


**TRƯỜNG ĐẠI HỌC VINH**  
**TRUNG TÂM ĐÀO TẠO TỪ XA - QUAN HỆ DOANH NGHIỆP**  
**THS. NGUYỄN THỊ HẢI YẾN**  
===  ===



**GIÁO TRÌNH**  
**LẬP VÀ PHÂN TÍCH DỰ ÁN**  
**ĐẦU TƯ**

VINH, NĂM 2011

= 📖 =

**TRƯỜNG ĐẠI HỌC VINH**  
**TRUNG TÂM ĐÀO TẠO TỪ XA - QUAN HỆ DOANH NGHIỆP**  
**THS. NGUYỄN THỊ HẢI YẾN**

=== 📖 ===



# GIÁO TRÌNH

## LẬP VÀ PHÂN TÍCH DỰ ÁN

### ĐẦU TƯ

*Chủ biên: Ths Nguyễn Thị Hải Yến*

VINH, NĂM 2011

= ✍️ =

### LỜI NÓI ĐẦU

Ngày nay, cùng với xu thế phát triển không ngừng của xã hội và chính sách khuyến khích đầu tư làm giàu của Nhà nước ta, ngày càng có nhiều dự án được hình thành và đi vào hoạt động. Một dự án, từ lúc hình thành trong ý tưởng cho đến lúc được thực thi và đi vào hoạt động thường phải trải qua rất nhiều giai đoạn. Trong đó, khâu lập dự án - biên ý tưởng thành hình hài cụ thể bằng những nét chữ và con số rõ ràng được xem là một trong những khâu tối quan trọng, mang tính quyết định đến tính khả thi của dự án. Bởi, nếu một dự án được soạn thảo và phân tích chặt chẽ, lập luận sát đáng thì bao giờ cũng được đánh giá cao hơn. Những nhà đầu tư sáng suốt luôn cân nhắc kỹ lưỡng trước khi bắt tay vào soạn thảo dự án hay thuê một công ty chuyên viết dự án đảm nhận phần này. Và thường thì họ cũng dành một phần công sức và chi phí khá lớn cho khâu này. Nói như thế để chúng ta hiểu hơn về tầm quan trọng của khâu viết dự án. Cho dù ý tưởng của bạn tốt đến đâu, nguồn vốn đầu tư của bạn dồi dào đến đâu mà bản dự án của bạn không thuyết phục, thiếu tính chặt chẽ và khả thi thì coi như dự án đó đã bị bóp chết từ trong trứng nước.

Đứng trước vai trò quan trọng của dự án đối với các công cuộc đầu tư, giáo trình Lập dự án đầu tư được xây dựng dựa trên kiến thức tổng hợp của Kinh tế vi mô, Kinh tế vĩ mô, Quản trị dự án đầu tư, Marketing, Luật đầu tư... nhằm cung cấp những kiến thức cơ bản về lập dự án đầu tư phục vụ cho chương trình đào tạo sinh viên từ xa của khối ngành kinh tế Trường Đại học Vinh.

Tham gia biên soạn giáo trình này gồm:

- Ths. Nguyễn Thị Hải Yến, chủ biên, biên soạn các chương I, II và V.
- Ths. Trần Thị Thanh Thủy, biên soạn các chương III, IV và VI.

Mặc dù đã rất cố gắng trong quá trình biên soạn, song khó tránh khỏi những hạn chế khiếm khuyết, chúng tôi rất mong nhận được ý kiến đóng góp của các đồng nghiệp, học viên và độc giả để giáo trình được hoàn thiện hơn.

**NHÓM TÁC GIẢ**

## MỤC LỤC

LỜI NÓI ĐẦU .....	1
<b>PHẦN I. TỔNG QUAN VỀ DỰ ÁN VÀ CÔNG TÁC TỔ CHỨC SOẠN THẢO DỰ ÁN ĐẦU TƯ</b> .....	5
<b>CHƯƠNG 1. NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN CHUNG VỀ ĐẦU TƯ, DỰ ÁN ĐẦU TƯ</b> .....	5
1.1. Đầu tư .....	5
1.1.1. Khái niệm đầu tư.....	5
1.1.2. Bản chất của các loại đầu tư trong phạm vi quốc gia. ....	6
1.1.2.1. Đầu tư tài chính. ....	6
1.1.2.2. Đầu tư thương mại.....	7
1.1.2.3. Đầu tư phát triển.....	7
1.1.3. Đặc điểm của hoạt động đầu tư phát triển.....	7
1.1.4. Nguồn vốn cho đầu tư.....	8
1.1.4.1. Khái niệm.....	8
1.1.4.2. Các nguồn huy động vốn đầu tư. ....	8
1.2. Dự án đầu tư .....	9
1.2.1. Khái niệm về dự án đầu tư .....	9
1.2.2. Yêu cầu của một dự án đầu tư. ....	10
1.2.3. Quá trình hình thành và thực hiện một dự án đầu tư. ....	11
1.2.3.1. Giai đoạn chuẩn bị đầu tư.....	11
1.2.3.2. Giai đoạn thực hiện đầu tư.....	12
1.2.3.3. Giai đoạn vận hành các kết quả đầu tư.....	12
1.2.4. Công dụng của dự án đầu tư.....	13
1.2.5. Phân loại dự án đầu tư.....	13
1.3. Đối tượng, nhiệm vụ và phương pháp nghiên cứu môn học.....	14
1.3.1. Đối tượng nghiên cứu.....	14
1.3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu của môn học .....	14
1.3.3. Phương pháp nghiên cứu.....	15
Tóm tắt chương I .....	16
Câu hỏi ôn tập.....	18
<b>CHƯƠNG II. NỘI DUNG NGHIÊN CỨU VÀ CÔNG TÁC TỔ CHỨC LẬP DỰ ÁN ĐẦU TƯ</b> .....	19
2.1. Nội dung nghiên cứu dự án đầu tư .....	19
2.1.1. Nghiên cứu cơ hội đầu tư.....	20
2.1.2. Nghiên cứu tiền khả thi.....	21
2.1.3. Nghiên cứu khả thi.....	22
2.2. Công tác tổ chức soạn thảo dự án đầu tư .....	28
2.2.1. Mục đích, yêu cầu của công tác lập dự án.....	28
2.2.2. Lập nhóm soạn thảo dự án .....	29
2.2.3. Lập quy trình soạn thảo dự án.....	29
2.2.4. Phương pháp trình bày một văn bản dự án đầu tư.....	30
Tóm tắt chương II .....	31
Câu hỏi ôn tập.....	33
<b>PHẦN II. CÁC NỘI DUNG PHÂN TÍCH TRONG QUÁ TRÌNH LẬP DỰ ÁN ĐẦU TƯ</b> .....	34
<b>CHƯƠNG III. PHÂN TÍCH THỊ TRƯỜNG DỰ ÁN ĐẦU TƯ</b> .....	34
3.1. Mục đích, ý nghĩa và yêu cầu của phân tích thị trường dự án đầu tư .....	34
3.1.1. Mục đích phân tích.....	34
3.1.2. Ý nghĩa phân tích.....	35
3.1.3. Yêu cầu phân tích.....	35

3.2. Nội dung phân tích thị trường dự án đầu tư .....	36
3.2.1. Đánh giá nhu cầu về sản phẩm - dịch vụ của dự án .....	36
3.2.2. Dự báo nhu cầu về sản phẩm hoặc dịch vụ của dự án .....	36
3.2.3. Xác định khoảng trống của thị trường hiện tại và thị phần của dự án năm tính toán.....	39
3.2.4. Đánh giá khả năng cạnh tranh và các giải pháp thâm nhập trường đối với sản phẩm hoặc dịch vụ của dự án.....	39
Tóm tắt chương III .....	45
Câu hỏi ôn tập.....	46
<b>CHƯƠNG IV. PHÂN TÍCH KỸ THUẬT DỰ ÁN ĐẦU TƯ</b> .....	47
4.1. Vai trò và yêu cầu của phân tích kỹ thuật dự án đầu tư.....	47
4.1.1 Vai trò của phân tích kỹ thuật dự án đầu tư .....	47
4.1.2. Yêu cầu của phân tích kỹ thuật dự án đầu tư .....	48
4.2. Nội dung nghiên cứu kỹ thuật dự án đầu tư .....	48
4.2.1. Nghiên cứu về đặc điểm sản phẩm hoặc dịch vụ của dự án .....	48
4.2.2. Xác định công suất của dự án.....	48
4.2.3. Nghiên cứu, lựa chọn phương pháp sản xuất và các thiết bị của dự án.....	50
4.2.4. Phân tích, lựa chọn địa điểm của dự án.. .....	52
4.2.5. Xác định các giải pháp cung cấp đầu vào của dự án.. .....	53
4.2.6. Thiết kế, bố trí và giải pháp thi công công trình đầu tư .....	55
4.2.7. Đánh giá tác động môi trường của dự án.....	55
4.2.8. Lập lịch trình thực hiện dự án.....	56
Tóm tắt chương IV .....	57
Câu hỏi ôn tập.....	58
<b>CHƯƠNG V. PHÂN TÍCH TÀI CHÍNH DỰ ÁN ĐẦU TƯ</b> .....	59
5.1. Mục đích, yêu cầu của phân tích tài chính dự án đầu tư .....	59
5.1.1. Mục đích của phân tích tài chính dự án đầu tư .....	59
5.1.2. Yêu cầu của phân tích tài chính dự án đầu tư .....	60
5.2. Giá trị thời gian của tiền và công thức tính chuyển .....	60
5.2.1. Giá trị thời gian của tiền .....	60
5.2.2. Biểu đồ dòng tiền tệ.....	61
5.2.3. Xác định tỷ suất "r" trong phân tích tài chính dự án đầu tư.....	63
5.2.4. Thành lập các công thức tính chuyển .....	64
5.2.4.1. Công thức tính chuyển đơn .....	64
5.2.4.2. Công thức tính chuyển nhiều khoản tiền .....	65
5.2.4.3. Công thức tính chuyển chuỗi tiền tệ đều .....	66
5.2.4.4. Công thức tính chuyển chuỗi tiền tệ phát sinh kỳ sau hơn (kém) so với kỳ trước một số lượng không đổi .....	68
5.3. Nội dung phân tích tài chính dự án đầu tư .....	69
5.3.1. Xác định tổng vốn đầu tư và cơ cấu nguồn vốn .....	69
5.3.1.1. Xác định tổng vốn đầu tư .....	69
5.3.1.2. Xác định cơ cấu các nguồn vốn .....	68
5.3.2. Thiết lập các báo cáo tài chính .....	72
5.3.3. Các chỉ tiêu phân tích tài chính dự án đầu tư .....	75
5.3.3.1. Chỉ tiêu lợi nhuận thuần (W - Worth).....	75
5.3.3.2. Chỉ tiêu thu nhập thuần .....	76
5.3.3.3. Chỉ tiêu thời gian thu hồi vốn đầu tư T .....	79
5.3.3.4. Chỉ tiêu tỷ số lợi ích trên chi phí B/C .....	82

5.3.3.5. Chỉ tiêu hệ số hoàn vốn nội bộ IRR .....	84
5.3.3.6. Chỉ tiêu điểm hòa vốn .....	87
5.4. Đánh giá độ an toàn về chính dự án đầu tư .....	89
5.5. So sánh lựa chọn phương án đầu tư .....	91
Tóm tắt chương V .....	92
Câu hỏi ôn tập.....	95
Bài tập.....	96
<b>CHƯƠNG VI. PHÂN TÍCH KINH TẾ - XÃ HỘI DỰ ÁN ĐẦU TƯ</b> .....	<b>97</b>
6.1. Khái niệm và mục đích phân tích kinh tế - xã hội dự án đầu tư .....	97
6.2. Phương pháp đánh giá lợi ích kinh tế - xã hội do thực hiện dự án đầu tư.....	98
6.2.1. Đứng trên giác độ vĩ mô.....	98
6.2.2. Đứng trên giác độ vi mô.....	100
6.3. Các chỉ tiêu phản ánh hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án đầu tư xem xét ở tầm vĩ mô .....	100
6.3.1. Giá trị gia tăng thuần túy NVA .....	100
6.3.2. Số lao động có việc làm từ dự án và số lao động có việc làm tính trên một đơn vị vốn đầu tư.....	102
6.3.3. Mức giá trị gia tăng phân phối cho các nhóm dân cư và vùng lãnh thổ.....	102
6.3.4. Đóng góp cho ngân sách .....	103
6.3.5. Tăng thu và tiết kiệm ngoại tệ .....	103
6.3.6. Khả năng cạnh tranh quốc tế .....	103
6.3.7. Những tác động khác .....	104
6.4. Sự giống nhau và khác nhau giữa phân tích tài chính và phân tích kinh tế - xã hội dự án đầu tư.....	104
Tóm tắt chương VI .....	107
Câu hỏi ôn tập.....	108
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO</b> .....	<b>109</b>

**PHẦN I**  
**TỔNG QUAN VỀ DỰ ÁN VÀ**  
**CÔNG TÁC TỔ CHỨC SOẠN THẢO DỰ ÁN ĐẦU TƯ**  
**CHƯƠNG I**  
**NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN CHUNG VỀ ĐẦU TƯ, DỰ ÁN ĐẦU TƯ**

Chương này gồm các nội dung sau:

1. Lý luận chung về đầu tư.
  - Khái niệm về đầu tư
  - Bản chất của các loại đầu tư trong phạm vi quốc gia
  - Đặc điểm của hoạt động đầu tư phát triển
  - Nguồn vốn cho đầu tư
2. Những lý luận cơ bản về dự án đầu tư
  - Khái niệm về dự án đầu tư
  - Yêu cầu của một dự án đầu tư
  - Quá trình hình thành và thực hiện một dự án đầu tư
  - Công dụng của dự án đầu tư
  - Phân loại dự án đầu tư
3. Đối tượng và nhiệm vụ nghiên cứu của môn học

***Mục tiêu chung:***

Sau khi học xong chương này anh/chị nắm được những vấn đề lý luận cơ bản với các khái niệm và thuật ngữ liên quan đến đầu tư và dự án đầu tư, quá trình hình thành và thực hiện một dự án đầu tư trước khi đi sâu vào nghiên cứu các nội dung cụ thể về phương pháp luận lập một dự án đầu tư.

***Mục tiêu cụ thể:***

Sau khi học xong chương I, anh/chị cần nắm vững là:

- Hiểu được như thế nào là đầu tư và đầu tư phát triển.
- Bản chất của các loại đầu tư trong phạm vi quốc gia và ưu nhược điểm của từng loại đầu tư.
- Đặc điểm của đầu tư phát triển là luôn chịu ảnh hưởng của các yếu tố động theo thời gian và điều kiện địa lý của không gian. Điều này giải thích vì sao trước khi thực hiện đầu tư cần phải lập dự án.
- Các nguồn huy động vốn cho đầu tư phát triển.
- Các cách tiếp cận khác nhau về dự án đầu tư và đặc trưng cơ bản của một dự án đầu tư.
- Các giai đoạn của quá trình hình thành và thực hiện một dự án đầu tư, mối quan hệ giữa các giai đoạn đó.
- Các cách phân loại dự án đầu tư, ý nghĩa của việc phân loại dự án đầu tư.

**Nội dung**

**1.1. Đầu tư.**

**1.1.1. Khái niệm đầu tư.**

Thuật ngữ “Đầu tư” tiếng Anh là “Investment” có thể hiểu đồng nghĩa với “sự bỏ ra, sự hi sinh” một nguồn lực để thu được một kết quả tốt. Từ đó có thể quan niệm đầu tư theo nghĩa chung nhất, rộng nhất là sự bỏ ra hoặc sự hi sinh các nguồn lực ở hiện tại để tiến hành các hoạt động nào đó nhằm thu được những kết quả có lợi hơn ở trong tương lai.

Các nguồn lực phải hi sinh ở hiện tại có thể là: tiền, sức lao động, thời gian, tài nguyên thiên nhiên.

\* Xét một số tình huống sau:

(1) Một doanh nghiệp bỏ ra 2 tỷ đồng để xây dựng thêm một phân xưởng sản xuất.

(2) Nhân viên một công ty bỏ ra 30 triệu đồng cho việc học đại học hệ vừa học vừa làm trong 3 năm.

(3) Một tiểu thương bỏ ra 500 triệu mua hàng hóa dự trữ cho dịp Tết Nguyên đán sắp tới.

(4) Một công chức nhà nước hàng tháng dành 1 triệu đồng để gửi tiết kiệm.

Tất cả các hành động bỏ tiền để tiến hành các hoạt động trên đều nhằm mục đích chung là thu về một lợi ích nào đó trong tương lai, có thể là lợi ích về: cơ sở vật chất, nâng cao trình độ, bổ sung kiến thức, hay lợi ích về tài chính,... Nếu như xem xét trên góc độ từng cá nhân, hay đơn vị đã bỏ tiền ra thì các hành động này đều được gọi là đầu tư.

Tuy nhiên gửi tiết kiệm, tích trữ hàng hóa không hề làm tăng tài sản cho nền kinh tế, thực chất đó là việc chuyển giao quyền sử dụng tiền và hàng hóa từ chủ thể này sang chủ thể khác nhằm thu về lãi suất tiết kiệm và giá trị hàng hóa gia tăng trong dịp Tết. Giá trị tăng thêm này bằng giá trị mất đi của quỹ tiết kiệm, của người mua hàng.

Các hoạt động bỏ tiền ra để xây dựng phân xưởng sản xuất, để học đại học đều làm tăng thêm các tài sản vật chất, tài sản trí tuệ nguồn lực cho nền kinh tế. Các hoạt động này được gọi là đầu tư phát triển hay đầu tư đứng trên giác độ nền kinh tế.

Vậy đầu tư phát triển là hoạt động đầu tư nhằm duy trì và tạo ra năng lực mới trong sản xuất kinh doanh dịch vụ và sinh hoạt đời sống xã hội. Đây là hình thức đầu tư trực tiếp tạo ra tài sản mới cho nền kinh tế, đơn vị sản xuất và cung ứng dịch vụ. Hình thức đầu tư có vai trò quan trọng đối với tăng trưởng và phát triển kinh tế tại mỗi quốc gia.

Trong hoạt động kinh tế thì đầu tư có thể hiểu một cách cụ thể hơn, mang bản chất kinh tế hơn. Đó là quá trình sử dụng các nguồn lực vào hoạt động sản xuất kinh doanh trong một thời gian nhất định, nhằm mục tiêu tài chính và lợi ích kinh tế - xã hội. Mục tiêu tài chính được xem như đặc trưng cơ bản nhất của hoạt động đầu tư trong lĩnh vực kinh tế. Ngoài ra nó cũng có những đặc trưng chung như mọi hoạt động đầu tư khác.

### ***1.1.2. Bản chất của các loại đầu tư trong phạm vi quốc gia***

Từ bản chất và phạm vi lợi ích do đầu tư đem lại, chúng ta có thể phân biệt các loại đầu tư sau đây:

#### ***1.1.2.1. Đầu tư tài chính.***

Đầu tư tài chính là hoạt động đầu tư mà người tham gia đầu tư bỏ tiền ra để cho vay hưởng lại suất tiết kiệm, mua các chứng chỉ có giá hưởng lợi tức cổ phần.

Các hoạt động đầu tư tài chính không đem lại tài sản mới cho nền kinh tế (nếu không xét đến quan hệ quốc tế trong lĩnh vực này) mà chỉ làm tăng giá trị tài sản chính của chủ thể đầu tư.

Đầu tư tài chính có ưu điểm là vốn bỏ ra lưu chuyển dễ dàng, khi cần có thể rút nhanh chóng (rút tiết kiệm, bán cổ phiếu, trái phiếu,...), vì vậy khuyến khích người có tiền tham gia đầu tư, đặc biệt là các khoản tiền tạm tạm thời nhàn rỗi ở trong dân.



Đầu tư tài chính là nguồn huy động vốn, nguồn cung cấp tài chính quan trọng cho đầu tư phát triển.

#### *1.1.2.2. Đầu tư thương mại.*

Đầu tư thương mại là hoạt động đầu tư mà người có tiền bỏ tiền ra mua hàng hóa và sau đó bán với giá cao hơn để thu lợi nhuận chênh lệch giữa đầu vào và đầu ra.

Nếu không xét đến yếu tố ngoại thương thì loại đầu tư này không tạo ra tài sản mới cho nền kinh tế mà chỉ làm tăng tài sản chính cho người đầu tư trong quá trình mua đi bán lại và chuyển giao quyền sở hữu hàng hóa.

Đầu tư thương mại có tác dụng thúc đẩy quá trình lưu thông của cải vật chất do đầu tư phát triển tạo ra, từ đó thúc đẩy đầu tư phát triển, tăng tích lũy vốn cho ngân sách, vốn cho phát triển sản xuất kinh doanh, dịch vụ nói riêng và nền sản xuất nói chung.

*Chú ý:* Đầu cơ trong kinh doanh về bản chất cũng thuộc đầu tư thương mại nhưng bị pháp luật cấm, vì gây ra tình trạng thừa thiếu hàng hóa một cách giả tạo, gây khó khăn cho việc quản lý lưu thông phân phối, gây mất ổn định cho sản xuất kinh doanh, làm tăng chi phí cho người tiêu dùng.

#### *1.1.2.3. Đầu tư phát triển.*

Như phần trên đã trình bày, đầu tư phát triển là hoạt động đầu tư nhằm duy trì và tạo ra năng lực mới trong sản xuất kinh doanh dịch vụ và sinh hoạt đời sống xã hội.

Đầu tư phát triển là phương thức đầu tư qua trọng hàng đầu đối với các nước đang phát triển để tái sản xuất mở rộng, tăng thu nhập quốc dân, tạo ra việc làm và tăng thu nhập cho người lao động

#### **1.1.3. Đặc điểm của hoạt động đầu tư phát triển**

**Một là:** Đầu tư là hoạt động sử dụng vốn nhằm mục đích sinh lời. Không thể coi là đầu tư nếu việc sử dụng vốn không nhằm mục đích thu được kết quả lớn hơn số vốn đã bỏ ra ban đầu.

Ngoài mục tiêu hiệu quả tài chính, đầu tư còn mang mục đích giải quyết việc làm cho người lao động, tăng nguồn thu cho ngân sách nhà nước, hoàn thiện cơ cấu ngành nghề, khai thác tài nguyên của quốc gia,... nhằm góp phần làm tăng phúc lợi cho toàn dân.

**Hai là:** Thời gian kể từ khi bắt đầu công cuộc đầu tư cho đến khi các thành quả phát huy tác dụng đem lại lợi ích kinh tế - xã hội và có thể thu hồi vốn ban đầu thường kéo dài nhiều năm tháng. Thời gian kéo dài đã làm cho rủi ro trong đầu tư cao dưới tác động của với nhiều yếu tố biến động không ổn định về tự nhiên, chính trị, xã hội, kinh tế,... ảnh hưởng rất lớn đến hiệu quả của hoạt động đầu tư.

**Ba là:** Các thành quả của hoạt động đầu tư phát triển có giá trị sử dụng lâu dài, nếu là các công trình xây dựng thì sẽ hoạt động ngay ở nơi mà nó được tạo dựng nên. Do đó, điều kiện về địa lý, địa hình tại đó có ảnh hưởng lớn đến quá trình thực hiện đầu tư và vận hành kết quả đầu tư.

Xuất phát từ các đặc điểm trên, bất cứ một công cuộc đầu tư nào cũng đều chịu ảnh hưởng của các yếu tố động theo thời gian và điều kiện địa lý của không gian. Để đảm bảo cho mọi công cuộc đầu tư phát triển được tiến hành thuận lợi, đạt được mục tiêu mong muốn, đem lại hiệu quả kinh tế - xã hội cao thì trước khi bỏ vốn, các chủ thể đầu tư đều phải làm tốt công tác chuẩn bị. Có nghĩa là phải xem xét, tính toán toàn diện các khía cạnh kinh tế - kỹ thuật, điều kiện tự nhiên, môi trường xã hội, pháp lý,...

có liên quan đến quá trình thực hiện và vận hành kết quả đầu tư. Thực chất của sự xem xét và chuẩn bị này chính là lập dự án đầu tư. Có thể nói, dự án đầu tư được soạn thảo tốt là kim chỉ nam, là cơ sở vững chắc, là tiền đề cho việc thực hiện các công cuộc đầu tư đạt hiệu quả kinh tế - xã hội mong muốn.

#### **1.1.4. Nguồn vốn cho đầu tư**

##### **1.1.4.1. Khái niệm.**

Nguồn vốn đầu tư là thuật ngữ dùng để chỉ các nguồn tập trung và phân phối vốn cho đầu tư phát triển kinh tế đáp ứng nhu cầu chung của nhà nước và của xã hội.

Vốn đầu tư là một nguồn lực quan trọng cho hoạt động đầu tư. Theo nguồn hình thành và mục tiêu sử dụng thì vốn đầu tư là tiền tích lũy của xã hội, của các cơ sở sản xuất - kinh doanh - dịch vụ, là tiết kiệm của dân và vốn huy động từ các nguồn khác được đưa vào sử dụng trong quá trình tái sản xuất xã hội nhằm duy trì tiềm lực sẵn có và tạo tiềm lực mới cho xã hội.

Định nghĩa một cách ngắn gọn thì vốn đầu tư là toàn bộ chi phí cho hoạt động đầu tư, nhằm đưa dự án vào khai thác và sử dụng.

Vốn đầu tư có thể được biểu hiện dưới nhiều hình thức khác nhau, như:

- Vốn đầu tư bằng tiền: tiền tệ các loại và các chứng chỉ có giá trị như tiền.
- Vốn bằng tài sản hữu hình: đất, tài nguyên, nhà xưởng, tư liệu sản xuất,...
- Vốn đầu tư vô hình: bằng phát minh sáng chế, uy tín thương hiệu, lợi thế,...

##### **1.1.4.2. Các nguồn huy động vốn đầu tư.**

Đứng trên góc độ vĩ mô, nguồn hình thành vốn đầu tư phát triển bao gồm nguồn vốn đầu tư trong nước và nguồn vốn đầu tư nước ngoài.

###### **a. Nguồn vốn đầu tư trong nước.**

Nguồn vốn đầu tư trong nước được hình thành từ phân tích lũy của nội bộ nền kinh tế, bao gồm nguồn vốn nhà nước và nguồn vốn khu vực dân doanh.

- Nguồn vốn đầu tư nhà nước.

- Nguồn vốn tích lũy từ ngân sách (chênh lệch từ thu - chi ngân sách): nguồn này thường được sử dụng cho các dự án kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội, quốc phòng an ninh, hỗ trợ cho các dự án của các doanh nghiệp đầu tư vào lĩnh vực cần sự tham gia của nhà nước, chi cho công tác lập và thực hiện các dự án quy hoạch phát triển tổng thể kinh tế - xã hội vùng, lãnh thổ, quy hoạch xây dựng đô thị và nông thôn.

- Nguồn vốn tín dụng đầu tư phát triển của nhà nước: Đây là một hình thức quá độ chuyển từ phương thức cấp phát ngân sách sang phương thức tín dụng đối với các dự án có khả năng thu hồi vốn trực tiếp. Với cơ chế tín dụng, các đơn vị sử dụng nguồn vốn này phải đảm bảo nguyên tắc hoàn trả vốn vay.

- Nguồn vốn đầu tư của doanh nghiệp nhà nước: được xác định là thành phần giữ vai trò chủ đạo trong nền kinh tế, các doanh nghiệp nhà nước vẫn nắm giữ một khối lượng vốn nhà nước khá lớn. Vốn đầu tư của các doanh nghiệp nhà nước được hình thành từ nhiều nguồn: vốn ngân sách, vốn khấu hao cơ bản, vốn viện trợ qua ngân sách, vốn tự có của doanh nghiệp, vốn phát hành trái phiếu, vốn vay, vốn góp liên doanh liên kết và các hình thức huy động vốn khác theo luật Doanh nghiệp.

- Nguồn vốn dân doanh.

- Tích lũy từ dân cư: gửi tiết kiệm, huy động thông qua phát hành trái phiếu chính phủ,...

- Vốn từ các doanh nghiệp dân doanh: công ty trách nhiệm hữu hạn, doanh nghiệp tư nhân, công ty cổ phần, hợp tác xã,...

Nguồn vốn này được đưa vào quá trình tái sản xuất xã hội thực hiện các hoạt động đầu tư phát triển. Cùng với quá trình đổi mới và mở cửa, quy mô vốn của khu vực này không ngừng gia tăng.

Xét về lâu dài thì nguồn vốn đảm bảo cho sự tăng trưởng kinh tế một cách liên tục, đưa đất nước đến sự phồn vinh một cách chắc chắn và không phụ thuộc phải là nguồn vốn đầu tư trong nước.

Để huy động được nguồn vốn đầu tư trong nước trước hết phải thực hiện chính sách và biện pháp để phát triển kinh tế, đảm bảo ổn định chính sách tiền tệ của nhà nước nhằm tăng nhanh tổng sản phẩm xã hội và thu nhập quốc dân, khuyến khích tiết kiệm.

#### *b. Nguồn vốn đầu tư nước ngoài.*

Nguồn vốn đầu tư nước ngoài bao gồm:

- Nguồn tài trợ phát triển chính thức (ODF) trong đó ODA chiếm tỷ trọng cơ bản. Nguồn vốn ODA trong quá trình quản lý sử dụng có thể được chuyển vào ngân sách, được đưa vào phân bổ đầu tư của nhà nước, thực hiện các dự án độc lập. Tuy nhiên đứng trên góc độ nguồn hình thành vẫn có thể xem đây là nguồn vốn độc lập và trên thực tế có thể bóc tách được. Ngoài các điều kiện ưu đãi về lãi suất, thời hạn cho vay dài, khối lượng cho vay tương đối lớn, bao giờ trong ODA cũng có yếu tố không hoàn lại. Tuy nhiên hình thức đầu tư này thường gắn với sức ép về chính trị, buộc các nước nhận đầu tư phải chấp nhận một sự ràng buộc với chủ đầu tư. Vì vậy để nhận được loại tài trợ hấp dẫn này với thiệt thòi ít nhất, cần phải xem xét dự án trong điều kiện tài chính tổng thể. Nếu không việc tiếp nhận có thể trở thành gánh nặng nợ nần lâu dài cho nền kinh tế. Điều này hàm ý rằng, ngoài những yếu tố thuộc về nội dung dự án tài trợ, còn cần có nghệ thuật thỏa thuận để vừa có thể nhận vốn, vừa đảm bảo mục tiêu mang tính nguyên tắc.

- Nguồn vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI): là hình thức đầu tư trong đó người bỏ vốn và người sử dụng vốn là một chủ thể. Có nghĩa là các cá nhân, doanh nghiệp nước ngoài khi bỏ vốn sẽ tham gia trực tiếp vào quá trình quản lý, sử dụng vốn đầu tư, vận hành kết quả đầu tư nhằm thu hồi vốn đã bỏ ra. Nguồn vốn này thường không đủ lớn để giải quyết dứt điểm các vấn đề kinh tế - xã hội của nước tiếp nhận đầu tư và phải chia sẻ lợi ích kinh tế do đầu tư đem lại, nhưng có ưu điểm là không lo trả nợ, dễ dàng có được công nghệ, học tập được kinh nghiệm quản lý, tác phong làm việc theo lối công nghiệp,...

- Nguồn tín dụng từ các ngân hàng thương mại nước ngoài và nguồn huy động thông qua thị trường vốn quốc tế.

## **1.2. Dự án đầu tư**

### ***1.2.1. Khái niệm về dự án đầu tư***

Do đặc điểm và sự phức tạp của đầu tư phát triển nên để tiến hành một công cuộc đầu tư cần phải có sự chuẩn bị cẩn thận, kỹ lưỡng và nghiêm túc. Sự chuẩn bị này được thể hiện ở việc soạn thảo các dự án đầu tư, tức là một công cuộc đầu tư phải được thực hiện theo dự án thì mới đạt được hiệu quả mong muốn.

Dự án đầu tư có thể được xem xét từ nhiều góc độ khác nhau:

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

**Về mặt nội dung:** Dự án đầu tư là tổng thể các hoạt động và chi phí cần thiết, được bố trí theo một kế hoạch chặt chẽ với lịch thời gian và địa điểm xác định để tạo mới, mở rộng hoặc cải tạo những cơ sở vật chất nhất định nhằm thực hiện những mục tiêu nhất định trong tương lai.

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

**Trên góc độ kế hoạch hóa:** Dự án đầu tư là công cụ thể hiện kế hoạch một cách chi tiết của công cuộc đầu tư sản xuất kinh doanh, phát triển kinh tế xã hội, làm tiền đề cho các quyết định đầu tư và tài trợ sau này.

Theo luật đầu tư năm 2005: “Dự án đầu tư là tập hợp các đề xuất bỏ vốn trung và dài hạn để tiến hành các hoạt động đầu tư trên địa bàn cụ thể, trong khoảng thời gian xác định”.

Như vậy, dù có nhiều cách tiếp cận khác nhau, việc xác định một dự án đầu tư cũng phải bao gồm những thành phần chính sau:

**(1) Mục tiêu của dự án:**

- Mục tiêu trước mắt: đó là những mục tiêu cụ thể mà dự án phải đạt được trong khuôn khổ thời gian nhất định, bằng việc sử dụng các nguồn lực xác định.

- Mục tiêu lâu dài: còn gọi là mục tiêu phát triển, đó là những tác động tích cực đối với nền kinh tế - xã hội của đất nước do việc thực hiện dự án đầu tư mang lại.

**(2) Các kết quả của dự án:** Để đạt được những mục tiêu trên, dự án cần đạt được các kết quả cụ thể, có thể định lượng được, nó được tạo ra từ các hoạt động khác nhau của dự án (ví dụ: nhà xưởng, máy móc, thiết bị,..)

**(3) Các hoạt động của dự án:** Những hoạt động của dự án nhằm đạt được các kết quả nhất định. Hoạt động của dự án, cùng với thời gian biểu và trách nhiệm cụ thể của các bộ phận thực hiện dự án sẽ tạo thành kế hoạch làm việc của dự án.

**(4) Các nguồn lực của dự án:** về vật chất, tài chính và con người cần thiết để tiến hành các hoạt động của dự án. Giá trị hoặc chi phí của các nguồn lực này chính là vốn đầu tư cần cho dự án.

Trong các thành phần trên thì các kết quả được coi là cột mốc đánh dấu tiến độ của dự án. Vì vậy, trong quá trình thực hiện dự án phải thường xuyên theo dõi đánh giá các kết quả đạt được. Những hoạt động nào có liên quan trực tiếp đối với việc tạo ra các kết quả được coi là hoạt động chủ yếu phải được đặc biệt quan tâm.

**1.2.2. Yêu cầu của một dự án đầu tư.**

Một dự án đầu tư mang tính khả thi khi đáp ứng được các yêu cầu cơ bản sau:

- **Tính khoa học:** Để đảm bảo yêu cầu này đòi hỏi người xây dựng dự án phải có một quá trình nghiên cứu tỉ mỉ, tính toán thận trọng và chính xác từng nội dung dự án, đặc biệt là các nội dung về kỹ thuật công nghệ, tài chính, thị trường sản phẩm và dịch vụ, tức là phải dựa vào các kỹ thuật phân tích lợi ích - chi phí.

- **Tính thực tiễn:** Yêu cầu từng nội dung dự án phải được nghiên cứu và xác định trên cơ sở những điều kiện và hoàn cảnh cụ thể có liên quan trực tiếp và gián tiếp tới hoạt động đầu tư.

- **Tính pháp lý:** đây là yêu cầu nhằm đảm bảo sự an toàn cho quá trình hoạt động đầu tư. Vì thế người soạn thảo dự án phải dựa trên cơ sở pháp lý vững chắc, đó là

phải nghiên cứu đầy đủ các chủ trương chính sách của Đảng và Nhà nước cùng các văn bản pháp quy có liên quan đến hoạt động đầu tư.

- **Tính thống nhất:** Yêu cầu dự án được xây dựng phải tuân thủ các quy định chung của các cơ quan chức năng về hoạt động đầu tư, đó là quy trình lập dự án, các thủ tục, quy định về đầu tư.

### **1.2.3. Quá trình hình thành và thực hiện một dự án đầu tư**

Quá trình hình thành và thực hiện một dự án đầu tư bao giờ cũng trải qua ba giai đoạn:

- Giai đoạn chuẩn bị đầu tư (soạn thảo dự án đầu tư)
- Giai đoạn thực hiện đầu tư
- Giai đoạn vận hành các kết quả đầu tư (sản xuất - kinh doanh - dịch vụ)

Nội dung các bước công việc ở mỗi giai đoạn của từng dự án không giống nhau, tùy thuộc vào nhiều tổ khác nhau như: Lĩnh vực đầu tư, tính chất sản xuất, đầu tư dài hạn hay đầu tư ngắn hạn,... Tuy nhiên các bước công việc, các nội dung nghiên cứu ở các giai đoạn được tiến hành tuần tự nhưng không biệt lập mà gối đầu, bổ sung cho nhau nhằm nâng cao dần mức độ chính xác của các kết quả nghiên cứu và tạo thuận lợi cho việc tiến hành ở các bước tiếp theo.

#### **1.2.3.1. Giai đoạn chuẩn bị đầu tư**

Giai đoạn chuẩn bị đầu tư bao gồm các bước công việc sau:

- Nghiên cứu phát hiện các cơ hội đầu tư
- Nghiên cứu tiềm khả thi sơ bộ lựa chọn dự án
- Nghiên cứu khả thi
- Đánh giá và ra quyết định (Thẩm định dự án)

Giai đoạn chuẩn bị đầu tư tạo tiền đề và quyết định đến sự thành công hay thất bại của hai giai đoạn sau, đặc biệt là đối với giai đoạn vận hành kết quả đầu tư.

Ví dụ 1: Dự án phát triển chăn nuôi bò sữa của Sở Khoa học và Công nghệ tỉnh Bắc Giang thí điểm ở xã Nhã Nam (Tân Yên): Sau một năm thực hiện dự án việc chăn nuôi bước đầu đạt hiệu quả, bò đã cho sữa với chất lượng khá. Đáng tiếc là vắt sữa xong, người dân không biết bán cho ai, bởi ở Bắc Giang không có bất kỳ điểm thu mua sữa tập trung nào. Người dân chỉ còn cách bán lẻ cho người dân trong vùng, song lượng sữa tiêu thụ được rất ít, trong khi bà con không có phương tiện bảo quản nên không ít người phải đổ sữa đi. Một số nhà tiệt của nên đã lặn lội mang sữa xuống tận xã Phù Đổng để tiêu thụ. Song tiền bán sữa thu về không thể bù lại chi phí vận chuyển, chưa kể các khoản đầu tư khác, do vậy bà con nhanh chóng chán nản. Sau hai năm chật vật tìm đầu ra cho sữa, quá thất vọng, nhiều hộ đã bỏ bê đàn bò, những con bò béo tốt nhanh chóng gầy còm, ốm yếu. Những đồng cỏ voi xanh tốt, cao quá đầu người cũng không có ai cắt. Đầu tư vốn lớn, bao nhiêu công sức bỏ ra chăm sóc đàn bò, nhưng cuối cùng dự án đã bị phá sản

Ví dụ 2: Dự án Nhà máy và bột giấy tại KCN Sông Hậu - Hậu Giang được đặt ở vùng trũng nhất khu vực nên rất khó rửa trôi một khối lượng xút lớn được đổ ra môi trường hàng năm. Nếu chúng bị đổ ra sông Hậu và biển thì sẽ hủy hoại nguồn lợi thủy sản ở sông và biển ở phía Nam, đồng thời ảnh hưởng rất lớn tới việc nuôi trồng thủy sản ở khu vực ĐBSCL. Dự án sử dụng 80% nguyên liệu là giấy phế liệu nhập từ nước ngoài để sản xuất, các nhà môi trường khuyến cáo sẽ xảy ra hai khả năng: Việt Nam lại vẫn là địa điểm tiếp nhận phế thải của các nước trong khu vực, đẩy toàn bộ ô nhiễm môi trường cho người dân; thứ hai, việc tiếp nhận lượng phế thải đó cũng rất bấp bênh,

không ổn định khi các nước trong khu vực có kế hoạch tái chế. Ngoài ra, Với quy mô và nhu cầu đầu vào của nguyên liệu thì khả năng tranh chấp với các loại cây trồng khác là khó tránh khỏi.

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

Tổng chi phí cho giai đoạn chuẩn bị đầu tư chiếm từ 0,5% đến 15% vốn đầu tư của dự án. Làm tốt công tác chuẩn bị đầu tư sẽ tạo tiền đề cho việc sử dụng tốt 85% - 99,5% vốn đầu tư của dự án ở giai đoạn thực hiện đầu tư (đúng tiến độ, không phải phá đi làm lại, tránh được những chi phí không cần thiết khác...). Điều này cũng tạo cơ sở cho quá trình hoạt động của dự án được thuận lợi, nhanh chóng thu hồi vốn đầu tư và có lãi (đối với các dự án sản xuất kinh doanh), nhanh chóng phát huy hết năng lực phục vụ dự kiến (đối với các dự án xây dựng kết cấu hạ tầng và dịch vụ xã hội).

#### *1.2.3.2. Giai đoạn thực hiện đầu tư*

Giai đoạn thực hiện đầu tư bao gồm các bước công việc sau:

- Hoàn tất các thủ tục để triển khai thực hiện đầu tư
  - Xin giao đất và thuê đất (đối với những dự án có sử dụng đất)
  - Xin cấp giấy phép xây dựng và giấy phép khai thác tài nguyên (nếu có)
  - Thực hiện đền bù, giải phóng mặt bằng, thực hiện kế hoạch tái định cư và phục hồi (đối với những dự án có yêu cầu tái định cư và phục hồi); chuẩn bị mặt bằng xây dựng (nếu có),...
- Thiết kế và lập dự toán thi công xây lắp công trình.
  - Thực hiện việc khảo sát thiết kế xây dựng.
  - Thẩm định phê duyệt thiết kế và tổng dự toán;
- Thi công xây lắp công trình
  - Tiến hành thi công xây lắp;
  - Mua sắm trang thiết bị;
  - Chuyển giao công nghệ (nếu có);
  - Kiểm tra việc thực hiện các hợp đồng
  - Kiểm tra chất lượng xây dựng và chất lượng thiết bị, công nghệ;
- Chạy thử và nghiệm thu sử dụng: vận hành thử, nghiệm thu, quyết toán, bàn giao và làm hợp đồng bảo hành,...

Giai đoạn thực hiện đầu tư thì sự nghiên cứu để đưa ra những quyết định thận trọng, chính xác vẫn vô cùng quan trọng. Tuy nhiên, trong giai đoạn này có 85% - 99,5% vốn đầu tư của dự án được chi ra nên vấn đề thời gian, tiến độ thực hiện phải được quan tâm hàng đầu. Nếu thời gian thực hiện kéo dài, không đảm bảo đúng tiến độ, gây ứ đọng vốn (vốn không sinh lãi), chưa kể những tổn thất to lớn, khó lường do thời tiết gây ra. Chẳng hạn, do tiến độ thi công chậm, mùa mưa đến, công việc xây dựng khó khăn và tốn kém hơn. Do đó nguồn vốn chủ đầu tư cho xây dựng cơ bản tăng và làm nâng giá thành sản phẩm một cách gián tiếp.

#### *1.2.3.3. Giai đoạn vận hành các kết quả đầu tư.*

Giai đoạn vận hành các kết quả đầu tư bao gồm các bước công việc sau:

- Nghiệm thu, bàn giao công trình;
- Thực hiện việc kết thúc xây dựng công trình
- Hướng dẫn sử dụng công trình, vận hành công trình (bao gồm giai đoạn sử dụng chưa hết công suất, sử dụng hết công suất)

- Bảo hành công trình
- Quyết toán vốn đầu tư;
- Phê duyệt quyết toán
- Thu hồi và hoàn trả vốn đầu tư.

Vận hành các kết quả đầu tư nhằm đạt được các mục tiêu của dự án. Nếu các kết quả do giai đoạn thực hiện đầu tư tạo ra đảm bảo tính đồng bộ, giá thành thấp, chất lượng tốt, đúng tiến độ, tại địa điểm thích hợp, với quy mô tối ưu thì hiệu quả trong hoạt động của các kết quả này và mục tiêu của dự án chỉ còn phụ thuộc trực tiếp vào quá trình tổ chức quản lý hoạt động các kết quả đầu tư. Làm tốt các công việc của giai đoạn chuẩn bị đầu tư và thực hiện đầu tư tạo điều kiện thuận lợi cho quá trình tổ chức quản lý phát huy tác dụng của các kết quả đầu tư.

Thời gian phát huy tác dụng của các kết quả đầu tư là đời của dự án hay tuổi thọ kinh tế của công trình, nó gắn với đời sống của sản phẩm do dự án tạo ra trên thị trường.

#### **1.2.4. Công dụng của dự án đầu tư**

##### **1.2.4.1. Đối với các cơ quan quản lý Nhà nước và các định chế tài chính**

Dự án đầu tư là cơ sở để cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiến hành các biện pháp thẩm tra, quản lý đề cấp giấy chứng nhận đầu tư, ra quyết định đầu tư, quyết định vốn tài trợ cho dự án.

##### **1.2.4.2. Đối với chủ đầu tư**

- Dự án đầu tư là căn cứ quan trọng nhất để quyết định bỏ vốn đầu tư.
- Là căn cứ để nhà đầu tư triển khai hoạt động đầu tư và đánh giá hiệu quả của dự án
- Dự án đầu tư là cơ sở để xin phép được đầu tư và cấp giấy phép hoạt động.
- Dự án đầu tư là cơ sở để xin phép nhập khẩu máy móc thiết bị, xin hưởng các khoản ưu đãi trong đầu tư.
- Dự án đầu tư là phương tiện để tìm đối tác trong và ngoài nước liên doanh bỏ vốn đầu tư.
- Dự án đầu tư là phương tiện thuyết phục các tổ chức tài chính tiền tệ trong và ngoài nước tài trợ hoặc cho vay vốn.
- Dự án đầu tư là căn cứ quan trọng để xem xét giải quyết các mối quan hệ về quyền lợi và nghĩa vụ giữa các bên tham gia liên doanh đầu tư.

#### **1.2.5. Phân loại dự án đầu tư**

Có thể phân loại dự án đầu tư theo các tiêu thức sau:

##### **1.2.5.1. Theo tính chất và nguồn vốn đầu tư**

- Dự án bằng nguồn vốn tập trung ngân sách nhà nước.
- Dự án bằng vốn tín dụng đầu tư phát triển
- Dự án bằng vốn tín dụng do nhà nước bảo lãnh
- Dự án bằng nguồn vốn tự có của đơn vị.
- Dự án hỗn hợp.

#### *1.2.5.2. Theo tính chất và quy mô của dự án đầu tư*

- Đối với dự án đầu tư trong nước được chia thành 4 nhóm: dự án quan trọng quốc gia (do Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư), dự án nhóm A, dự án nhóm B và dự án nhóm C.

- Đối với dự án đầu tư nước ngoài được chia thành 3 nhóm: dự án nhóm A, dự án nhóm B và dự án phân cấp cho các địa phương.

#### *1.2.5.3. Theo trình tự đầu tư: dự án có hai loại*

- Dự án tiền khả thi (dự án sơ bộ): được lập cho những dự án có quy mô đầu tư lớn, giải pháp phức tạp và thời gian đầu tư dài. Do đó không thể nghiên cứu tính toán ngay dự án khả thi mà phải qua nghiên cứu sơ bộ, lập dự án sơ bộ.

- Dự án khả thi (luận chứng kinh tế kỹ thuật hoặc báo cáo kinh tế kỹ thuật): là dự án được xây dựng chi tiết, các giải pháp được tính toán có căn cứ và mang tính hợp lý.

#### *1.2.5.4. Căn cứ vào mối quan hệ giữa các hoạt động đầu tư.*

- Dự án xung khắc (loại bỏ lẫn nhau): là những dự án không thể tiến hành đồng thời hay nói cách khác đó là những dự án có cùng mục tiêu, nhưng cách thức thực hiện khác nhau. Nếu hai dự án là loại trừ nhau thì khi quyết định thực hiện dự án này sẽ loại bỏ việc thực hiện dự án kia.

- Dự án độc lập với nhau: là những dự án có thể tiến hành đồng thời, là các dự án không cùng mục tiêu, việc quyết định lựa chọn dự án này không ảnh hưởng đến việc lựa chọn những dự án còn lại.

- Dự án phụ thuộc (bổ sung): là dự án mà khi thực hiện dự án này đồng thời phải thực hiện dự án kia và ngược lại.

Ngoài ra trong thực tế, để đáp ứng yêu cầu quản lý và nghiên cứu kinh tế, người ta còn phân chia dự án theo nhiều tiêu thức khác.

### **1.3. Đối tượng, nhiệm vụ và phương pháp nghiên cứu môn học.**

#### ***1.3.1. Đối tượng nghiên cứu***

Môn học lập dự án đầu tư bắt đầu từ việc xem xét các vấn đề lý luận chung về đầu tư phát triển, về dự án đầu tư. Trên cơ sở đó, đi sâu vào xem xét trình tự và các nội dung cần nghiên cứu trong quá trình soạn thảo dự án đầu tư; xem xét công tác soạn thảo dự án đầu tư; nghiên cứu nội dung, phương pháp phân tích, đánh giá các khía cạnh của dự án ở giai đoạn nghiên cứu khả thi:

- Nghiên cứu các điều kiện vĩ mô ảnh hưởng đến sự hình thành và thực hiện dự án đầu tư.

- Nghiên cứu thị trường dự án đầu tư
- Nghiên cứu kỹ thuật dự án đầu tư
- Nghiên cứu tài chính dự án đầu tư
- Nghiên cứu kinh tế - xã hội của dự án đầu tư.

#### ***1.3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu của môn học***

Lập dự án đầu tư có nhiệm vụ trang bị những kiến thức cơ bản cho người học cơ sở khoa học của phương pháp luận về lập một dự án đầu tư, hiệu quả kinh tế của hoạt động đầu tư.

Giúp người học nắm bắt được các khái niệm, cách phân loại hoạt động đầu tư và dự án đầu tư, nguồn vốn đầu tư, nội dung, yêu cầu và trình tự tiến hành soạn thảo



một dự án đầu tư. Những kiến thức về quản lý hoạt động đầu tư, đánh giá hiệu quả của một dự án đầu tư trong phạm vi từng doanh nghiệp cũng như quản lý vĩ mô.

### ***1.3.3. Phương pháp nghiên cứu.***

Lập dự án đầu tư cũng như các môn khoa học kinh tế khác, môn học sử dụng pháp biện chứng duy vật là cơ sở phương pháp luận, ngoài ra sử dụng các phương pháp tiếp cận hệ thống, phương pháp lôgic, phương pháp tổng hợp, so sánh,...trong quá trình nghiên cứu.

## TÓM TẮT CHƯƠNG I

**1. Đầu tư** sự bỏ ra hoặc sự hi sinh các nguồn lực ở hiện tại để tiến hành các hoạt động nào đó nhằm thu được những kết quả có lợi hơn ở trong tương lai.

Đầu tư phát triển là hoạt động đầu tư nhằm duy trì và tạo ra năng lực mới trong sản xuất kinh doanh dịch vụ và sinh hoạt đời sống xã hội.

### **2. Bản chất của các loại đầu tư trong phạm vi quốc gia**

- Đầu tư tài chính: là hoạt động đầu tư mà người tham gia đầu tư bỏ tiền ra để cho vay hưởng lại suất tiết kiệm, mua các chứng chỉ có giá hưởng lợi tức cố phần.

- Đầu tư thương mại: là hoạt động đầu tư mà người có tiền bỏ tiền ra mua hàng hóa và sau đó bán với giá cao hơn để thu lợi nhuận chênh lệch giữa đầu vào và đầu ra.

- Đầu tư phát triển.

### **3. Đặc điểm của hoạt động đầu tư phát triển**

- Đầu tư là hoạt động sử dụng vốn nhằm mục đích sinh lời.

- Thời gian kể từ khi bắt đầu công cuộc đầu tư cho đến khi các thành quả phát huy tác dụng thường kéo dài nhiều năm tháng.

- Các thành quả của hoạt động đầu tư phát triển thường chịu ảnh hưởng nhiều về điều kiện địa lý, địa hình,... nơi nó được tạo dựng nên

### **4. Nguồn vốn cho đầu tư**

Vốn đầu tư là một nguồn lực quan trọng cho hoạt động đầu tư. Đứng trên góc độ vĩ mô, nguồn hình thành vốn đầu tư phát triển bao gồm nguồn vốn trong nước và nguồn vốn nước ngoài.

Xét về lâu dài thì nguồn vốn đảm bảo cho sự tăng trưởng kinh tế một cách liên tục, đưa đất nước đến sự phồn vinh một cách chắc chắn và không phụ thuộc phải là nguồn vốn đầu tư trong nước.

### **5. Dự án đầu tư có thể được xem xét từ nhiều góc độ khác nhau**

- Về mặt hình thức
- Về mặt nội dung
- Trên góc độ quản lý.
- Trên góc độ kế hoạch hóa

**6. Những thành phần chính của một dự án đầu tư:** Mục tiêu của dự án, các kết quả của dự án, các hoạt động của dự án, các nguồn lực của dự án

### **7. Quá trình hình thành và thực hiện một dự án đầu tư qua ba giai đoạn:**

- Giai đoạn chuẩn bị đầu tư (soạn thảo dự án đầu tư)
- Giai đoạn thực hiện đầu tư
- Giai đoạn vận hành các kết quả đầu tư (sản xuất - kinh doanh - dịch vụ)

Các giai đoạn này được tiến hành tuần tự và có mối quan hệ chặt chẽ với nhau, không biệt lập mà đan xen, gối đầu cho nhau.

### **8. Phân loại dự án đầu tư theo các tiêu thức**

- Theo tính chất và nguồn vốn đầu tư
- Theo tính chất và quy mô của dự án đầu tư

- Theo trình tự đầu tư
- Theo mối quan hệ giữa các hoạt động đầu tư

Việc phân loại trên nhằm phục vụ cho công tác quản lý, nâng cao hiệu quả của hoạt động đầu tư.

**9. Lập dự án đầu tư** là môn khoa học kinh tế nghiên cứu các vấn đề phương pháp luận về lập dự án đầu tư phát triển.

## CÂU HỎI ÔN TẬP

1. Khái niệm về đầu tư và đầu tư phát triển?
2. Nguồn vốn huy động cho đầu tư phát triển?
3. Sự cần thiết phải tiến hành các hoạt động đầu tư theo dự án?
4. Bản chất của các loại đầu tư trong phạm vi quốc gia và ưu nhược điểm của từng loại đầu tư.
5. Trình bày vai trò, mối quan hệ giữa nguồn vốn trong nước và nước ngoài trong việc huy động vốn cho đầu tư phát triển. Lấy thực tiễn ở Việt Nam để minh chứng?
6. Phân tích mối quan hệ giữa các giai đoạn của quá trình hình thành và thực hiện một dự án đầu tư? Cho ví dụ minh họa.
7. Trong các giai đoạn của quá trình hình thành và thực hiện một dự án đầu tư, giai đoạn nào là quan trọng nhất? Hãy phân tích và cho ví dụ minh họa?
8. Mối quan hệ giữa phân loại dự án và công tác quản lý dự án đầu tư?

## CHƯƠNG II NỘI DUNG NGHIÊN CỨU VÀ CÔNG TÁC TỔ CHỨC LẬP DỰ ÁN ĐẦU TƯ

Chương này gồm các nội dung sau:

1. Nội dung nghiên cứu dự án đầu tư
  - Nghiên cứu cơ hội đầu tư
  - Nghiên cứu tiền khả thi
  - Nghiên cứu khả thi
2. Công tác tổ chức soạn thảo dự án đầu tư
  - Mục đích, yêu cầu của công tác lập dự án
  - Lập nhóm soạn thảo dự án
  - Lập quy trình soạn thảo dự án
  - Phương pháp trình bày một văn bản dự án đầu tư

### ***Mục tiêu chung:***

Sau khi học xong chương này anh/chị nắm được quy trình soạn thảo một dự án đầu tư, các cấp độ nghiên cứu của một dự án đầu tư từ mục tiêu, nội dung và đặc điểm của từng giai đoạn nghiên cứu để có được sản phẩm cuối cùng là Báo cáo nghiên cứu khả thi.

### ***Mục tiêu cụ thể:***

Sau khi học xong chương II, anh/chị cần nắm vững là:

- Phát hiện các cơ hội đầu tư và xác định sơ bộ khả năng khai thác từng cơ hội, làm cơ sở lựa chọn những cơ hội có triển vọng và phù hợp để tiến hành các bước nghiên cứu xây dựng dự án tiếp theo.
- Nghiên cứu tiền khả thi là bước tiếp theo của nghiên cứu cơ hội đầu tư. Bước này tiến hành nghiên cứu sâu hơn, chi tiết và kỹ lưỡng hơn, nhằm đánh giá lại tính khả thi của cơ hội đầu tư đã lựa chọn
- Báo cáo tiền khả thi là báo cáo cung cấp thông tin một cách tổng quát về dự án. Báo cáo tiền khả thi là căn cứ để xây dựng báo cáo khả thi.
- Nghiên cứu khả thi là bước cuối cùng để sàng lọc dự án khả thi. Bước này nhằm đưa ra các kết luận chính xác về các nội dung nghiên cứu của dự án.
- Báo cáo khả thi là tập hợp các số liệu, dữ liệu phân tích, đánh giá, đề xuất chính thức về nội dung của dự án theo phương án đã được chủ đầu tư lựa chọn. Là căn cứ để cơ quan có thẩm quyền thẩm tra và quyết định đầu tư.
- Soạn thảo dự án là khâu quan trọng đảm bảo cho dự án được phê duyệt thẩm định để được cấp vốn hoặc tài trợ.

### **Nội dung**

#### **2.1. Nội dung nghiên cứu dự án đầu tư**

Quá trình nghiên cứu soạn thảo dự án đầu tư trải qua 3 cấp độ nghiên cứu theo hướng ngày càng chi tiết hơn, mức độ chính xác của các kết quả nghiên cứu ngày càng cao hơn, những kết luận rút ra ngày càng chuẩn xác hơn đối với mọi khía cạnh cơ bản của dự án. Các cấp độ nghiên cứu đó là:

- Nghiên cứu và phát hiện các cơ hội đầu tư
- Nghiên cứu tiền khả thi
- Nghiên cứu khả thi

### 2.1.1. Nghiên cứu cơ hội đầu tư

Nghiên cứu cơ hội đầu tư là bước nghiên cứu sơ bộ nhằm xác định triển vọng đem lại hiệu quả và sự phù hợp với thứ tự ưu tiên trong chiến lược phát triển sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp, của ngành trong chiến lược phát triển kinh tế xã hội của vùng, của đất nước.

Một cơ hội đầu tư được coi là thuận lợi khi đảm bảo ít nhất 3 điều kiện



#### 2.1.1.1. Nội dung, mục tiêu, yêu cầu của nghiên cứu cơ hội đầu tư

- *Nội dung*: Xem xét nhu cầu, khả năng, điều kiện và triển vọng cho việc tiến hành công cuộc đầu tư, các kết quả và hiệu quả sẽ đạt được nếu thực hiện đầu tư, từ đó đưa ra một quyết định sơ bộ về đầu tư.
- *Mục tiêu*: Xác định một cách nhanh chóng và ít tốn kém chi phí nhưng lại dễ thấy được các khả năng đầu tư.
- *Yêu cầu*: Đưa ra được những thông tin cơ bản phản ánh sơ bộ khả năng thực thi và triển vọng của từng cơ hội đầu tư đủ để cho người có khả năng đầu tư phải cân nhắc, xem xét và đi đến quyết định có triển khai sang giai đoạn nghiên cứu sau hay không.
- *Bản chất* của nghiên cứu cơ hội đầu tư là khá sơ sài. Việc xác định các đầu vào, đầu ra và hiệu quả tài chính kinh tế xã hội thường dựa vào các ước tính tổng hợp, hoặc các dự án tương tự đang hoạt động trong và ngoài nước.

#### 2.1.1.2. Các cấp độ nghiên cứu cơ hội đầu tư

a. *Nghiên cứu cơ hội đầu tư cho ngành, cho địa phương và cho đất nước (cơ hội đầu tư vĩ mô).*

Khi nghiên cứu cơ hội đầu tư cho ngành, cho địa phương và cho đất nước chúng ta cần đặt ngành, địa phương và đất nước trong khung cảnh chung của nền kinh tế của khu vực và toàn cầu. Từ đó phát hiện những lĩnh vực, những bộ phận hoạt động kinh tế xã hội cần và có thể đầu tư trong từng thời kỳ phát triển kinh tế xã hội của ngành, địa phương, đất nước và tìm ra lợi thế so sánh để phát huy, khai thác lợi thế mà mình có. Ví dụ về lợi thế tiềm năng du lịch Việt Nam, tiềm năng về các nghề thủ công mỹ nghệ,...

b. *Cơ hội đầu tư cho từng cơ sở sản xuất kinh doanh, dịch vụ (cơ hội đầu tư vi mô):*

Cơ hội đầu tư vi mô là cơ hội đầu tư được xem xét ở cấp độ từng đơn vị, từng doanh nghiệp sản xuất kinh doanh dịch vụ nhằm phát hiện những khâu, những giải pháp kinh tế kỹ thuật trong hoạt động sản xuất kinh doanh, dịch vụ của đơn vị cần và có thể thực hiện trong từng thời kỳ kế hoạch, để vừa phục vụ cho việc thực hiện chiến lược phát triển sản xuất kinh doanh, dịch vụ của đơn vị, vừa đáp ứng mục tiêu phát triển của ngành, địa phương, đất nước.

Việc tìm kiếm cơ hội đầu tư là nhiệm vụ của nhà đầu tư không phải chỉ trong giai đoạn khởi đầu mà là liên tục trong mọi thời kỳ của quá trình sản xuất kinh

doanh. Bởi lẽ, trong nền kinh tế thị trường, trừ một số ngành cơ yếu mà nhà nước độc quyền (điện, nước, bưu chính,...) còn lại chủ yếu là trong cấu trúc thị trường cạnh tranh độc quyền hoặc cạnh tranh mang tính độc quyền. Trong cấu trúc thị trường này, sự cạnh tranh xảy ra một cách khốc liệt. Một sản phẩm mới ra đời, có được lợi nhuận, lập tức các cơ sở khác sẽ tham gia vào chia sẻ thị trường, phân chia lợi nhuận, cầu sẽ giảm tương đối so với cung và việc trở về điểm cân bằng dài hạn (lợi nhuận bằng không) là lẽ đương nhiên. Để thoát khỏi điểm cân bằng dài hạn thì một trong những giải pháp là các chủ đầu tư phải luôn sáng tạo, tìm kiếm những cơ hội đầu tư mới.

#### *2.1.1.3. Các căn cứ để nghiên cứu và phát hiện cơ hội đầu tư*

- Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của đất nước, của địa phương hoặc chiến lược phát triển sản xuất kinh doanh của ngành, cơ sở.

- Quy hoạch, kế hoạch, chính sách phát triển kinh tế - xã hội của đất nước, của địa phương.

- Nhu cầu của thị trường trong nước và trên thế giới về các mặt hàng và hoạt động dịch vụ cụ thể nào đó.

- Hiện trạng sản xuất và cung cấp các mặt hàng và dịch vụ đó trong nước và trên thế giới.

- Nguồn tiềm năng sẵn có, những lợi thế so sánh so với thị trường ngoài nước, so với các địa phương, các đơn vị khác trong nước.

- Sự phát triển của khoa học công nghệ, hạ tầng cơ sở, khả năng về vốn của quốc gia, của địa phương, của các đơn vị sản xuất kinh doanh.

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

Việc nghiên cứu và phát hiện các cơ hội đầu tư ở mọi cấp độ phải được tiến hành thường xuyên để cung cấp các dự án sơ bộ cho nghiên cứu tiền khả thi và nghiên cứu khả thi, từ đó xác định được danh mục các dự án đầu tư cần thực hiện trong từng thời kỳ kế hoạch.

Sản phẩm của giai đoạn nghiên cứu này là bản cáo kinh tế kỹ thuật về cơ hội đầu tư.

#### *2.1.2. Nghiên cứu tiền khả thi*

- **Mục tiêu:** Nghiên cứu tiền khả thi là bước tiếp theo của nghiên cứu cơ hội đầu tư. Bước này tiến hành nghiên cứu sâu hơn, chi tiết và kỹ lưỡng hơn, nhằm đánh giá lại tính khả thi của cơ hội đầu tư đã lựa chọn.

- **Những tiêu chuẩn chủ yếu để lựa chọn:**

- Có thị trường tiêu thụ sản phẩm, dịch vụ.

- Có hiệu quả kinh tế

- Phù hợp với khả năng tài chính của chủ đầu tư

- Có khả năng thực hiện.

- Phù hợp với chủ trương chính sách và pháp luật của Nhà nước

Việc nghiên cứu tiền khả thi được tiến hành với những cơ hội đầu tư có tầm quan trọng, quy mô đầu tư lớn, giải pháp đầu tư phức tạp, thời gian đầu tư dài.

- **Nội dung nghiên cứu.**

- Nghiên cứu khía cạnh kinh tế, xã hội, pháp lý có ảnh hưởng đến dự án.

- Nghiên cứu khía cạnh kỹ thuật

- Nghiên cứu khía cạnh tổ chức quản lý và nhân sự.

- Nghiên cứu khía cạnh tài chính

- Nghiên cứu khía cạnh kinh tế - xã hội
  - **Đặc điểm nghiên cứu.**
    - Thông tin: Thô, chưa chi tiết, độ chính xác không cao
    - Phạm vi nghiên cứu: Nghiên cứu cho một khoảng thời gian nhất định làm đại diện cho toàn bộ thời gian hoạt động của dự án.
    - Phân tích mang tính chất tĩnh, không xét đến các yếu tố bất định có thể xảy ra theo từng nội dung nghiên cứu.
      - Sản phẩm của giai đoạn nghiên cứu tiền khả thi là Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi (Dự án tiền khả thi).
      - **Báo cáo tiền khả thi** là báo cáo cung cấp thông tin một cách tổng quát về dự án. Qua đó chủ đầu tư có thể đánh giá sơ bộ tính khả thi của dự án. Đồng thời lựa chọn phương án đầu tư thích hợp nhất cho dự án. Báo cáo tiền khả thi là căn cứ để xây dựng báo cáo khả thi.
      - Nội dung chủ yếu của Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi (Báo cáo đầu tư xây dựng công trình) theo quy chế quản lý đầu tư và xây dựng hiện nay:
        - (1) Nghiên cứu về sự cần thiết phải đầu tư, các điều kiện thuận lợi và khó khăn.
          - Các căn cứ chủ yếu xác định sự cần thiết đầu tư, pháp lý, các văn bản pháp quy có liên quan đến cơ hội đầu tư.
          - Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, quy hoạch, kế hoạch và chủ trương chính sách phát triển kinh tế - xã hội của vùng, của địa phương, cả nước
        - (2) Dự kiến quy mô đầu tư, hình thức đầu tư
          - Phân tích và lựa chọn các phương án về hình thức đầu tư.
          - Tính toán dự kiến năng lực sản xuất, quy mô đầu tư.
        - (3) Chọn khu vực địa điểm xây dựng và dự kiến nhu cầu diện tích sử dụng đất trên cơ sở giảm tới mức tối đa việc sử dụng đất và những ảnh hưởng về môi trường, xã hội và tái định cư (có phân tích, đánh giá cụ thể)
        - (4) Phân tích, lựa chọn sơ bộ về công nghệ, kỹ thuật (bao gồm cả cây trồng và vật nuôi nếu có) và các điều kiện cung cấp vật tư thiết bị, nguyên liệu, năng lượng, dịch vụ, hạ tầng, phương án giải phóng mặt bằng tái định cư, ảnh hưởng của dự án tới môi trường.
        - (5) Phân tích lựa chọn sơ bộ các phương án xây dựng.
        - (6) Hình thức đầu tư, xác định sơ bộ tổng mức đầu tư, phương án huy động các nguồn vốn, khả năng hoàn trả vốn và trả nợ, thu lãi.
        - (7) Tính toán sơ bộ hiệu quả đầu tư về kinh tế - xã hội của dự án và phân kỳ đầu tư (nếu có).
        - (8) Xác định tính độc lập khi vận hành, khai thác của các dự án thành phần hoặc tiểu dự án (nếu có).
- Đối với các dự án mua sắm thiết bị, máy móc không cần lắp đặt, nội dung báo cáo nghiên cứu tiền khả thi chỉ thực hiện theo các khoản 1, 2, 4, 6, 7 và 8 Điều này.
- Trong trường hợp báo cáo tiền khả thi phải được phê duyệt theo quy định của pháp luật thì sau khi được phê duyệt nhà đầu tư có thể bắt tay vào xây dựng bản báo cáo chi tiết, đầy đủ theo hướng đã lựa chọn trong báo cáo tiền khả thi, đó là Báo cáo khả thi.

### 2.1.3. Nghiên cứu khả thi

- **Mục tiêu:** Nghiên cứu khả thi là bước cuối cùng để sàng lọc dự án khả thi. Bước này nhằm đưa ra các kết luận chính xác về các nội dung nghiên cứu của dự án.



- **Nội dung nghiên cứu** tương tự như nội dung nghiên cứu ở giai đoạn tiền khả thi, gồm các vấn đề sau:
  - Nghiên cứu các điều kiện vĩ mô ảnh hưởng đến dự án.
  - Nghiên cứu khía cạnh thị trường
  - Nghiên cứu khía cạnh kỹ thuật
  - Nghiên cứu khía cạnh tổ chức quản lý và nhân sự.
  - Nghiên cứu khía cạnh tài chính
  - Nghiên cứu khía cạnh kinh tế - xã hội
- **Đặc điểm nghiên cứu.**
  - Thông tin: Đầy đủ và chính xác.
  - Phạm vi nghiên cứu: Nghiên cứu kỹ mọi mặt (kỹ thuật, thị trường, tổ chức, tài chính, kinh tế, thể chế pháp lý, môi trường,...). Việc nghiên cứu được tiến hành cho từng năm hoạt động của dự án.
  - Phân tích mang tính chất động, tức là có tính đến các yếu tố bất định có thể xảy ra theo từng nội dung nghiên cứu.
- Sản phẩm của giai đoạn nghiên cứu khả thi là Báo cáo nghiên cứu khả thi (Dự án khả thi).
- **Báo cáo khả thi** là tập hợp các số liệu, dữ liệu phân tích, đánh giá, đề xuất chính thức về nội dung của dự án theo phương án đã được chủ đầu tư lựa chọn. Và như đã nói ở trên nó cũng là căn cứ để cơ quan có thẩm quyền thẩm tra và quyết định đầu tư.
- Nội dung chủ yếu của Báo cáo nghiên cứu khả thi theo văn bản quản lý hiện hành bao gồm phần thuyết minh dự án và phần thiết kế cơ sở:

**- Nội dung phần thuyết minh của dự án:**

(1) Giới thiệu dự án:

- Tên dự án
- Mục tiêu đầu tư dự án: (tóm tắt)
- Các căn cứ pháp lý: Các căn cứ liên quan trực tiếp đến dự án
- Tổng mức đầu tư
- Thời gian thực hiện dự án
- Chủ đầu tư
- Cơ quan chủ quản đầu tư
- Đơn vị tư vấn

(2) Sự cần thiết và mục tiêu đầu tư dự án

- Mục tiêu đầu tư dự án: (nêu cụ thể)
- Khảo sát và phân tích hiện trạng: (kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật ...)
- Sự cần thiết đầu tư: nêu nhu cầu của đơn vị, của thị trường, xã hội với lĩnh vực dự án đầu tư.

+ Đánh giá nhu cầu hiện tại, dự báo nhu cầu tương lai (trong nước, ngoài nước nếu dự kiến xuất khẩu) về các mặt số lượng, chất lượng, giá cả, các khả năng đáp ứng hiện có. Dự báo nhu cầu gia tăng cung cấp trong tương lai, sự thiếu hụt so với nhu cầu thị trường.

+ Các căn cứ về khả năng phát triển về năng lực sản xuất. Quy mô năng lực hiện tại của ngành và năng lực huy động. Đánh giá tình trạng hoạt động hiện tại và nhịp độ tăng trưởng tương lai (số lượng, chất lượng, tiêu thụ), các yếu tố hạn chế.

+ Tình hình xuất khẩu trong thời gian qua và dự kiến tương lai (số lượng, giá cả)

+ Dự báo số lượng, giá cả hàng hóa bán ra, khả năng cạnh tranh với các nhà sản xuất trong và ngoài nước, khả năng thâm nhập thị trường, hướng lựa chọn thị trường.

+ Sản phẩm hoặc nhóm sản phẩm được lựa chọn (đặc điểm, tính năng, công dụng, quy cách, tiêu chuẩn, hình thức, bao gói)

- Các điều kiện khó khăn và thuận lợi: nêu các hạn chế, khó khăn cũng như thuận lợi trong thời gian qua.

Tất cả các yếu tố trên ta phân tích trong trạng thái động, có nghĩa là chúng ta không chỉ phân tích trong hiện tại mà còn phân tích chúng trong tương lai gần và tương lai xa.

(3) Lựa chọn hình thức đầu tư, công suất của dự án.

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

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

- Phân tích lựa chọn công suất thích hợp. Nêu các phương án và chọn công suất tối ưu, khả thi.

(4) Chương trình sản xuất và các yếu tố phải đáp ứng (đối với dự án có sản xuất)

- Sản xuất

+ Cơ cấu sản phẩm, số lượng sản phẩm hàng năm, chất lượng, giá cả. Số hàng bán dự kiến. Lượng lưu kho trung bình.

+ Lịch trình sản xuất

+ Bán thành phẩm

+ Phế liệu

- Các nhu cầu đầu vào và các giải pháp đảm bảo

+ Tính toán các nhu cầu đầu vào cho từng loại sản phẩm và toàn bộ nhu cầu sản xuất hàng năm: nhu cầu và đặc điểm nguyên vật liệu; tình trạng cung ứng; yêu cầu dự trữ nguyên vật liệu.

+ Chương trình cung cấp nguyên vật liệu cho sản xuất: các giải pháp về nguồn cung cấp; phương thức cung ứng; phân tích các thuận lợi hạn chế, các ảnh hưởng bất lợi, hướng khắc phục; lịch trình cung cấp và các chi phí cho lịch trình cung cấp.

+ Các giải pháp bảo đảm kết cấu hạ tầng và phục vụ sản xuất.

+ Các nhu cầu cung cấp điện, hơi cho sản xuất, giao thông nội bộ và bên ngoài kho bãi, thông tin, khả năng về nguồn, giải pháp cung cấp.

- Chương trình bán hàng.

(5) Các phương án về khu vực địa điểm.

- Phân tích các điều kiện cơ bản:

+ Điều kiện tự nhiên

+ Điều kiện xã hội và kỹ thuật

+ Các điều kiện về hạ tầng kỹ thuật: đường, điện, nước, thông tin liên lạc, giáo dục, y tế,...

+ Các điều kiện quy hoạch và kế hoạch phát triển vùng.

+ Nhu cầu sử dụng đất.

+ Các kết luận và điều kiện cơ bản, các bản vẽ bản đồ khu vực và địa điểm theo tỷ lệ kèm theo.

- Phân tích kinh tế địa điểm.

- + Hiện trạng và phương án giải phóng mặt bằng.
  - + Các chi phí về địa điểm liên quan đến đầu tư.
  - + Các chi phí liên quan đến chương trình cung cấp tăng chi phí đầu vào.
  - + Các chỉ tiêu ảnh hưởng tới giá cả và tiêu thụ sản phẩm.
  - Phân tích các lợi ích và ảnh hưởng xã hội.
    - + Những ảnh hưởng của dự án đến đời sống dân cư, sinh hoạt xã hội, phong tục tập quán.
    - + Những ảnh hưởng của dự án đến an ninh quốc phòng.
    - + Những ảnh hưởng của dự án đến môi trường sinh thái.
    - + Những biện pháp xử lý.
  - Phương án giải phóng mặt bằng và kế hoạch tái định cư (nếu có)
- (6) Phân tích và định hướng lựa chọn công nghệ
- Phân tích và lựa chọn các công nghệ mang tính phổ biến hoặc mới, phù hợp với mục tiêu đầu tư.
  - Phân tích thời gian khai thác hiệu quả (khấu hao) của hệ thống được đầu tư.
  - Phương án chuyển giao công nghệ:
    - + Nội dung chuyển giao
    - + Điều kiện tiếp nhận
    - + Phương thức thanh toán
    - + Bản quyền phần mềm...
  - Đánh giá tác động của dự án đến môi trường và giải pháp bảo vệ môi trường (nếu có): tiếng ồn, nhiệt độ, không khí, chất thải.
- (7) Các phương án thực hiện:
- Phương án giải phóng mặt bằng, tái định cư và phương án hỗ trợ xây dựng hạ tầng kỹ thuật nếu có.
  - Các phương án thiết kế kiến trúc đối với công trình trong đô thị và công trình có yêu cầu kiến trúc.
  - Phương án khai thác và sử dụng lao động.
  - Phân đoạn thực hiện, tiến độ thực hiện và hình thức quản lý dự án.
  - Đánh giá tác động môi trường, các giải pháp phòng, chống cháy nổ và các yêu cầu về an ninh quốc phòng.
- (8) Tổng mức đầu tư của dự án;
- Các căn cứ xác định tổng mức đầu tư: Phần này nêu các văn bản pháp lý, các quy định về định mức chi phí phục vụ cho dự toán kinh phí. Trường hợp không có các điều kiện trên thì sử dụng các đơn giá của các dự án tương tự đã được phê duyệt, kết quả thẩm định giá của đơn vị có chức năng thẩm định giá.
  - Xác định tổng mức đầu tư: Mang tính khái toán.
    - + Chi phí thực hiện đầu tư:
      - Chi phí mua sắm, lắp đặt máy móc, thiết bị;
      - Chi phí đào tạo, chuyển giao công nghệ...
      - Chi phí khác: sử dụng mặt đất, mặt nước; đào tạo; lập phương án phòng chống cháy nổ theo quy định về phòng cháy chữa cháy.
    - + Các chi phí khác: khảo sát, lập quy hoạch, lập dự án, thiết kế cơ sở, chi phí thẩm định, chi phí lập hồ sơ mời thầu và phân tích đánh giá hồ sơ dự thầu, chi phí tư vấn giám sát, chi phí các hình thức quản lý dự án, chi phí bảo hiểm, chi phí quyết toán công trình...
  - Nguồn vốn đầu tư:
    - + Nêu rõ nguồn vốn đầu tư dự án:

Vốn từ ngân sách nhà nước (trung ương hoặc địa phương);  
Vốn vay ngân hàng;  
Vốn tự có của đơn vị;  
Các nguồn vốn khác...

+ Hình thức vốn:

Bằng tiền nội tệ, ngoại tệ;  
Bằng hiện vật;  
Bằng tài sản;  
Các hình thức vốn khác

- Nhu cầu vốn theo tiến độ: Phần này trình bày các mốc thời gian và vốn cần thiết để triển khai.
- Phương án hoàn trả vốn đối với dự án có yêu cầu thu hồi vốn

(9) Các chỉ tiêu tài chính và phân tích đánh giá hiệu quả kinh tế, hiệu quả xã hội của dự án.

- Thiết lập các báo cáo tài chính
  - + Dự trù doanh thu
  - + Dự trù chi phí sản xuất, dịch vụ
  - + Dự trù lãi lỗ của dự án
  - + Dự trù tổng kết kế toán
- Các chỉ tiêu hiệu quả tài chính của dự án
  - + Chỉ tiêu lợi nhuận thuần
  - + Chỉ tiêu thu nhập thuần
  - + Chỉ tiêu thời gian thu hồi vốn đầu tư
  - + Chỉ tiêu tỷ số lợi ích trên chi phí
  - + Chỉ tiêu hệ số hoàn vốn nội bộ
  - + Điểm hòa vốn
- Phân tích đánh giá hiệu quả kinh tế, hiệu quả xã hội của dự án.
  - + Giá trị gia tăng thuần túy
  - + Số lao động có việc làm từ dự án
  - + Mức giá trị gia tăng phân phối cho các nhóm dân cư và vùng lãnh thổ
  - + Đóng góp cho ngân sách
  - + Tăng thu và tiết kiệm ngoại tệ
  - + Khả năng cạnh tranh quốc tế
  - + Những tác động khác

(10) Tổ chức thực hiện, cơ chế quản lý và khai thác dự án đầu tư.

- Tiến độ thời gian thực hiện dự án:
  - + Các mốc thời gian chính thực hiện đầu tư:
  - + Thời gian khởi công chậm nhất:
  - + Thời gian hoàn thành chậm nhất:
- Kiến nghị hình thức quản lý thực hiện dự án.
- Xác định mối quan hệ và trách nhiệm của các cơ quan liên quan: (Chủ đầu tư, cơ quan chủ quản, tư vấn, nhà thầu, tư vấn giám sát...)
- Phân tích rủi ro và biện pháp phòng ngừa: (nêu đầy đủ những rủi ro có thể xảy ra và các biện pháp phòng ngừa)
- Cơ chế quản lý và khai thác dự án sau khi hoàn thành:
  - + Tổ chức bộ máy quản lý
  - + Nguyên tắc tổ chức và điều hành
  - + Các chi phí vận hành (nếu có)...

(11) Kế hoạch đấu thầu.

Nêu số lượng, giá trị, phương thức, hình thức và thời gian thực hiện của các gói thầu.

(12) Kết luận và kiến nghị

- Kết luận:
  - + Khẳng định ưu điểm và tính khả thi của dự án.
  - + Những thuận lợi và khó khăn khi triển khai dự án.
- Kiến nghị.
- Các phụ lục kèm theo:

**- Nội dung thiết kế cơ sở của dự án:**

Phải thể hiện được các giải pháp thiết kế chủ yếu, bảo đảm đủ điều kiện để xác định tổng mức đầu tư và triển khai các bước thiết kế tiếp theo, bao gồm các thuyết minh và bản vẽ.

(1) Thuyết minh thiết kế cơ sở:

- + Tóm tắt nhiệm vụ thiết kế.
- + Thuyết minh công nghệ.
- + Thuyết minh xây dựng.

(2) Các bản vẽ thiết kế cơ sở:

- + Bản vẽ công nghệ thể hiện sơ đồ dây chuyền công nghệ với các thông số kỹ thuật chủ yếu.
- + Bản vẽ xây dựng thể hiện giải pháp về tổng mặt bằng, kiến trúc, kết cấu, hệ thống kỹ thuật và hạ tầng kỹ thuật công trình với các kích thước và khối lượng chủ yếu, các mốc giới, tọa độ và cao độ xây dựng.
- + Bản vẽ sơ đồ hệ thống phòng chống cháy nổ.

*Chú ý:* Đối với các dự án đầu tư có quy mô nhỏ, quá trình nghiên cứu có thể gom lại thành một bước.

Việc lập báo cáo mang tính chuyên nghiệp rất cao, do vậy một sự chú ý dành cho các chủ đầu tư trong quá trình lập báo cáo nên có sự hỗ trợ của các cơ quan chuyên môn, các tổ chức và các chuyên gia từng tham gia thẩm định các dự án. Đặc biệt, nếu dự án sử dụng nguồn vốn vay nên mời cả người cho vay (tổ chức tín dụng, các nhà đầu tư,...) tham gia ngay từ khâu lập dự án.

Theo các chuyên gia thì muốn có một báo cáo khả thi có chất lượng thì chủ đầu tư phải dành thời gian và chi phí thỏa đáng cho việc khảo sát và lập báo cáo (Theo một nghiên cứu của UNDP thì chi phí lập báo cáo thường chiếm 5% kinh phí dự án, có khi lên tới 15 - 20% đối với các dự án đòi hỏi yêu cầu kỹ thuật cao, phức tạp).

Sau khi hoàn thành Báo cáo tiền khả thi và Báo cáo khả thi nhà đầu tư phải trình các báo cáo trên đến cơ quan có thẩm quyền để thẩm tra đầu tư (với các dự án phải thẩm tra đầu tư). Đồng thời, gửi đến tổ chức cho vay vốn đầu tư (với dự án sử dụng nguồn vốn vay). Như vậy, việc lập xong hai bản báo cáo đồng nghĩa với việc nhà đầu tư đã hoàn thành dự án đầu tư về mặt kế hoạch và cũng kết thúc giai đoạn chuẩn bị đầu tư chuyển sang giai đoạn làm các thủ tục đầu tư, triển khai đầu tư trên thực tế.

**\* Nội dung báo cáo đầu tư:**

Báo cáo đầu tư được áp dụng đối với các dự án có mức vốn dưới 1 tỷ đồng, các dự án sửa chữa, bảo trì sử dụng vốn sự nghiệp, các dự án của các ngành đã có thiết kế mẫu và tiêu chuẩn kỹ thuật được bộ quản lý ngành phê duyệt trên cơ sở quy hoạch tổng thể đối với từng vùng.

*Báo cáo đầu tư bao gồm các nội dung sau:*

(1) Căn cứ pháp lý và sự cần thiết phải đầu tư

- Ghi rõ các căn cứ pháp lý như: các quyết định của cấp trên, kế hoạch đã được phê duyệt,..

- Giải trình tóm tắt lý do cần thiết phải đầu tư.

(2) Tên dự án và hình thức đầu tư:

(Hình thức đầu tư phải ghi rõ là xây dựng mới, cải tạo, mở rộng hay duy trì.)

(3) Chủ đầu tư: Ghi rõ tên cơ quan, đơn vị hoặc cá nhân làm chủ đầu tư.

(4) Địa điểm và mặt bằng:

- Ghi rõ tên xã (hoặc phố, phường) thuộc huyện (quận), thành phố (tỉnh)

- Đối với các dự án có kiến trúc xây dựng như trường học, trạm xá, nhà văn hóa... cần ghi rõ phân diện tích mặt bằng được phép sử dụng.

(5) Khối lượng công việc:

Khối lượng công việc đầu tư được ghi theo đơn vị thích hợp và được tính trên cơ sở định mức đơn giá do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương ban hành.

(6) Vốn đầu tư và nguồn vốn:

- Tổng số vốn đầu tư

- Nguồn vốn:

+ Ngân sách cấp, trong đó: vốn ngân sách trung ương; vốn ngân sách địa phương.

+ Vốn tín dụng đầu tư phát triển của nhà nước

+ Các nguồn vốn khác.

(7) Thời gian bắt đầu và hoàn thành.

*Đối với dự án SXKD, ngoài những nội dung trên cần phải bổ sung:*

- Sản phẩm (dịch vụ) và quy mô công suất

- Thiết bị

- Nguồn cung cấp nguyên liệu

- Khả năng trả nợ và thời hạn hoàn vốn

- Biện pháp bảo vệ môi trường.

## **2.2. Công tác tổ chức soạn thảo dự án đầu tư.**

Soạn thảo dự án đầu tư là khâu quan trọng đảm bảo cho dự án được phê chuẩn thẩm định để được cấp vốn hoặc tài trợ.

### **2.2.1. Mục đích, yêu cầu của công tác lập dự án.**

- **Mục đích** chung của việc lập dự án là xây dựng được dự án với những nội dung có cơ sở khoa học và thực tiễn để các nhà đầu tư, các định chế tài chính hoặc các cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét và quyết định có nên đầu tư hay không.
- **Yêu cầu** chung của việc lập dự án là phải xem xét, nghiên cứu một cách toàn diện với các phương án nghiên cứu, tính toán có cơ sở và phù hợp nhằm đảm bảo tính khoa học, tính thực tiễn, tính pháp lý, tính thống nhất và tính phỏng đoán có căn cứ.

Mỗi dự án cụ thể có mục đích và yêu cầu cụ thể cần được làm rõ trước khi tiến hành các bước tiếp theo của quá trình lập dự án.

### 2.2.2. *Lập nhóm soạn thảo dự án*

Đây là công việc đầu tiên, quan trọng có ảnh hưởng đến kết quả lập cũng như thực hiện dự án. Nhóm soạn thảo dự án gồm chủ nhiệm dự án và các thành viên.

- *Chủ nhiệm dự án:*

Chủ nhiệm dự án là người có trình độ tổng hợp, có kinh nghiệm lập dự án và là người có uy tín trong ngành chuyên môn liên quan đến dự án. Chủ nhiệm dự án phải được lựa chọn cẩn thận ngay từ đầu và cần được ổn định trong cả quá trình soạn thảo và thực hiện dự án. Nhiệm vụ chính của chủ nhiệm dự án là:

- Lập quy trình, lịch trình soạn thảo dự án
- Phân công công việc
- Giám sát và điều phối hoạt động.
- Tập chuyên viên thuộc các lĩnh vực.
- Tổng hợp kết quả nghiên cứu.

- *Thành viên tham gia:*

Chủ nhiệm dự án kiến nghị một danh sách các chuyên gia tham gia lập dự án và thành lập nhóm soạn thảo dự án. Các thành viên được tổ chức theo các tiểu ban, bộ môn, nhóm nhỏ để đảm trách những mảng công việc của dự án. Số lượng thành viên tham gia nhóm soạn thảo dự án phụ thuộc vào nội dung và quy mô của dự án. Các thành viên của nhóm phải là những người có chuyên môn cần thiết phù hợp với nội dung và yêu cầu cụ thể của việc soạn thảo dự án.

### 2.2.3. *Lập quy trình soạn thảo dự án.*

- *Nhận dạng dự án*

- Xác định dự án thuộc loại nào.
- Xác định mục đích cụ thể của dự án.
- Chủ đầu tư
- Sự cần thiết phải có dự án
- Tính hợp pháp của lĩnh vực đầu tư

- *Lập đề cương cho dự án.*

Có 2 loại đề cương cần chuẩn bị: Đề cương tổng quát và đề cương chi tiết.

- Đề cương tổng quát cho dự án bao gồm: giới thiệu sơ lược về dự án và những nội dung có bản của một dự án khả thi. Đề cương tổng quát do chủ nhiệm dự án lập và có thể thông qua nhóm soạn thảo.
- Đề cương chi tiết của dự án được tiến hành sau khi đề cương tổng quát được thông qua, bao gồm: nội dung, phương pháp thu thập, xử lý số liệu, các giải pháp lựa chọn và tính toán lịch trình cụ thể cho từng hạng mục công việc trên cơ sở lịch trình chung được thông qua.

Đề cương chi tiết do các trưởng nhóm trực tiếp thực hiện dưới sự phân công của chủ nhiệm dự án.

- *Dự trù kinh phí soạn thảo:*

Tùy thuộc vào từng dự án cụ thể (quy mô dự án, loại dự án, điều kiện về thông tin, tư liệu, yêu cầu khảo sát, điều tra thực địa,...), kinh phí cho công tác soạn thảo dự án thường bao gồm các khoản chi phí sau đây:

- Chi phí cho việc thu thập số liệu, tài liệu thứ cấp.
- Chi phí khảo sát, điều tra thực địa.

- Chi phí hành chính văn phòng.
- Chi phí hội nghị phục vụ công tác soạn thảo.
- Thù lao (bồi dưỡng) cho những người làm công tác soạn thảo.

- *Phân công công việc cho các thành viên soạn thảo*

Trên cơ sở đề cương chi tiết được chấp nhận, chủ nhiệm dự án phân công công việc cho các thành viên của nhóm soạn thảo theo từng chuyên môn của họ.

- *Đúc kết viết báo cáo*

Sau khi các bộ phận đã có đầy đủ số liệu, lựa chọn được các phương án của từng hạng mục công việc có thể tổ chức họp nhóm soạn thảo để thông qua điều chỉnh, sửa đổi nếu cần thiết.

Khi đã soạn thảo xong phần thuyết minh, lên bảng biểu, bản vẽ cần thiết, cần có cuộc họp thông qua nội bộ với thành phần mở rộng thêm cán bộ có trách nhiệm và các chuyên gia khác. Tại cuộc họp này tiến hành thảo luận, phản biện về cả nội dung và hình thức của dự án.

- *Trình bày với cơ quan chủ trì, hoàn tất văn bản dự án.*

Dự án phải được hoàn chỉnh dựa trên các kết luận hợp lý của cuộc họp nói trên. Tiếp theo đó cần tổ chức báo cáo, thuyết trình cho cơ quan chủ trì, chủ đầu tư nghe để cho thêm ý kiến.

Sau khi có ý kiến của cơ quan chủ trì, của chủ đầu tư, nhóm soạn thảo dự án hoàn chỉnh văn bản và in ấn.

#### **2.2.4. Phương pháp trình bày một văn bản dự án đầu tư.**

Hồ sơ có nhiều loại, mẫu hồ sơ được sử dụng do các cơ quan Nhà nước về kế hoạch và đầu tư ban hành. Ngoài ra còn các mẫu dự án do các cơ quan tài trợ quy định. Tùy theo quy mô, loại đầu tư mà có hình thức trình bày thích hợp. Nhìn chung cách trình bày một văn bản đều có đặc điểm chung:

- Phần giới thiệu các pháp nhân của người tham gia đầu tư.
- Phần tóm tắt dự án.
- Phần thuyết minh chi tiết dự án dựa vào nội dung và kết nghiên cứu khả thi.

Ngoài ra hồ sơ dự án còn phải kèm theo tờ trình (đối với các dự án mà nguồn kinh phí do ngân sách Nhà nước cấp) hoặc thư đệ trình (đối với dự án xin nguồn tài trợ từ nước ngoài).



## TÓM TẮT CHƯƠNG II

### 1. Các cấp độ nghiên cứu của soạn thảo dự án đầu tư:

- **Nghiên cứu và phát hiện các cơ hội đầu tư:** là bước nghiên cứu sơ bộ nhằm phân tích, lựa chọn cơ hội đầu tư có hiệu quả để chuyển sang giai đoạn nghiên cứu tiếp theo.

- **Nghiên cứu tiền khả thi:** là bước tiếp theo của nghiên cứu cơ hội đầu tư. Bước này tiến hành nghiên cứu sâu hơn, chi tiết và kỹ lưỡng hơn, nhằm đánh giá lại tính khả thi của cơ hội đầu tư đã lựa chọn.

*Nội dung nghiên cứu bao gồm:*

- Nghiên cứu khía cạnh kinh tế, xã hội, pháp lý có ảnh hưởng đến dự án.
- Nghiên cứu khía cạnh kỹ thuật
- Nghiên cứu khía cạnh tổ chức quản lý và nhân sự.
- Nghiên cứu khía cạnh tài chính
- Nghiên cứu khía cạnh kinh tế - xã hội

*Đặc điểm nghiên cứu:*

- Thông tin: Thô, chưa chi tiết, độ chính xác không cao
- Phạm vi nghiên cứu: Nghiên cứu cho một khoảng thời gian nhất định làm đại diện cho toàn bộ thời gian hoạt động của dự án.
- Phân tích mang tính chất tĩnh.

Sản phẩm của giai đoạn nghiên cứu tiền khả thi là Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi (Dự án tiền khả thi)

- **Nghiên cứu khả thi:** là bước cuối cùng để sàng lọc dự án khả thi. Bước này nhằm đưa ra các kết luận chính xác về các nội dung nghiên cứu của dự án.

*Nội dung nghiên cứu bao gồm*

- Nghiên cứu các điều kiện vĩ mô ảnh hưởng đến dự án.
- Nghiên cứu khía cạnh thị trường
- Nghiên cứu khía cạnh kỹ thuật
- Nghiên cứu khía cạnh tổ chức quản lý và nhân sự.
- Nghiên cứu khía cạnh tài chính
- Nghiên cứu khía cạnh kinh tế - xã hội

*Đặc điểm nghiên cứu.*

- Thông tin: Đầy đủ và chính xác.
- Phạm vi nghiên cứu: Nghiên cứu kỹ mọi mặt của dự án và việc nghiên cứu được tiến hành cho từng năm hoạt động của dự án.
- Phân tích mang tính chất động.

Sản phẩm của giai đoạn nghiên cứu khả thi là Báo cáo nghiên cứu khả thi (Dự án khả thi)

### 2. Công tác tổ chức soạn thảo dự án được tiến hành tuân tự theo các bước công việc sau:

- Lập nhóm soạn thảo dự án
- Nhận dạng dự án
- Lập đề cương tổng quát cho dự án.
- Lập đề cương chi tiết của dự án.
- Dự trù kinh phí soạn thảo.
- Phân công công việc cho các thành viên soạn thảo
- Đúc kết viết báo cáo
- Trình bày với cơ quan chủ trì, hoàn tất văn bản dự án.

### **3. Phương pháp trình bày một văn bản dự án đầu tư.**

Nhìn chung cách trình bày một văn bản đều có đặc điểm chung:

- Phần giới thiệu các pháp nhân của người tham gia đầu tư.
- Phần tóm tắt dự án.
- Phần thuyết minh chi tiết dự án dựa vào nội dung và kết nghiên cứu khả thi.

## CÂU HỎI ÔN TẬP

1. Quá trình soạn thảo dự án đầu tư có nhất thiết phải tiến hành theo ba cấp độ nghiên cứu không (nghiên cứu và phát hiện cơ hội đầu tư, nghiên cứu tiền khả thi, nghiên cứu khả thi)? Vì sao?
2. Tại sao trong nền kinh tế thị trường, việc tìm kiếm cơ hội đầu tư là nhiệm vụ thường trực của mỗi cơ sở sản xuất kinh doanh, dịch vụ? Hãy chứng minh và cho ví dụ minh họa.
3. Các căn cứ để xác định cơ hội đầu tư nói chung? Vận dụng xác định cơ hội đầu tư trong một lĩnh vực cụ thể?
4. So sánh nội dung và đặc điểm của nghiên cứu tiền khả thi và nghiên cứu khả thi? Vì sao đối với những dự án có quy mô lớn trong quá trình lập dự án phải thực hiện nghiên cứu tiền khả thi?
5. Trình tự các bước công việc của một quá trình soạn thảo dự án đầu tư?

**PHẦN II**  
**CÁC NỘI DUNG PHÂN TÍCH TRONG QUÁ TRÌNH**  
**LẬP DỰ ÁN ĐẦU TƯ**

**CHƯƠNG 3**  
**PHÂN TÍCH THỊ TRƯỜNG DỰ ÁN ĐẦU TƯ**

Chương này gồm các nội dung sau:

1. Mục đích, ý nghĩa và yêu cầu của phân tích thị trường dự án đầu tư
2. Nội dung phân tích thị trường dự án đầu tư
  - Đánh giá nhu cầu về sản phẩm - dịch vụ của dự án
  - Dự báo nhu cầu về sản phẩm hoặc dịch vụ của dự án
  - Xác định khoảng trống của thị trường hiện tại và thị phần của dự án năm tính toán
  - Đánh giá khả năng cạnh tranh và các giải pháp thâm nhập thị trường đối với sản phẩm hoặc dịch vụ của dự án

***Mục tiêu chung:***

Sau khi học xong chương này anh/chị nắm bắt được kỹ thuật nghiên cứu và phân tích thị trường dự án đầu tư để ứng dụng trong từng dự án cụ thể nhằm xác định được thị phần mà dự án dự kiến sẽ chiếm lĩnh trong tương lai và cách thức chiếm lĩnh đoạn thị trường đó nhằm đáp ứng tốt nhất nhu cầu của người tiêu dùng.

***Mục tiêu cụ thể:***

Sau khi học xong chương III, anh/chị cần nắm vững là:

- Mục đích, ý nghĩa và yêu cầu của phân tích thị trường dự án đầu tư
- Phân tích tình hình cung cầu sản phẩm hoặc hoạt động dịch vụ mà dự án dự tính cung cấp trên thị trường ở hiện tại đồng thời dự tính tiềm năng phát triển của thị trường trong tương lai
- Phân tích các yếu tố tác động đến cung cầu sản phẩm hoặc dịch vụ của dự án
- Phân tích các biện pháp tiếp thị, khuyến thị cần thiết giúp cho việc tiêu thụ sản phẩm hoặc thực hiện các dịch vụ của dự án được thuận lợi
- Phân tích đánh giá khả năng cạnh tranh và chiếm lĩnh thị trường về sản phẩm hoặc hoạt động dịch vụ của dự án.

***Nội dung:***

**3.1. Mục đích, ý nghĩa và yêu cầu của phân tích thị trường dự án đầu tư.**

**3.1.1. Mục đích phân tích**

Mục đích tổng quát của phân tích thị trường dự án đầu tư là nhằm xác định được thị phần mà dự án dự kiến sẽ chiếm lĩnh trong tương lai và cách thức chiếm lĩnh đoạn thị trường đó. Để thực hiện được mục tiêu này, phân tích thị trường cần thực hiện những công việc cụ thể sau:

- Phân tích tình hình cung cầu sản phẩm hoặc hoạt động dịch vụ mà dự án dự tính cung cấp trên thị trường ở hiện tại đồng thời dự tính tiềm năng phát triển của thị trường trong tương lai
- Phân tích các yếu tố tác động đến cung cầu sản phẩm hoặc dịch vụ của dự án
- Phân tích các biện pháp tiếp thị, khuyến thị cần thiết giúp cho việc tiêu thụ sản phẩm hoặc thực hiện các dịch vụ của dự án được thuận lợi

- Phân tích đánh giá khả năng cạnh tranh và chiếm lĩnh thị trường về sản phẩm hoặc hoạt động dịch vụ của dự án.

Câu hỏi phải trả lời ngay trong phân tích thị trường là:

+ What? - Khách hàng mua cái gì?

+ Who? - Ai mua sản phẩm?

+ Where? - Khách hàng mua ở đâu?

+ Why? - Tại sao khách hàng lại mua sản phẩm đó?

Bởi vì những lí do hay những động cơ thúc đẩy dẫn tới hành động mua hàng có ý nghĩa rất quan trọng tới quá trình tiếp thị sau này.

+ How? - Khách hàng mua hàng bằng cách nào?

+ When? - Khách hàng mua hàng khi nào?

+ Khách hàng mua bao nhiêu hàng?

+ Những đặc điểm và động thái của người mua sẽ thay đổi như thế nào trong tương lai và họ sẽ mua nhiều hơn hay chuyển sang mua sản phẩm khác?

### **3.1.2. Ý nghĩa phân tích**

- Đối với quá trình lập dự án:

Phân tích thị trường cho phép người soạn thảo dự án biết được cung cầu của thị trường ở hiện tại lẫn tương lai về sản phẩm hoặc dịch vụ mà dự án có ý định đầu tư và từ đó nó cho phép khẳng định sự cần thiết phải đầu tư và tính toán được quy mô của việc đầu tư.

- Đối với các nhà thẩm định dự án:

Phân tích thị trường là cơ sở để đánh giá tính khả thi của dự án. Nó cho phép kết luận chính xác về việc đầu tư hay bác bỏ đầu tư của dự án.

### **3.1.3. Yêu cầu phân tích**

Để phân tích thị trường cho kết quả chính xác phục vụ cho việc xác định thị phần và quy mô của dự án, phân tích thị trường phải đảm bảo các yêu cầu sau:

- Thu thập đầy đủ các thông tin cần thiết liên quan đến thị trường tiêu thụ sản phẩm của dự án.

- Thông tin phải đảm bảo độ chính xác và tin cậy.

- Sử dụng phương pháp phân tích phù hợp.

Các dữ liệu thông tin cần thiết để nghiên cứu thị trường sản phẩm của dự án trong tương lai phải bao gồm:

- Các dữ kiện về kinh tế tổng thể như:

+ Tổng sản lượng, tổng sản phẩm quốc nội, tốc độ tăng trưởng kinh tế

+ Thu nhập gia đình và thu nhập bình quân đầu người

+ Biểu đồ phân phối thu nhập

+ Phân phối thu nhập bình quân từng địa phương

+ Dân số: phân bố dân số theo khu vực, tốc độ tăng dân số

+ Cơ cấu sản xuất của nền kinh tế

+ Cơ cấu nhân lực theo ngành nghề

+ Các chỉ số giá cả tiền tệ, các dữ liệu về ngân sách

+ Tình hình xuất nhập khẩu, dữ trữ ngoại tệ

+ Các kế hoạch định hướng lớn về phát triển kinh tế - xã hội của đất nước

- Các dữ kiện thông tin về thị trường sản phẩm như:

+ Khối lượng sản xuất, xuất hoặc nhập khẩu của sản phẩm trong khoảng 5 đến 10 năm.

- + Giá cả sản phẩm theo thời gian, biểu thuế của sản phẩm, sự khác biệt về giá cả giữa các sản phẩm cùng loại nhưng do các nhà sản xuất khác nhau làm ra
- + Sự biến động của thị trường các sản phẩm bổ sung
- + Các dữ liệu khác của nền kinh tế đối với từng loại sản phẩm

### 3.2. Nội dung phân tích thị trường dự án đầu tư

#### 3.2.1. Đánh giá nhu cầu về sản phẩm - dịch vụ của dự án

Nói chung việc đánh giá nhu cầu thị trường sản phẩm - dịch vụ luôn là một vấn đề quan trọng, có tính chất quyết định đến sự thành bại của một dự án. Tuy nhiên việc nghiên cứu này rất phức tạp, trừu tượng, khó có thể đạt được kết quả nghiên cứu chính xác tuyệt đối. Vì vậy, trong nhiều trường hợp soạn thảo dự án người ta có thể chấp nhận kết quả dự báo ở mức độ ước lượng tổng quát mà không đòi hỏi nghiên cứu quá chi tiết vấn đề này.

Nhìn chung, nội dung nghiên cứu này bao gồm các công việc sau:

- Đánh giá nhu cầu thị trường: nghiên cứu mức tiêu thụ hiện tại, quá khứ về sản phẩm hoặc dịch vụ mà dự án dự kiến sản xuất hoặc cung cấp. Cần có những thông tin sau:
  - Số lượng sản phẩm sản xuất trong từng năm của các cơ sở đang tồn tại
  - Số lượng nhập khẩu nếu có
  - Số lượng tồn kho cuối năm của các cơ sở hiện có
  - Số lượng sản phẩm xuất khẩu trong năm nếu có
- Xác định đối tượng tiêu thụ sản phẩm của dự án: Là người sản xuất hay người tiêu dùng và ai là khách hàng chính?
- Phân tích mức tiêu thụ được thoả mãn bằng những nguồn nào? trong nước? nhập khẩu?
- Phân tích đánh giá mức độ thoả mãn cung cầu trên thị trường về sản phẩm hoặc dịch vụ của dự án: so sánh hiện tại, quá khứ, tương lai để xác định thừa? thiếu? để từ đó xác định quy mô đầu tư.

$$\text{Mức tiêu thụ hiện tại} = \text{Tổng sản lượng ngành sản xuất} + \text{Chênh lệch xuất nhập khẩu} + \text{chênh lệch tồn kho đầu kỳ, cuối kỳ}$$

Trong thực tế có nhiều loại mặt hàng, nhất là hàng tiêu dùng phổ thông, hiện nay không còn khan hiếm nữa, hoặc là mức độ khan hiếm thấp. lúc này mức tiêu thụ hiện tại phản ánh đúng nhu cầu hiện tại. Nhưng đối với những mặt hàng còn khan hiếm, có bao nhiêu bán cũng hết, có thêm nữa vẫn còn bán được nữa thì mức tiêu thụ hiện tại chưa phản ánh hết nhu cầu hiện tại, mà nhu cầu có thể còn lớn hơn lượng hàng đã bán ra. Lẽ dĩ nhiên, một dự án đầu tư cần phát hiện những mặt hàng còn khan hiếm này để sản xuất. Lúc này để đánh giá nhu cầu hiện tại, ta có thể gia tăng một hệ số nào đó bằng cách tham khảo số liệu của các nước khác có tình hình kinh tế tương tự với nước ta.

#### 3.2.2. Dự báo nhu cầu về sản phẩm hoặc dịch vụ của dự án

##### 3.2.2.1. Phương pháp ngoại suy thống kê (ngoại suy theo chuỗi thời gian)

- Nguyên tắc cơ bản của phương pháp: Những gì xảy ra trong quá khứ tuân thủ theo quy luật nào thì sẽ tiếp tục xảy ra trong tương lai cũng theo quy luật đó.
- Các bước tiến hành dự báo:
  - B1: Xây dựng dãy số thời gian

- B2: Chọn xu thế phát triển của đối tượng nghiên cứu
- B3: Xây dựng hàm xu thế
- B4: Ngoại suy dự báo
- B5: Xác định độ tin cậy của dự báo

#### 3.2.2.2. Phương pháp mô hình hồi quy tương quan

- Những yếu tố ảnh hưởng đến cầu được xem là cơ bản nhất: giá cả sản phẩm, thu nhập, giá cả của các hàng hoá có liên quan, giá cả của chính sản phẩm có thể dự kiến trong tương lai
- Các bước để tiến hành dự báo:
  - B1: Xác định những nhân tố ảnh hưởng lớn đến cầu
  - B2: Xây dựng mô hình hồi quy tương quan
  - B3: Kiểm tra lại mô hình, tính toán các chỉ tiêu
    - + Hệ số tương quan
    - + Đánh giá sai số dự báo
    - + Ước lượng khoảng giá trị mà dự báo rơi vào
  - B4: Dự báo
  - B5: Phân tích kết quả thu được

#### 3.2.2.3. Phương pháp hệ số co giãn

- Hệ số co giãn: là tỷ số giữa sự thay đổi tương đối của lượng cầu với sự thay đổi tương đối của nhân tố ảnh hưởng đến lượng cầu
- Các bước tiến hành dự báo:
  - B1: Thu thập số liệu cầu (Q) và nhân tố ảnh hưởng (X) theo thời gian
  - B2: Tính hệ số co giãn qua các năm
  - B3: Xác định xu hướng thay đổi của hệ số co giãn
  - B4: Dự báo cầu trên cơ sở hệ số co giãn và mức thay đổi của nhân tố X đã biết

#### 3.2.2.4. Phương pháp định mức

Lượng cầu = Định mức x Dân số

#### 3.2.2.5. Phương pháp bình quân số học

Điều kiện áp dụng: Các số liệu trong dãy số thời gian tăng một cách đều đặn hàng năm.

- Gọi  $Q_n$  là số lượng sản phẩm cần dự báo tại năm n trong tương lai
- $Q_0$  là số lượng sản phẩm tại năm được chọn làm năm gốc
- q là lượng tăng bình quân hàng năm
- n là số năm dự báo tính từ năm gốc

Ta có:  $Q_n = Q_0 + n.q$

**Ví dụ:** Có số liệu thu thập về tình hình tiêu thụ sản phẩm của một Doanh nghiệp qua các năm sau:

*ĐVT: 1000 sản phẩm*

<i>Năm</i>	<i>Số lượng sản phẩm tiêu thụ</i>	<i>Mức tăng</i>
1999	2459	-
2000	2688	229
2001	2910	222
2002	3120	210
2003	3355	235
2004	3589	234
2005	3810	221

Ta thấy, mức tăng sản lượng tiêu thụ tăng tương đối đều đặn hàng năm và mức tăng trung bình hàng năm là:

$$q = \frac{229 + 222 + 210 + 235 + 234 + 221}{6} = 225,2$$

Lấy năm 2005 làm gốc:  $Q_0 = 3810$

Đề dự báo sản lượng tiêu thụ trong năm 2006, 2007 ta làm như sau:

$$Q_{2006(n=1)} = 3810 + 225,2 * 1 = 4035$$

$$Q_{2007(n=2)} = 3810 + 225,2 * 2 = 4260$$

### 3.2.2.6. Phương pháp lấy ý kiến chuyên gia

Là quá trình xử lý phân tích những ý kiến đánh giá của các cá nhân và tập thể chuyên gia một cách hợp lý để từ đó lựa chọn các phương án dự báo.

*Các bước tiến hành:*

B1: Lấy ý kiến của từng chuyên gia hoặc nhóm chuyên gia về các khía cạnh liên quan đến câu sản phẩm hoặc dịch vụ của dự án

B2: Tập hợp các câu trả lời của từng chuyên gia hoặc nhóm chuyên gia để phân tích đánh giá. Nếu độ phân tán của câu trả lời cao thì việc phỏng vấn của chuyên gia sẽ được lặp lại cho đến khi câu trả lời tập trung

Xác định lượng cung về sản phẩm hoặc dịch vụ đó trong tương lai gần:

- Cung của các cơ sở hiện có

- Cung của các dự án khác có thể có trong tương lai

Cách thức tiến hành: Cần thu thập được các thông tin như sau:

+ Khả năng mở rộng sản xuất trong tương lai của các cơ sở hiện có về sản phẩm hoặc dịch vụ của dự án và dự tính các cơ sở khác có thể có trong tương lai

+ Dự kiến khả năng xuất nhập khẩu sản phẩm hoặc dịch vụ đó trong tương lai

Xác định mức chênh lệch cung cầu: Mức chênh lệch này chi phối trực tiếp đến việc hình thành và quy mô của dự án.



### **3.2.3. Xác định khoảng trống của thị trường hiện tại và thị phần của dự án năm tính toán**

#### **3.2.3.1. Xác định khoảng trống của thị trường ở hiện tại**

Để xác định được khoảng trống của thị trường ở hiện tại thì chúng ta phải phân tích được tình hình cung - cầu hiện tại.

- Xác định mức cầu của thị trường hiện tại cần những dữ liệu thông kê sau: Khối lượng nhập khẩu hàng năm, mức tồn kho cuối năm của sản phẩm, giá cả sản phẩm.

- Xác định mức cung của thị trường hiện tại từ các nguồn cung ứng khác nhau

Trên cơ sở thông tin thu thập được từ tình hình cung - cầu của thị trường sản phẩm, chúng ta có thể xác định được khoảng trống của thị trường ở hiện tại bằng cách so sánh cung và cầu:

+ Nếu cầu lớn hơn cung rất nhiều thì khoảng trống của thị trường rất lớn. Đây là trường hợp rất thuận lợi cho các nhà đầu tư nếu muốn đầu tư vào thị trường sản phẩm này.

+ Nếu cầu lớn hơn cung không đáng kể hoặc xấp xỉ bằng cung thì khoảng trống của thị trường trong trường hợp này hẹp hơn và các nhà đầu tư muốn đầu tư vào đây có thì phải có những lợi thế tốt hơn đối thủ cạnh tranh thì mới hy vọng thành công.

+ Nếu cầu nhỏ hơn cung thì khoảng trống của thị trường là rất hẹp và dường như không còn chỗ trống nữa cho các nhà đầu tư. Tuy nhiên, nếu nhà đầu tư nào gặp phải trường hợp này không có nghĩa là đã hết hy vọng, mà nhà đầu tư cần xác định mình có lợi thế nào hơn hẳn đối thủ cạnh tranh không? để có thể tạo ra những sản phẩm mang những ưu thế hơn hẳn sản phẩm của đối thủ cạnh tranh như: Sản phẩm có giá giống đối thủ cạnh tranh nhưng chất lượng mẫu mã tốt hơn và đẹp hơn không? Hay sản phẩm có chất lượng giống đối thủ cạnh tranh nhưng giá cả lại rẻ hơn không. Nếu nhà đầu tư nào khẳng định được lợi thế so sánh của mình tốt hơn đối thủ cạnh tranh thì khoảng trống của thị trường không phải là hẹp đối với họ nữa.

#### **3.2.3.2. Xác định thị phần của dự án năm tính toán**

Sau khi xác định được mức tiêu thụ hiện tại và dự báo được nhu cầu thị trường trong các năm sau, dựa vào khả năng đầu tư, chúng ta dự kiến được khối lượng sản phẩm mà dự án có thể sản xuất và tiêu thụ được hàng năm, tức là xác định được thị phần của dự án hay xác định được khả năng chiếm lĩnh được thị trường (%) trong nước được tính toán qua công thức sau:

**Thị phần của dự án = (Khối lượng sản phẩm của dự án) - (Khối lượng xuất khẩu) x 100/(Mức tiêu thụ hiện tại)**

### **3.2.4. Đánh giá khả năng cạnh tranh và các giải pháp thâm nhập thị trường đối với sản phẩm hoặc dịch vụ của dự án**

#### **3.2.4.1. Đánh giá khả năng cạnh tranh về sản phẩm của dự án**

- Đánh giá về các nhà cạnh tranh với sản phẩm của dự án:
  - Xem xét các cơ sở cạnh tranh chính ở trong nước hiện có. Nghiên cứu tình hình và triển vọng hoạt động của các cơ sở này
  - Liệt kê và xem xét các cơ sở nhập khẩu các sản phẩm hoặc dịch vụ cùng loại với dự án
  - Đánh giá về các nhà sản xuất ra những sản phẩm thay thế cạnh tranh với sản phẩm của dự án

- Đánh giá về các nhà sản xuất hay nhập khẩu có thể cạnh tranh với sản phẩm của dự án trong tương lai

- Dự tính khả năng cạnh tranh sản phẩm của dự án:
  - Xem xét có thể cạnh tranh về giá cả hay không? dựa vào tình hình cạnh tranh trên thị trường và chu kỳ sống của sản phẩm
  - Xem xét có thể cạnh tranh về giá trị sử dụng hay không: Chất lượng? kiểu dáng? nhãn mác?
  - Xem xét về lợi thế của biện pháp tiếp thị: phân phối sản phẩm hay phương thức tiêu thụ sản phẩm?
- *Đối với các sản phẩm xuất khẩu cần xem xét thêm các vấn đề sau đây:*
  - Xem xét khả năng cạnh tranh trên thị trường nước ngoài?
  - Khả năng mở rộng thị trường xuất khẩu và cần phải làm gì để mở rộng thị trường xuất khẩu? Những yêu cầu cần hỗ trợ của nhà nước?
  - Nghiên cứu những quy định và mức độ khắt khe của thị trường xuất khẩu? Mức độ bền vững của sản phẩm trên thị trường xuất khẩu?

**Các chỉ tiêu chủ yếu đánh giá khả năng cạnh tranh và chiếm lĩnh thị trường của dự án:**

***(1)Thị phần của dự án/thị phần của các đối thủ cạnh tranh***

Khi xem xét thị phần của dự án có thể xem xét các loại thị phần sau:

- Thị phần của dự án so với toàn bộ thị trường: Là tỷ lệ phần trăm giữa doanh số bán sản phẩm của dự án so với toàn ngành.
- Thị phần của dự án so với thị trường mục tiêu mà dự án hướng tới: Là tỷ lệ % giữa doanh số bán sản phẩm của dự án so với doanh số bán sản phẩm tương tự của toàn bộ các doanh nghiệp trên thị trường mục tiêu.
- Thị phần tương đối: Là tỷ lệ so sánh về doanh số của dự án với đối thủ cạnh tranh lớn nhất. Tỷ lệ này phản ánh vị thế sản phẩm của dự án trên thị trường.

***(2)Doanh thu từ bán sản phẩm của dự án/Doanh thu của các đối thủ cạnh tranh***

Chỉ tiêu này rất khó để tính được chính xác vì khó có số liệu đầy đủ

***(3)Tỷ lệ chi phí Marketing/Tổng doanh thu hoặc Chi phí Marketing/Tổng chi phí***

Chỉ tiêu này được sử dụng nhiều trong đánh giá khả năng cạnh tranh, hiệu quả tiêu thụ sản phẩm và cơ cấu chi tiêu của dự án.

***(4)Tỷ suất lợi nhuận***

Chỉ tiêu phản ánh tiềm năng cạnh tranh và hiệu quả sản xuất – kinh doanh của dự án

**3.2.4.2. Các giải pháp thâm nhập thị trường đối với sản phẩm của dự án**

**a. Xây dựng chiến lược sản phẩm**

Tùy thuộc vào tình hình cạnh tranh trên thị trường mà chủ đầu tư có thể đưa ra những quyết định khác nhau về chiến lược sản phẩm, chẳng hạn như:

- Chiến lược sản xuất sản phẩm hiện có trên thị trường hiện có
- Chiến lược sản xuất sản phẩm hiện có trên thị trường mới
- Chiến lược sản phẩm cải tiến trên thị trường hiện có
- Chiến lược sản phẩm cải tiến trên thị trường mới

- Chiến lược sản phẩm mới trên thị trường hiện có
- Chiến lược sản phẩm mới trên thị trường mới

Để có thể áp dụng các chiến lược sản phẩm hữu hiệu trên thị trường, nhà đầu tư cần nghiên cứu kỹ các vấn đề sau:

+ Nghiên cứu chu kỳ sống của sản phẩm nhằm giúp cho chủ đầu tư xác định đúng thời điểm thâm nhập thị trường, lựa chọn quyết định chiến lược sản phẩm phù hợp, ...

+ Phân tích khả năng thích ứng của sản phẩm trên thị trường: phân tích ưu nhược điểm của sản phẩm để đề ra các giải pháp tích cực nhằm làm cho sản phẩm ngày càng thích ứng tốt hơn với yêu cầu của thị trường, ...

+ Nghiên cứu các yếu tố tạo uy tín cho sản phẩm: chất lượng sản phẩm, bao bì nhãn hiệu, vấn đề quảng cáo, ....

### *b. Xác định chiến lược về giá*

Tùy thuộc vào tình hình cạnh tranh trên thị trường, chủ đầu tư sẽ quyết định đưa ra một chính sách giá phù hợp cho từng giai đoạn kinh doanh và cho từng thị trường mà sản phẩm của dự án dự định thâm nhập. Để đưa ra được chính sách giá thích hợp, chủ đầu tư cần phải chú ý đến các vấn đề cơ bản sau:

- Giá phải đảm bảo cho chủ đầu tư bù đắp được chi phí và có lãi thỏa đáng.

- Giá bình thường: Giá là đại lượng tỷ lệ nghịch với khối lượng sản phẩm tiêu thụ, giá giảm thì khối lượng bán tăng lên và ngược lại.

- Giá rẻ mang lại sức cạnh tranh cho sản phẩm trên thị trường. Tuy nhiên, điều này không phải bao giờ cũng đúng vì đôi khi người tiêu dùng nghi ngờ rằng giá rẻ thì chất lượng sản phẩm không tốt.

### *c. Các giải pháp tiếp thị đối với sản phẩm của dự án*

- ***Phân đoạn thị trường:***

- Phân đoạn thị trường là quá trình phân chia thị trường tổng thể thành những đoạn thị trường nhỏ mà ở đó khách hàng sẽ có sự giống nhau về nhu cầu hoặc ước muốn hoặc có những phản ứng giống nhau trước cùng một kích thích marketing

- Mục đích của phân đoạn thị trường: Nhằm giúp chủ đầu tư tìm ra phương thức phục vụ khách hàng một cách tốt nhất bằng cách xác định được những đoạn thị trường mục tiêu hẹp và đồng nhất hơn so với thị trường tổng thể, qua đó lựa chọn được những đoạn thị trường hấp dẫn đối với dự án.

- Yêu cầu của phân đoạn thị trường: Việc phân đoạn thị trường phải đạt được những yêu cầu sau:

+ Tính đo lường được (quy mô và hiệu quả của thị trường đó phải đo lường được)

+ Tính tiếp cận được (dự án hay chủ đầu tư phải nhận biết và phục vụ được đoạn thị trường đã phân chia theo tiêu thức nhất định).

+ Tính quan trọng (các đoạn thị trường phải bao gồm các khách hàng có nhu cầu đồng nhất với quy mô đủ lớn để có khả năng sinh lời được).

+ Tính khả thi (có đủ nguồn lực để hình thành, triển khai sản xuất và chương trình marketing riêng biệt cho từng đoạn thị trường đã phân chia.

- Cơ sở để phân đoạn thị trường thường dựa trên các tiêu chí sau:

+ Khu vực địa lý: Miền (Bắc, Trung, Nam), vùng (thành thị, nông thôn), tỉnh, huyện, quận, xã, phường, ....

+ Đặc điểm nhân khẩu học (dân số - xã hội): Tuổi, giới tính, thu nhập (cá nhân và hộ gia đình), nghề nghiệp, trình độ học vấn, tình trạng hôn nhân, quy mô gia đình, giai tầng xã hội, tín ngưỡng, chủng tộc, tình trạng việc làm, ...

+ Tâm lý học: Thái độ, động cơ, cá tính, lối sống, giá trị văn hóa, thói quen, ....

+ Hành vi tiêu dùng: Lý do mua, lợi ích tìm kiếm, số lượng và tỷ lệ tiêu dùng, tính trung thành với sản phẩm.

• **Xác định thị trường mục tiêu của dự án:**

Sau khi phân đoạn thị trường, chủ đầu tư cần phải lựa chọn được đoạn thị trường cụ thể và hấp dẫn nhất để tiến hành kinh doanh – lựa chọn thị trường mục tiêu.

- Lựa chọn thị trường mục tiêu là lựa chọn những đoạn thị trường mà việc đầu tư của dự án có thể thực hiện một cách có hiệu quả.

- Khi lựa chọn thị trường mục tiêu cần phải xem xét những vấn đề sau:

+ Mức độ hấp dẫn của thị trường? phân tích cấu trúc của thị trường đó

+ Nguồn lực của dự án có khả năng thâm nhập hay không?

+ Có thể tạo ra ưu thế so với đối thủ cạnh tranh không?

+ Tính hiệu quả khi đầu tư vào thị trường này và khả năng đầu tư của doanh nghiệp.

Để lựa chọn được chính xác đoạn thị trường mục tiêu cần tiến hành các công việc sau:

- Đánh giá các đoạn thị trường:

Để nhận dạng được mức độ hấp dẫn của chúng trong việc thực hiện được mục tiêu của dự án. Việc đánh giá thường dựa trên các tiêu chuẩn sau:

+ Quy mô và khả năng tăng trưởng của thị trường: một đoạn thị trường được coi là hiệu quả khi có quy mô đủ lớn để bù đắp lại những chi phí sản xuất và marketing không chỉ trong hiện tại mà cả trong tương lai.

+ Mức độ hấp dẫn của thị trường? phân tích cấu trúc của thị trường đó từ các sức ép hay đe dọa khác nhau. Trên thị trường một doanh nghiệp thường xuyên phải đối phó với các áp lực cạnh tranh và yêu cầu ngày càng cao của khách hàng. Một đoạn thị trường sẽ trở nên kém hấp dẫn nếu mức cạnh tranh trên thị trường đó quá gay gắt. Sức hấp dẫn của thị trường được đánh giá bằng sự đe dọa của mỗi doanh nghiệp hay dự án phải đối phó, bao gồm: Sự đe dọa từ sự gia nhập và rút lui, đe dọa của các sản phẩm thay thế, đe dọa từ phía người mua, đe dọa từ phía người cung ứng, .....

+ Các mục tiêu và khả năng của công ty: Một đoạn thị trường hấp dẫn có thể sẽ bị loại bỏ do chúng không ăn khớp với mục tiêu lâu dài và khả năng của chủ đầu tư. Ngay cả những đoạn thị trường phù hợp với mục tiêu cũng cần phải xem xét chủ đầu tư có đủ khả năng về nguồn lực và quản lý để có thể kinh doanh trên đoạn thị trường đó hay không?

- Lựa chọn đoạn thị trường mục tiêu:

Sau khi đánh giá các đoạn thị trường, chủ đầu tư phải quyết định lựa chọn đoạn thị trường cụ thể mà dự án tiếp cận – lựa chọn thị trường mục tiêu.

Thị trường mục tiêu là thị trường bao gồm các khách hàng có cùng nhu cầu mà chủ đầu tư có khả năng đáp ứng, đồng thời có thể tạo ra ưu thế hơn so với đối thủ cạnh tranh và đạt được các mục tiêu đã xác định.

- **Xác định chiến lược tiếp thị của dự án:**

Làm thế nào để người tiêu dùng sử dụng sản phẩm của dự án thay vì sử dụng sản phẩm của dự án khác là nhiệm vụ của khâu tiếp thị sản phẩm của dự án.

Tiếp thị là một trong những công cụ chủ yếu mà dự án có thể sử dụng để tác động vào thị trường nhằm đạt được mục tiêu của dự án.

- *Nhiệm vụ của công tác tiếp thị của dự án được xuất phát từ mục tiêu chiến lược marketing của dự án đối với sản phẩm ở thị trường mục tiêu, bao gồm:*

- + Khuyến khích khách hàng tiêu dùng nhiều hơn, mua với số lượng lớn hơn nhằm nâng cao nhu cầu về sản phẩm của dự án.

- + Tạo thêm những khách hàng mới

- + Khuyến khích các thành viên trung gian trong khâu phân phối tăng cường hoạt động phân phối, đẩy mạnh các hoạt động mua bán và mở rộng kênh phân phối.

- *Nội dung cần xem xét khi nghiên cứu công tác tiếp thị của dự án:* Để đưa sản phẩm của dự án đến tay người tiêu dùng một cách hữu hiệu nhất, trong quá trình tiếp thị sản phẩm cần xem xét các nội dung sau:

- + Xác định đối tượng tiêu thụ sản phẩm của dự án: Phải xem xét đến đặc tính của đối tượng, khu vực phân phối, các yêu cầu và thị hiếu của đối tượng tiêu thụ đối với sản phẩm.

- + Lựa chọn các phương pháp giới thiệu sản phẩm: Căn cứ vào đặc tính của đối tượng tiêu thụ sản phẩm, có thể lựa chọn các phương pháp giới thiệu sản phẩm sau:

- Tiếp xúc trực tiếp bằng thư từ, gửi mẫu:

Thông qua thư từ hoặc gửi mẫu, khách hàng có thể có được những thông tin trực tiếp về sản phẩm của dự án. Từ đó, khách hàng có thể đưa ra những quan điểm hoặc ý kiến cụ thể về sản phẩm. Thông qua kênh thông tin này dự án có thể xem xét hoặc điều chỉnh cho phù hợp với yêu cầu của khách hàng về sản phẩm. Tùy theo đặc điểm cụ thể của sản phẩm để cân nhắc có nên áp dụng phương pháp này hay không vì việc sử dụng phương pháp này có thể gây tốn kém hoặc lãng phí thời gian.

- Quảng cáo:

Là công cụ truyền thông sử dụng khá phổ biến đặc biệt là đối với các hàng hóa tiêu dùng cá nhân. Nhìn chung hoạt động quảng cáo rất phong phú. Tùy theo điều kiện cụ thể của từng dự án cũng như đặc thù của từng sản phẩm mà hoạt động tài trợ cho quảng cáo có những nét riêng biệt. Thông qua quảng cáo, sản phẩm của dự án cũng như uy tín của doanh nghiệp được chuyển tải trên các phương tiện truyền tin đến các khách hàng tương lai.

- Quảng cáo trên các báo, tạp chí:

Loại hình này có ưu điểm là dễ sử dụng, có tính kịp thời, được phổ biến và được chấp nhận rộng rãi, độ tin cậy cao. Tuy nhiên việc quảng cáo trên báo thường trong thời gian ngắn nên nhiều người chưa kịp tiếp nhận thông tin.

- Quảng cáo trên các hình thức thông tin đại chúng, phát thanh truyền hình như: quảng cáo trên tivi, quảng cáo trên radio, quảng cáo trên mạng Internet.

- Ngoài các hình thức giới thiệu sản phẩm nêu trên, dự án có thể tổ chức hội nghị khách hàng, hội chợ triển lãm thương mại.

- + Lựa chọn các phương thức linh hoạt để đẩy mạnh sức mua có thể bao gồm:

- Phiếu thưởng:

Giấy chứng nhận cho khách hàng được giảm một khoản tiền nhất định khi mua sản phẩm của dự án.

➤ Gói hàng chung:

Gói hàng mà dự án giới thiệu một số sản phẩm hàng hóa nhất định, được bán với giá hạ.

➤ Quà tặng: Là hàng được cho không hoặc được tính với giá rất thấp.

+ Tổ chức mạng lưới tiêu thụ sản phẩm: trong quá trình xây dựng mạng lưới tiêu thụ sản phẩm cần xem xét đến các trung gian trong mạng lưới đó-gọi là trung gian thương mại có nhiệm vụ gắn kết người sản xuất và người tiêu dùng cuối cùng. Các thành viên này bao gồm: Nhà bán buôn, nhà bán lẻ, đại lý và môi giới, nhà phân phối.

- Xác định chiến lược tiếp thị cho dự án: dự án có thể áp dụng các chiến lược tiếp thị sau:

+ Chiến lược tiếp thị không phân biệt: Bỏ qua sự khác biệt giữa các đoạn thị trường để đưa ra các giải pháp tiếp thị.

+ Chiến lược tiếp thị phân biệt: Nhằm vào sự khác biệt, vào những đặc điểm riêng của các nhóm khách hàng để đưa ra giải pháp tiếp thị.

+ Chiến lược tiếp thị tập trung: Chọn những nhóm khách hàng nhất định phù hợp với lợi thế của dự án để khai thác phát huy được tiềm lực của dự án.

Tóm lại, để nâng cao tính khả thi về mặt thị trường của dự án đầu tư, trong quá trình soạn thảo dự án, người soạn thảo phải đưa ra được các kế hoạch, chính sách và chương trình cụ thể về hoạt động marketing nhằm đảm bảo cho việc thâm nhập thị trường trong tương lai tốt nhất.

### TÓM TẮT CHƯƠNG 3

**1. Phân tích thị trường** là căn cứ để lựa chọn mục tiêu và quy mô của dự án. Nghiên cứu thị trường xuất phát từ nghiên cứu nhu cầu của người tiêu dùng để đi đến quyết định nên đầu tư sản xuất mặt hàng với chất lượng, kiểu dáng, cách thức phân phối tiếp thị và dịch vụ đi kèm như thế nào để tạo chỗ đứng cho sản phẩm - dịch vụ của dự án trên thị trường hiện tại và tương lai.

**2. Đánh giá nhu cầu về sản phẩm - dịch vụ của dự án** giúp cho chủ đầu tư có cái nhìn tổng quan về thị trường, bằng cách:

- Phân tích tình hình cung - cầu sản phẩm - dịch vụ của dự án
- Xác định loại thị trường và loại sản phẩm của dự án

**3. Các phương pháp dự báo nhu cầu sản phẩm - dịch vụ của dự án**, bao gồm:

- Phương pháp ngoại suy thống kê (ngoại suy theo chuỗi thời gian)
- Phương pháp mô hình hồi quy tương quan
- Phương pháp hệ số co giãn
- Phương pháp định mức
- Phương pháp bình quân số học
- Phương pháp lấy ý kiến chuyên gia

**4. Đánh giá khả năng cạnh tranh và các giải pháp tiếp thị đối với sản phẩm hoặc dịch vụ của dự án**

- *Đánh giá khả năng cạnh tranh của dự án bằng các tiêu chí:*

- + Giá cả
- + Chất lượng sản phẩm
- + Nhãn hiệu sản phẩm
- + Dịch vụ đi kèm
- +....

- *Đánh giá khả năng chiếm lĩnh thị trường của dự án bằng các chỉ tiêu:*

- + Thị phần của dự án/thị phần của các đối thủ cạnh tranh
- + Doanh thu từ bán sản phẩm của dự án/Doanh thu của các đối thủ cạnh tranh
- + Tỷ lệ chi phí Marketing/Tổng doanh thu hoặc Chi phí Marketing/Tổng chi phí
- + Tỷ suất lợi nhuận

- *Các giải pháp tiếp thị*

- + Phân đoạn thị trường
- + Xác định thị trường mục tiêu
- + Xác định chiến lược tiếp thị của dự án

## CÂU HỎI ÔN TẬP

1. Mục đích và ý nghĩa của phân tích thị trường dự án đầu tư?
2. Nội dung chính của quá trình phân tích thị trường dự án đầu tư?
3. Trình bày một số phương pháp dự báo nhu cầu sản phẩm - dịch vụ của dự án?
4. Thế nào là phân đoạn thị trường, lựa chọn thị trường mục tiêu và ý nghĩa của vấn đề này trong phân tích thị trường dự án đầu tư là gì?
5. Hãy cho biết các tiêu chí và chỉ tiêu chủ yếu đánh giá khả năng cạnh tranh và chiếm lĩnh thị trường của dự án?
6. Hãy nêu các giải pháp tiếp thị đối với sản phẩm của dự án?



## CHƯƠNG 4 PHÂN TÍCH KỸ THUẬT DỰ ÁN ĐẦU TƯ

Chương này gồm các nội dung sau:

- 1 Vai trò và yêu cầu của phân tích kỹ thuật dự án đầu tư
2. Nội dung nghiên cứu kỹ thuật dự án đầu tư
  - Nghiên cứu về đặc điểm sản phẩm hoặc dịch vụ của dự án
  - Xác định công suất của dự án
  - Nghiên cứu, lựa chọn phương pháp sản xuất và các thiết bị của dự án
  - Phân tích, lựa chọn địa điểm của dự án
  - Thiết kế, bố trí và giải pháp thi công công trình đầu tư
  - Thiết kế, bố trí và giải pháp thi công công trình đầu tư
  - Đánh giá tác động môi trường của dự án
  - Lập lịch trình thực hiện dự án
  - Lập lịch trình thực hiện dự án

### ***Mục tiêu chung:***

Sau khi học xong chương này, người học nắm được: Phân tích kỹ thuật dự án đầu tư là gì? Vì sao phải phân tích kỹ thuật dự án đầu tư? Các nội dung phân tích kỹ thuật bao gồm những nội dung nào?

### ***Mục tiêu cụ thể:***

Sau khi học xong chương IV, anh/chị cần nắm vững là:

- Vai trò và vị trí của phân tích kỹ thuật trong quá trình soạn thảo dự án đầu tư.
- Hiểu được tầm quan trọng của phân tích kỹ thuật dự án đầu tư
- Nắm được bản chất của các nội dung cần nghiên cứu về mặt kỹ thuật của dự án.
- Lý giải được vì sao cần phải phân tích kỹ thuật trước rồi mới đến phân tích tài chính dự án đầu tư.

### **Nội dung:**

#### **4.1. Vai trò và yêu cầu phân tích kỹ thuật dự án đầu tư**

##### **4.1.1. Vai trò của phân tích kỹ thuật dự án đầu tư**

- Phân tích kỹ thuật chính là một nội dung trong quá trình soạn thảo một dự án. Nó là tiền đề cho việc tiến hành phân tích tài chính của dự án. Nếu không có phân tích kỹ thuật thì không có phân tích tài chính.

- Việc phân tích kỹ thuật giúp cho việc nâng cao tính khả thi của dự án: một dự án đầu tư được xem là khả thi thì nó phải khả thi về nhiều mặt, trong đó có khả thi về mặt kỹ thuật. Vì vậy, việc phân tích kỹ thuật cung cấp những thông số để chúng ta đánh giá tính khả thi của dự án về khía cạnh này.

- Phân tích kỹ thuật là một công việc phức tạp với chi phí đòi hỏi gần 80% tổng chi phí nghiên cứu khả thi. Điều này chứng tỏ phân tích kỹ thuật có vai trò rất quan trọng

- Việc đưa ra các kết luận chính xác trong phân tích kỹ thuật có thể giúp cho việc tăng thêm nguồn lực.

Các dự án không khả thi về mặt kỹ thuật thì phải bác bỏ để tránh những tổn thất trong quá trình thực hiện đầu tư và khai thác công trình đầu tư sau này.

Quyết định đúng đắn trong nghiên cứu kỹ thuật đó là loại bỏ các dự án không khả thi về mặt kỹ thuật và chấp nhận dự án khả thi về mặt này. Điều này cho phép chủ đầu tư có thể tiết kiệm được nguồn lực và tăng thêm nguồn lực.

#### **4.1.2. Yêu cầu của phân tích kỹ thuật dự án đầu tư**

Để đảm bảo tính khả thi của dự án về mặt kỹ thuật, quá trình phân tích kỹ thuật dự án đầu tư phải đảm bảo các yêu cầu sau đây:

- Vì công việc phân tích kỹ thuật rất phức tạp, do đó đòi hỏi phải có các chuyên gia kỹ thuật chuyên sâu về từng khía cạnh kỹ thuật của dự án.
- Nội dung, phạm vi nghiên cứu phải đủ rộng bao hàm tất cả các khía cạnh liên quan đến dự án xét trên phương diện kỹ thuật.
- Mọi tính toán, dự đoán phải đảm bảo tính chính xác cao đặc biệt là vấn đề dự tính chi phí cho quá trình nghiên cứu và thực hiện dự án về mặt kỹ thuật.
- Trong quá trình nghiên cứu kỹ thuật, phải sử dụng nhiều phương án với những dữ liệu khác nhau và đều phải nghiên cứu tỷ mỉ với các số liệu tính toán chi tiết để lựa chọn được phương án kỹ thuật tối ưu nhất.

#### **4.2. Nội dung nghiên cứu kỹ thuật dự án đầu tư.**

##### **4.2.1. Nghiên cứu về đặc điểm sản phẩm hoặc dịch vụ của dự án**

Trong phân tích thị trường, chúng ta đã đề cập đến sản phẩm với tư cách các sản phẩm đó là nhu cầu đáp ứng với sự đòi hỏi của thị trường. Công nghệ và kỹ thuật lựa chọn trong dự án phải tạo ra được các sản phẩm như thế. Do đó, trong nội dung phân tích kỹ thuật của dự án cần có sự phân tích lại sản phẩm trên các khía cạnh sau:

- Nghiên cứu tiêu chuẩn kỹ thuật và chất lượng của sản phẩm như: kích thước, hình dáng, ....
- Mô tả đặc tính lý học, hóa học, cơ học, ....
- Các hình thức bao bì, đóng gói
- Mô tả tính năng, công dụng và cách sử dụng của sản phẩm
- So sánh sản phẩm của dự án với các sản phẩm cùng loại sản xuất trong nước và nước ngoài, so sánh với tiêu chuẩn kinh tế-kỹ thuật quốc gia và quốc tế.
- Đánh giá về chất lượng sản phẩm:
  - + Xác định yêu cầu về chất lượng sản phẩm?
  - + Xác định phương pháp kiểm tra và phương tiện kiểm tra sản phẩm?
  - + Dự kiến chi phí cho công tác kiểm tra?

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

Để lựa chọn công suất của dự án ta cần tính toán các loại công suất sau đây:

- **Xác định công suất của máy móc thiết bị:**
  - Công suất thiết kế: Là khả năng sản xuất sản phẩm trong một giờ của thiết bị:  
**Công suất thiết kế = Công suất thiết kế 1 giờ x Số giờ làm việc trong 1 ca x Số ca làm việc/ngày x Số ngày/năm**
  - Công suất lý thuyết (lý tưởng): Là công suất tối đa trên lý thuyết mà thiết bị có thể thực hiện được với giả thiết là thiết bị hoạt động liên tục không bị gián đoạn vì bất kỳ một lý do nào như: mất điện, máy hỏng, ... trong thời gian quy định (bao nhiêu ca trong một ngày, bao nhiêu ngày trong một năm)
  - Công suất thực tế: Luôn luôn nhỏ hơn công suất lý thuyết, là công suất thực tế đạt được. Trong điều kiện hoạt động tốt nhất công suất thực tế cũng chỉ đạt được trên

dưới 90% công suất lý thuyết. Điều này nảy sinh trong quá trình hoạt động (kỹ thuật, về sử dụng thời gian, điều kiện khác).

- Công suất kinh tế tối thiểu (công suất hoà vốn): Biểu hiện mức sản phẩm tối thiểu cần thiết phải được sản xuất trong một đơn vị thời gian để dự án không bị lỗ.

Có nhiều loại thiết bị nếu công suất quá nhỏ là không kinh tế vì chi phí sản xuất bình quân của một đơn vị sản phẩm rất cao (thí dụ như các thiết bị của nhà máy xi măng, nhà máy lọc dầu, nhà máy sản xuất phân bón, ...)

- *Xác định công suất sản xuất của dự án:*

Phạm vi lựa chọn công suất của dự án nằm trong khoảng công suất kinh tế tối thiểu và công suất thực tế. Tuy nhiên trong mỗi giai đoạn hoạt động, việc lựa chọn một công suất cụ thể nào đó phải xuất phát từ nhiều yếu tố khác nhau như sau:

+ Mức độ yêu cầu của thị trường, khả năng chiếm lĩnh thị trường, thị phần dự kiến.

+ Khả năng cung cấp các yếu tố đầu vào, đặc biệt là các loại nguyên vật liệu nhập khẩu.

+ Khả năng đặt mua các thiết bị, công nghệ có công suất phù hợp.

+ Năng lực tổ chức, điều hành sản xuất

+ Khả năng về vốn của chủ đầu tư

+ Trình độ tay nghề của công nhân

Có một số loại hình công suất sau:

- Xác định công suất bình thường có thể có của dự án: Số lượng sản phẩm cần sản xuất trong một đơn vị thời gian để đáp ứng nhu cầu thị trường mà dự án dự kiến chiếm lĩnh

- Xác định công suất tối đa danh nghĩa: Số lượng sản phẩm cần sản xuất trong một đơn vị thời gian vừa đủ để đáp ứng nhu cầu tiêu thụ của thị trường mà dự án chiếm lĩnh, vừa đủ để bù đắp những hao hụt tổn thất trong quá trình sản xuất, lưu kho, vận chuyển, bốc dỡ

- Xác định công suất sản xuất của dự án: Số lượng sản phẩm mà dự án cần sản xuất trong một đơn vị thời gian nhỏ nhất để đáp ứng nhu cầu thị trường mà dự án chiếm lĩnh có tính đến thời gian và chế độ làm việc của người lao động.

- *Xác định công suất khả thi và mức sản xuất dự kiến của dự án:*

Tùy theo bản chất của từng dự án hay tùy theo từng giai đoạn hoạt động cụ thể mà dự án sẽ sản xuất với các mức công suất khác nhau như sau:

- Giai đoạn 1: Chưa huy động hết công suất, công suất khoảng 40-50% do trong những năm đầu là khoảng thời gian dự án tung sản phẩm với mục đích là thăm dò phản ứng của khách hàng. Vì vậy, nếu vận hành với công suất lớn có thể gây ứ đọng sản phẩm nếu sản phẩm không đáp ứng được nhu cầu của thị trường. Mặt khác, trong những năm đầu hoạt động máy móc thiết bị và nhân viên vận hành không thể hoạt động tốt ngay từ ban đầu.

- Giai đoạn 2: Công suất tối đa vì lúc này khách hàng đã làm quen với sản phẩm, họ thích sản phẩm của dự án và sẵn sàng tiêu dùng với số lượng lớn hay lúc này nhu cầu của thị trường là lớn nhất.

- Giai đoạn 3: Công suất giảm dần cuối đời dự án. Đây là giai đoạn nhu cầu sản phẩm của dự án đã bão hòa và suy thoái, khách hàng không còn thích sản phẩm nữa. Vì vậy, dự án phải vận hành với công suất giảm dần để đáp ứng nhu cầu ngày càng

giảm của người tiêu dùng. Ở giai đoạn này, nếu dự án không có những phương án đổi mới cải tiến sản phẩm, cải tiến mẫu mã bao bì, dịch vụ thì nên tạm dừng dự án để tìm kiếm cơ hội đầu tư khác tốt hơn.

Nhìn chung, việc xác định mức sản xuất của dự án phải theo một lịch trình huy động công suất nhất định, ví dụ:

Năm 1: Khoảng 10-15% Công suất thiết kế

Năm 2: Khoảng 75% Công suất thiết kế

Năm 3: Khoảng 90% Công suất thiết kế

.....Việc xác định cụ thể theo % CSTK tùy thuộc thị trường, đặc điểm sản phẩm và quy trình công nghệ.

**Bảng: Dự kiến mức sản xuất từng năm của dự án**

Tên sản phẩm sản xuất	Năm 1		Năm 2		...	Năm n	
	Công suất (%)	Sản lượng	Công suất (%)	Sản lượng		Công suất (%)	Sản lượng
<b>A. Sản phẩm chính</b>							
1.							
2.							
<b>B. Sản phẩm phụ</b>							
1.							
2.							

#### 4.2.3. Nghiên cứu, lựa chọn phương pháp sản xuất và các thiết bị của dự án

##### 4.2.3.1. Lựa chọn phương pháp sản xuất (lựa chọn công nghệ - kỹ thuật)

Sau khi nghiên cứu và phân tích nhiều phương pháp sản xuất khác nhau, chủ đầu tư phải lựa chọn phương pháp sản xuất hoặc quy trình công nghệ thích hợp nhất với điều kiện thực tế và đảm bảo được sản xuất ra sản phẩm phải đáp ứng được yêu cầu về số lượng, chất lượng và giá thành.

Trong quá trình lựa chọn công nghệ phải chú ý đến các vấn đề sau:

- Tên và đặc điểm chủ yếu của công nghệ, một số chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật nói lên mức độ tiên tiến và hiện đại của nó.

- Lý do của việc lựa chọn

- Lựa chọn công nghệ phải cho phép sản xuất ra các sản phẩm có tính cạnh tranh cao

- Sử dụng có hiệu quả những lợi thế so sánh

- Phải hạn chế tới mức tối thiểu việc sử dụng nguyên vật liệu và năng lượng nhập khẩu

- Phù hợp với trình độ kỹ thuật của người sử dụng

- Xem xét xu hướng lâu dài của công nghệ để đảm bảo tránh sự lạc hậu hoặc những khó khăn, trở ngại cho việc sử dụng công nghệ

- Phải đưa ra nhiều phương án công nghệ để phân tích, so sánh trên các khía cạnh kinh tế - kỹ thuật của công nghệ để lựa chọn

- Chú ý đến việc đảm bảo quyền sở hữu công nghệ

- Thuê chuyên gia hướng dẫn trong qua trình lắp đặt, vận hành và bảo hành
- Xác định phương thức mua công nghệ
- Mô tả chi tiết quy trình công nghệ bằng vẽ sơ đồ
- Nguồn cung cấp công nghệ và phương thức chuyển giao
- Giá cả của công nghệ và thuyết minh tính hợp lý của mức giá

Khi lựa chọn công nghệ, một phương pháp quá hiện đại chưa hẳn là một phương pháp tốt, điều cần quan tâm là tính thích hợp của bản thân công nghệ đó.

#### 4.2.3.2. Lựa chọn máy móc thiết bị

Thông thường việc lựa chọn công nghệ và máy móc thiết bị thường phụ thuộc lẫn nhau. Những nhân tố cần quan tâm khi lựa chọn thiết bị:

- *Lựa chọn máy móc thiết bị phải phù hợp với công nghệ đã chọn và đảm bảo các yêu cầu sau:*
  - Tính năng kỹ thuật cao, đảm bảo yêu cầu chất lượng sản phẩm
  - Có độ bền và tuổi thọ hợp lý
  - Có công suất phù hợp với công suất của dự án
  - Đồng bộ và cân đối giữa các công đoạn của quá trình sản xuất
  - Thích hợp với điều kiện sản xuất của Việt Nam
  - MMTB không hoặc tác động rất ít tới môi trường, phù tùng đơn giản, dễ kiểm, có thể sử dụng những phụ tùng thay thế dễ dàng
  - Giá cả phải chăng phù hợp với khả năng về vốn đầu tư
  - Phải tính toán kinh tế, so sánh các phương án rõ ràng để chọn lấy phương án tốt nhất.

Ví dụ: Bài toán chọn máy: “Có hai loại máy X và Y có cùng tính năng và đều thỏa mãn các yêu cầu về công nghệ, công suất. Hãy cho biết nên chọn mua máy nào? Dựa vào các đơn chào hàng của các máy, đã tính toán được số liệu cho trong bảng sau, lãi suất tính toán là 20%/năm.

Chỉ tiêu	ĐVT	Máy X	Máy Y
- Chi phí ban đầu	Tr.đồng	340	460
- Doanh thu hàng năm	Tr.đồng	160	180
- Chi phí vận hành hàng năm	Tr.đồng	40	45
- Thời gian hoạt động	Năm	10	20
- Giá trị thu hồi khi thanh lý	Tr.đồng	60	80
- Chi phí đầu tư thêm sau 5 năm vận hành	Tr.đồng	57	-
- Chi phí đầu tư thêm sau 8 năm vận hành	Tr.đồng	-	70

- *Mô tả phương án về hệ thống Máy móc thiết bị đã xem xét bao gồm những nội dung sau:*
  - Khi lựa chọn Máy móc thiết bị cần thực hiện các công việc sau:
    - Liệt kê những loại MMTB phù hợp với quy trình sản xuất đã xác định
    - Mô tả đầy đủ tính năng kỹ thuật của MMTB
    - Nêu rõ nguồn cung cấp và đánh giá mức độ hiện đại của các loại MMTB
    - Giá cả của từng loại MMTB
- *So sánh lựa chọn hệ thống MMTB trên các góc độ:*
  - Kỹ thuật: hệ thống máy móc thiết bị phải đảm bảo các thông số kỹ thuật phù hợp với phương án sản xuất.
  - Kinh tế: giá cả phù hợp với khả năng của vốn đầu tư

#### 4.2.4. Phân tích, lựa chọn địa điểm của dự án

Quyết định về địa điểm thường mang tính chất chiến lược, ảnh hưởng lâu dài đến hoạt động và lợi ích lâu dài của doanh nghiệp. Do đó, cần phải tiến hành lựa chọn cẩn thận theo nguyên tắc và trình tự nhất định.

- **Nguyên tắc lựa chọn địa điểm:**

- Địa điểm phải gần nơi cung cấp nguyên vật liệu và gần nơi tiêu thụ sản phẩm của dự án

- Địa điểm có kết cấu hạ tầng thuận lợi

- Địa điểm có mặt bằng đủ rộng để bố trí các bộ phận

- Địa điểm phải phù hợp với quy hoạch chung và đảm bảo an ninh quốc phòng

- **Các bước lựa chọn địa điểm:**

- Bước 1: Chọn khu vực địa điểm

Bước này cần xem xét và giải quyết các vấn đề kinh tế là chính. Địa điểm ảnh hưởng lớn đến chi phí sản xuất và tiêu thụ. Vì vậy, phương án khu vực địa điểm nào có tổng chi phí sản xuất và vận chuyển nhỏ nhất sẽ được lựa chọn.

- Bước 2: Chọn địa điểm cụ thể

Bước này cần giải quyết các vấn đề về kỹ thuật là chính. Xác định phạm vi khu đất, điều tra khảo sát địa hình, địa chất, thủy văn, đền bù, giải phóng mặt bằng, di dân tái định cư và giải quyết các vấn đề pháp lý.

Tuy nhiên để lựa chọn được địa điểm thực hiện dự án hợp lý cần quan tâm đến nhiều nhân tố tác động khác nhau, có thể sử dụng nhiều phương pháp tính toán, so sánh định lượng khác nhau.

- **Khi lựa chọn địa điểm cho dự án phải thu thập các tài liệu điều tra cơ bản và tài liệu khảo sát có đủ độ tin cậy:**

- Phân tích tình hình cơ bản của địa điểm:

- + Các điều kiện tự nhiên, thời tiết, khí hậu, cấu trúc địa chất, thủy văn,..

- + Các điều kiện về mặt xã hội và kỹ thuật (các chính sách kinh tế - xã hội đặc biệt là chính sách khuyến khích đầu tư và các chính sách tài chính có liên quan, các yếu tố cơ sở hạ tầng, ...).

- + Các đặc điểm về mặt quy hoạch và các kế hoạch phát triển vùng, địa

phương

- + Các yếu tố thuộc về môi trường kinh tế - xã hội như: dân cư, thái độ

- của dân cư và chính quyền, trình độ phát triển kinh tế của địa phương, vấn đề đảm bảo vệ sinh môi trường, ...).

- Phân tích kinh tế của địa điểm:

- + Tính toán các chi phí có liên quan đến giá thành xây dựng công trình

- + Tính toán các khoản chi phí trong việc cung cấp đầu vào và tiêu thụ các sản phẩm đầu ra của dự án (ảnh hưởng của địa điểm đến sự thuận tiện và chi phí trong cung cấp nguyên vật liệu và tiêu thụ sản phẩm của dự án, ...).

- Phân tích các lợi ích và các ảnh hưởng về mặt xã hội của địa điểm:

- + Phân tích những lợi ích của việc thực hiện dự án đối với đời sống của người dân vùng dự án

- + Xác định những ảnh hưởng của dự án tới đời sống dân cư, tới việc bảo vệ an ninh quốc phòng, môi trường sinh thái.

- **Các phương pháp lựa chọn địa điểm**

Trong quá trình phân tích, lựa chọn địa điểm thực hiện dự án, người ta thường đưa ra nhiều phương án lựa chọn khác nhau. Vì vậy, chủ đầu tư cần áp dụng phương pháp phù hợp để có thể lựa chọn được địa điểm tối ưu. Có các phương pháp lựa chọn địa điểm sau:

- *Phương pháp cho điểm có trọng số:*

Điều kiện áp dụng phương pháp này: Việc lựa chọn địa điểm cho dự án phải cân nhắc nhiều nhân tố khác nhau mà các nhân tố này thường rất khó định lượng, nhưng vì tầm quan trọng của chúng nên chúng ta không thể bỏ qua. Trong trường hợp này sẽ áp dụng phương pháp cho điểm có trọng số.

Các bước thực hiện của phương pháp:

Bước 1: Phân tích, xác định, liệt kê các nhân tố ảnh hưởng cần xem xét

Bước 2: Xác định trọng số cho từng yếu tố tùy theo mức độ quan trọng của nó

Bước 3: Xác định thang điểm

Bước 4: Cho điểm theo thang điểm đã quy định

Bước 5: Lấy số điểm của từng nhân tố nhân với trọng số của nó và tổng hợp số điểm của mỗi địa điểm

Bước 6: Kết luận về địa điểm lựa chọn dựa trên nguyên tắc địa điểm nào có số điểm lớn nhất sẽ được lựa chọn.

- *Phương pháp sử dụng bài toán vận tải:*

Cách thức áp dụng phương pháp này là tập hợp các bài toán vận tải ứng với các địa điểm dự kiến lựa chọn với: Hàm mục tiêu: cực tiểu chi phí.

Phương pháp này chịu các ràng buộc:

+ Giới hạn quy mô hoạt động của dự án

+ Giới hạn quy mô của các đại lý nhận hàng

Phương án tối ưu, địa điểm tối ưu là phương án có chi phí sản xuất và tiêu thụ sản phẩm đạt giá trị nhỏ nhất trong số các phương án đem ra xét chọn.

- *Phương pháp điểm hòa vốn:*

Thực chất của phương pháp này là xem xét mối quan hệ giữa chi phí và sản lượng.

Ta có phương trình chi phí:  $Y = ax + b$

Trong đó: Y là chi phí

x là số lượng sản phẩm bán ra trong một năm

a là biến phí của một đơn vị sản phẩm

b là định phí tính cho một năm

Địa điểm của dự án ảnh hưởng lớn đến định phí và biến phí. Mỗi địa điểm được chọn cho ta một phương trình chi phí. Địa điểm được lựa chọn sẽ có chi phí nhỏ nhất.

#### **4.2.5. Xác định các giải pháp cung cấp đầu vào của dự án**

Đầu vào của dự án ở đây là các nguyên, nhiên, vật liệu. Đây là một khía cạnh kỹ thuật quan trọng của dự án bởi nó quyết định giá thành, tính đều đặn và nhịp nhàng của quá trình sản xuất.

- *Yêu cầu trong việc lựa chọn yếu tố đầu vào:*

- Phải đạt được tiêu chuẩn kỹ thuật theo yêu cầu

- Có nguồn dồi dào, ổn định và sẵn có trong nước

- Giá cả phải hợp lý

- *Xác định nhu cầu và chi phí các yếu tố đầu vào cho dự án*

- Dựa vào công suất, mức sản xuất
  - Sản lượng/năm
  - Thông số kinh tế - kỹ thuật
  - Định mức chi phí, định mức tiêu hao nguyên vật liệu,...
  - Xác định tổng khối lượng các yếu tố đầu vào cần hàng năm
  - Lập bảng chi phí:
    - + Yếu tố đầu vào phải nhập khẩu
    - + Yếu tố đầu vào có thể có trong nước
  - *Trình tự lựa chọn nguyên, vật liệu cho dự án*
    - Bước 1:* Phân loại nguyên vật liệu theo các nhóm: nguyên vật liệu là nông sản, lâm sản, gia cầm, gia súc, các sản phẩm dưới nước, khoáng sản, sản phẩm công nghiệp, nguyên vật liệu phụ,...
    - Bước 2:* Lựa chọn nguyên vật liệu cho dự án, cần xem xét các vấn đề sau:
      - + Đặc tính và chất lượng nguyên vật liệu sử dụng: tính chất lý học, hóa học, cơ học, các đặc tính về điện và từ, ...
      - + Nguồn và khả năng cung cấp nguyên vật liệu có ảnh hưởng đến sự tồn tại và quy mô của dự án. Nguồn cung cấp nguyên vật liệu cơ bản phải đảm bảo cho dự án sử dụng cho đến hết tuổi thọ.
      - + Giá thu mua, vận chuyển, kế hoạch cung ứng
  - *Nguyên tắc lựa chọn nguyên, vật liệu cho dự án*
    - Khi lựa chọn nguyên vật liệu cần tuân thủ các nguyên tắc sau:
      - + Nguyên vật liệu có đặc tính và chất lượng phù hợp với chất lượng sản phẩm của dự án
      - + Nguyên vật liệu thông dụng dễ tìm kiếm trên thị trường trong nước và thế giới.
      - + Nguyên vật liệu có thể dễ dàng thay thế bằng loại khác.
      - + Giá cả thích hợp
      - + Đưa ra nhiều phương án về nguyên vật liệu để chọn được phương án tối ưu nhất.
- Tất cả những tính toán về nguyên vật liệu cho dự án cần được tập hợp theo mẫu bảng dưới đây:

**Bảng: Nhu cầu và chi phí nguyên vật liệu cho dự án**

TT	Tên NVL	Nguồn gốc	Đơn giá	Năm sản xuất					
				Năm 1		Năm 2		...	
				Số lượng	Trị giá	Số lượng	Trị giá	Số lượng	Trị giá
I	Nguyên vật liệu nhập khẩu								
1.	.....								
2.	.....								
II	Nguyên vật liệu trong nước								
1.	.....								
2.	.....								
III	Tổng cộng								



#### **4.2.6. Thiết kế, bố trí và giải pháp thi công công trình đầu tư**

Các căn cứ để thiết kế, bố trí và đưa ra giải pháp thi công công trình đầu tư là:

- + Tình hình về tự nhiên, kinh tế- xã hội của địa điểm xây dựng
- + Công suất và dây chuyền công nghệ đã được lựa chọn
- + Khả năng cung cấp đầu vào cho quá trình thi công như: vốn, nguyên nhiên vật liệu, ...
- + Thời gian thi công yêu cầu
- + Các quy định và luật pháp có liên quan như: tiêu chuẩn, quy chuẩn về thiết kế, ...

Trong quá trình thiết kế, bố trí và đưa ra giải pháp thi công cần lưu ý đến những việc sau:

- Phải xác định được các hạng mục công trình cần xây dựng
  - Dự tính diện tích và quy mô của hạng mục công trình
  - Ước tính các khoản chi phí xây dựng
  - Đưa ra các giải pháp về mặt kỹ thuật và việc tổ chức xây dựng:
    - + Giải pháp về quy hoạch tổng thể mặt bằng xây dựng bao gồm các nội dung: quy hoạch các hạng mục công trình sản xuất chính, quy hoạch các hạng mục công trình sản xuất phụ, quy hoạch các hạng mục công trình phụ trợ, quy hoạch các công trình giao thông vận tải nội bộ dự án, quy hoạch các công trình về đường điện, đường cấp và thoát nước, quy hoạch về công trình liên lạc và thông tin, công trình bảo vệ môi trường, cây xanh, công trình cơ quan làm việc của cơ quan quản lý, công trình phục vụ đời sống vật chất cho công nhân, công trình phòng cháy, chữa cháy và bảo vệ.
    - + Giải pháp kiến trúc: giải pháp kiến trúc của từng ngôi nhà, xác định số tầng và độ cao của nhà hợp lý, giải pháp kiến trúc của toàn bộ tập thể hạng mục công trình, giải pháp kiến trúc của công trình đối với môi trường xung quanh,...
    - + Giải pháp kết cấu xây dựng: cấp công trình về độ bền chắc, độ chịu lửa, độ chống động đất và độ chống ăn mòn, các loại vật liệu được dùng làm kết cấu, sơ đồ kết cấu tổng quát, các kết cấu đặc biệt cần lưu ý từ nền móng, khung nhà, mái và trang trí hoàn thiện,...
    - + Giải pháp tổ chức thi công xây dựng công trình: Tổng tiến độ xây dựng, khả năng mua hay thuê các thiết bị thi công đặc biệt nếu dự án sử dụng biện pháp thi công lớn, dự kiến các khó khăn khách quan cho khâu thi công về thời tiết và bảo vệ các công trình lân cận, các yêu cầu về bảo vệ môi trường trong khâu thi công, dự kiến các phương thức thực hiện xây dựng.
    - + Dự kiến tổng chi phí cho giải pháp xây dựng:
- Để xác định tổng chi phí xây dựng phải dựa trên cơ sở các hạng mục công trình với các đặc tính kết cấu và kiến trúc kèm theo. Dựa trên các đơn giá xây dựng do nhà nước hoặc theo biến động của thị trường.

#### **4.2.7. Đánh giá tác động môi trường của dự án**

Đánh giá tác động môi trường của dự án nhằm mục đích phát hiện các tác động xấu của dự án đến với môi trường, tìm các công cụ để quản lý nó, đồng thời tìm ra các biện pháp thích hợp để bảo vệ môi trường.

##### **4.2.7.1. Ảnh hưởng tích cực của dự án đối với môi trường**

- Tạo thêm nguồn nước sạch cho người và sinh vật
- Tạo thêm cây xanh làm trong sạch không khí và cân bằng khí quyển

- Cải thiện điều kiện vệ sinh, y tế,
- Làm tôn tạo cảnh quan, vẻ đẹp thiên nhiên, ...vv...

#### 4.2.7.2. Ảnh hưởng tiêu cực của dự án đối với môi trường

- Làm thay đổi mất cân bằng sinh thái, thậm chí gây tai biến như: lũ lụt, hạn hán, ...vvv...
- Gây ô nhiễm môi trường: đây là tác hại thường gặp phải nhất đối với các dự án công nghiệp như chất thải rắn, bụi, tiếng ồn, ...

#### 4.2.7.3. Nội dung phân tích ảnh hưởng của dự án đối với môi trường

Khi lập dự án đầu tư cần phải xem xét các vấn đề sau:

- Dự tính mức độ ảnh hưởng của dự án đối với môi trường sinh thái (đặc biệt là những tiêu cực của dự án)
- Xác định rõ nguyên nhân của sự ảnh hưởng
- Các giải pháp khắc phục những ảnh hưởng xấu của dự án đến môi trường sinh thái
- Dự tính chi phí cần thiết cho việc bảo vệ môi trường sinh thái của dự án

#### 4.2.8. Lập lịch trình thực hiện dự án

Việc lập lịch trình thực hiện dự án, thực hiện từng hạng mục công trình phải đảm bảo cuối cùng dự án có thể bắt đầu đi vào sản xuất hoặc hoạt động theo đúng thời gian quy định. Đối với các dự án quy mô lớn đòi hỏi phải phân tích một cách có hệ thống và có phương pháp.

Lập lịch trình thực hiện dự án cần phải xác định:

- Thời gian phải hoàn thành từng hạng mục công trình và cả công trình
- Hạng mục nào cần phải hoàn thành trước, hạng mục nào có thể làm sau, hạng mục và công việc nào có thể làm song song.
- Ngày bắt đầu hoạt động sản xuất

Có nhiều phương pháp để lập lịch trình thực hiện dự án như là: Phương pháp sơ đồ GANTT, Phương pháp PERT và CPM.

## TÓM TẮT CHƯƠNG 4

Phân tích kỹ thuật là cơ sở để tiến hành phân tích tài chính và kinh tế - xã hội của dự án, bao gồm các nội dung sau:

### **1. Phân tích về đặc điểm sản phẩm hoặc dịch vụ của dự án**

Mô tả đặc tính kỹ thuật và các tiêu chuẩn kỹ thuật của sản phẩm - dịch vụ

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

- Công suất lý thuyết
- Công suất thiết kế
- Công suất thực tế: thông thường chỉ nên lấy tối đa bằng 90% công suất thiết kế

### **3. Phân tích, lựa chọn phương pháp sản xuất và các thiết bị của dự án**

Khi lựa chọn phương pháp sản xuất (lựa chọn công nghệ - kỹ thuật) và lựa chọn máy móc thiết bị cần dựa vào các nguyên tắc và tiêu chuẩn để lựa chọn.

### **4. Phân tích, lựa chọn địa điểm của dự án**

Khi xem xét lựa chọn địa điểm thực hiện dự án phải lựa chọn khu vực địa điểm và sau đó mới chọn địa điểm cụ thể.

Khi lựa chọn địa điểm cần phân tích kỹ: Đặc điểm tự nhiên, kinh tế-xã hội và đặc biệt là tính kinh tế của địa điểm

### **5. Thiết kế, bố trí và giải pháp thi công công trình đầu tư**

- Giải pháp quy hoạch tổng mặt bằng của công trình xây dựng
- Giải pháp về kiến trúc
- Giải pháp về kết cấu xây dựng
- Giải pháp về công nghệ và tổ chức xây dựng

### **6. Xác định các giải pháp cung cấp đầu vào của dự án**

- Xác định loại nguyên liệu sẽ sử dụng cho dự án
- Xác định nhu cầu về từng loại nguyên vật liệu
- Xác định nguồn và khả năng cung cấp của từng nguồn
- Ước tính chi phí nguyên, vật liệu cho dự án

### **7. Đánh giá tác động môi trường của dự án**

- Ảnh hưởng tích cực của dự án đối với môi trường
- Ảnh hưởng tiêu cực của dự án đối với môi trường
- Nội dung phân tích ảnh hưởng của dự án đối với môi trường

### **8. Lập lịch trình thực hiện dự án**

- Phương pháp GANT
- Phương pháp PERT và CPM

## CÂU HỎI ÔN TẬP

1. Vai trò của phân tích kỹ thuật dự án đầu tư?
2. Trình bày nội dung chính của quá trình phân tích kỹ thuật dự án đầu tư?
3. Phân tích yêu cầu khi lựa chọn công nghệ và máy móc thiết bị cho dự án?
4. Phân tích nội dung cần nghiên cứu khi lựa chọn địa điểm thực hiện dự án?
5. Giải pháp cung cấp đầu vào cho dự án?
6. Trình bày các nội dung chính về tác động của dự án đối với môi trường trong quá trình lập dự án?