

BÀI TẬP 5

Thời gian làm bài 75 phút

Anh/chị được yêu cầu thẩm định tính khả thi của một dự án “*Nâng cấp chương trình đào tạo chuyên viên kinh doanh bất động sản*” cho công ty ABC với những thông tin dưới đây:

Vòng đời dự án:

Việc xây dựng sửa chữa tòa nhà và lắp đặt máy móc thiết bị dự kiến hoàn thành trong năm 2009 (*năm 0*). Tổ chức hoạt động kinh doanh trong 3 năm tiếp theo và sẽ hoàn tất việc giải quyết công nợ và thanh lý tài sản ở năm 2013 (*năm 4*).

Đầu tư:

Dự án được thực hiện trên một tòa nhà với tiền thuê là 800 triệu đồng/năm (*miễn tiền thuê năm xây dựng và năm thanh lý*). Biết rằng, chủ đầu tư phải đặt cọc 200 triệu đồng tại thời điểm ký hợp đồng thuê nhà (*năm 0*) và số tiền này sẽ được hoàn lại sau khi hợp đồng thuê nhà kết thúc vào năm 2013. Để thực hiện dự án này, chủ đầu tư phải chi ra khoảng 800 triệu đồng cho việc xây dựng sửa chữa lại tòa nhà theo đúng mục đích sử dụng của một dự án đào tạo.

Chủ dự án dự kiến chi khoảng 1.200 triệu đồng cho việc mua sắm và lắp đặt máy móc thiết bị tại năm 2009 (*năm 0*). Thời gian hữu dụng của các máy móc thiết bị này là 5 năm.

Số khóa đào tạo:

Trong năm hoạt động đầu tiên (*năm 2010*), dự án sẽ đào tạo được 120 khóa (*30 học viên/khóa*). Dự kiến, số khóa đào tạo năm sau cao hơn năm trước khoảng 10 khóa trong suốt tuổi thọ của dự án.

Học phí:

Trong năm hoạt động đầu tiên (*năm 2010*), dự án sẽ thu học phí với mức 2 triệu đồng/học viên/khóa, tương đương 60 triệu đồng/khóa và dự kiến mức học phí năm sau cao hơn năm trước 7%.

Chi phí trực tiếp:

Chi phí trực tiếp (*chưa kể khấu hao và phân bổ chi phí đầu tư xây dựng sửa chữa*) bao gồm tiền thù lao giảng viên, photo tài liệu, cặp táp, cặp chứng chỉ, điện & internet, tiền thù lao nhân viên trực lớp, và tiền thức ăn nhẹ cho học viên,... ước khoảng 30 triệu đồng/khóa.

Chi phí quản lý và quảng cáo:

Chi phí quản lý ước tính khoảng 600 triệu đồng/năm. Riêng năm thanh lý chỉ tốn khoảng 20% so với năm trước đó. Hoạt động đào tạo đòi hỏi chi phí quảng cáo và tiếp thị rất cao, ước tính khoảng 15% trên mỗi khóa học.

Vay nợ:

Để đủ tiền thanh toán cho đầu tư ban đầu, chủ đầu tư sẽ phải vay ngân hàng EXIMBANK số tiền bằng 60% giá trị xây dựng và mua sắm máy móc thiết bị với lãi suất 12%/năm. Khoản vay này sẽ được hoàn trả vào 3 năm tiếp theo với phương thức trả vốn gốc và lãi đều nhau hàng năm và tiền lãi sẽ trả theo lãi phát sinh hàng năm.

Vốn lưu động:

Thẩm định dự án

Bài tập trên lớp

Giả sử dự án không có khoản đầu tư vốn lưu động ban đầu. Tuy nhiên, trong quá trình hoạt động dự án có khoản phải trả ước khoảng 10% chi phí quảng cáo và tiếp thị, khoản tồn quỹ tiền mặt khoảng 5% doanh thu hàng năm.

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp: 25%

Những thông tin khác:

Đơn giản, giả sử không có tính thuế VAT, khấu hao theo phương pháp đường thẳng, phân bổ hết các chi phí đầu tư xây dựng sửa chữa tòa nhà trong thời gian hoạt động của dự án, và không có chi phí đầu tư nâng cấp máy móc thiết bị. Và tất cả các chi phí hoạt động ước tính năm sau cao hơn năm trước là 5%.

Yêu cầu:

1. Anh/Chị hãy lập các bảng tính dưới đây:
 - a. Lịch khấu hao máy móc thiết bị
 - b. Tổng doanh thu và tổng chi phí hoạt động (*chia theo chi phí trực tiếp (chưa kể khấu hao và phân bổ chi phí xây dựng sửa chữa), chi phí quản lý, chi phí quảng cáo và tiếp thị*)
 - c. Lịch vay và trả nợ
 - d. Báo cáo thu nhập dự trù
 - e. Bảng vốn lưu động
2. Anh/Chị hãy lập Báo cáo ngân lưu theo quan điểm Tổng đầu tư (TIPV), sau đó tính NPV của dự án với suất chiết khấu $WACC = 20\%$. Anh/Chị cho biết dự án có khả thi hay không?
3. Anh/Chị cho biết dự án có đủ khả năng trả nợ hay không? Tại sao?
4. Thật ngắn gọn, Anh/chị hãy lập Báo cáo ngân lưu theo quan điểm chủ đầu tư (EPV). Anh/Chị cho biết báo cáo ngân lưu theo quan điểm chủ đầu tư dùng để làm gì?