuộc chi phí xây lắp và chi phí kiến thiết cơ bản khác như: chi phí tư vấn, chi phí khảo sát, thiết kế, chi phí quản lý dự án, thẩm tra phê duyệt, chi phí bảo hiểm, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, cấp phép, chạy thủ...

Các hạng mục chi phí này được xác định theo các mức tỷ lệ, bảng giá cụ thể theo chế độ quy định hoặc được lập theo dự toán riêng theo từng đặc điểm của các loại chi phí.

Việc cấp phát vốn kiến thiết cơ bản khác cũng được thực hiện tùy theo đặc điểm của mỗi loại chi phí. Ví dụ cấp phát thanh toán công tác tư vấn.

Khối lượng công tác tư vấn được cấp phát thanh toán là khối lượng thực hiện được nghiệm thu. Để được thanh toán công tác tư vấn chủ đầu tư gửi Kho bạc Nhà nước các hồ sơ sau:

- + Hợp đồng tư vấn.
- + Biên bản nghiệm thu khối lượng công tác tư vấn hoàn thành.
- + Báo cáo kết quả thực hiện công tác tư vấn.
- + Phiếu giá thanh toán.

Khi nhận được các hồ sơ trên Kho bạc Nhà nước kiểm tra về các mặt sau:

- + Khối lượng phải có trong hợp đồng kinh tế giữa chủ đầu tư dự án và cơ quan tư vấn, nằm trong kế hoạch năm được giao.
- + Khối lượng công việc được nghiệm thu phù hợp với tiến độ được xác định trong hợp đồng kinh tế.
- + Chất lượng công tác tư vấn đảm bảo các yêu cầu trong hợp đồng.
- + Các chi phí được tính đúng các định mức, dự toán được duyệt và các chế độ quy định của Nhà nước.

Trên cơ sở hạn mức vốn Kho bạc sẽ thanh toán, chuyển tiền cho các bên được hưởng và ghi nợ cho chủ đầu tư. Trường hợp phát hiện có những sự khác biệt hoặc sai chế độ chính sách giữa mức vốn được cấp khác với uỷ nhiệm chi Kho bạc Nhà nước thông báo cho chủ đầu tư để lập lại uỷ nhiệm chi đồng thời trừ đi các khoản tạm ứng (nếu có).

4.4. Kiểm tra, giám sát việc cấp phát tài trợ dự án

Cơ quan tài trợ cấp phát thường xuyên tiến hành kiểm tra trước, trong và sau khi cấp phát. Việc kiểm tra thường

được tiến hành trên hai phương diện, đó là tính pháp lý của hồ sơ và phương diện kinh tế kỹ thuật của dự án thực hiện, cụ thể như sau:

+ Thẩm tra tính hợp pháp của việc đầu tư xây dựng:

- Kiểm tra đối chiếu với danh mục, nội dung các văn bản pháp lý của hồ sơ dự án, đảm bảo phù hợp với các quy định hiện hành của Nhà nước.

- Kiểm tra tính pháp lý của các hợp đồng kinh tế do chủ đầu tư ký kết với các bên nhận thầu (tư vấn, xây lắp, cung ứng).

- Thẩm tra nguồn vốn, cơ cấu vốn và số vốn sử dụng hàng năm của dự án theo quyết định đầu tư và theo kế hoạch cấp phát.

- Kiểm tra phân tích cơ cấu vốn xây lắp, thiết bị, chi phí khác so với quyết định đầu tư và so với tổng dự toán.

- Kiểm tra số vốn thực hiện hàng năm, chi phí xây lắp, mua sắm trang thiết bị.

+ Kiểm tra chi phí khối lượng xây lắp hoàn thành.

- Quy mô dự án (công trình, hạng mục công trình) hoàn thành đề nghị quyết toán so với quyết định đầu tư.

- Giá trị khối lượng xây lắp của dự án đề nghị quyết toán so với giá trị quyết toán được duyệt, xác định nguyên nhân tăng, giảm.

- Việc áp dụng định mức đơn giá của Nhà nước đối với từng loại chi phí trong từng thời kỳ.

- Xem xét biên bản nghiệm thu, đánh giá chất lượng công trình để xác định chi phí xây lắp đề nghị thanh toán.

+ Kiểm tra mua sắm thiết bị.

- Danh mục chủng loại, tiêu chuẩn kỹ thuật, giá cả của thiết bị so với dự toán được duyệt.

- Thẩm tra các khoản chi phí có liên quan đến thiết bị như chi phí vận chuyển, bảo quản, bảo dưỡng... thiết bị.

+ Thẩm tra các khoản chi phí khác.

- Thẩm tra các khoản chi phí khác bằng cách so sánh thực tế sử dụng từng loại chi phí với dự toán được duyệt, chế độ quy định của Nhà nước về các loại chi phí.

- Thẩm tra các khoản chi phí không tính vào giá trị công trình như thiệt hại do thiên tai, địch họa, các nguyên nhân bất khả kháng khác.

+ Kiểm tra tình hình công nợ, vật tư thiết bị tồn đọng.

- Kiểm tra các khoản nợ phải thu, phải trả.

- Giá trị vật tư, thiết bị tồn đọng.

- Giá trị tài sản của ban quản lý công trình.

5. Phương thức tài trợ phối hợp

Ngoài hình thức tài trợ cùng góp vốn của các nhà đầu tư, hình thức đầu tư tín dụng hợp vốn, phương thức đồng tài trợ cho dự án còn có thể có các hình thức phối hợp khác như kết hợp tự tài trợ và cấp phát vốn; kết hợp cấp phát và cho vay vốn; kết hợp tự tài trợ và cho vay vốn.

Khi áp dụng các phương thức tài trợ có thể có sự tham gia của các quỹ đầu tư với các mục tiêu như: Quỹ hỗ trợ phát triển, Quỹ đầu tư...

Với mục tiêu nhằm đạt các hiệu quả đầu tư đã đặt ra các phương thức tài trợ đã nêu ở trên có thể được sử dụng phối hợp với nhau để nỗ lực tìm được phương án tối ưu trong những

điều kiện giới hạn nhất định như khó khăn về khuôn khổ luật pháp, hạn chế của phía đối tác, hạn chế của quản lý ngoại hối, hạn chế khả năng về quản lý đầu tư và kinh doanh, hạn chế của nhà đầu tư về vốn cho quy mô đầu tư lớn,... Đây cũng là xu hướng chung trong hoạt động đầu tư hiện nay do xu hướng đa dạng hoá sản phẩm, phân chia rủi ro trong kinh doanh. Tính thị trường trong hoạt động kinh tế càng cao thì xu hướng đầu tư và tài trợ này cũng càng rõ nét hơn. Phương châm chủ đạo của đầu tư luôn luôn được quán triệt là các phương án và giải pháp đầu tư chỉ là cách thức để thu lợi nhuận cao. Vấn đề cuối cùng là đầu tư để thu bao nhiêu lợi nhuận, lợi nhuận cao thấp như thế nào và thuộc về ai.

CÂU HỎI:

1. Tài trợ dự án là gì? Các tiêu chuẩn xác định căn cứ tài trợ.
2. Hãy nêu nội dung các phương thức tài trợ dự án.



PHỤ LỤC

CÁC TÌNH HUỐNG THỰC HÀNH

TÌNH HUỐNG 1: DỰ ÁN KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

I. Thông tin dự án

1. Giới thiệu dự án

Tên dự án, chủ đầu tư, địa điểm đầu tư, nội dung và mục đích đầu tư

- Tên dự án: Trung tâm thương mại - văn phòng - căn hộ chung cư cao cấp The Number One.

- Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Thăng Lợi.

- Địa điểm đầu tư: Phố Phan Kế Bính, Hà Nội.

- Nội dung đầu tư: Xây dựng tòa nhà cao tầng hỗn hợp gồm 2 tầng hầm, 29 tầng + 1 tầng mái.

- Mục đích đầu tư: Xây dựng nhà điều hành của công ty, trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp phục vụ nhu cầu về nhà ở; giải quyết công ăn việc làm cho công nhân viên và tăng thu nhập cho người lao động.

Tổng mức đầu tư (triệu đồng)

| | | |
|---|------------------|------------|
| | Tổng đầu tư | 491.381,50 |
| 1 | Chi phí xây lắp | 365.414 |
| 2 | Chi phí thiết bị | 42.356 |



**THƯ VIỆN
HUBT**

PHỤ LỤC

| | | |
|---|-------------------------------|-----------|
| 3 | Chi phí khác | 11.667,73 |
| 4 | Chi phí dự phòng | 41.943,77 |
| 5 | Tiền chuyển quyền sử dụng đất | 30.000,00 |

Nguồn vốn đầu tư (triệu đồng)

| | | |
|---|----------------------------|------------|
| | Nguồn vốn đầu tư của dự án | 491.381,50 |
| 1 | Vốn tự có | 57.278,12 |
| 2 | Vốn huy động khác | 374.103,38 |
| 3 | Vốn vay ngân hàng | 60.000,00 |

Lịch sử dự án

Dự án Trung tâm thương mại - văn phòng - căn hộ chung cư cao cấp The Number One do Công ty Thắng Lợi thực hiện triển khai từ năm 2005 với hai đối tác góp vốn là Công ty cổ phần Thành Long (70% tổng vốn đầu tư) và công ty NBC Asset của Hồng Kông (30% tổng vốn đầu tư). Theo Quyết định số 2930/UB-NNDC ngày 25-9-2003 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội, dự án được chuyển đổi hình thức đầu tư thành đầu tư trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê, căn hộ chung cư cao cấp.

Tiến độ thực hiện dự án

Dự án cơ bản đã xây dựng xong phần thô kết cấu bê tông cốt thép từ tầng hầm 2 đến tầng mái. Dự kiến trong năm 2008 sẽ thực hiện hoàn thiện phần xây lắp, phần thiết bị.

Mục đích và sự cần thiết đầu tư dự án

Mục đích đầu tư dự án

Đầu tư xây dựng trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê và căn hộ cao cấp.

The Number One với diện tích xây dựng là 1.834 m² sẽ góp phần nâng cao điều kiện sống, sinh hoạt và làm việc của dân cư tại khu vực này, giải quyết công ăn việc làm cho cán bộ công nhân viên của công ty.

Sự cần thiết đầu tư dự án

Theo đánh giá của các chuyên gia về bất động sản, thị trường cho thuê văn phòng tại những thành phố lớn như Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh đang diễn ra rất sôi động, lượng cung chưa đáp ứng kịp nhu cầu đang gia tăng nhanh chóng. Các doanh nghiệp trong và ngoài nước đang tìm cơ hội kinh doanh tại Việt Nam nên nhu cầu tìm kiếm văn phòng giao dịch là cần thiết. Ngoài ra, nhu cầu về nhà ở, nhu cầu mua sắm tại các trung tâm thương mại với đầy đủ tiện nghi nhằm nâng cao điều kiện sống và sinh hoạt của người dân đang trở thành nhu cầu ngày càng cấp bách trong tình hình hiện nay. Trước những diễn biến trên thị trường bất động sản, Công ty Thăng Lợi nắm bắt được nhu cầu của thị trường, đã quyết định đầu tư dự án Trung tâm thương mại - văn phòng - căn hộ chung cư cao cấp The Number One nhằm đáp ứng nhu cầu chung về nhà ở, khu mua sắm giải trí và văn phòng cho thuê.

Giới thiệu sản phẩm của dự án:

- Các căn hộ chung cư cao cấp.
- Văn phòng cho thuê.
- Khu thương mại dịch vụ.
- Dịch vụ trông giữ xe.

2. Phân tích thị trường

Qua các báo cáo đánh giá về đầu tư trung tâm thương mại, văn phòng, chung cư cao cấp đã được Công ty Richard Elis

Việt Nam thực hiện, phân phân tích thị trường được tham khảo qua các báo cáo đánh giá dự án Trung tâm Thương mại, siêu thị, văn phòng giao dịch và văn phòng cho thuê tại 198B Tây Sơn Hà Nội, dự án Trung tâm thương mại The Garden, dự án Tòa nhà Tri thức CMC, dự án tòa tháp BIDV...

2.1. Thị trường mục tiêu

Dự án bao gồm khu chung cư, khu văn phòng cho thuê, khu thương mại.

Đối với khu thương mại tại tầng 1 và tầng 2, công ty dự tính cho các doanh nghiệp có tên tuổi cung cấp các sản phẩm dịch vụ có thương hiệu trên thị trường thuê. Công ty đang bàn thảo với Công ty cổ phần Intimex Việt Nam cho thuê một phần tầng 1 và toàn bộ tầng 2 làm siêu thị phục vụ sinh hoạt tiêu dùng cho các hộ chung cư, khối văn phòng và người dân quanh khu vực này. Đời sống người dân đang được nâng cao, nhu cầu tiêu dùng đang ngày càng gia tăng, vì vậy việc xuất hiện một siêu thị tại khu phố này là một nhu cầu cần thiết cho người dân tại đây vì hiện tại phố Phan Kế Bính chưa có siêu thị nào lớn. Ngoài ra, một số ngân hàng cổ phần cũng đang thương thảo với công ty để thuê một phòng giao dịch tại tầng 1 với mức giá đề xuất là 25 USD/m² (đã bao gồm VAT) (theo Công văn số 3866/2006/VPB ngày 04-12-2006 của Ngân hàng VP gửi Công ty Thăng Lợi).

Đối với khu chung cư, Công ty nhằm tới khách hàng có tiền, có nhu cầu tìm kiếm căn hộ chung cư ở khu vực nội thành Hà Nội.

Đối với khu văn phòng cho thuê, Công ty sẽ phối hợp với Công ty Richard Ellis Việt Nam tìm kiếm khách hàng có

nhu cầu thuê văn phòng như các công ty nước ngoài, công ty liên doanh, công ty có tiềm lực kinh tế có nhu cầu thuê văn phòng đạt mức tiêu chuẩn quốc tế với giá thuê hợp lý.

2.2. Phương thức tiêu thụ sản phẩm của dự án

Công ty đã ký kết hợp đồng cung cấp dịch vụ tiếp thị tòa nhà Trung tâm thương mại - văn phòng - căn hộ chung cư cao cấp The Number One với Công ty Richard Ellis Việt Nam. Theo hợp đồng, công ty tiếp thị được thay mặt chủ đầu tư thực hiện các dịch vụ về tiếp thị, các dịch vụ cho thuê. Bên tiếp thị sẽ phối hợp với chủ đầu tư để thiết lập cơ sở dữ liệu của thị trường mục tiêu và chỉ đạo thực hiện các chiến dịch tiếp thị; phối hợp với chủ đầu tư chuẩn bị các tài liệu tiếp thị; các chi phí tiếp thị sẽ do chủ đầu tư chịu. Bên tiếp thị phối hợp với chủ đầu tư đưa ra chiến dịch tiếp thị, lên danh sách đội ngũ tiếp thị. Bên tiếp thị sẽ thay mặt chủ đầu tư chuẩn bị các thư báo giá cho các khách hàng thuê tiềm năng và theo dõi tiến trình các thư báo giá. Việc thu tiền đặt cọc ký quỹ và tiền thuê đợt đầu sẽ do bên tiếp thị và bên kế toán của chủ đầu tư thực hiện, mọi khoản tiền thuê sẽ do Ban quản lý tòa nhà thu. Công ty Thắng Lợi trực tiếp đứng ra quản lý tòa nhà. Công ty Richard Ellis Việt Nam là công ty có uy tín, tên tuổi trong lĩnh vực tiếp thị tư vấn cho thuê văn phòng, khu thương mại, căn hộ.

Khách hàng có nhu cầu mua căn hộ sẽ trả làm 3 đợt thanh toán theo tỷ lệ 50% - 30% -20% giá trị hợp đồng mua nhà với thời hạn thanh toán đã được Công ty Thắng Lợi xác định trong hợp đồng. Khách hàng sẽ thanh toán nốt tiền thuế VAT Công ty khi bàn giao chìa khóa căn hộ cho khách hàng.



3. Phương diện kỹ thuật

3.1. Địa điểm xây dựng

Thuận lợi:

Vị trí thửa đất của dự án như sau:

+ Phía Tây Bắc giáp phố Liễu Giai.

+ Phía Đông Bắc giáp phố Phan Kế Bính.

Dự án nằm trong khu phố có nhiều căn hộ tập thể và biệt thự, có nhiều cửa hàng dịch vụ phục vụ tiêu dùng, gần các trường mẫu giáo, tiểu học quốc tế. Dân cư ở khu vực này phần lớn là có thu nhập khá trở lên, trình độ dân trí tương đối đồng đều. Tòa nhà nằm lùi vào trong mặt đường khoảng 20m, có lối đi vào, tránh được phần nào tiếng ồn ngoài phố và có đường dẫn vào bãi để xe.

Không thuận lợi:

Mặt bằng thi công tương đối chật hẹp, gây khó khăn trong quá trình thi công. Công trình được xây dựng trong khu vực có đông dân cư, gần các nhà dân lân cận nên việc xây dựng tòa nhà cần có các biện pháp thi công, thiết bị máy móc đồng bộ, hiện đại và đội ngũ kỹ thuật giám sát có kinh nghiệm.

3.2. Quy mô

Căn cứ theo giấy phép xây dựng và bản vẽ thiết kế có điều chỉnh chiều cao công trình, công trình xây dựng có quy mô như sau:

- Diện tích chiếm đất: 3.092 m².
- Diện tích xây dựng: 1.834 m².
- Diện tích sàn xây dựng: 56.876,63 m².

· Hai tầng hầm ở cốt -7,2m (tầng hầm thứ 2) và -3,6m (tầng hầm thứ 1) được thiết kế làm nơi đỗ xe và bố trí các phòng quản lý, hệ thống kỹ thuật, kho hàng, chiều cao mỗi tầng hầm là 3,6m.

- Tầng 1 đến tầng 3 cao 4,5m mỗi tầng.
- Tầng 4 đến tầng 6 cao 3,7m mỗi tầng.
- Tầng 7 cao 4,2m.
- Khu thương mại từ tầng 1 đến tầng 2.
- Khu văn phòng cho thuê từ tầng 3 đến tầng 7.
- Tầng 8 đến tầng 28 cao 3,15m là khối chung cư cao cấp với các căn hộ độc lập, khép kín.

· Tầng 29 cao 3,15m cũng là tầng dành cho chung cư và là tầng nâng thêm ngoài giới hạn đã được Sở Xây dựng cấp trong Giấy phép xây dựng số 161/GPXD ngày 18-5-2006.

· Tầng mái cao 3,15m được dùng để làm khu giải trí, cửa hàng giải khát.

· Như vậy, Công ty đã xây dựng công trình vượt 1 tầng cho phép. Việc xây dựng vượt phép 1 tầng dẫn tới có khả năng Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội không chấp thuận và bắt dỡ bỏ 1 tầng không cấp phép làm ảnh hưởng tới kết cấu chung của tòa nhà và phát sinh thêm chi phí dỡ bỏ.

Tòa nhà có diện tích sử dụng kinh doanh khá cao, chiếm khoảng 60%-80% diện tích xây dựng. Dưới đây là bảng diện tích khai thác các tầng dự kiến:

| Tầng | Diện tích sàn các tầng (m ²) | Diện tích dự kiến khai thác (m ²) | Hiệu suất sử dụng (%) |
|------------|--|---|-----------------------|
| Tầng hầm 2 | 2.300 | 1.617 | 70,00 |
| Tầng hầm 1 | 2.300 | 1.617 | 70,00 |

PHỤ LỤC

| | | | |
|----------|-------|-------|-------|
| T1 | 1.834 | 1.376 | 75,00 |
| T2 | 1.834 | 1.376 | 75,00 |
| T3 - T7 | 1.834 | 1.376 | 75,00 |
| T8 - T29 | 1.834 | 1.610 | 87,79 |

3.3. Công nghệ thiết bị

Tại thời điểm thẩm định, Công ty đã ký kết được một số hợp đồng cung cấp thiết bị và hoàn thiện tòa nhà như hợp đồng về hệ thống máy điều hòa không khí nhập khẩu từ Nhật Bản với Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại Thăng Long; hợp đồng về việc lắp đặt hệ thống điều hòa thông gió cho công trình với Công ty trách nhiệm hữu hạn An Khánh; hợp đồng về lắp đặt thang máy Mitsubishi mới 100% cho công trình với Công ty trách nhiệm hữu hạn kỹ nghệ Toàn Tâm; hợp đồng về hệ thống camera giám sát và hệ thống chuông cửa đa kênh cho công trình với Công ty cổ phần Biển Bạc; hợp đồng cung cấp vật tư và thi công lắp đặt hoàn chỉnh gói hạng mục trần trang trí tại công trình với Công ty trách nhiệm hữu hạn xây dựng và thương mại Đại Tín Thành; hợp đồng về lắp đặt, vận hành hệ thống công nghệ trong nhà để bình gas và hệ thống đường ống cung cấp gas cho công trình với Công ty trách nhiệm hữu hạn Tân An Bình; hợp đồng về lắp đặt hệ thống điện, cấp thoát nước tòa nhà với Công ty cổ phần Lắp máy điện nước và xây dựng.

Hệ thống điều hòa không khí của Nhật Bản theo hợp đồng là hàng mới 100% đồng bộ, riêng có bộ điều khiển trung tâm CS-NET sản xuất tại Tây Ban Nha.

Hệ thống điều hòa thông gió có 33 tổ máy 20 HP loại Set - Free đồng bộ do hãng Hitachi của Nhật Bản sản xuất.

Hệ thống thang máy cho công trình là 07 thang máy Mitsubishi mới 100% được lắp ráp tại Thái Lan theo tiêu chuẩn và công nghệ Nhật Bản.

Hệ thống camera giám sát chủ yếu là các thiết bị có xuất xứ từ Hàn Quốc, Singapore, Đài Loan.

Hạng mục trần trang trí công trình sử dụng các tấm trần của Nhật Bản và Thái Lan kết hợp với khung xương Vĩnh Tường.

3.4. Giải pháp kỹ thuật xây dựng

Đơn vị tư vấn thiết kế thi công là Công ty Tư vấn xây dựng dân dụng Việt Nam, một đơn vị có uy tín và kinh nghiệm trong lĩnh vực này.

Các giải pháp kỹ thuật xây dựng công trình đã được nêu và tính toán trong Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án và các bản vẽ thiết kế kỹ thuật thi công đã được Công ty liên doanh Tư vấn thiết kế, kiểm định và đầu tư xây dựng Việt Nam có chuyên môn trong lĩnh vực này thẩm định và có sự phê duyệt của chủ đầu tư.

Tòa nhà Trung tâm thương mại - văn phòng cho thuê - căn hộ cao cấp The Number One có sự điều chỉnh nâng tầng, chiều cao công trình nên sẽ phải kiểm định lại móng cọc công trình để đảm bảo độ an toàn cho toàn bộ thiết kế tòa nhà tránh bị sụt lún công trình và ảnh hưởng tới kết cấu tòa nhà. Công ty liên doanh Tư vấn thiết kế, kiểm định và đầu tư xây dựng Việt Nam đã có Văn bản số 134/TĐTK ngày 02-02-2006 về việc nâng tầng tòa nhà và đưa ra kết luận về phân kết cấu công trình là cột thép dọc chịu lực của cột và dầm an toàn, móng cọc đủ khả năng chịu lực.

Báo cáo kết quả đo độ lún công trình đến thời điểm tháng 10-2006 của Viện Khoa học công nghệ xây dựng - Bộ Xây dựng cho thấy công trình có giá trị độ lún trung bình độ lệch nhỏ.

3.5. Môi trường, phòng cháy chữa cháy

Phòng cháy chữa cháy:

Hồ sơ thiết kế kỹ thuật thi công công trình đã được Phòng cảnh sát Phòng cháy chữa cháy của Công an thành phố Hà Nội thẩm duyệt về phòng cháy chữa cháy. Tuy nhiên, Công ty cần bổ sung bản thỏa thuận thiết kế và thiết bị phòng cháy chữa cháy do Phòng cảnh sát Phòng cháy chữa cháy Công an thành phố Hà Nội cấp.

Hệ thống phòng cháy chữa cháy cơ bản đã đảm bảo theo tiêu chuẩn TCVN 2622-1995, TCVN 6160:1996 và TCVN 6161:1996.

Vấn đề môi trường:

Sở Khoa học công nghệ và môi trường thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Khoa học và Công nghệ) có văn bản số 1437/KHCNMT-QLMT chấp thuận nguyên tắc về mặt môi trường cho Công ty Thăng Lợi được tiến hành xây dựng tòa nhà The Number One.

Hệ thống thoát nước được thiết kế như sau: nước thải sinh hoạt được thoát theo hệ thống kỹ thuật tại từng tầng, sau đó tập trung xử lý tại khu kỹ thuật trung gian rồi thoát theo hệ thống nước thải của thành phố. Thoát nước thải tầng hầm được bơm cưỡng bức ra ngoài bằng hệ thống máy bơm.

Hệ thống thu gom rác bố trí các hố thu rác tại từng tầng theo hệ thống ống rác, thường được bố trí tại cầu thang bộ hoặc thang cứu hỏa, sau đó được chuyển xuống tầng 1 rồi chuyển đến nơi tập trung rác của khu vực bằng xe thu gom rác do Công ty trách nhiệm hữu hạn Nhà nước Một thành viên Môi trường đô thị Hà Nội thực hiện.



THƯ VIỆN
HUBT

Do tòa nhà nằm giữa khu dân cư đông đúc nên việc xử lý nước thải và rác thải phải được xem xét kỹ lưỡng để tránh gây ô nhiễm cho môi trường ở của khu dân cư xung quanh.

4. Phương án nguồn vốn của dự án

4.1. Tổng vốn đầu tư của dự án

| | Tổng đầu tư | 491.381.50 |
|---|-------------------------------|------------|
| 1 | Chi phí xây lắp | 365.414 |
| 2 | Chi phí thiết bị | 42.356 |
| 3 | Chi phí khác | 11.667,73 |
| 4 | Chi phí dự phòng | 41.943,77 |
| 5 | Tiền chuyển quyền sử dụng đất | 30.000.00 |

4.2. Nguồn vốn đầu tư của dự án

| | Nguồn vốn đầu tư của dự án | 491.381,50 |
|---|----------------------------|------------|
| 1 | Vốn tự có | 57.278,12 |
| 2 | Vốn huy động khác | 374.103,38 |
| 3 | Vốn vay ngân hàng | 60.000,00 |

5. Hiệu quả về mặt tài chính của dự án

5.1. Thông số doanh thu

Dịch vụ trông giữ xe ô tô

Chủ dự án giả định một xe ô tô chiếm chỗ 15m² và tạm tính là 700 ngàn đồng/ô tô /tháng.

Dịch vụ trông giữ xe mô tô

Chủ dự án giả định một xe mô tô chiếm chỗ 1,2m² và tạm tính là 50 ngàn đồng/mô tô/tháng.

Khu thương mại

Khả năng lấp đầy của các trung tâm thương mại rất lớn, có khả năng lấp đầy trong vòng hai năm đầu hoạt động (tính cho khu thương mại ở tầng 1 với giá cho thuê 18 USD/m²/tháng, ở tầng 2 là 17 USD/m²/tháng.

Văn phòng cho thuê

Sản phẩm của dự án là toà nhà hạng B, tại khu vực dự án loại hình này không nhiều, dự kiến khả năng cho thuê tương đối cao nếu đưa ra mức giá cho thuê hợp lý, giả thiết mức cho thuê là 17 USD/tháng. Chu kỳ tăng giá thuê là 3 năm một lần, mỗi lần 5%.

Khu chung cư

Qua nghiên cứu thị trường của Công ty Richard Ellis, khu chung cư sẽ có giá bán như sau:

| Loại căn hộ | Diện tích (m ²) | Số căn hộ | Đơn giá cơ bản triệu VND/m ² | Giá trị 1 căn hộ (triệu đồng) |
|-------------|-----------------------------|-----------|---|-------------------------------|
| Căn hộ số 1 | 125 | 21 | 14,00 | 1.500,00 |
| Căn hộ số 2 | 149,5 | 21 | 14,00 | 1.794,00 |
| Căn hộ số 3 | 185 | 21 | 14,00 | 2.220,00 |
| Căn hộ số 4 | 113,5 | 21 | 14,00 | 1.362,00 |



| | | | | |
|--------------|-------|----|-------|----------|
| Căn hộ số 5 | 92,6 | 21 | 14,00 | 1.111,20 |
| Căn hộ số 6 | 94,6 | 21 | 14,00 | 1.135,20 |
| Căn hộ số 7 | 98 | 21 | 14,00 | 1.176,00 |
| Căn hộ số 8 | 114,5 | 21 | 14,00 | 1.374,00 |
| Căn hộ số 9 | 89,6 | 21 | 14,00 | 1.075,20 |
| Căn hộ số 10 | 97,6 | 21 | 14,00 | 1.171,20 |
| Căn hộ số 11 | 119 | 21 | 14,00 | 1.428,00 |
| Căn hộ số 12 | 96,5 | 21 | 14,00 | 1.158,00 |
| Căn hộ số 13 | 116 | 21 | 14,00 | 1.392,00 |
| Căn hộ số 14 | 119,5 | 21 | 14,00 | 1.434,00 |

5.2. Kết quả tính toán

Kết quả tính toán một số chỉ tiêu tài chính như sau:

| | |
|--------------------------------|-----------------------|
| NPV | 29,308 tỷ đồng |
| IRR | 29,90% |
| Thời gian hoàn trả Tổng đầu tư | 3 năm 7 tháng |
| DSCR | 1.42 |

II. YÊU CẦU

1. Anh chị hãy xây dựng bảng tính dòng tiền và tính NPV, IRR của dự án theo quan điểm:

- Tổng đầu tư (quan điểm của ngân hàng).
- Chủ đầu tư (quan điểm của doanh nghiệp).



2. Hãy trình bày các rủi ro của dự án có thể gặp phải và sử dụng hàm Table để đánh giá rủi ro dự án đầu tư khi giá cho thuê văn phòng và tần suất cho thuê văn phòng cùng thay đổi.

III. HƯỚNG DẪN

Chúng ta lập các sheet để tính toán theo yêu cầu:

Sheet thông số: đưa vào các thông số đã dự toán (chi phí cố định, chi phí biến đổi, giá bán...) để làm căn cứ tính chi phí, doanh thu và lợi nhuận.

Sheet khấu hao: tính số khấu hao hàng năm của dự án.

Sheet doanh thu: tính doanh thu hàng năm của dự án.

Sheet trả nợ: số tiền trả nợ hàng năm của dự án.

Sheet giá vốn hàng bán chung cư: các loại chi phí cấu thành nên giá vốn của chung cư.

Sheet chi phí hoạt động: chi phí hoạt động trong suốt vòng đời của dự án.

Sheet lợi nhuận: từ doanh thu và chi phí tính ra lợi nhuận cho dự án.

Sheet dòng tiền: căn cứ vào vốn đầu tư, lợi nhuận, khấu hao và giá trị thu hồi để tính dòng tiền của dự án trong thời gian vòng đời dự án, qua đó xác định NPV và IRR của dự án.

Sheet thông số

Chúng ta tổ chức sheet thông số như sau:



PHỤ LỤC

| A | B | C | D | E | F | G | H | I |
|------------------------------|---|----------|---------------------------|---|---|--------|------------------------------|----------------|
| BẢNG E THONG SỐ DỰ ÁN | | | | | | | | |
| 1 | | | | | | | | |
| 2 | | | | | | | | |
| 3 | I Tổng mức đầu tư | | | | VII Chi phí hoạt động hàng năm | | | |
| 4 | Tổng đầu tư | 491329 | Tr VND | | 1 Thuê thu nhập DN | 25% | năm | |
| 5 | Chi phí xây lắp | 265144 | 74,37% | | 2 Chi phí quảng cáo tiếp thị | 1% | DT | |
| 6 | Chi phí thiết bị | 42356 | 8,62% | | 3 Chi phí quản lý (Luong, BH, KPCD, ...) | 1% | DT | |
| 7 | Chi phí khác | 1620 | 2,37% | | 4 Chi phí điện nước | 3% | DT khu TM, VP | |
| 8 | Dự phòng phi | 41938 | 8,54% | | 5 Chi phí bảo dưỡng sửa chữa thường xuyên | | KHCB | |
| 9 | Tiền chuyển quyền sử dụng đất | 30000 | 6,11% | | 6 Chi phí sửa chữa lớn | 10% | KHCB | |
| 10 | Trong đó | | | | 7 Chi phí bảo hiểm tài sản | 0,50% | XLTB | |
| 11 | Chi phí xây dựng & thiết bị tăng thêm | 45640 | Tr VND | | 8 Chi phí khác | 3% | DT | |
| 12 | | | | | 9 Chi phí thuê đất | 176,27 | Tr VND | |
| 13 | Chi phí đầu tư không bao gồm thêm | 445669 | Tr VND | | | | | |
| 14 | Khả năng thay đổi tổng VBT | | 0,00% | | | | | |
| 15 | II Nguồn vốn đầu tư của DA | 491329 | | | VIII Thông tin về khấu hao | | | Đơn vị |
| 16 | Vốn tự có | 66697 | | | 1 Chi phí xây lắp | 15 | Năm | |
| 17 | Vốn huy động khác | 364632 | | | 2 Chi phí thiết bị | 8 | Năm | |
| 18 | Vốn ngoại quốc hàng | 60000 | | | 3 Chi phí khác | 5 | Năm | |
| 19 | Khả năng tăng/giảm vốn vay trên tổng vốn DT | | | | 4 Giá trị quyền sử dụng đất | 5 | Năm | |
| 20 | | | | | 5 Dự phòng phi | 5 | Năm | |
| 21 | III Chi phí vốn | | | | | | | |
| 22 | 1 Lãi suất vay vốn | 12,00% | năm | | IX Đơn giá kinh doanh | | | Đơn giá |
| 23 | 2 Tỷ suất lợi nhuận mong đợi của chủ sở hữu | 18,00% | năm | | 1 Bãi đỗ xe ô tô | 0,7 | Tr VND/m ² /tháng | Đơn vị |
| 24 | 3 Thời gian vay vốn | 5 | năm | | 2 Bãi đỗ xe máy | 0,05 | Tr VND/m ² /tháng | |
| 25 | VACC | 17,18% | năm | | 3 Tầng 1 | 18 | USD/m ² | |
| 26 | | | | | 4 Tầng 2 | 17 | USD/m ² | |
| 27 | IV Thông tin về diện tích khai thác | Mặt bằng | M ² kinh doanh | | 5 Khu văn phòng cho thuê | 17 | USD/tháng | |
| 28 | | 55394 | 46693 | | 6 Khu căn hộ | 14 | tr VND/m ² | |
| 29 | 1 Tầng hầm | 4622 | 3235 | | | | | |
| 30 | Mặt bằng tầng hầm 1, tầng hầm 2 | 2311 | 1618 | | | | | |
| 31 | 2 Khu thương mại, dịch vụ | 2688 | 2752 | | | | | |
| 32 | Tầng 1 | 1835 | 1376 | | | | | |
| 33 | Tầng 2 | 1835 | 1376 | | | | | |
| 34 | 3 Khu văn phòng cho thuê | 3174 | 6980 | | | | | |
| 35 | Mặt bằng các tầng từ tầng 3 đến tầng 7 | 1835 | 1376 | | X Thông số khác | | | |
| 36 | Khoi chung cư | 38529 | 23826 | | 1 Diện tích chiếm của 1 ô tô | 2% | m ² | |
| 37 | Mặt bằng các tầng từ tầng 8 đến tầng 29 | 1835 | 1376 | | 2 Hiệu suất gara ô tô | 85% | | |
| 38 | | | | | 3 Tỷ lệ gia tăng | 3% | | |
| 39 | Tần suất khai thác tầng hầm | 70% | | | 4 Chu kỳ gia tăng giá | 3 | năm | |
| 40 | Tần suất khai thác khu thương mại | 75% | | | 5 Diện tích chiếm của 1 xe máy | 2,5 | m ² | |
| 41 | Tần suất khai thác khu văn phòng cho thuê | 75% | | | | | | |
| 42 | Tần suất khai thác khu chung cư | 88% | | | | | | |

Sheet khấu hao

Khấu hao được tính trong 15 năm trong vòng đời của dự án.

| A | B | C | D | E | F | G | J | S |
|--|--------------------------------------|-----------|------------|--------|--------|--------|-------|-------|
| BẢNG 1: KẾ HOẠCH TRÍCH KHẤU HAO Q/ BÀN HÀNG NĂM | | | | | | | | |
| STT | Khoản mục | Thời gian | Nguyên giá | 2009 | 2010 | 2011 | 2014 | 2023 |
| 1 | | | | 1 | 2 | 3 | 6 | 15 |
| 4 | I Tổng vốn | | 117.694 | | | | | |
| 7 | 1 Chi phí xây lắp cho khối TM và VP | 15 | 83.813 | 5.588 | 5.588 | 5.588 | 5.588 | 5.588 |
| 8 | 2 Chi phí thiết bị | 8 | 9.715 | 1.214 | 1.214 | 1.214 | 1.214 | - |
| 9 | 3 Chi phí khác | 5 | 2.665 | 533 | 533 | 533 | - | - |
| 10 | 4 Giá trị quyền sử dụng đất | 5 | 9.619 | 1.924 | 1.924 | 1.924 | - | - |
| 11 | 5 Dự phòng phi | 5 | 6.881 | 1.376 | 1.376 | 1.376 | - | - |
| 12 | II Tổng mức khấu hao hàng năm | | | 10.635 | 10.635 | 10.635 | 6.802 | 5.588 |



Khấu hao được tính trên cơ sở nguyên giá chia cho số năm, cụ thể:

Chi phí xây lắp cho khối thương mại và văn phòng, tại ô E7 viết = $SLN(\$D\$7;0;\$C\$7)$, sau đó kéo Autofill đến S7. Đối với các chi phí còn lại cách tính tương tự.

Tổng mức khấu hao hàng năm, tại ô E12 viết = $SUM(E7:E11)$ sau đó kéo Autofill đến ô S12.

Sheet doanh thu

Doanh thu hàng năm được tính trên cơ sở tổng tiền thu từ bãi để xe, thu từ khu thương mại dịch vụ, thu từ văn phòng cho thuê và thu từ khu chung cư.

Tính doanh thu khu thương mại dịch vụ bằng doanh thu khu tầng 1 cộng doanh thu khu tầng 2, tại ô I63 ta viết = $I53+I62$ sau đó kéo Autofill đến cuối dòng.

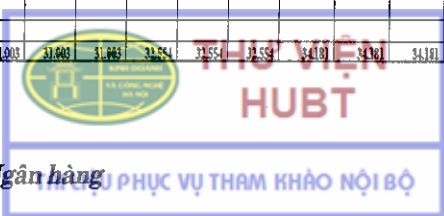
Tính dòng tiền khu chung cư, tại ô E86 viết = $E81+E84+E85$ kéo Autofill đến hết. Lưu ý, trong năm 2005 chỉ có 1 đợt trả tiền chung cư, năm 2006 có 2 đợt.

Tính tổng doanh thu, tại ô E87 ta viết công thức = $E86+E73+E63+E42$. Sau đó Autofill kéo đến ô AB87.

PHỤ LỤC

| A | B | C | D | E | F | G | H | I | J | K | L |
|----|---------------------------|--|--------|---------------------|------------|------------|------------|------------|-----------|-----------|-----------|
| 18 | Tổng doanh thu các cấp bộ | | | | | 985,946.88 | | | | | |
| 19 | | | | | | | | | | | |
| 20 | ST | Các khu vực kinh doanh | Đơn vị | Năm hợp định của DA | | | | | | | |
| 21 | T | | | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
| 22 | | | | -3 | -2 | -1 | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 23 | 1 | Khu vực bãi đỗ xe | | | | | | | | | |
| 24 | 1.1 | Khu đỗ ô tô | | | | | | | | | |
| 25 | 1.2 | Khu đỗ xe máy | | | | | | | | | |
| 42 | | Doanh thu cả khu bãi đỗ xe | | | | | | 885.18 | 1,229.42 | 1,229.42 | 1,298.89 |
| 43 | | | | | | | | | | | |
| 44 | 2 | Khu thương mại, dịch vụ | | | | | | | | | |
| 45 | 2.1 | Khu tầng 1 | | | | | | | | | |
| 53 | | Doanh thu năm | Tr VND | - | | | | 4,413.81 | 4,659.02 | 4,659.02 | 4,891.97 |
| 54 | 2.2 | Khu tầng 2 | | | | | | | | | |
| 62 | | Doanh thu năm | Tr VND | - | | | | 3,473.81 | 3,785.42 | 3,785.42 | 3,898.89 |
| 63 | | Doanh thu khu thương mại dịch vụ | Tr VND | - | | | | 7,887.64 | 8,364.44 | 8,364.44 | 8,782.66 |
| 73 | 3 | Doanh thu khu văn phòng cho thuê | Tr VND | - | | | | 17,369.16 | 18,527.10 | 18,527.10 | 18,453.46 |
| 75 | 4 | Doanh thu khu chung cư | Tr VND | | | | | | | | |
| 79 | | Tỷ lệ dự ký hợp đồng mua nhà | | 100% | 25% | 25% | 30% | 20% | 0% | 0% | |
| 80 | | Doanh thu theo hợp đồng ký kết trong năm | | 118,387.15 | 138,387.15 | 142,864.57 | 94,789.72 | 0.00 | 0.00 | | |
| 81 | | Số tiền dự kiến thu trong năm | 30% | 35,516.14 | 35,516.14 | 42,819.37 | 28,412.91 | 0.00 | 0.00 | | |
| 82 | | Số tiền chưa thu được trong năm | | 82,871.00 | 82,871.00 | 99,445.20 | 66,296.80 | 0.00 | 0.00 | | |
| 83 | | Các đợt thanh toán tiếp theo | | | | | | | | | |
| 84 | | Đợt 2 | 40% | | 47,354.06 | 47,354.06 | 54,825.83 | 37,883.89 | 0.00 | 0.00 | |
| 85 | | Đợt 3 | 30% | | | 35,516.14 | 35,516.14 | 42,819.37 | 28,412.91 | 0.00 | 0.00 |
| 86 | | Đông tiền khu chung cư | | 473,548.58 | 35,516.14 | 82,871.00 | 125,490.37 | 128,754.89 | 80,590.26 | 28,412.91 | - |
| 87 | 5 | Tổng tiền thu hàng năm | Trđ | 35,516 | 82,871 | 125,490 | 128,755 | 186,645 | 54,534 | 28,121 | 29,527 |

| L | M | N | O | P | Q | R | S | T | U | V | X | Y | Z | AA | AB |
|----|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 19 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 20 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 21 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
| 22 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 |
| 23 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 24 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 25 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 42 | 1,290.89 | 1,290.89 | 1,290.89 | 1,385.44 | 1,385.44 | 1,385.44 | 1,423.21 | 1,423.21 | 1,423.21 | 1,494.37 | 1,494.37 | 1,494.37 | 1,569.09 | 1,569.09 | 1,569.09 |
| 43 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 44 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 45 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 46 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 62 | 4,891.97 | 4,891.97 | 4,891.97 | 5,136.57 | 5,136.57 | 5,136.57 | 5,393.40 | 5,393.40 | 5,393.40 | 5,663.07 | 5,663.07 | 5,663.07 | 5,946.22 | 5,946.22 | 5,946.22 |
| 63 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 64 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 65 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 66 | 3,898.89 | 3,898.89 | 3,898.89 | 4,085.23 | 4,085.23 | 4,085.23 | 4,288.49 | 4,288.49 | 4,288.49 | 4,503.96 | 4,503.96 | 4,503.96 | 4,729.16 | 4,729.16 | 4,729.16 |
| 67 | 8,782.66 | 8,782.66 | 8,782.66 | 9,221.80 | 9,221.80 | 9,221.80 | 9,682.89 | 9,682.89 | 9,682.89 | 10,167.03 | 10,167.03 | 10,167.03 | 10,675.38 | 10,675.38 | 10,675.38 |
| 68 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 69 | 18,453.46 | 18,453.46 | 18,453.46 | 20,426.13 | 20,426.13 | 20,426.13 | 21,447.44 | 21,447.44 | 21,447.44 | 22,519.83 | 22,519.83 | 22,519.83 | 23,645.80 | 23,645.80 | 23,645.80 |
| 70 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 71 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 72 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 73 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 74 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 75 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 76 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 77 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 78 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 79 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 80 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 81 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 82 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 83 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 84 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 85 | 0.00 | | | | | | | | | | | | | | |
| 86 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 87 | 29,527 | 29,527 | 29,527 | 31,000 | 31,000 | 31,000 | 32,554 | 32,554 | 32,554 | 34,100 | 34,100 | 34,100 | 35,890 | 35,890 | 35,890 |



PHỤ LỤC

Sheet trả nợ

| | A | B | C | D | E | F | G | H | |
|----|--|----------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------------------|--|
| 1 | | | | | | | | | |
| 2 | BẢNG 3: KẾ HOẠCH TRẢ NỢ CỦA DỰ ÁN | | | | | | | | |
| 3 | | | | | | | | | |
| 4 | | | | | | | | Năm trả nợ dự án | |
| 5 | Stt | Nội dung | 2,008 | 2,009 | 2,010 | 2,011 | 2,012 | 2,013 | |
| 6 | | | - | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| 7 | 1 | Dư nợ đầu kỳ | | 60.000 | 48.000 | 36.000 | 24.000 | 12.000 | |
| 8 | 3 | Trả nợ gốc trong kỳ | | 12.000 | 12.000 | 12.000 | 12.000 | 12.000 | |
| 9 | 4 | Dư nợ cuối kỳ | | 48.000 | 36.000 | 24.000 | 12.000 | - | |
| 10 | 5 | Trả lãi trong kỳ | | 7.200 | 5.760 | 4.320 | 2.880 | 1.440 | |
| 11 | 5 | Trả nợ gốc và lãi trong kỳ | | 19.200 | 17.760 | 16.320 | 14.880 | 13.440 | |

Tính dư nợ đầu kỳ bằng dư nợ cuối kỳ trước, cụ thể tại ô D7 viết = Data!D18, tại ô E7 viết = D9 sau đó kéo Autofill đến ô H7.

Tính trả nợ gốc trong kỳ, tại ô D8 viết = Data!\$D\$18/ Data!\$C\$24 sau đó kéo Autofill đến cuối.

Dư nợ cuối kỳ = Dư nợ đầu kỳ - Trả nợ trong kỳ.

Tính trả lãi trong kỳ, tại ô D10 viết = D7*Data!\$C\$22, sau đó kéo Autofill đến cuối kỳ.

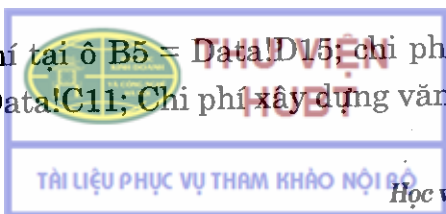
Trả nợ gốc và lãi trong kỳ = Trả gốc + Trả lãi.

Sheet giá vốn hàng bán chung cư

| | A | B | C | D | E | F | G | H |
|----|---|---|--------|--------|--------|--------|--------|-------|
| | | | 2006 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 |
| 1 | | | | | | | | |
| 2 | Tỷ lệ phân bổ doanh thu chung cư | | 7,50% | 17,50% | 25,50% | 25,50% | 17,00% | 6,00% |
| 3 | | | | | | | | |
| 4 | Giá trị phân bổ chi phí | | | | | | | |
| 5 | Tổng chi phí | | | 491329 | | | | |
| 6 | Chi phí xây dựng tầng hầm | | | 45640 | | | | |
| 7 | Chi phí xây dựng VPCT & TTMM | | | 102225 | | | | |
| 8 | Chi phí xây dựng chung cư | | | 343464 | | | | |
| 9 | | | | | | | | |
| 10 | Tỷ lệ Phân bổ chi phí hầm | | | | | | | |
| 11 | Cho khu vực VPCT & TTMM | | | 22,94% | | | | |
| 12 | Cho khu vực chung cư | | | 77,06% | | | | |
| 13 | | | | | | | | |
| 14 | Tổng giá trị khu vực chung cư | | 378636 | 28398 | 66261 | 100339 | 96552 | 64368 |
| 15 | Tổng giá trị khu VPCT & TTMM | | 112694 | | | | | |

Tính tỷ lệ phân bổ doanh thu chung cư, tại ô C2 viết = 'DOANH THU'!E86/'DOANH THU'!\$D\$86, kéo Autofill đến cuối tại H2.

Tổng chi phí tại ô B5 = Data!D15; chi phí xây dựng tầng hầm tại ô B6 = Data!C11; Chi phí xây dựng văn phòng cho thuê



PHỤ LỤC

và trung tâm thương mại ô B7 = 'Gia thanh'!E24; Chi phí xây dựng chung cư ô B8 = 'Gia thanh'!E33.

Đối với tỷ lệ Phân bổ chi phí hầm: Cho khu vực văn phòng cho thuê và trung tâm thương mại tại ô B11 viết = 'Gia thanh'!E18/('Gia thanh'!E18+'Gia thanh'!E27); Cho khu vực chung cư, tại ô B12 viết =1-B11

Tổng giá trị khu vực chung cư, tại C14 viết = C2*\$B\$14, kéo Autofill đến cuối ô H14.

Tổng giá trị khu vực văn phòng cho thuê và trung tâm thương mại tại ô B15 viết = B5-B14.

Sheet chi phí hoạt động

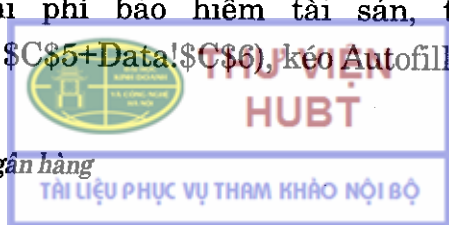
| BẢNG 5: CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG CỦA DỰ ÁN | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------|--|---------|-------------------------|--------|--------|---------|---------|--------|--------|-------|--|
| STT | Hạng mục chi phí | Giá trị | Năm hoạt động của dự án | | | | | | | | |
| | | | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2020 | | |
| 1 | Chi hoạt động | | 887 | 1,834 | 2,686 | 6,214 | 8,624 | 7,231 | 5,180 | | |
| 7 | Chi phí quảng cáo tiếp thị | 1.0% | DT | 355 | 829 | 1,255 | 1,208 | 1,066 | 565 | 377 | |
| 8 | Chi phí quản lý (Luong, BH, KPCD, ...) | 1.0% | DT | 355 | 339 | 1,355 | 1,208 | 1,066 | 565 | 377 | |
| 9 | Chi phí điện nước | 3.0% | DT khu TM | | | | | 738 | 307 | 1,081 | |
| 10 | Chi phí bảo dưỡng SCTX | 3.0% | KHCB | | | | | 319 | 319 | - | |
| 11 | Chi phí sửa chữa km | 10.0% | KHCB | | | | | | 1,064 | - | |
| 12 | Chi phí bảo hiểm tài sản | 0.5% | XLTB | | | | | 2,039 | 2,039 | 2,039 | |
| 13 | Chi phí khác | 3.0% | DT | | | | 3,623 | 3,199 | 1,696 | 1,131 | |
| 14 | Chi phí thuế đất | 176.27 | | 176 | 176 | 176 | 176 | 176 | 176 | 176 | |
| 15 | Chi đầu tư XD | 491329 | | 68275 | 93059 | 136424 | 191571 | - | - | - | |
| 16 | Chi phí xây lắp | 365414 | | 26904 | 76505 | 110005 | 152000 | | | | |
| 17 | Chi phí thiết bị | 42356 | | | 4236 | 15248 | 23074 | | | | |
| 18 | Chi phí khác | 11620 | | 887 | 1834 | 2686 | 6214 | | | | |
| 19 | Dự phòng phí | 41939 | | 10485 | 10485 | 10485 | 10485 | | | | |
| 20 | Tiền chuyển quyền sử dụng đất | 30000 | | 30000 | | | | | | | |
| 21 | 3 KHCB | | | | | | | 10,635 | 10,635 | - | |
| 22 | 4 Lãi vay | | | | | | | 7,260 | 5,760 | - | |
| 23 | 5 Tổng chi phí | | | 69,162 | 94,893 | 141,110 | 197,785 | 26,459 | 23,626 | 5,180 | |

Tổng chi phí hoạt động = Chi hoạt động + Chi đầu tư xây dựng + Khấu hao cơ bản + Lãi vay.

Tính chi phí quảng cáo tiếp thị, tại ô E7 viết = \$C\$7*'DOANH THU'!E87, kéo Autofill đến ô AB7.

Tính chi phí điện nước, tại ô I9 viết = \$C\$9*(DOANH THU'!I63+'DOANH THU'!I73), kéo Autofill đến ô AB9.

Tính chi phí bảo hiểm tài sản, tại ô I12 viết = \$C\$12*(Data!\$C\$5+Data!\$C\$6), kéo Autofill đến ô AB12.



PHỤ LỤC

Tính chi phí khác, tại ô H13 viết = $\$C\$13*DOANH THU!H87$, kéo Autofill đến ô AB12.

Tính dự phòng phí, tại ô D19 viết = $10\%*SUM(D16:D18)$, kéo Autofill đến ô AB12.

Tính khấu hao cơ bản, tại ô I21 viết = $KHCB!E12$, kéo Autofill đến ô AB12.

Tính lãi vay, tại ô I22 viết = $TRA NO!D10$, kéo Autofill đến ô AB12.

Tính tổng chi phí, tại ô E23 viết = $E6+E15+E21+E22$, kéo Autofill đến ô AB23.

Sheet lợi nhuận

| BẢNG 6: KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | | | | | | | |
|--------------------------------------|----------------------|-------------------------|--------|---------|---------|---------|----------|----------|--------|
| STT | Hạng mục chi phí | Năm hoạt động của dự án | | | | | | | |
| | | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2028 |
| | | -3 | -2 | -1 | 0 | 1 | 2 | 3 | 20 |
| 1 | Doanh thu | 35.516 | 82.871 | 125.490 | 120.755 | 106.645 | 56.534 | 28.121 | 37.685 |
| 2 | Chi phí | 29.284 | 68.095 | 103.025 | 102.766 | 47.657 | 84.127 | 115.720 | 5.180 |
| 3 | LNT&L | 6.232 | 14.776 | 22.466 | 17.989 | 58.988 | (27.594) | (87.600) | 32.504 |
| 4 | Lãi vay phải trả | | | | 7.200 | 5.760 | 4.320 | 2.880 | |
| 5 | Lợi nhuận trước thuế | 6.232 | 14.776 | 22.466 | 10.789 | 53.228 | (31.914) | (90.480) | 32.504 |
| 6 | Thuế thu nhập | 1.558 | 3.694 | 5.616 | 2.697 | 13.307 | | | 8.216 |
| 7 | Lợi nhuận sau thuế | 4.674 | 11.082 | 16.849 | 8.092 | 39.921 | (31.914) | (90.480) | 24.378 |

Tính doanh thu, tại ô D7 viết = $DOANH THU!E87$, kéo Autofill đến ô AA7.

Tính chi phí, tại ô D8 viết = $GVHB CHUNG CU!C14+CP hoat dong-Dau tu XD!E6$, kéo Autofill đến ô AA8.

Tính lãi vay phải trả, tại ô G10 viết = $TRA NO!D10$, kéo Autofill đến ô AA10.

Tính thuế thu nhập, tại ô D12 viết = $IF(D11>0;D11*Data!$H$4;0)$, kéo Autofill đến ô AA12.



Sheet dòng tiền

| Stt | Nội dung | Tổng | Năm hoạt động | | | | | | |
|-------------------------------|--|---------|---------------|--------|---------|---------|---------|--------|--------|
| | | | 2,005 | 2,006 | 2,007 | 2,008 | 2,009 | 2,010 | 2,028 |
| BẢNG 7: BẢNG DÒNG TIỀN | | | -3 | -2 | -1 | 0 | 1 | 2 | 20 |
| I | CÁC LƯƠNG TIỀN | | | | | | | | |
| 1 | Doanh thu | | 35,516 | 82,871 | 125,490 | 120,755 | 106,645 | 56,534 | 37,685 |
| 2 | Chi đầu tư | | 68,275 | 93,059 | 138,424 | 191,571 | | | |
| 3 | Chi hoạt động | | 887 | 1,834 | 2,686 | 6,214 | 8,624 | 7,231 | 5,180 |
| 4 | Thuế thu nhập doanh nghiệp | | 1,558 | 3,694 | 5,616 | 2,697 | 13,307 | 0 | 8,126 |
| 5 | Trả lãi hàng năm | | | | | | 7,200 | 5,760 | |
| 6 | Trả gốc hàng năm | | | | | | 12,000 | 12,000 | |
| II | CÁC CHỈ TIÊU PHÂN TÍCH | | | | | | | | |
| 1 | Theo quan điểm tổng đầu tư- TIP | | | | | | | | |
| | Lãi suất chiết khấu | 27.19% | | | | | | | |
| | Dòng tiền theo TIP | | | | | | 84,714 | 49,303 | 24,378 |
| | - NPV | 10,247 | | | | | | | |
| | - IRR | 19.08% | | | | | | | |
| 2 | Theo quan điểm chủ đầu tư- EIP | | | | | | | | |
| | Lãi suất chiết khấu | 18.00% | | | | | | | |
| | Dòng tiền quan điểm EIP | | | | | | 65,514 | 31,543 | 24,378 |
| | - NPV | 10,144 | | | | | | | |
| | - IRR | 20.329% | | | | | | | |

Dòng tiền theo TIP bằng doanh thu trừ đi chi phí và thuế thu nhập doanh nghiệp, tại ô D19 viết = D8-D9-D10-D11, kéo Autofill đến ô AA19.

NPV theo quan điểm tổng đầu tư, tại ô C20 viết:

$$= NPV(C18;E19:AA19)+D19$$

IRR theo quan điểm tổng đầu tư, tại ô C21 viết = IRR(D19:AA19).

Dòng tiền theo EIP bằng dòng tiền theo TIP trừ đi gốc và lãi hàng năm phải trả, tại ô D24 viết = D19-D14-D15, kéo Autofill đến AA24.

NPV theo quan điểm chủ đầu tư, tại ô C25 viết:

$$= NPV(C23;E24:AA24)+D24$$

IRR theo quan điểm chủ đầu tư, tại ô C26 viết =IRR(D24:AA24).



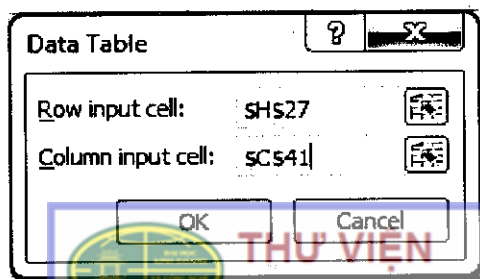
Hướng dẫn sử dụng công cụ Table phân tích độ nhạy dự án:

Ở đây ta sẽ phân tích thay đổi của NPV của dự án toà nhà đối với hai biến thay đổi một lúc là giá cho thuê văn phòng và tần suất khai thác cho thuê văn phòng. Trước tiên ta tạo bảng như hình vẽ, với giá trị tại ô S2 là giá trị NPV đã tính được ở sheet dòng tiền, cụ thể tại ô S2 nhập giá trị NPV bằng công thức =DONG TIEN!C20.

Từ ô T2 đến ô X2 ta nhập giá cho thuê văn phòng thay đổi từ 15 USD đến 19 USD - tương ứng sự thay đổi của ô H27 tại sheet thông số; từ ô S2 đến S7 ta nhập tần suất khai thác cho thuê văn phòng thay đổi từ 65% đến 85% - tương ứng sự thay đổi của ô C41 tại sheet thông số.

| | R | S | T | U | V | W | X |
|---|---|--------|---------------------------------|----|----|----|----|
| 1 | | | Giá cho thuê văn phòng thay đổi | | | | |
| 2 | | 10.247 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 |
| 3 | Tần suất khai thác cho thuê văn phòng thay đổi | 65% | | | | | |
| 4 | | 70% | | | | | |
| 5 | | 75% | | | | | |
| 6 | | 80% | | | | | |
| 7 | | 85% | | | | | |

Chọn vùng lựa chọn từ S2 đến X7; đối với Excel 2007, sử dụng công cụ Table bằng cách chọn Data/What-If Analysis/Table, có bảng Data Table như sau:



Tại ô Row input cell, chọn ô H27 và tại ô Column input cell, chọn ô C41 tại sheet thông số. Sau đó nhấn OK ta có bảng phân tích độ nhạy hai chiều của chỉ tiêu NPV với sự thay đổi của giá cho thuê và tần suất sử dụng văn phòng như sau:

| | J | K | L | M | N | O | P |
|---|--|--------|---------------------------------|----------|----------|----------|----------|
| 1 | | | Giá cho thuê văn phòng thay đổi | | | | |
| 2 | | 10.247 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 |
| 3 | Tần suất khai thác cho thuê văn phòng thay đổi | 65% | -2198,87 | 597.8753 | 3394,62 | 6191,364 | 8988,108 |
| 4 | | 70% | 824,3455 | 3822,637 | 6820,929 | 9819,221 | 12817,51 |
| 5 | | 75% | 3847,56 | 7047,399 | 10247,24 | 13447,08 | 16646,92 |
| 6 | | 80% | 6870,774 | 10272,16 | 13673,55 | 17074,94 | 20476,32 |
| 7 | | 85% | 9893,989 | 13496,92 | 17099,86 | 20702,79 | 24305,73 |

IV. GỢI Ý NGHIÊN CỨU

1. Anh/chị hãy liệt kê các hồ sơ chủ đầu tư trên cần phải nộp cho phía ngân hàng để chứng minh:

- Năng lực pháp lý.
- Năng lực tài chính.
- Năng lực dự án.
- Năng lực tài sản bảo đảm (nếu có).

2. Anh chị hãy thẩm định hiệu quả kỹ thuật và hiệu quả thị trường của dự án.

3. Anh chị hãy thẩm định mức độ hợp lý tổng đầu tư của dự án (so với quy định hiện hành của Việt Nam).

4. Đối với các dự án bán nhà theo tiến độ, việc hạch toán doanh thu được thực hiện như thế nào theo quy định của luật pháp Việt Nam hiện hành.



**TÌNH HUỐNG 2: DỰ ÁN VAY VỐN BỔ SUNG
THIẾT BỊ NHÀ MÁY SỢI**

A. GIỚI THIỆU DỰ ÁN

Tên dự án, chủ đầu tư, địa điểm đầu tư

Tên dự án: Dự án đầu tư chiều sâu và mở rộng Nhà máy sợi Công ty cổ phần dệt may ABC2.com của Công ty ABC.ltd

Chủ đầu tư: Công ty ABC.ltd

Đơn vị quản lý khai thác thiết bị: Công ty cổ phần dệt may ABC2.com

Địa điểm triển khai dự án: Nhà máy sợi Công ty cổ phần dệt may ABC2.com, thành phố Vinh, Nghệ An.

Nội dung đầu tư

Mua 05 máy ghép có AUTOLEVELLER.

Mua 03 máy ổn áp hạ thế.

Mua 06 máy ống nối vè.

Mua 01 máy kéo sợi OE (thường, slub).

Các chỉ tiêu sau đầu tư chiều sâu và mở rộng

| Mặt hàng | Sản lượng trước đầu tư (tấn/năm) | Sản lượng sau đầu tư (tấn/năm) | Tăng so với trước đầu tư (tấn/năm) |
|------------------------|----------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|
| Dây chuyên sợi nội cộc | 4135 | 4135 | |



THƯ VIỆN
HUBT

PHỤ LỤC

| | | | |
|------------------------|------|------|-----|
| + Sợi Ne 46 (83/17) CT | 476 | 476 | |
| + Sợi Ne 46 PE DK | 771 | 771 | |
| + Sợi Ne 40 PE DK | 1358 | 1358 | |
| + Sợi Ne 20 PE DK | 304 | 304 | |
| + Sợi Ne 20 65/35 CT | 1024 | 1024 | |
| + Sợi 20 Cotton CT | 202 | 202 | |
| Dây chuyên sợi OE | 3642 | 4083 | 440 |
| + Sợi Ne 10 Cotton | 1255 | 1255 | |
| + Sợi Ne 16 Cotton | 298 | 518 | 220 |
| + Sợi Ne 20 Cotton | 522 | 522 | |
| + Sợi Ne 6 Cotton | 1568 | 1568 | |
| + Sợi Ne 10 slub | 0 | 220 | 220 |

Trong đó:

- Sợi qua dây chuyên kéo sợi nổi cộc chất lượng dự kiến đạt được 50% USTER năm 2001 nên tăng giá bán sợi.

- Sợi qua dây chuyên kéo sợi OE sản lượng tăng so với trước đầu tư:

+ Sợi Ne 16/1 Cotton với sản lượng: 220 tấn/năm.

+ Sợi 10 slub với sản lượng: 220 tấn/năm.

Tổng mức vốn đầu tư: 34.980.430.619 VND, trong đó:

Thiết bị: 30.361.752.000 VND

Chi phí vận chuyển, lắp đặt: 300.000.000 VND



**THƯ VIỆN
HUBT**

Chi phí cải tạo xây dựng: 100.000.000 VND

Chi phí khác: 100.000.000 VND

Chi phí dự phòng: 3.086.175.200 VND

Lãi vay trong thời gian lắp đặt: 1.032.503.619 VND

Nguồn vốn đầu tư

Vốn vay tại ngân hàng thương mại: 28.855.737.950 VND

Vốn tự có của doanh nghiệp: 6.124.692.669 VND

Mục đích và sự cần thiết đầu tư thiết bị

Mặt hàng sợi là mặt hàng truyền thống của Công ty ABC. Ltd. Hiện tại, doanh thu của mặt hàng này chiếm gần 80% doanh thu hàng năm của Công ty. Có thể thấy tầm quan trọng và thế mạnh của sản phẩm sợi trong hoạt động sản xuất và kinh doanh của Công ty.

Dây chuyên kéo sợi nổi cộm và sợi OE của Nhà máy sợi Công ty ABC2.com (ABC2.com) là dây chuyên sử dụng các thiết bị đời đầu trong ngành kéo sợi.

Chất lượng sợi của ABC2.com hiện đang ở mức trung bình thấp, khả năng cạnh tranh yếu so với các nhà đầu tư trong nước và nước ngoài. Sản phẩm sợi của ABC2.com một phần phục vụ cho các nhà máy dệt của ABC2.com và một phần cung cấp cho các công ty trong nước sản xuất các mặt hàng phục vụ nhu cầu tiêu thụ nội địa.

Căn cứ Quy hoạch tổng thể phát triển ngành dệt may Việt Nam đến 2010 và Chương trình tăng tốc của Tập đoàn Dệt may Việt Nam giai đoạn 2000-2010 được Chính phủ phê duyệt thì mục tiêu của toàn ngành tới năm 2010 là 300.000

tấn sợi, tăng 150.000 tấn so với năm 2005. Với sản lượng của các nhà máy sợi trong nước hiện tại thì đến năm 2010 cần thiết phải mở rộng quy mô sản xuất để sản lượng sợi gấp 2 lần năm 2005.

Ngoài ra, nhu cầu về các sản phẩm may mặc trong nước và xuất khẩu ngày càng cao về số lượng cũng như chất lượng nên dẫn tới yêu cầu về sản phẩm sợi cũng cao tương ứng. Tuy nhiên các nhà máy kéo sợi trong nước phần nhiều vẫn là các loại sợi chất lượng không đáp ứng được yêu cầu, chủ yếu nguồn nguyên liệu này phải nhập khẩu.

Một số công ty đầu tư mới với các máy móc công nghệ tiên tiến, đã sản xuất nhiều loại sợi chỉ số cao, chất lượng tốt và xuất khẩu ra nước ngoài được thị trường thế giới chấp nhận. Tuy nhiên, trong thời gian qua sợi sản xuất ra vẫn chưa đáp ứng thoả mãn nhu cầu dệt vải cả về số lượng và chất lượng. Thực tế hiện nay mặc dù có thời điểm tiêu thụ nhanh và có lúc tiêu thụ hơi chậm, nhưng các dây chuyên kéo sợi của các công ty đều chạy hết công suất để phục vụ nhu cầu dệt trong nước, nhu cầu may xuất khẩu và nhu cầu xuất khẩu sợi trực tiếp ra nước ngoài.

Phân tích thị trường

Thị trường các yếu tố đầu vào của dự án

Nguồn cung cấp nguyên vật liệu cho nhà máy dựa trên một số nguyên tắc phân tích sau: chủng loại, chất lượng; giá thành và biến động giá thành. Nguyên liệu đầu vào của ABC2.com có nguyên liệu chính là các loại bông và xơ; nguyên liệu phụ trợ là các ống giấy, túi nylon, thùng giấy.

Nguyên vật liệu chính của dự án các loại bông: C1, C2, C3, F1, bông rơi chải kỹ và xơ PE. Hiện tại các loại nguyên liệu phục vụ cho ngành công nghiệp sợi nước ta chủ yếu là nhập khẩu, mỗi năm khoảng 150.000 tấn. Bởi vậy, nguồn nguyên liệu mà ABC2.com đã sử dụng và sẽ sử dụng sau đầu tư cũng từ nguồn nhập khẩu, nhằm đáp ứng yêu cầu về chất lượng. Nguồn cung cấp nguyên liệu cho dự án vẫn thông qua các nguồn cung cấp nguyên liệu chính cho Công ty ABC.ltd trong thời gian vừa qua. Qua theo dõi các giao dịch của Công ty ABC.ltd tại ABC.com thì nguồn nhập về thông thường từ Indonesia, Đài Loan, Ấn Độ, và đối với một số loại bông Công ty mua của Tổng công ty Bông Việt Nam. Các nguyên liệu phụ trợ khác như: ống giấy, túi nylon, bao PP, thùng giấy phục vụ đóng gói đều có thể tìm được ở thị trường trong nước.

Thị trường đầu ra của dự án

Thị trường nội địa: Công ty ABC.ltd là nhà cung cấp sợi lớn cho các cơ sở dệt may trong nước. Nguồn cung cấp sợi là Nhà máy sợi Hà Nội và Nhà máy sợi thuộc Công ty cổ phần dệt may ABC2.com.

Nhà máy sợi Hà Nội sản xuất các mặt hàng chất lượng cao để phục vụ xuất khẩu, trong khi đó Nhà máy sợi Công ty ABC2.com cung cấp ra thị trường các sản phẩm có chất lượng thấp hơn, chủ yếu phục vụ các doanh nghiệp dệt trong nước.

Công ty cho biết hiện nay nhu cầu sợi chất lượng cao phục vụ cho các cơ sở trong nước sản xuất hàng xuất khẩu là rất lớn, hiện tại Công ty mới chỉ đáp ứng được 80% nhu cầu sợi có chất lượng cao của các đơn vị có yêu cầu mua sợi của Công ty. Một phần nguyên nhân là do chất lượng sợi mà Nhà máy sợi Công ty ABC2.com sản xuất chưa đáp ứng được nhu cầu của thị trường.

Sau khi thực hiện dự án, chất lượng sợi sẽ tăng lên, đáp ứng nhu cầu sợi có chất lượng cao của các đơn vị sản xuất trong nước. Hơn nữa trong thời gian tới Nhà máy sợi Hà Nội gia tăng sản lượng sợi xuất khẩu, vì vậy sản lượng sợi của Nhà máy này cung cấp cho thị trường nội địa giảm sút. Sau khi đầu tư, Nhà máy sợi Công ty ABC2.com sẽ phải bù đắp cho sự thiếu hụt này để duy trì các khách hàng nội địa.

Ngoài đáp ứng nhu cầu của các doanh nghiệp dệt trong nước, Nhà máy sợi Công ty ABC2.com còn cung cấp một lượng lớn sợi cho các nhà máy dệt của Công ty ABC.ltd như Nhà máy dệt vải Denim, Nhà máy dệt khăn Hà Đông. Tuy nhiên hiện tại do máy móc thiết bị đã cũ nên chất lượng sợi chưa cao, gây nhiều lỗi trên vải. Vì vậy, sau khi thực hiện dự án, chất lượng sợi tăng lên đồng thời nâng cao được chất lượng các sản phẩm khác của công ty như vải dệt kim, vải denim và các loại khăn.

Về thị trường xuất khẩu: Hiện tại Nhà máy sợi Công ty ABC2.com mới chỉ xuất khẩu một lượng nhỏ sợi ra thị trường nước ngoài với những mặt hàng yêu cầu chất lượng trung bình. Sau khi dự án được thực hiện sẽ tạo ra triển vọng mới cho việc xuất khẩu sợi đối với cả hai mặt hàng sợi nội cộc và sợi OE.

Đánh giá về mặt công nghệ thiết bị và giá cả thiết bị

Thực trạng công nghệ thiết bị của ABC2.com

Máy ghép

Các máy ghép đầu ra của ABC2.com đang sử dụng do hãng Marzoli (Italy) chế tạo từ những năm 1979 thuộc thế hệ cũ, đã sử dụng gần 20 năm, không có bộ phận điều chỉnh độ đều cú tự động, đồng thời do thời gian sử dụng quá lâu nên các chi tiết, cụm chi tiết không còn đảm bảo dung sai lắp ráp, việc thay thế các phụ tùng mới chỉ mang tính chất chắp vá.



Trong *dây chuyên sợi nổi cọc* chưa có máy ghép có bộ tự động điều chỉnh chất lượng cửi ra Autoleveller nên sản phẩm sản xuất ra còn nhiều lỗi. Các máy ghép thường do hoạt động lâu ngày không còn đủ độ chính xác tin cậy nên đã không còn đảm bảo với các mặt hàng yêu cầu cao về chất lượng.

Dây chuyên sợi OE là dây chuyên kéo sợi đã qua sử dụng, đang phục vụ sản xuất sợi cho Nhà máy dệt vải Denim của Công ty. Chất lượng sợi cơ bản đáp ứng được yêu cầu của Nhà máy dệt vải Denim cung cấp cho thị trường nội địa. Tuy nhiên, để đáp ứng được yêu cầu xuất khẩu vải denim ra thị trường thế giới cần phải có một bước chuyển hơn nữa về chất lượng sợi. Mặt khác, dây chuyên này nhập về để sản xuất sợi OE PECO, nhưng Nhà máy dùng để sản xuất sợi OE cotton chải thô cho vải Denim. Do vậy, dây chuyên khi sản xuất thường xảy ra hiện tượng không cung cấp đủ cửi ghép cho các máy kéo sợi OE do nguyên nhân thất cổ chai ở công đoạn ghép.

Máy ống nối vè

Các máy nối ống vè đã hoạt động hơn 20 năm, các chi tiết máy đã bị mài mòn, hỏng nhiều, đường dẫn sợi không còn độ chính xác tin cậy, ống khóa đã bị mòn khóa thành rãnh gây nên tổn thương thân sợi trong quá trình sản xuất. Quả sợi xấu, khách hàng không chấp nhận, Công ty đã có nhiều đợt gia công phục hồi trong nước cho các cụm chi tiết để bổ sung thay thế cho các máy ống này, nhưng vẫn chỉ là gia công chấp vá thiếu đồng bộ và kém chính xác về độ bền yêu cầu của thiết bị.

Các máy ống nối vè của Nhà máy phần lớn là của Liên Xô (cũ) từ những năm đầu công trình của Nhà máy, chất lượng thiết bị rất kém không đáp ứng được sự đòi hỏi cao về công nghệ của khách hàng. Hiện Nhà máy chỉ mới có 02 máy ống nối vè

thuộc đời đầu của thiết bị nối vê của Công ty ABC.ltd chuyển vào từ năm 2005.

Máy OE

Nhà máy có 09 máy OE của Slchafhorst được đầu tư năm 2000 là máy đã qua sử dụng. Đây là thế hệ thiết bị được sản xuất những năm 80 nên công nghệ sản xuất thiết bị lạc hậu, năng suất thiết bị thấp, chất lượng sợi không đáp ứng được yêu cầu của khách hàng. Mặt khác trên mỗi máy chỉ sản xuất được một mặt hàng duy nhất với hệ thống kiểm soát chất lượng kém, không ổn định.

Trong khi đó nhu cầu của khách hàng đối với sợi OE đòi hỏi phải có nhiều loại sợi đặc biệt khác nhau với chất lượng ổn định và có thể tạo nên các sản phẩm vải với nhiều hiệu ứng độc đáo.

Hệ thống các máy ổn áp hạ thế

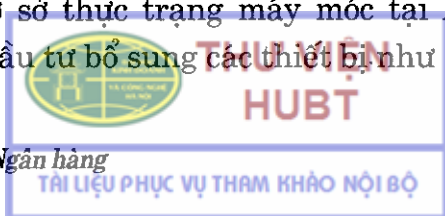
Khu vực miền Trung, nơi có mạng lưới điện kém ổn định nhất trên toàn quốc, điện áp thường xuyên biến đổi, gây nhiều tổn hại cho máy.

Trong thời gian sắp tới, khi ABC2.com đầu tư bổ sung thêm nhiều máy móc thiết bị mới, đồng thời với việc dịch chuyển các thiết bị hiện có từ Hà Nội vào Nhà máy sợi, yêu cầu chất lượng điện cung cấp cho các máy móc thiết bị là rất cao, đặc biệt cho các máy có hệ thống điều khiển tự động có sử dụng nhiều vi mạch điện tử cần có độ ổn định cao.

Lựa chọn công nghệ thiết bị đầu tư

Hình thức đầu tư: đầu tư mới.

Trên cơ sở thực trạng máy móc tại ABC2.com, Công ty quyết định đầu tư bổ sung các thiết bị như sau:



Đầu tư 05 máy ghép có bộ phận tự động làm đều thay thế cho toàn bộ các máy ghép cũ của dây chuyền nội cọc và bổ sung thêm một phần năng lực cho dây chuyền OE của ABC2.com.

Đầu tư bổ sung 03 máy ổn áp dự kiến cung cấp điện cho các công đoạn chải, ghép thô và công đoạn máy ống.

Đầu tư 06 máy ống nối vê có bộ tự động cắt lọc sợi thay thế cho các máy ống cũ lạc hậu đã hết thời gian khấu hao.

Đầu tư 01 máy kéo sợi OE có khả năng kéo sợi thường và sợi kiểu đáp ứng nhu cầu thay đổi thị trường.

Đặc tính ưu việt

Các thiết bị đầu tư trong dự án là các thiết bị mới, hiện đại, tiên tiến nhất trong các loại thiết bị kéo sợi hiện có trên thế giới. Các thiết bị kéo sợi này có các tính năng vượt trội so với các thiết bị của thế hệ trước. Thể hiện qua một số ưu điểm chính sau:

- Tốc độ máy cao hơn.

- Hiệu suất của máy cao hơn.

- Máy tự động hóa tối đa, việc điều khiển máy được thực hiện chủ yếu thông qua các chương trình lập sẵn tại bộ điều khiển vi tính trung tâm trên máy, giảm việc can thiệp thủ công vào máy.

- Đòi hỏi ít lao động đứng máy và các lao động phục vụ như các công nhân bảo toàn, bảo dưỡng.

- Trang bị các bộ điều khiển và kiểm soát chất lượng trực tuyến cho phép kiểm tra 100% chất lượng sản phẩm đi qua thiết bị.

- Chất lượng sản phẩm qua máy tốt hơn các thế hệ cũ.

Theo tìm hiểu thì công nghệ Autoleveller là công nghệ kéo sợi tiên tiến nhất hiện nay. Phần lớn các máy ghép có trang bị

Autoleveller có xuất xứ từ các nhà sản xuất thiết bị kéo sợi nổi tiếng thế giới trong ngành kéo sợi ở châu Âu như Đức, Italy,...

Các máy ống nổi về đảm bảo quá trình dệt không ảnh hưởng đến mặt vải, không bị thủng rách do đứt sợi, không bị gãy kim do mối nổi to. Máy sử dụng dòng khí để nổi về liên kết 2 đầu sợi với nhau tạo nên thân sợi mới. Mặt khác các máy ống nổi thế hệ mới chỉ cần sử dụng 1 lao động/máy thay vì 5 lao động/máy ở các máy cũ.

Máy kéo sợi OE là điểm mạnh lớn trong đầu tư dự án này, máy có thể kéo được sợi OE và slub. Các máy kéo sợi OE trước đây chỉ sử dụng để kéo được sợi OE. Sử dụng loại máy này các loại sợi sản xuất ra giảm đến mức thấp nhất độ không đều và giảm thiểu độ xù lông trên thân sợi.

Nguồn vốn của dự án

Vốn tự có: Theo báo cáo của chủ đầu tư về vốn tự có của chủ sở hữu tham gia dự án là khoảng 10% vốn đầu tư cố định và lãi vay vốn cố định trong thời gian lắp đặt. Hai khoản này chiếm 13% tổng vốn đầu tư, nhưng theo quy định ngân hàng chỉ cho vay tối đa 85% tổng vốn đầu tư của dự án. Do vậy sau khi đã tính toán lại tổng vốn đầu tư, thì nguồn vốn tự có tham gia của dự án cũng thay đổi theo và có giá trị là: 6.125 triệu đồng.

**Bảng cân đối tài sản của Công ty ABC.ltd
tại thời điểm 31-12-2005**

| Khoản mục | Giá trị (triệu đồng) | Khoản mục | Giá trị (triệu đồng) |
|---------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|
| Tài sản ngắn hạn | 505.035 | Nguồn vốn ngắn hạn | 504.271 |



THƯ VIỆN
HUBT

PHỤ LỤC

| | | | |
|-----------------|---------|---|---------|
| Tài sản dài hạn | 319.274 | Nguồn dài hạn (Nợ dài hạn + vốn chủ sở hữu) | 320.038 |
| Tổng | 824.309 | Tổng | 824.309 |

Như vậy nguồn vốn chủ sở hữu có thể dành để tham gia vào dự án là 764 triệu đồng. Nguồn vốn khấu hao cơ bản hiện có tại thời điểm 31-12-2005 là 3.925 triệu đồng.

Ngoài ra Công ty có thể cân đối nguồn vốn từ lợi nhuận sau thuế năm 2006 và nguồn khấu hao trích năm 2006 để đầu tư cho dự án.

Vốn vay ngân hàng thương mại: Bằng 85% tổng vốn đầu tư của dự án, là 28.856 triệu đồng, dự kiến giải ngân trong năm 2006 và bắt đầu trả gốc vào năm 2007.

Lãi suất vay vốn, thời gian vay, hệ số chiết khấu

Lãi suất vay vốn áp dụng đối với dự án vay dài hạn bằng:

USD: áp dụng lãi suất thả nổi, điều chỉnh không quá 6 tháng/lần trên cơ sở Sibor 6 tháng cộng (+) lãi lẽ 3,5%/năm. Tại thời điểm trình là 12,06%/năm (24-7-2006).

VND: Bình quân lãi suất 4 ngân hàng thương mại nhà nước + phí 3,5%/năm. Tính bằng 21,4%/năm.

Công ty xin vay bằng USD, tuy nhiên khi xét hiệu quả của dự án, phải điều chuyển về VND để xác định, do đó có tính đến lãi vay bằng VND.

- Thời gian vay vốn: 08 năm.

Dự kiến doanh thu dự án

Sản lượng và giá bán

- Công suất sau đầu tư: 8.218 tấn/năm.

PHỤ LỤC

- Dây chuyên nội cọc: 4.135 tấn/năm (không thay đổi).
- Dây chuyên OE: 4.083 tấn/năm (tăng 440 tấn/năm).
- Số liệu về công suất này lấy theo số dự án lập.
- Công suất hoạt động năm đầu tiên: 95%/năm.
- Tốc độ tăng mức huy động công suất: 5%/năm.

Theo dự án lập thì ngay năm đầu tiên Nhà máy dự kiến đạt 100% công suất. Nếu xét về năng lực và kinh nghiệm trong lĩnh vực kéo sợi thì chỉ tiêu 100% công suất nhà máy hoàn toàn có thể thực hiện được. Tuy nhiên, để dự tính về những trục trặc có thể xảy ra khi sử dụng các công nghệ mới hiện đại, ABC2.com xác định năm đầu tiên đi vào sản xuất đạt 95% công suất, các năm tiếp theo khi Nhà máy đã làm chủ được công nghệ thì công suất sẽ đạt 100%.

Giá bán: Giá bán được xây dựng trên cơ sở giá bán sản phẩm của Công ty và đã tham khảo giá bán trên thị trường. Giá này nếu so với giá bán trước đây của Nhà máy là có tăng hơn, lý do lập dự án là sau khi được đầu tư máy ghép và máy ống nối vè, chất lượng sợi của Nhà máy sẽ được nâng lên, giá bán có tăng tương ứng (dự án dự kiến tăng 300đ/kg).

| <i>Cơ cấu sản phẩm và giá bán</i> | <i>Giá bán</i> | <i>Cơ cấu sản phẩm và giá bán</i> | <i>Giá bán</i> |
|-----------------------------------|----------------|-----------------------------------|----------------|
| <i>Dây chuyên sợi nội cọc</i> | | <i>Dây chuyên sợi OE</i> | |
| + Sợi Ne 46 (83/17) CT | 31,300 | + Sợi Ne 10 Cotton | 23,687 |
| + Sợi Ne 46 PE DK | 30,118 | + Sợi Ne 16 Cotton | 26,626 |
| + Sợi Ne 40 PE DK | 30,936 | + Sợi Ne 20 Cotton | 24,209 |
| + Sợi Ne 20 PE DK | 27,300 | + Sợi Ne 6 Cotton | 24,471 |
| + Sợi Ne 20 65/35 CT | 25,845 | + Sợi Ne 10 slub | 35,000 |
| + Sợi 20 Cotton CT | 28,289 | | |



THƯ VIỆN
HUBT

Qua tham khảo: (1) Công ty Dệt 8/3 có mặt hàng sợi Ne 20 cotton được bán với giá 28.800 đ/kg, trong khi đó giá bán theo dự án lập là 28.289 đ/kg. (2) Công ty cổ phần Đại Cường thì giá bán sợi Ne 31, 40, 45 đều trên 38.000 đ/kg. (3) Nhà máy sợi Hà Nội có giá bán trung bình của sợi PE là 29.919 đ/kg, sợi cotton là 33.340 đ/kg, sợi T/C là 31.488 đ/kg.

Trên cơ sở tham khảo giá bán của một số công ty sản xuất sợi thì giá bán 11 mặt hàng sợi của ABC2.com ở mức hợp lý. Do vậy, khi tính toán giá bán được xác định như dự án lập ở năm đầu. Các năm tiếp theo giá bán có tính đến tỷ lệ lạm phát trong nước.

Căn cứ lập chi phí dự án

Thuế thu nhập doanh nghiệp: 25%.

Chi phí sản xuất

Giá nguyên vật liệu chính và phụ: do thực tế Nhà máy đang hoạt động vẫn lấy nguyên liệu của các nguồn cung cấp nguyên liệu chính cho Công ty ABC.ltd ở các thị trường Indonesia, Ấn Độ, Đài Loan nên giá cả trong dự án lập là sát với giá thực tế hiện nay Công ty đang mua (đã qua tham khảo giá loại bông mà Công ty dệt 8/3 nhập).

Giá điện lấy theo giá hiện tại của Nhà máy: 810đ/kW.

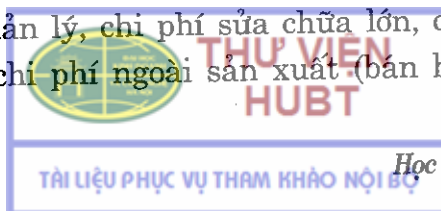
Tỷ lệ tiêu hao nguyên vật liệu chính, phụ khi tạo ra sản phẩm sợi: lấy theo dự án.

Chi phí hoạt động

Tiền lương bình quân: 1.250.000 đồng/người/tháng, chế độ bảo hiểm theo quy định là 19% lương.

Tổng số lao động sau đầu tư: 543 người.

Chi phí quản lý, chi phí sửa chữa lớn, chi phí sửa chữa thường xuyên, chi phí ngoài sản xuất (bán hàng, lưu thông)



được xác định trên cơ sở Nhà máy đang hoạt động thực tế, có tham khảo thêm tại Nhà máy sợi Hà Nội.

Lãi vay vốn lưu động: 19,0%/năm.

Các chỉ tiêu liên quan tới vốn lưu động

Các khoản phải thu: 10% doanh thu; các khoản phải trả: 10% chi phí sản xuất trực tiếp; tồn quỹ tiền mặt: 5% doanh thu. Qua tham khảo Nhà máy sợi Hà Nội và tình hình tài chính của ABC2.com, các thông số liên quan đến vốn lưu động được lấy trên cơ sở trung bình.

Tồn kho: 9% doanh thu, sản lượng ABC2.com sản xuất ra 50% là cung cấp cho Nhà máy dệt vải Denim, 50% còn lại cung cấp cho các công ty dệt may trong nước. Theo Phòng Kế hoạch - Thị trường của Công ty ABC2.com thống kê thì hiện Công ty mới chỉ đáp ứng được 80% nhu cầu sợi có chất lượng cao. Do vậy có thể thấy lượng hàng tồn kho của Nhà máy không đáng kể, tạm lấy là 9% doanh thu.

Khấu hao, thanh lý tài sản

Căn cứ vào Quyết định 203/2009/QĐ-BTC của Bộ Tài chính về ban hành chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, đối với thiết bị đầu tư trong dự án là 10 năm.

Thời gian sản xuất: 10 năm.

Tỷ giá, lạm phát

Tỷ giá hối đoái dự tính: 18.000 VND/USD.

Mức biến động tỷ giá: 1%/năm. Được xác định khi tính phương án trả nợ quy ra VND.

Tỷ lệ tăng giá trong nước: 2%/năm. Mức tăng giá trong nước được xét đến khi tính doanh thu, cũng như các chi phí hoạt động của Nhà máy qua các năm.



Hiệu quả tài chính của dự án

| STT | Chỉ tiêu | Giá trị |
|-----|--------------------------------|------------------|
| 1 | NPV dự án | 2.420 triệu đồng |
| 2 | IRR dự án | 15,90% |
| 3 | Thời gian hoàn trả tổng đầu tư | 6 năm 9 tháng |
| 4 | Thời gian hoàn vốn vay | 5 năm 4 tháng |

Đề nghị với ngân hàng

- Mức vay: 85% tổng mức đầu tư.
 - Loại tiền vay: USD.
 - Lãi suất vay USD: Sibor + 4%/năm, điều chỉnh 1 năm 1 lần.
 - Lãi suất vay VND: Lãi suất huy động tiết kiệm 12 tháng bình quân của 4 ngân hàng thương mại nhà nước + 4,5%/năm.
1. Thời gian cho vay: 08 năm.
 2. Hình thức đảm bảo tiền vay: Thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay và vốn tự có.

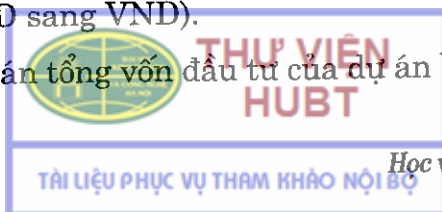
B. YÊU CẦU

1. Anh/chị hãy liệt kê những hồ sơ pháp lý cần phải có đối với dự án bổ sung thiết bị trên.

2. Anh/chị hãy chỉ ra những điểm cần lưu ý trong đánh giá đối với dự án bổ sung thiết bị trên:

- Về tính toán bảng tỷ giá làm căn cứ để tính số tiền trả nợ hàng năm (đây là dự án nhận nợ ngoại tệ nên buộc phải ước tính tỷ giá trong thời gian vay nợ để có thể quy đổi phần nợ gốc và lãi vay từ USD sang VND).

- Về tính toán tổng vốn đầu tư của dự án bổ sung thiết bị.



- Về tính toán vốn lưu động của dự án.
- Về tính toán dòng tiền của dự án.

C. GỢI Ý NGHIÊN CỨU

1. Với dự án đặc thù do công ty con trực thuộc công ty mẹ lập, bộ hồ sơ pháp lý của dự án nên gồm những tài liệu gì?

2. Với dự án nhận nợ ngoại tệ, để đảm bảo việc tính chính xác chi phí lãi vay và nợ gốc quy đổi, người làm thẩm định cần dự đoán tỷ giá hối đoái trong thời gian dự án có vay nợ như thế nào?

3. Đối với dự án bổ sung thiết bị, việc tính tổng đầu tư nên được thực hiện như thế nào để đảm bảo tính hợp lý với doanh thu của dự án?

4. Đối với dự án ngành công nghiệp tạo ra các sản phẩm hữu hình (như trong tình huống nhà máy sợi trên), việc tính vốn lưu động trong suốt đời dự án nên được thực hiện như thế nào?

5. Dòng tiền của dự án trong trường hợp dự án xuất hiện các khoản phải thu, phải trả, tồn kho... nên được tính toán như thế nào cho chính xác?



MỤC LỤC

| | |
|--|-----|
| Lời nói đầu | 5 |
| Chương I: Tổng quan về hoạt động đầu tư | 7 |
| Chương II: Dự án đầu tư và các phương pháp tiếp cận thực tế | 23 |
| Chương III: Thẩm định dự án đầu tư | 53 |
| Chương IV: Nguồn tài chính cho dự án | 165 |
| Chương V: Phương thức tài trợ dự án | 189 |
| Phụ lục | 228 |

GIÁO TRÌNH TÀI TRỢ DỰ ÁN

*NGND.PGS.TS. Tô Ngọc Hưng - TS. Trương Quốc Cường
(Đồng chủ biên)*

NHÀ XUẤT BẢN DÂN TRÍ

Số 9 - Ngõ 26 - Hoàng Cầu - Quận Đống Đa - TP. Hà Nội.

VPGD: Số 45TT2 - KĐT Văn Phú - Quận Hà Đông - TP. Hà Nội.

ĐT: (04) 66860751 - (04) 66860752

Email: nxbdantri@gmail.com

Website: nxbdantri.com.vn

Chịu trách nhiệm xuất bản:

BÙI THỊ HƯƠNG

Chịu trách nhiệm bản thảo:

NGUYỄN PHAN HÁCH

Biên tập:

Vẽ bìa:

Sửa bản in:

Chế bản:

Hà Đăng

Dương Thanh

Thu Hà

Lâm Hạnh

In 2000 cuốn, khổ 16 × 24cm tại Công ty cổ phần in TM và QC Thăng Long.

Số ĐKKHXB: 491-2014/CXB/6-18/DT.

Quyết định xuất bản số: 491-6/QĐXB/NXBĐT

do NXB Dân Trí cấp ngày 10/5/2014.

TÀI LIỆU PHỤC VỤ THAM KHẢO NỘI BỘ



HỌC VIỆN NGÂN HÀNG

Giáo trình

TÀI TRỢ DỰ ÁN



NHÀ XUẤT BẢN DÂN TRÍ

GIÁO TRÌNH TÀI TRỢ DỰ ÁN
ISBN: 978-604-935-901-9



Giá: 58.000đ



THƯ VIỆN
HUBT

TÀI LIỆU PHỤC VỤ THAM KHẢO NỘI BỘ