



CK.0000068049

TRƯỜNG ĐẠI HỌC BÁCH KHOA TP. HỒ CHÍ MINH

TS. NGUYỄN THỐNG

# LẬP VÀ THẨM ĐỊNH DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG



NHÀ XUẤT BẢN XÂY DỰNG

TRƯỜNG ĐẠI HỌC BÁCH KHOA TP. HỒ CHÍ MINH  
TS. NGUYỄN THỐNG

# **LẬP VÀ THẨM ĐỊNH DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG**

*(Tái bản)*

**NHÀ XUẤT BẢN XÂY DỰNG**  
HÀ NỘI - 2013

## LỜI MỞ ĐẦU

Ngày nay cùng với sự chuyển đổi nền kinh tế sang hoạt động theo cơ chế thị trường, sự đổi mới trong lĩnh vực quản lý đầu tư là yêu cầu thực tế và cấp bách. Trong bối cảnh đó, đầu tư theo dự án giữ một vai trò quan trọng. Để đáp ứng một phần nhu cầu này cuốn sách "**Lập và thẩm định Dự án đầu tư xây dựng**" được soạn thảo nhằm mục đích cung cấp một tài liệu tham khảo cho sinh viên ngành Xây dựng và một số ngành khác có nhu cầu về kiến thức lập Dự án đầu tư.

Lập và thẩm định Dự án đầu tư là một nội dung liên quan đến nhiều vấn đề, do đó tài liệu này không thể đề cập tỉ mỉ đến tất cả mà chỉ hệ thống lại một số vấn đề cơ bản mang tính logic và đi sâu vào trình bày một số nội dung cơ bản. Nội dung của quyển sách bao gồm 8 chương và các phụ lục. Trong đó các chương được viết theo hướng ứng dụng nhằm cung cấp cho người đọc các kiến thức và kỹ năng tính toán trong quá trình lập một Dự án đầu tư. Cuối một số chương là các bài tập áp dụng.

Do là ấn bản đầu tiên, cuốn sách này chắc khó tránh khỏi một số thiếu sót nhất định, rất mong đón nhận được sự góp ý của các đồng nghiệp và bạn đọc.

Cuối cùng, chân thành cảm ơn TS. Cao Hào Thi, Chủ nhiệm Khoa Quản lý Công nghiệp, Trường Đại học Bách khoa Thành phố Hồ Chí Minh đã có nhiều góp ý quý báu cho nội dung cuốn sách. Cảm ơn Nhà xuất bản Xây dựng đã tạo điều kiện để tôi hoàn thành cuốn sách này.

Địa chỉ liên lạc: Khoa Kỹ thuật Xây Dựng, Trường Đại học Bách khoa - Đại học Quốc gia TP. Hồ Chí Minh, số 268 Lý Thường Kiệt, Quận 10, TP. Hồ Chí Minh.

E-Mail: [nthong56@yahoo.fr](mailto: nthong56@yahoo.fr)

Tác giả

## **Chương 1**

# **TỔNG QUAN VỀ DỰ ÁN ĐẦU TƯ**

### **1.1. GIỚI THIỆU**

Ngày nay cùng với sự phát triển nền kinh tế thị trường, có sự tham gia của nhiều thành phần kinh tế, nhu cầu về lập và thẩm tra các dự án đầu tư đã không ngừng tăng. Để đáp ứng một phần nhu cầu này, đồng thời nhằm mục đích nâng cao chất lượng hồ sơ của một dự án đầu tư, cần thiết phải đi sâu nghiên cứu các cơ sở khoa học cũng như nắm vững nội dung, phương pháp, thủ tục lập, thẩm tra dự án đầu tư.

### **1.2. ĐẦU TƯ**

Đầu tư là việc nhà đầu tư bỏ vốn bằng các loại tài sản hữu hình hoặc vô hình để hình thành tài sản, tiến hành các hoạt động đầu tư trong một thời gian nhất định nhằm thu về lợi nhuận, lợi ích kinh tế xã hội.

Như vậy hoạt động đầu tư có những đặc điểm chính sau:

- Trước hết phải có vốn. Vốn có thể bằng tiền mặt, các loại tài sản, bí quyết kỹ thuật, quy trình công nghệ, dịch vụ kỹ thuật...

- Thời gian đầu tư được tính là khoảng thời gian kể từ lúc bắt đầu xây dựng dự án cho đến khi kết thúc hoạt động của dự án. Hoạt động được xem là đầu tư khi thực hiện trong một thời gian tương đối dài. Những hoạt động ngắn hạn trong một năm tài chính không được gọi là đầu tư. Thời gian đầu tư còn được gọi là đời sống kinh tế của dự án.

- Lợi ích mang lại từ dự án được biểu hiện trên hai mặt: lợi ích tài chính (biểu thị qua lợi nhuận) và lợi ích kinh tế xã hội (biểu thị qua sự phát triển kinh tế quốc gia, vùng...). Như vậy, lợi ích tài chính liên quan trực tiếp đến chủ đầu tư dự án, còn lợi ích kinh tế xã hội (gọi tắt là lợi ích kinh tế) ảnh hưởng đến quyền lợi của xã hội, của cộng đồng.

Như vậy đặc trưng hàng đầu của đầu tư là tính sinh lời. Đặc trưng này làm cho đầu tư khác với mua sắm cất giữ, mua sắm nhằm mục đích tiêu dùng, chi tiêu vì mục đích nhân đạo.

Để phục vụ cho hoạt động đầu tư, khoa học về kinh tế đầu tư được hình thành. Đây là một khoa học cung cấp những kiến thức và kinh nghiệm về đầu tư. Về phương diện quốc gia, kiến thức giúp nhà nước có vai trò thực hiện quản lý điều tiết vĩ mô nền kinh tế đất

nước để đạt hiệu quả cao nhất về mặt kinh tế, xã hội. Về phương diện các doanh nghiệp, kiến thức sẽ giúp chủ đầu tư thực hiện được kế hoạch đầu tư của mình và hy vọng sẽ mang lại hiệu quả tài chính cao nhất. Vì vậy, kinh tế đầu tư được xem như một bộ phận của kinh tế doanh nghiệp, có nội dung chính là tiến hành soạn thảo, tính toán, đánh giá một dự án đầu tư hoặc đề xuất một chương trình đầu tư tổng hợp trong nhiều phương án khả thi để cho ra một phương án đầu tư tối ưu.

### **1.3. PHÂN LOẠI ĐẦU TƯ**

Có nhiều cách phân loại đầu tư. Để phục vụ cho việc lập và thẩm tra dự án cần quan tâm phân biệt các loại đầu tư sau đây:

#### **1.3.1. Đầu tư trực tiếp**

Đây là hình thức đầu tư do Nhà đầu tư bỏ vốn đầu tư và tham gia quản lý hoạt động đầu tư. Đầu tư trực tiếp có thể là đầu tư trong nước hoặc đầu tư nước ngoài tại Việt Nam.

#### **1.3.2. Đầu tư gián tiếp**

Đây là hình thức đầu tư thông qua việc mua cổ phần, cổ phiếu, trái phiếu, các giấy tờ có giá khác, quỹ đầu tư chứng khoán và thông qua các định chế tài chính trung gian khác mà nhà đầu tư không trực tiếp tham gia quản lý hoạt động đầu tư.

#### **1.3.3. Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam**

Đầu tư nước ngoài là việc nhà đầu tư nước ngoài đưa vào Việt Nam vốn bằng tiền hoặc bất kỳ tài sản nào khác để tiến hành hoạt động đầu tư theo quy định của luật pháp Việt Nam.

#### **1.3.4. Đầu tư ra nước ngoài**

Đầu tư ra nước ngoài là việc nhà đầu tư đưa vốn bằng tiền và các tài sản hợp pháp khác từ Việt Nam ra nước ngoài để tiến hành hoạt động đầu tư.

#### **1.3.5. Đầu tư mới**

Đầu tư mới là đầu tư để xây dựng mới các công trình, nhà máy, lập mới các công ty, cửa hàng, dịch vụ mới. Khác với đầu tư mới là đầu tư cải tạo, đầu tư mở rộng.

### **1.4. HÌNH THỨC ĐẦU TƯ**

#### **1.4.1. Các hình thức đầu tư trực tiếp**

Nhà đầu tư thực hiện đầu tư trực tiếp theo các hình thức sau đây:

- Thành lập tổ chức kinh tế 100% vốn của nhà đầu tư trong nước hoặc 100% vốn của nhà đầu tư nước ngoài.

- Thành lập tổ chức kinh tế liên doanh giữa các nhà đầu tư trong nước và nhà đầu tư nước ngoài.

- Đầu tư theo hình thức hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC), hợp đồng xây dựng kinh doanh chuyển giao (BOT), hợp đồng xây dựng chuyển giao kinh doanh (BTO), hợp đồng xây dựng chuyển giao (BT), hợp đồng xây dựng chuyển giao làm chủ (BOO).

- Đầu tư phát triển kinh doanh.

- Mua cổ phần hoặc góp vốn để tham gia quản lý hoạt động đầu tư.

- Đầu tư thực hiện việc sáp nhập và mua lại doanh nghiệp.

- Các hình thức đầu tư trực tiếp khác.

#### **1.4.1.1. Đầu tư thành lập tổ chức kinh tế**

Nhà đầu tư có thể thành lập các tổ chức kinh tế sau đây:

- Doanh nghiệp tổ chức và hoạt động theo Luật doanh nghiệp: Doanh nghiệp tư nhân, công ty TNHH, Công ty cổ phần và Công ty hợp doanh.

- Tổ chức tín dụng, doanh nghiệp kinh doanh bảo hiểm, quỹ đầu tư và các tổ chức tài chính khác theo quy định của pháp luật.

- Cơ sở dịch vụ y tế, giáo dục, khoa học, văn hóa thể thao và các cơ sở dịch vụ khác có hoạt động đầu tư sinh lợi.

- Các tổ chức kinh tế khác theo quy định của pháp luật.

Nhà đầu tư trong nước được đầu tư để thành lập Hợp tác xã, Liên hiệp Hợp tác xã tổ chức và hoạt động theo luật hợp tác xã; hộ kinh doanh theo quy định của pháp luật.

#### **1.4.1.2. Đầu tư theo hợp đồng**

Nhà đầu tư được ký kết hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) để hợp tác sản xuất phân chia lợi nhuận, phân chia sản phẩm và các hình thức hợp tác kinh doanh khác.

Nhà đầu tư ký hợp đồng BOT, hợp đồng BTO và hợp đồng BT với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện các dự án xây dựng mới, mở rộng, hiện đại hóa và vận hành các dự án kết cấu hạ tầng.

#### **1.4.1.3. Đầu tư phát triển kinh doanh**

Nhà đầu tư được đầu tư phát triển kinh doanh thông qua các hình thức sau đây:

- Mở rộng quy mô, nâng cao công suất, năng lực kinh doanh.

- Đổi mới công nghệ, nâng cao chất lượng sản phẩm, giảm ô nhiễm môi trường.

#### **1.4.1.4. Góp vốn mua cổ phần và sáp nhập, mua lại công ty**

Nhà đầu tư được góp vốn mua cổ phần của các công ty, nhà đầu tư được quyền sáp nhập, mua lại công ty, chi nhánh công ty.

### **1.4.2. Các hình thức đầu tư gián tiếp**

Nhà đầu tư thực hiện đầu tư gián tiếp theo các hình thức sau đây:

- Mua cổ phần, cổ phiếu, trái phiếu và các giấy tờ có giá khác.
- Thông qua quỹ đầu tư chứng khoán.
- Thông qua các định chế tài chính trung gian khác.

### **1.5. CÁC GIAI ĐOẠN ĐẦU TƯ**

Hoạt động đầu tư trong quá trình đầu tư được phân thành 3 giai đoạn sau đây:

- Chuẩn bị đầu tư.
- Thực hiện đầu tư.
- Quản lý dự án đầu tư.

### **1.6. NHÀ ĐẦU TƯ**

Nhà đầu tư là tổ chức, cá nhân thực hiện hoạt động đầu tư, bao gồm:

- Doanh nghiệp thuộc các thành phần kinh tế thành lập theo luật doanh nghiệp: Công ty tư nhân, Công ty TNHH, Công ty cổ phần, Công ty hợp doanh.
- Hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã thành lập theo luật hợp tác xã.
- Hộ kinh doanh, cá nhân.
- Tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, người nước ngoài thường trú ở Việt Nam.
- Các tổ chức khác theo quy định của pháp luật.

### **1.7. DỰ ÁN ĐẦU TƯ**

• Dự án đầu tư là một tập hợp những đề xuất về việc 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.

- Để lập một dự án đầu tư, các vấn đề chính sau đây sẽ được xem xét một cách thỏa đáng:
  - Lựa chọn sản phẩm, phân tích thị trường.
  - Xác định quy mô (công suất) của dự án.
  - Lựa chọn công nghệ, thiết bị.
  - Xác định vị trí xây dựng dự án.
  - Lựa chọn hình thức đầu tư, tổ chức quản trị dự án.
  - Xây dựng kế hoạch sản xuất, kinh doanh. Để có cơ sở cho phân tích dự án cần phải xác định các số liệu sau:

+ Xác định cơ cấu sản phẩm chính, sản phẩm phụ, bán thành phẩm, phế liệu thu hồi (nếu có). Xác định khối lượng sản phẩm sản xuất theo đúng qui mô và khả năng của dự án theo từng thời đoạn.

+ Xác định tiêu chuẩn, chất lượng sản phẩm. Cần tham khảo các tiêu chuẩn quốc gia, tiêu chuẩn ngành, vùng lãnh thổ và trong trường hợp mặt hàng xuất khẩu cần tham khảo tiêu chuẩn quốc tế liên quan.

+ Xác định giá cả cho sản phẩm tiêu thụ. Đây là một yếu tố rất quan trọng và thường khó xác định. Phải kết hợp các nghiên cứu thị trường, các kỹ thuật dự báo... để xác định giá cả hợp lý. Cần nghiên cứu, đánh giá, phân tích rủi ro của dự án. Khi xác định giá cần quan tâm đến các yếu tố: khả năng cạnh tranh chiếm thị phần của Công ty, sức mua của thị trường, đảm bảo tính lợi nhuận của nhà sản xuất liên quan.

+ Xác định yêu cầu, yếu tố đầu vào: Nguyên liệu có thể là nguyên liệu chính hoặc nguyên liệu phụ. Nguyên liệu có thể là nông sản, lâm sản, thủy hải sản, gia súc gia cầm, kim loại, hóa chất, phụ gia...; Nhiên liệu, điện, khí, nước. Trong năng lượng thường điện giữ vai trò quan trọng nhất. Cần xác định phương án cung cấp điện như: nguồn điện, truyền tải điện, công suất, cường độ. Xem xét tất cả các phương án nguồn điện có thể và so sánh tính kinh tế để lựa chọn. Xét phương án nguồn nước cấp, chất lượng và lưu lượng nước yêu cầu.

- Phân tích, đánh giá hiệu quả, an toàn của dự án đầu tư ...

• Tính khả thi của một dự án đầu tư: Khi lập cũng như thẩm tra một dự án, một trong những kết luận quan trọng sẽ được rút ra là dự án có tính khả thi hay không. Một dự án được gọi là khả thi khi nó có đủ các tính chất sau:

- Tính hợp pháp: Phù hợp với luật pháp theo trình tự lập một dự án. Lập dự án phải phù hợp với đường lối, chủ trương, chính sách phát triển kinh tế xã hội của đất nước, của vùng kinh tế cũng như của địa phương. Có đủ các căn cứ pháp lý để tiến hành dự án: tư cách pháp nhân, giấy phép hành nghề, khả năng tài chính... Dự án phải phù hợp với quy hoạch tổng thể, quy hoạch ngành (nếu có) hoặc kết quả nghiên cứu ở các giai đoạn trước đã được cơ quan chức năng thông qua.

- Khả năng mang lại hiệu quả kinh tế, tài chính: Một dự án chỉ có thể triển khai khi các chỉ tiêu đánh giá hiệu quả dự án vượt qua chỉ tiêu yêu cầu của nhà đầu tư và của xã hội. Chỉ tiêu yêu cầu phụ thuộc vào: nhà đầu tư, ngành nghề, bối cảnh kinh tế xã hội...

## **1.8. PHƯƠNG PHÁP VÀ KỸ THUẬT THẨM ĐỊNH DỰ ÁN ĐẦU TƯ**

Mục đích của việc thẩm định dự án đầu tư là đánh giá tính pháp lý, tính hợp lý, khả năng thực hiện và khả năng mang lại hiệu quả kinh tế xã hội, tài chính của dự án, tức là đánh giá tính khả thi của dự án.



- + Vốn pháp định
- + Giấy chứng nhận về khả năng tài chính do ngân hàng mở tài khoản cấp.
- + Địa chỉ, điện thoại.
- Đối với công ty nước ngoài:
  - + Giấy phép hoạt động.
  - + Cơ quan cấp giấy phép hoạt động.
  - + Người đại diện chính thức.
  - + Chức vụ người đại diện chính thức.
  - + Vốn pháp định.
  - + Giấy chứng nhận về khả năng tài chính do ngân hàng mở tài khoản cấp.
  - + Sở trường kinh doanh, sản xuất.
  - + Địa chỉ, điện thoại, fax.
  - + Giấy cam kết thực hiện dự án nếu được cấp phép, tuân thủ luật pháp Việt Nam và bảo đảm tính chính xác của các thông tin liên quan đối với liên doanh với nước ngoài.

*b) Các văn bản pháp lý khác*

- Các văn bản liên quan đến địa điểm: Thỏa thuận với Viện quy hoạch, Ủy ban địa phương. Ý kiến của các Bộ, Ngành liên quan: Bộ văn hoá thông tin, Bộ Quốc phòng, Bộ Tài nguyên Môi trường...

- Các văn bản liên quan đến phân vốn của các bên liên quan đến đất đai, nhà xưởng, thiết bị văn phòng... Đây là một nội dung pháp lý phức tạp, nhất là về giá cả phải có sự thỏa thuận giữa các bên tham gia đầu tư và xác nhận, nhất là về giá trị, của các cơ quan có trách nhiệm, cần phải thẩm tra kỹ.

- Các văn bản nêu ý kiến của các cấp chính quyền, các ngành chủ quản đối với dự án.

- Các văn bản khác (nếu có).

**1.8.2.2. Thẩm định mục tiêu dự án**

Cần xem xét các vấn đề sau:

- Mục tiêu của dự án có phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển kinh tế chung của cả nước hoặc của vùng kinh tế liên quan hay không.

- Có thuộc những ngành nghề Nhà nước cho phép hay không.

- Lĩnh vực dự án thực hiện có thuộc diện ưu tiên hay không? Trong từng thời kỳ Nhà nước có thể có những dự án ưu tiên, gợi ý cho các nhà đầu tư. Trong một số trường hợp,

ở các địa phương cũng có các dự án ưu tiên của mình. Nếu dự án rơi vào diện ưu tiên thì việc xét duyệt sẽ thuận lợi hơn và còn có thể được hưởng các chế độ ưu đãi (liên quan đến chính sách cho vay vốn ưu đãi, thuế suất thuế TNDN,...).

- Đối với các sản phẩm thông thường thứ tự ưu tiên như sau: sản phẩm xuất khẩu, sản phẩm thay thế nhập khẩu, sản phẩm để tiêu dùng trong nước.

- Đối với các dự án khác: ưu tiên các dự án xây dựng các công trình hạ tầng, các dự án phát triển kinh tế miền núi, các vùng kinh tế trọng điểm.

### ***1.8.2.3. Thẩm định về thị trường***

- Kiểm tra các tính toán về nhu cầu thị trường hiện tại, tương lai, khả năng chiếm lĩnh thị trường, cạnh tranh. Chú ý về giá cả dùng trong tính toán, cần phải phù hợp với các quy định mới nhất khi lập dự toán cho dự án.

- Xem xét vùng thị trường, nếu cần có thể xem xét vùng thị trường quy định cho dự án (thị trường trong nước) để đảm bảo cân đối với các dự án khác. Trong thực tế việc xác định đánh giá thị trường cũng như xác định đánh giá thị phần trong tương lai của dự án là một bài toán khó và phức tạp. Để giải quyết cần phải kết hợp nhiều phương pháp: thăm dò điều tra, ý kiến chuyên gia, kinh nghiệm từ các dự án tương tự...

### ***1.8.2.4. Thẩm định về kỹ thuật - công nghệ***

- Xem xét kỹ những phần liên quan đến nhập khẩu như công nghệ thiết bị vật tư, kể cả nhân lực. Những thiết bị nhập khẩu, có thể do lượng thông tin cần thiết không đầy đủ hoặc thiếu kinh nghiệm do đó các nhà soạn thảo hợp đồng thường dễ bị sơ hở, nhất là về giá cả.

- Để tạo điều kiện phát triển tiềm năng trong nước, tỷ lệ nguyên vật liệu trong nước càng cao càng tốt. Không khuyến khích các phương án nhập khẩu vật tư hoàn toàn. Nếu cần thì tổ chức sản xuất, gia công ở trong nước.

- Thẩm tra địa điểm từ các văn bản pháp lý liên quan đến địa điểm cụ thể. Chú ý đến các văn bản thỏa thuận với địa phương. Đặc biệt quan tâm đến ảnh hưởng đối với môi trường và trước hết không được mâu thuẫn với quy hoạch.

- Tính phù hợp của công nghệ, thiết bị đối với dự án, đối với điều kiện Việt Nam (trình độ, khí hậu...). Khả năng phát triển trong tương lai, tỷ lệ phụ tùng thay thế, điều kiện vận hành, bảo trì.

- Việc thẩm tra kỹ thuật công nghệ phải có ý kiến của các chuyên ngành kỹ thuật đối với những vấn đề phức tạp. Xem xét các vấn đề kỹ thuật liên quan đến quy trình, quy phạm. Thẩm tra các khoản chi phí, dự toán, đối chiếu với các công trình tương tự.

- Nếu có chuyển giao công nghệ thì phải đối chiếu với pháp lệnh chuyển giao công nghệ và các văn bản liên quan.