

**ĐẠI HỌC QUỐC GIA HÀ NỘI
TRƯỜNG ĐẠI HỌC KINH TẾ**

NGUYỄN BÍCH THẢO

**PHÂN TÍCH HIỆU QUẢ ĐẦU TƯ DỰ ÁN KHU BIỆT
THỰ TRUNG TÂM HỘI NGHỊ QUỐC GIA**

Chuyên ngành: Quản trị kinh doanh

Mã số: 60 34 05

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN TRỊ KINH DOANH

NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC: PGS.TS. NGUYỄN XUÂN DŨNG

HÀ NỘI – NĂM 2011

MỤC LỤC

Danh mục các bảng biểu	i
Danh mục các hình.....	ii
Mở đầu	1
Chương 1: Một số vấn đề lý luận cơ bản về phân tích hiệu quả dự án đầu tư	6
1.1. Một số vấn đề lý luận cơ bản.....	6
1.1.1. Đầu tư	6
1.1.2. Bất động sản.....	7
1.2. Sự cần thiết của phân tích hiệu quả dự án đầu tư bất động sản trong nền kinh tế	8
1.3. Phân tích tài chính của dự án đầu tư bất động sản.....	9
1.3.1. Các chỉ tiêu phân tích tài chính dự án đầu tư	10
1.3.1.1. Các chỉ tiêu đánh giá tiềm lực tài chính của doanh nghiệp	10
1.3.1.2. Các chỉ tiêu lợi nhuận thuần và thu nhập thuần của dự án	10
1.3.1.3. Tỷ suất lợi nhuận thuần vốn đầu tư (RR)	13
1.3.1.4. Tỷ số lợi ích – Chi phí (B/C)	14
1.3.1.5. Thời gian thu hồi vốn đầu tư (T).....	16
1.3.1.6. Tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR)	17
1.3.1.7. Điểm hoà vốn (BEP)	19
1.3.2. Đánh giá độ an toàn về mặt tài chính dự án đầu tư	26
1.3.2.1. An toàn về nguồn vốn.....	26
1.3.2.2. An toàn về khả năng thanh toán nghĩa vụ tài chính ngắn hạn và khả năng trả nợ.....	27
1.4. Phân tích khía cạnh kinh tế - xã hội dự án đầu tư bất động sản.....	28
1.4.1. Tác động đến lao động và việc làm.....	29
1.4.2. Tác động đến môi trường sinh thái	30
1.4.3. Mức đóng góp vào ngân sách nhà nước.....	30
Chương 2: Phân tích hiệu quả dự án đầu tư khu biệt thự Trung tâm Hội nghị Quốc gia	31
2.1. Dự án đầu tư khu biệt thự Trung tâm Hội nghị Quốc gia	31

MỤC LỤC

Danh mục các bảng biểu	i
Danh mục các hình.....	ii
Mở đầu	1
Chương 1: Một số vấn đề lý luận cơ bản về phân tích hiệu quả dự án đầu tư	6
1.1. Một số vấn đề lý luận cơ bản.....	6
1.1.1. Đầu tư	6
1.1.2. Bất động sản.....	7
1.2. Sự cần thiết của phân tích hiệu quả dự án đầu tư bất động sản trong nền kinh tế	8
1.3. Phân tích tài chính của dự án đầu tư bất động sản.....	9
1.3.1. Các chỉ tiêu phân tích tài chính dự án đầu tư	10
1.3.1.1. Các chỉ tiêu đánh giá tiềm lực tài chính của doanh nghiệp	10
1.3.1.2. Các chỉ tiêu lợi nhuận thuần và thu nhập thuần của dự án	10
1.3.1.3. Tỷ suất lợi nhuận thuần vốn đầu tư (RR)	13
1.3.1.4. Tỷ số lợi ích – Chi phí (B/C)	14
1.3.1.5. Thời gian thu hồi vốn đầu tư (T).....	16
1.3.1.6. Tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR)	17
1.3.1.7. Điểm hoà vốn (BEP)	19
1.3.2. Đánh giá độ an toàn về mặt tài chính dự án đầu tư	26
1.3.2.1. An toàn về nguồn vốn.....	26
1.3.2.2. An toàn về khả năng thanh toán nghĩa vụ tài chính ngắn hạn và khả năng trả nợ.....	27
1.4. Phân tích khía cạnh kinh tế - xã hội dự án đầu tư bất động sản.....	28
1.4.1. Tác động đến lao động và việc làm.....	29
1.4.2. Tác động đến môi trường sinh thái	30
1.4.3. Mức đóng góp vào ngân sách nhà nước.....	30
Chương 2: Phân tích hiệu quả dự án đầu tư khu biệt thự Trung tâm Hội nghị Quốc gia	31
2.1. Dự án đầu tư khu biệt thự Trung tâm Hội nghị Quốc gia	31

2.1.1.	Vài nét về Trung tâm Hội nghị Quốc gia	31
2.1.2.	Giới thiệu về Khu biệt thự Trung tâm Hội nghị Quốc gia	34
2.1.2.1.	Quy mô của Khu biệt thự.....	34
2.1.2.2.	Ngôn ngữ kiến trúc thể hiện ý tưởng	38
2.2.	Xác định Tổng mức đầu tư của Dự án	34
2.2.1.	Chi phí xây dựng	35
2.2.2.	Chi phí thiết bị.....	36
2.2.3.	Chi phí quản lý dự án	37
2.2.4.	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng.....	38
2.2.4.1.	Chi phí lập báo cáo đầu tư, lập dự án đầu tư	40
2.2.4.2.	Chi phí thiết kế	40
2.2.4.3.	Bảo hiểm thi công xây dựng	41
2.2.5.	Vốn lưu động ban đầu	41
2.2.6.	Lãi vay trong xây dựng.....	42
2.2.7.	Chi phí dự phòng.....	42
2.2.8.	Tổng hợp Tổng mức đầu tư	43
2.3.	Nguồn vốn và kế hoạch huy động vốn.....	44
2.3.1.	Nguồn vốn.....	44
2.3.1.1.	Vốn Ngân sách Nhà nước	44
2.3.1.2.	Vốn vay ngân hàng	45
2.3.2.	Kế hoạch huy động vốn.....	45
2.4.	Các chỉ tiêu phân tích tài chính dự án đầu tư khu biệt thự.....	45
2.4.1.	Xác định chi phí sản xuất kinh doanh	45
2.4.1.1.	Chi phí trả lương cho cán bộ công nhân viên	46
2.4.1.2.	Chi phí bảo hiểm y tế, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn.....	47
2.4.1.3.	Chi phí nguyên vật liệu.....	48
2.4.1.4.	Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng thiết bị, nhà cửa	48
2.4.1.5.	Chi phí quản lý chung.....	49
2.4.1.6.	Khấu hao cơ bản.....	49
2.4.1.7.	Lãi vay trong thời gian xây dựng.....	50
2.4.1.8.	Lãi vay vốn lưu động trong thời gian vận hành.....	51

2.4.1.9. Tổng hợp chi phí sản xuất kinh doanh	51
2.4.2. Xác định doanh thu.....	55
2.5. Phân tích lãi lỗ trong hoạt động kinh doanh.....	57
2.6. Đánh giá hiệu quả tài chính	59
2.6.1. Đánh giá hiệu quả tài chính thông qua chỉ tiêu hiệu số thu chi (NPV)	59
2.6.2. Xác định nội suất thu lợi nội tại (IRR).....	63
2.6.3. Đánh giá hiệu quả tài chính thông qua thời hạn thu hồi vốn có tính đến hệ số chiết khấu (thời hạn hoàn vốn tính theo phương pháp động)	64
2.6.4. Đánh giá hiệu quả của dự án theo chỉ tiêu thời hạn hoàn vốn nhờ lợi nhuận và khấu hao.....	63
2.6.5. Xác định doanh thu hoà vốn và Mức hoạt động hoà vốn	64
2.7. Phân tích hiệu quả kinh tế xã hội của dự án.....	71
2.7.1. Giá trị sản phẩm gia tăng do dự án tạo ra hàng năm và tính cho cả đời dự án.....	71
2.7.2. Giá trị sản phẩm gia tăng bình quân tính cho đồng vốn Dự án..	72
2.7.3. Mức thu hút lao động vào làm việc hàng năm	72
2.7.4. Mức đóng góp vào ngân sách Nhà nước hàng năm và mức đóng góp của dự án trong cả đời dự án.....	72
2.7.5. Thu nhập của người lao động làm việc trong dự án	74
Chương 3: Một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả dự án đầu tư khu biệt thự Trung tâm Hội nghị Quốc gia.....	75
3.1. Định hướng phát triển của dự án	75
3.2. Một số giải pháp nâng cao hiệu quả dự án đầu tư Khu biệt thự Trung tâm Hội nghị Quốc gia.....	76
3.2.1. Đầu tư thêm khu dịch vụ.....	76
3.2.2. Cơ cấu lại bộ máy tổ chức, quản lý.....	79
Kết luận	87
Tài liệu tham khảo	88
Phụ lục 1	90

DANH MỤC CÁC BẢNG

STT	Số hiệu bảng	Tên bảng	Trang
1	Bảng 2.1	<i>Nhu cầu vốn lưu động cho dự án</i>	41
2	Bảng 2.2	<i>Lãi vay trong thời gian xây dựng</i>	42
3	Bảng 2.3	<i>Tổng mức đầu tư xây dựng cho dự án khu biệt thự (chưa bao gồm trả lãi vay trong thời gian xây dựng)</i>	43
4	Bảng 2.4.	<i>Kế hoạch huy động vốn</i>	45
5	Bảng 2.5	<i>Chi phí tiền lương tính theo thời gian</i>	46
6	Bảng 2.6	<i>Chi phí bảo hiểm y tế, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn</i>	48
7	Bảng 2.7	<i>Chi phí sửa chữa bảo dưỡng</i>	48
8	Bảng 2.8	<i>Khấu hao cơ bản</i>	50
9	Bảng 2.9	<i>Chi phí trả lãi vay trong các năm vận hành</i>	52
10	Bảng 2.10	<i>Tổng hợp chi phí sản xuất kinh doanh</i>	53
11	Bảng 2.11	<i>Bảng xác định doanh thu của dự án</i>	56
12	Bảng 2.12	<i>Phân tích lãi lỗ của dự án</i>	58
13	Bảng 2.13	<i>Bảng tính chỉ số NPV</i>	61
14	Bảng 2.14	<i>Bảng tính chỉ số IRR</i>	65
15	Bảng 2.15	<i>Thu hồi vốn nhờ lợi nhuận và khấu hao</i>	67
16	Bảng 2.16	<i>Xác định chi phí cố định và chi phí biến đổi</i>	68
17	Bảng 2.17	<i>Xác định doanh thu hoà vốn và mức hoạt động hoà vốn</i>	70
18	Bảng 2.18	<i>Đóng góp Ngân sách nhà nước của dự án</i>	72
19	Bảng 3.1	<i>Tổng hợp và so sánh phương án đầu tư</i>	78

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Sau hơn 20 năm đổi mới, mở cửa và chủ động hội nhập kinh tế quốc tế, đi đôi với tăng trưởng và ổn định, nền kinh tế Việt Nam đã có sự chuyển dịch cơ cấu mạnh mẽ. Xu hướng của quá trình này là công nghiệp tăng nhanh và nền kinh tế được hiện đại hóa. Về dài hạn, sự ổn định và thống nhất về chính trị - xã hội là một nhân tố thuận lợi cơ bản, Việt Nam còn có điều kiện mở rộng và ổn định thị trường, thu hút đầu tư, chuyển giao công nghệ để có thể tham gia tích cực hơn vào thị trường khu vực và thế giới, đồng thời là một thị trường với dung lượng lớn, đủ sức hấp dẫn và tạo điều kiện cho nền kinh tế phát triển.

Với việc trở thành thành viên chính thức của Tổ chức Thương mại thế giới (WTO), nước ta đã nhanh chóng hội nhập không chỉ vào nền kinh tế toàn cầu, mà còn tham gia tích cực vào các tổ chức, diễn đàn trên thế giới. Vị thế đất nước không ngừng được nâng cao, Việt Nam nhận được sự kỳ vọng to lớn của cộng đồng quốc tế trong công cuộc mở cửa, phát triển kinh tế và xây dựng đất nước. Trong con mắt của du khách và các nhà đầu tư, Việt Nam nổi lên là một điểm đến an toàn và là địa chỉ đầu tư tin cậy. Điều này đồng nghĩa với nhu cầu rất lớn về nơi lưu trú của các đoàn khách quốc tế, khách du lịch, nhưng trên thực tế Việt Nam đang thiếu hụt trầm trọng hệ thống phòng nghỉ, khách sạn, nhất là phòng nghỉ cao cấp.

Những năm gần đây, nhiều hội nghị, hội thảo quốc tế và khu vực đã được tổ chức thành công ở Việt Nam, trong đó có sự đóng góp không nhỏ của Trung tâm Hội nghị Quốc gia - một công trình trọng điểm của Nhà nước tại thủ đô Hà Nội. Sau 6 năm hoạt động, Trung tâm Hội nghị Quốc gia đã tổ chức hàng trăm sự kiện lớn nhỏ, với nhiều sự kiện có quy mô lớn, như: các

hoạt động của Chính phủ, các Bộ, Ngành trung ương, các tổ chức trong và ngoài nước; các hội nghị khách hàng, triển lãm trưng bày giới thiệu sản phẩm của các tập đoàn kinh tế, các doanh nghiệp; các cuộc biểu diễn nghệ thuật lớn, gặp mặt truyền thông, tôn vinh các giá trị trí tuệ, văn hóa Việt... Đặc biệt là sau khi tổ chức thành công Hội nghị cấp cao Diễn đàn Hợp tác kinh tế Châu Á – Thái bình Dương (APEC) lần thứ 14 vào tháng 11 năm 2006, vị trí, vai trò của Trung tâm Hội nghị Quốc gia đã được xác định rõ hơn và hiện đang vươn đến là một địa điểm tổ chức sự kiện chuyên nghiệp.

Tuy nhiên, cho đến nay hiệu quả khai thác của Trung tâm Hội nghị Quốc gia còn rất thấp, thiếu mô hình phục vụ khép kín, quy trình phục vụ chưa đáp ứng nhu cầu lưu trú của các đoàn khách, đặc biệt là đoàn khách cấp cao của Đảng, Nhà nước và Chính phủ. Họ phải nghỉ tại các khách sạn trong trung tâm thành phố, vừa lãng phí về thời gian đi lại, về chi phí, vừa không tạo được điều kiện thuận lợi để có thể tổ chức các sự kiện diễn ra trong nhiều ngày tại đây. Để đảm bảo khai thác hiệu quả và từng bước mở rộng hoạt động, nâng cao công suất vận hành, chất lượng phục vụ với quy trình phục vụ khép kín, cần thiết phải có một khu biệt thự cao cấp, hiện đại trong khuôn viên Trung tâm Hội nghị Quốc gia.

Trước nhu cầu đó, Dự án đầu tư khu biệt thự Trung tâm Hội nghị Quốc gia tại xã Mỹ Trì, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội đã được triển khai và hoàn thành đưa vào sử dụng trong năm 2012 với 10 khu villa với trang thiết bị hiện đại, đạt tiêu chuẩn tương đương khách sạn 5 sao để phục vụ các đoàn khách cao cấp của Đảng, Nhà nước và Chính phủ. Theo văn bản xác định số lượng thành viên theo thường lệ của đoàn chính thức và tùy tùng của các nước tham gia Hội nghị cao cấp Asean mỗi biệt thự cần 10 phòng tiêu chuẩn trong đó có 01 phòng cao cấp (có tính đến việc bố trí theo tiêu chuẩn phòng Tổng

thống). Tuy nhiên, nhiệm vụ Trung tâm Hội nghị Quốc gia là tăng thu để giảm chi, nên việc đánh giá hiệu quả đầu tư dự án Khu biệt thự Trung tâm Hội nghị Quốc gia là rất cần thiết để đảm bảo dự án phục vụ tốt nhiệm vụ chính trị mặt khác khai thác sử dụng tránh lãng phí, giảm chi phí.

Nhận thức được tầm quan trọng cũng như tính cấp thiết của dự án, việc “*Phân tích hiệu quả dự án đầu tư khu biệt thự Trung tâm Hội nghị Quốc gia*” được tác giả chọn làm đề tài luận văn tốt nghiệp cao học, với hy vọng góp vào việc tiếp tục khảo cứu những vấn đề phức tạp nhưng có ý nghĩa lý luận và thực tiễn đối với dự án này.

2. Tình hình nghiên cứu

Khoa học kinh tế đầu tư có nội dung rất rộng và có tính liên ngành vì vậy tùy theo mục đích của người nghiên cứu, tiếp cận trên nhiều góc độ khác nhau, trên các khía cạnh kinh tế - xã hội, tài chính của dự án đầu tư, so sánh lựa chọn phương án đầu tư..., cho đến nay, đã có một số nghiên cứu về việc lập, phân tích, đánh giá thẩm định một dự án đầu tư, chẳng hạn như:

- GS.TSKH. Nguyễn Văn Chơn (2003), *Kinh tế đầu tư xây dựng*, Nhà xuất bản Xây dựng, tác giả đã đề cập đến một số nội dung chủ yếu về vấn đề kinh tế trong đầu tư, đặc biệt là đầu tư xây dựng cơ bản, từ đó đưa ra các cách tiếp cận trong việc đánh giá hiệu quả kinh tế kết hợp với các chỉ tiêu về kỹ thuật...

- Business Edge (2006), *Phân tích dự án đầu tư “làm thế nào để dự án của bạn được duyệt”*, Nhà xuất bản Trẻ, nội dung cuốn sách bao gồm các phương pháp tiếp cận vấn đề phân tích dự án, với những bài toán cụ thể để tính toán phân tích đánh giá dự án.

- PGS.TS. Nguyễn Bạch Tuyết (chủ biên) (2005), *Giáo trình lập dự án đầu tư*/ Trường Đại học Kinh tế quốc dân, Nhà xuất bản Thống kê, các tác giả đã trình bày một số vấn đề lý luận chung về đầu tư, dự án đầu tư...

Bên cạnh đó, nhiều doanh nghiệp đã cho tiến hành nghiên cứu các dự án trên khía cạnh thực tiễn từ các khâu lập, quản lý và vận hành dự án... Tuy nhiên, cho đến nay chưa có công trình nào nghiên cứu phân tích, đánh giá hiệu quả dự án đầu tư khu biệt thự dưới góc độ khoa học kinh tế đối với Trung tâm Hội nghị Quốc gia. Vì lẽ đó, trên cơ sở kế thừa cách tiếp cận của các nghiên cứu đã có, luận văn sẽ tập trung đánh giá, phân tích hiệu quả dự án đầu tư khu biệt thự Trung tâm Hội nghị Quốc gia.

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

Mục đích nghiên cứu: hệ thống hóa một số vấn đề lý luận cơ bản về dự án đầu tư và phân tích hiệu quả dự án đầu tư khu biệt thự Trung tâm Hội nghị Quốc gia.

Nhiệm vụ nghiên cứu:

- Khái quát hoá những vấn đề lý luận cơ bản về dự án đầu tư.
- Phân tích đánh giá hiệu quả dự án đầu tư khu biệt thự Trung tâm Hội nghị Quốc gia trên khía cạnh tài chính và kinh tế - xã hội.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

Đối tượng nghiên cứu: Hiệu quả dự án đầu tư khu biệt thự Trung tâm Hội nghị Quốc gia.

Phạm vi nghiên cứu: Hiệu quả dự án đầu tư khu biệt thự Trung tâm Hội nghị Quốc gia trên khía cạnh tài chính và kinh tế - xã hội trong giai đoạn từ năm 2011 - 2020.

5. Phương pháp nghiên cứu

Luận văn sử dụng tổng hợp một số phương pháp nghiên cứu khác nhau, trong đó chủ yếu là: phương pháp chuyên gia; phương pháp điều tra; phương pháp thống kê; phương pháp phân tích; phương pháp tổng hợp; phương pháp dự báo...

6. Đóng góp mới của luận văn

- Khái quát hóa những vấn đề lý luận cơ bản về phân tích hiệu quả dự án đầu tư.

- Trên cơ sở phân tích hiệu quả đầu tư dự án khu biệt thự Trung tâm Hội nghị Quốc gia góp phần vào việc đánh giá hiệu quả đầu tư của dự án này một cách chính xác.

7. Kết cấu của luận văn

Ngoài phần mở đầu, kết luận, phụ lục và danh mục tài liệu tham khảo, luận văn gồm 3 chương:

Chương 1: Một số vấn đề lý luận cơ bản về việc phân tích hiệu quả dự án đầu tư

Chương 2: Phân tích hiệu quả dự án đầu tư khu biệt thự Trung tâm Hội nghị Quốc gia.

Chương 3: Một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả dự án đầu tư khu biệt thự Trung tâm Hội nghị Quốc gia

CHƯƠNG 1

MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN CƠ BẢN

VỀ PHÂN TÍCH HIỆU QUẢ DỰ ÁN ĐẦU TƯ

1.1. Một số vấn đề lý luận cơ bản

1.1.1. Đầu tư

Từ các góc độ tiếp cận khác nhau hiện nay có rất nhiều quan niệm khác nhau về đầu tư, có thể điếm ra một số quan niệm như:

Theo *Giáo trình Kinh tế đầu tư xây dựng* của GS.TSKH Nguyễn Văn Chơn, có sáu cách diễn đạt về đầu tư:

Thứ nhất: Đầu tư là quá trình bỏ vốn để tạo nên cũng như để vận hành một loại tài sản kinh doanh nào đó như nhà xưởng, máy móc và vật tư (thường là đầu tư cho các đối tượng vật chất) cũng như để mua cổ phiếu, trái phiếu hoặc cho vay lấy lãi (thường được gọi là đầu tư tài chính), mà ở đây những tài sản đầu tư này có thể sinh lợi dần hoặc thỏa mãn dần một nhu cầu nhất định nào đó cho người bỏ vốn cũng như toàn xã hội trong một thời gian nhất định trong tương lai (thường được gọi là dòng đời của dự án).

Thứ hai: Đầu tư là sử dụng vốn nhằm tạo nên các dữ trữ và tiềm năng về tài sản để sinh lợi dần theo thời gian trong tương lai.

Thứ ba: Đầu tư là một chuỗi hành động chi cho một chủ trương kinh doanh nào đó, và ngược lại chủ đầu tư sẽ nhận được một chuỗi các khoản thu để đảm bảo hoàn vốn và có lãi một cách thỏa đáng.

Thứ tư: Đầu tư là một quá trình quản lý sử dụng tài sản một cách hợp lý, nhất là về mặt cơ cấu của tài sản để sinh lợi.

Thứ năm: Đầu tư cho phương tiện sản xuất để thay thế lao động trực tiếp thủ công là một cách đi đường vòng và là lao động gián tiếp, đầu tư cũng là một hình thức hạn chế tiêu dùng hôm nay để thu được hàng tiêu dùng nhiều hơn trong ngày mai.

Thứ sáu: Đầu tư là sử dụng các khoản tiền đã tích lũy được của xã hội, của các cơ sở sản xuất kinh doanh và dịch vụ, tiền tiết kiệm của dân vào việc tái sản xuất của xã hội nhằm tạo ra các tiềm lực lớn hơn về mọi mặt của đời sống kinh tế xã hội.

Theo *Giáo trình Lập dự án đầu tư* của PGS.TS Nguyễn Bạch Nguyệt đầu tư được xem là quá trình sử dụng các nguồn lực ở hiện tại để tiến hành các hoạt động nhằm thu được kết quả, thực hiện được những mục tiêu nhất định trong tương lai. Đầu tư được chia thành đầu tư trực tiếp và đầu tư gián tiếp.

Như vậy, mỗi cách diễn đạt đều có ưu, nhược điểm khác nhau. Tác giả Nguyễn Văn Chơn cho rằng đầu tư cho các nhân tố sản xuất và kinh doanh, chỉ rõ đối tượng đầu tư, chỉ rõ đầu tư là sự bỏ vốn ở thời điểm hiện tại để sinh lợi trong thời gian tương lai; thiên về đầu tư theo giác độ tài sản; theo giác độ tài chính và thường được dùng để phân tích tài chính của dự án; theo giác độ tổng quát, có nội dung rộng rãi nhất về đầu tư, nhưng dễ lẫn với quá trình kinh doanh nói chung; muốn nhấn mạnh khía cạnh tiến bộ của khoa học kỹ thuật và công nghệ làm thay đổi cách thức lao động của đầu tư và thiên về giác độ vĩ mô, chỉ rõ các nguồn vốn đầu tư và lưu ý đến khía cạnh sản xuất.

1.1.2 Bất động sản

Theo điều 181 Bộ luật Dân sự số 33/2005/QH11 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 14/06/2005 quy định:

Bất động sản là các tài sản bao gồm:

- a, Đất đai;
- b, Nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất đai, kể cả các tài sản gắn liền với nhà, công trình xây dựng đó;
- c, Các tài sản khác gắn liền với đất đai;
- d, Các tài sản khác do pháp luật quy định.

Đầu tư bất động sản: được hiểu là việc đầu tư cho các đối tượng vật chất, mà đối tượng vật chất này là công trình xây dựng,

Dự án đầu tư là tế bào cơ bản của hoạt động đầu tư. Đó là một tập hợp các biện pháp có căn cứ khoa học và cơ sở pháp lý được đề xuất về các mặt kỹ thuật, công nghệ, tổ chức sản xuất, tài chính, kinh tế và xã hội để làm cơ sở cho việc quyết định bỏ vốn đầu tư với hiệu quả tài chính cho doanh nghiệp và hiệu quả kinh tế xã hội đem lại cho quốc gia và xã hội lớn nhất có thể được.

Dự án đầu tư bất động sản là một tập hợp các đề xuất có liên quan đến việc bỏ vốn để tạo mới, mở rộng hoặc cải tạo những cơ sở vật chất nhất định nhằm đạt được sự tăng trưởng về số lượng hoặc duy trì, cải tiến nâng cao chất lượng của sản phẩm hoặc dịch vụ, trong khoảng thời gian xác định.

1.2. Sự cần thiết của phân tích hiệu quả dự án đầu tư bất động sản trong nền kinh tế

Sử dụng hiệu quả các nguồn tài nguyên để đáp ứng nhu cầu phát triển mạnh mẽ, là một trong những đòi hỏi cấp bách trong thời kỳ hiện nay của Việt Nam. Đất đai là một tài nguyên được đánh giá là “hiếm” do tốc độ tăng trưởng quá nhanh của đất nước. Vì vậy việc chỉ ra hiệu quả của một dự án đầu tư bất động sản về khía cạnh kinh tế - xã hội, về mặt quy hoạch lâu dài đã trở

thành một vấn đề có tầm quan trọng, đặc biệt là trong bối cảnh nền kinh tế Việt Nam đã và đang hội nhập sâu rộng vào nền kinh tế quốc tế và khu vực.

Hiệu quả của một dự án đầu tư là toàn bộ mục tiêu đề ra của dự án, biểu hiện bằng các chỉ tiêu định tính (thể hiện ở các loại hiệu quả đạt được) và bằng các chỉ tiêu định lượng (thể hiện quan hệ giữa chi phí đã bỏ ra của dự án và các kết quả đạt được theo mục tiêu của dự án, bất kỳ dự án nào đều có mục tiêu và được thể hiện ở hai mức: mục tiêu phát triển và mục tiêu trực tiếp.

- Mục tiêu phát triển thể hiện sự đóng góp của dự án vào việc thực hiện các mục tiêu chung của quốc gia, thông qua những lợi ích dự án mang lại cho quá trình phát triển kinh tế - xã hội.

- Mục tiêu trực tiếp của chủ đầu tư là mục tiêu cụ thể cần đạt được của việc thực hiện dự án, thông qua những lợi ích tài chính mà chủ đầu tư thu được từ dự án.

1.3. Phân tích tài chính của dự án đầu tư bất động sản

Phân tích tài chính là một nội dung quan trọng trong quá trình lập dự án đầu tư. Phân tích tài chính nhằm đánh giá tính khả thi của dự án về mặt tài chính.

Phân tích tài chính có vai trò quan trọng không chỉ đối với chủ đầu tư, mà còn cả đối với các cơ quan có thẩm quyền quyết định đầu tư của Nhà nước, các cơ quan tài trợ vốn cho dự án.

Đối với chủ đầu tư: Phân tích tài chính cung cấp các thông tin cần thiết để chủ đầu tư đưa ra quyết định có nên đầu tư không vì mục tiêu của các tổ chức và các cá nhân đầu tư là việc lựa chọn đầu tư vào đâu để đem lại lợi nhuận thích đáng nhất. Ngay cả các tổ chức kinh doanh phi lợi nhuận, phân tích tài chính cũng là một khía cạnh quan tâm. Các tổ chức này muốn tối giản

chi phí bỏ ra mà vẫn đạt được hiệu quả mong muốn, cũng như muốn đảm bảo về khoản tiền của mình khi dự án kết thúc.

Đối với các cơ quan có thẩm quyền quyết định đầu tư của nhà nước: Phân tích này xem xét cho phép đầu tư đối với các dự án sử dụng nguồn vốn của Nhà nước.

Đối với các cơ quan tài trợ cho dự án: Phân tích tài chính là căn cứ quan trọng để quyết định tài trợ vốn cho dự án. Dự án chỉ có khả năng trả nợ khi dự án đó phải được đánh giá là khả thi về mặt tài chính. Có nghĩa là dự án đó phải đạt được hiệu quả tài chính và có độ an toàn cao về mặt tài chính.

1.3.1. Các chỉ tiêu phân tích tài chính dự án đầu tư

1.3.1.1. Các chỉ tiêu đánh giá tiềm lực tài chính của doanh nghiệp

- Hệ số vốn tự có so vốn đi vay: Hệ số này phải lớn hơn hoặc bằng 1. Đối với dự án có triển vọng, hiệu quả thu được là rõ ràng thì hệ số này có thể nhỏ hơn 1, vào khoảng 2/3 thì dự án thuận lợi.

- Tỷ trọng vốn tự có trong tổng vốn đầu tư phải lớn hơn hoặc bằng 50%. Đối với dự án có triển vọng, hiệu quả rõ ràng thì tỷ trọng này có thể là 40%, thì dự án thuận lợi.

Như vậy, hai chỉ tiêu trên nói lên tiềm lực tài chính đảm bảo cho dự án thực hiện được thuận lợi.

1.3.1.2. Các chỉ tiêu lợi nhuận thuần và thu nhập thuần của dự án

Đây là các chỉ tiêu đánh giá quy mô lãi của dự án.

Chỉ tiêu lợi nhuận thuần (W-Worth) được tính cho từng năm hoặc từng giai đoạn hoạt động của đời dự án.

Lợi nhuận thuần từng năm (W_i) được tính như sau :

$$W_i = O_i - C_i$$

Trong đó:

O_i : Doanh thu thuần năm i .

C_i : Các chi phí ở năm i bao gồm tất cả các khoản chi có liên quan đến sản xuất, kinh doanh ở năm thứ i : Chi phí sản xuất, chi phí tiêu thụ sản phẩm, chi phí quản lý hành chính, chi phí khấu hao, chi phí trả lãi vốn vay, thuế thu nhập doanh nghiệp và chi phí khác.

Tổng lợi nhuận thuần của cả đời dự án theo mặt bằng hiện tại có thể được xác định như sau:

$$PV(W) = \sum_{i=1}^n w_{ipv} = W_1 \frac{1}{(1+r)^1} + W_2 \frac{1}{(1+r)^2} + \dots + W_n \frac{1}{(1+r)^n}$$

Lợi nhuận thuần bình quân. Chỉ tiêu tổng lợi nhuận thuần thường tính chuyển về mặt bằng hiện tại nên chỉ tiêu lợi nhuận thuần bình quân năm hoặc từng giai đoạn của đời dự án cũng thường tính theo mặt bằng thời gian ở hiện tại ($\overline{W_{pv}}$) với công thức tính như sau:

$$\overline{W_{pv}} = \frac{\sum_{i=1}^n W_{ipv}}{n}$$

Trong thực tế lập dự án người ta có thể lấy mức lợi nhuận thuần ở năm hoạt động trung bình trong các năm của đời dự án làm chỉ tiêu lợi nhuận thuần bình quân. Tuy nhiên, mức độ chính xác không bằng áp dụng công thức trên. Người ta cũng có thể xem mức lợi nhuận san đều hàng năm là mức lợi nhuận bình quân theo công thức:

$$\overline{W} = A_w = \left(\sum_{i=1}^n W_{ipv} \right) \frac{r(1+n)^n}{(1+r)^n - 1}$$

Chỉ tiêu lợi nhuận thuần bình quân năm có tác dụng so sánh khi đánh giá và lựa chọn dự án đầu tư.

Để đánh giá đầy đủ quy mô lãi của cả đời dự án trong phân tích tài chính thường sử dụng chỉ tiêu thu nhập thuần. Thu nhập thuần của dự án tại một thời điểm (đầu thời kỳ phân tích hay cuối thời kỳ phân tích) là chênh lệch giữa tổng các khoản thu và các khoản chi phí của cả đời dự án đã được đưa về cùng một thời điểm đó. Bởi vậy, chỉ tiêu này bao gồm không chỉ tổng lợi nhuận hàng năm của cả đời dự án mà còn bao gồm các khoản thu khác không trực tiếp do hoạt động sản xuất kinh doanh mang lại như: Giá trị thu hồi thanh lý tài sản cố định ở cuối đời dự án, thu hồi vốn lưu động...

Cũng như chỉ tiêu lợi nhuận thuần, thu nhập thuần của dự án thường được tính chuyển về mặt bằng hiện tại (đầu thời kỳ phân tích) (NPV- Net Present Value) và được xác định theo công thức:

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

Trong đó:

B_i : Khoản thu của dự án ở năm i . Nó có thể là doanh thu thuần năm i , giá trị thanh lý tài sản cố định ở các thời điểm trung gian (khi các tài sản hết tuổi thọ theo quy định) và ở tuổi đời dự án, vốn lưu động bỏ ra ban đầu và được thu về ở thời điểm dự án v.v..

C_i : Khoản chi phí của dự án ở năm i . Nó có thể là chi phí vốn đầu tư ban đầu để tạo ra tài sản cố định và tài sản lưu động ở thời điểm đầu và tạo ra tài sản cố định ở các thời điểm trung gian, chi phí vận hành năm của dự án...

n : Số năm hoạt động của đời dự án.

r : Tỷ suất chiết khấu được chọn.

Chỉ tiêu giá trị hiện tại của thu nhập thuần được xem là tiêu chuẩn quan trọng để đánh giá dự án đầu tư.

Dự án được chấp thuận (đánh giá) khi $NPV \geq 0$. Khi đó tổng các khoản thu của dự án \geq tổng các khoản chi phí sau khi đã đưa về mặt bằng hiện tại.

Ngược lại, dự án không được chấp nhận khi $NPV < 0$. Khi đó tổng thu của dự án không bù đắp được chi phí bỏ ra.

Chỉ tiêu NPV còn được sử dụng như tiêu chuẩn tốt nhất để lựa chọn các dự án loại trừ lẫn nhau (trong trường hợp không có hạn chế về nguồn vốn).

Thu nhập thuần của dự án có thể tính về thời điểm tương lai (cuối thời kỳ phân tích) (NFV- Net Future Value).

Giá trị tương lai của thu nhập thuần được tính theo công thức sau:

$$NFV = \sum_{i=0}^n B_i(1+r)^{n-i} - \sum_{i=0}^n C_i(1+r)^{n-i}$$

Cũng như chỉ tiêu NPV, NFV cũng được sử dụng để đánh giá dự án. Dự án được chấp nhận khi $NFV \geq 0$ và không được chấp nhận khi $NFV < 0$.

Chỉ tiêu NFV cũng được sử dụng để so sánh lựa chọn các dự án đầu tư loại trừ lẫn nhau.

1.3.1.3. Tỷ suất lợi nhuận thuần vốn đầu tư (RR)

Chỉ tiêu này nếu tính cho từng năm (RR_i) phản ánh mức lợi nhuận thu được từng năm tính trên một đơn vị vốn đầu tư hoặc phản ánh mức độ thu hồi vốn đầu tư ban đầu nhờ thu được lợi nhuận hàng năm.

Công thức xác định tỷ suất lợi nhuận vốn đầu tư từng năm như sau:

$$RR = \frac{W_{iPV}}{I_{V_0}}$$

Trong đó:

W_{iPV} : Lợi nhuận thu được trong năm I tính theo mặt bằng hiện tại (thời điểm dự án bắt đầu đi vào hoạt động).

I_{V_0} : Vốn đầu tư tại thời điểm dự án bắt đầu đi vào hoạt động.

RR_i có tác dụng so sánh giữa các năm của đời dự án.

• Tỷ suất lợi nhuận vốn đầu tư bình quân năm của đời dự án (\overline{RR}) được xác định như sau:

$$\overline{RR} = \frac{\overline{W_{PV}}}{I_{V_0}}$$

Trong đó:

$\overline{W_{PV}}$ – Lợi nhuận thuần bình quân năm của đời dự án theo mặt bằng hiện tại.

Trong thực tế (trong nghiên cứu tiền khả thi) để tính RR người ta có thể lấy lợi nhuận thuần của một năm hoạt động ở mức trung bình trong đời dự án và áp dụng công thức tính RR giản đơn (không xét đến yếu tố thời gian của tiền) sau đây:

$$\overline{RR} = \frac{W}{I_{V_0}}$$

Trong đó:

W – Lợi nhuận thuần năm hoạt động trung bình của đời dự án.

Chỉ tiêu tỷ suất lợi nhuận vốn đầu tư còn có thể tính cho cả đời dự án. Nó phản ánh mức giá trị hiện tại của thu nhập tính trên 1 đơn vị vốn đầu tư ban đầu.

1.3.1.4. Tỷ số lợi ích – Chi phí (B/C)

Chỉ tiêu tỷ số lợi ích – chi phí được xác định bằng tỷ số giữa lợi ích thu được và chi phí bỏ ra của dự án.

Lợi ích và chi phí của dự án có thể tính theo giá trị ở thời điểm hiện tại hoặc thời điểm tương lai. Việc quy về thời điểm tương lai để tính chỉ tiêu này ít được sử dụng.

Bởi vậy, chỉ tiêu B/C thường được xác định theo công thức sau:

$$\frac{B}{C} = \frac{\sum_{i=0}^n B_i \frac{1}{(1+r)^i}}{\sum_{i=0}^n C_i \frac{1}{(1+r)^i}} = \frac{PV(B)}{PV(C)}$$

Trong đó:

B_i : Doanh thu (hay lợi ích) ở năm i .

C_i : Chi phí năm i

PV (B) : Giá trị hiện tại của các khoản lợi ích bao gồm doanh thu ở các năm của đời dự án.

PV (C) : Giá trị hiện tại của các khoản chi phí.

Lưu ý: Khi tính chỉ tiêu B/C, giá trị thanh lý tài sản được khấu trừ vào tổng chi phí sau khi chuyển về cùng mặt bằng thời gian hiện tại.

Tỷ số B/C có thể được tính theo công thức sau:

$$\frac{B}{C} = \frac{AV(B)}{AV(C)}$$

Trong đó:

AV(B): (Annual Value of Benefit) – Doanh thu (lợi ích) đều đặn hàng năm.

AV (C) : (Annual Value of Cost) – Chi phí đều đặn hàng năm.

Chỉ tiêu B/C được sử dụng để đánh giá dự án đầu tư. Dự án được chấp nhận khi $B/C \geq 1$. Khi đó, tổng các khoản lợi ích của dự án đủ để bù đắp chi phí phải bỏ ra của dự án, dự án có khả năng sinh lợi. Ngược lại, nếu $B/C < 1$ dự án bị bác bỏ.

Chỉ tiêu B/C cũng được sử dụng như một tiêu chuẩn trong so sánh lựa chọn các phương án đầu tư.

1.3.1.5. Thời gian thu hồi vốn đầu tư (T)

Thời gian thu hồi vốn đầu tư (ký hiệu T) là số thời gian cần thiết mà dự án cần hoạt động để thu hồi đủ số vốn đầu tư ban đầu. Nó chính là khoảng thời gian để hoàn trả số vốn đầu tư ban đầu bằng các khoản lợi nhuận thuần hoặc tổng lợi nhuận thuần và khấu hao thu hồi hàng năm.

Thời gian thu hồi vốn đầu tư có thể xác định khi chưa tính đến yếu tố thời gian của tiền gọi là thời gian thu hồi vốn đầu tư giản đơn và thời gian thu hồi vốn đầu tư có tính đến yếu tố giá trị thời gian của tiền.

Vì tiền có giá trị về mặt thời gian, các khoản thu hồi của dự án (lợi nhuận thuần và khấu hao) lại xuất hiện ở những năm khác nhau nên thời gian thu hồi vốn đầu tư giản đơn chưa phản ánh chính xác hiệu quả đầu tư của dự án. Để khắc phục hạn chế này người ta xác định chỉ tiêu thời gian thu hồi vốn có tính đến yếu tố thời gian của tiền.

Phương pháp xác định thời gian thu hồi vốn đầu tư có tính đến yếu tố thời gian của tiền cũng tuân theo phương pháp chung : cộng dồn và trừ dần.

• Phương pháp cộng dồn : Thời gian thu hồi vốn đầu tư theo phương pháp cộng dồn được tính như sau:

$$\sum_{i=1}^T (W + D)_{ipv} \rightarrow \geq I_{v_0}$$

T là năm thu hồi vốn.

• Phương pháp trừ dần: Thời gian thu hồi vốn đầu tư tính theo phương pháp trừ dần như sau:

Nếu Iv_i là vốn đầu tư phải thu hồi ở năm i .

$(W+D_i)$ là lợi nhuận thuần và khấu hao năm i .

$\Delta_i = Iv_i - (W+D_i)$ là số vốn đầu tư còn lại chưa thu hồi được của năm i , phải chuyển sang năm $(i+1)$ để thu hồi tiếp.

Ta có: $Iv_{i+1} = \Delta_i(1+r)$ hay $Iv_{i-1}(1+r)$

Khi $\Delta_i \rightarrow 0$ thì $i \rightarrow T$.

Thời gian thu hồi vốn đầu tư có tính đến yếu tố thời gian của tiền cũng có thể được xác định theo tình hình hoạt động của từng năm:

$$T_i = \frac{I_{v_o}}{(W+D)_{ipv}}$$

Chỉ tiêu này (T_i) cho biết thời gian thu hồi vốn nếu chỉ dựa vào khoản thu hồi lợi nhuận thuần và khấu hao của năm i .

• Thời gian thu hồi vốn đầu tư tính theo tình hình hoạt động bình quân năm của cả đời dự án (\bar{T}).

$$\bar{T} = \frac{I_{v_o}}{(W+D)_{PV}}$$

Chỉ tiêu này (\bar{T}) cho biết thời gian thu hồi vốn đầu tư nếu chỉ dựa vào khoản thu hồi bình quân năm ($\overline{W+D}$) của đời dự án.

1.3.1.6. Tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR)

Chỉ tiêu này còn được gọi là suất thu lợi nội tại, tỷ suất nội hoàn, suất thu hồi nội bộ.

Tỷ suất hoàn vốn nội bộ là mức lãi suất nếu dùng nó làm tỷ suất chiết khấu để tính các khoản thu, chi của dự án về cùng mặt bằng thời gian hiện tại thì tổng thu sẽ cân bằng với tổng chi, tức là:

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

Hay:

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

IRR là một chỉ tiêu cơ bản trong phân tích tài chính dự án. Với bản chất của chỉ tiêu này, nó được sử dụng để đánh giá dự án. Dự án được chấp nhận khi $IRR \geq r$ giới hạn. r giới hạn có thể là lãi suất đi vay nếu lãi suất vay vốn để đầu tư, có thể là tỷ suất lợi nhuận định mức do Nhà nước cấp, có thể là chi phí cơ hội nếu dự án sử dụng vốn tự có để đầu tư. Chỉ tiêu IRR có thể được xác định theo các phương pháp sau:

- Sử dụng vi tính nếu đã có chương trình phần mềm ứng dụng.
- Thử dần các giá trị của tỷ suất chiết khấu r ($0 < r < \infty$) vào vị trí của IRR trong công thức trên. Trị số nào của r làm cho nhận được công thức (6.48), trị số r đó chính là IRR cần tìm. Phương pháp này mất nhiều thời gian và có tính mò mẫm.
- IRR xác định qua vẽ đồ thị:

Lập hệ trục tọa độ, trên trục hoành biểu thị các giá trị của tỷ suất chiết khấu r , trên trục tung biểu thị các giá trị của thu nhập thuần tính theo mặt bằng thời gian hiện tại (NPV). Lần lượt lấy các giá trị $r_1, r_2, r_3 \dots$ thay vào vị trí của IRR trong công thức (56) ta lần lượt nhận được các giá trị hiện tại của

thu nhập thuần tương ứng $NPV_1, NPV_2, NPV_3 \dots$ (các giá trị này có thể là số dương hoặc số âm).

Sau đó, biểu diễn các giá trị $(r_1, NPV_1), (r_2, NPV_2), (r_2, NPV_3) \dots$ lên đồ thị ta được một đường cong. Đường cong này cắt trục hoành tại một điểm, tại đó $NPV = 0$ và điểm đó chính là IRR cần tìm (xem hình 6.3).

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

Phương pháp này đòi hỏi phải vẽ rất chính xác hoặc sử dụng các phần mềm thích hợp trên máy vi tính.

- IRR được xác định bằng phương pháp nội suy tức là phương pháp xác định một giá trị cần tìm giữa hai giá trị đã chọn. Theo phương pháp này cần tìm 2 tỷ suất chiết khấu r_1 và r_2 ($r_2 > r_1$) sao cho ứng với r_1 ta có $NPV_1 > 0$; ứng với r_2 ta có $NPV_2 < 0$. IRR cần tìm (ứng với $NPV = 0$) sẽ nằm giữa hai tỷ suất chiết khấu r_1 và r_2 . Việc nội suy giá trị thứ ba (IRR) giữa hai tỷ suất chiết khấu trên được thực hiện theo công thức sau:

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

Trong đó: $r_2 > r_1$ và $r_2 - r_1 \leq 5\%$

$NPV_1 > 0$ gần 0, $NPV_2 < 0$ gần 0

Phương pháp nội suy để tìm IRR có thể biểu diễn ở hình 6.4:

Từ hình vẽ ta thấy: $IRR = r_1 + BC$

ΔABC đồng dạng $\Delta AB'C'$

1.3.1.7. Điểm hòa vốn (BEP)

Điểm hòa vốn là điểm mà tại đó doanh thu vừa đủ trang trải các khoản chi phí bỏ ra. Tại thời điểm hòa vốn tổng doanh thu bằng tổng chi phí do đó tại đây dự án chưa có lãi nhưng cũng ko bị lỗ. Bởi vậy, chỉ tiêu này cho biết khối lượng sản phẩm hoặc mức doanh thu (do bán sản phẩm đó) thấp nhất cần phải đạt được của dự án để đảm bảo bù đắp được chi phí bỏ ra.

Điểm hòa vốn được biểu hiện bằng chỉ tiêu hiện vật (sản lượng tại điểm hòa vốn). Nếu sản lượng hoặc doanh thu của cả đời dự án lớn hơn sản lượng hay doanh thu tại điểm hòa vốn thì dự án có lãi, ngược lại nếu đạt thấp hơn thì dự án bị lỗ. Do đó, chỉ tiêu điểm hòa vốn càng nhỏ càng tốt, mức độ an toàn của dự án càng cao, thời hạn thu hồi vốn càng ngắn.

Có 2 phương pháp xác định điểm hòa vốn.

- Phương pháp đại số: Áp dụng phương pháp này nhằm tìm ra công thức lý thuyết xác định điểm hòa vốn, mối quan hệ giữa điểm hòa vốn với các yếu tố liên quan. Từ đó, giúp chúng ta có biện pháp tác động vào các yếu tố đó trong quá trình quản lý thực hiện dự án nhằm làm cho điểm hòa vốn nhỏ nhất.

Theo phương pháp này, để xác định điểm hòa vốn chúng ta giả thiết gọi: X là số lượng sản phẩm sản xuất và bán được của cả đời dự án (nếu tính điểm hòa vốn cho cả đời dự án hoặc là một năm (nếu tính điểm hòa vốn cho một năm của đời dự án).

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

x : Số lượng sản phẩm sản xuất và bán được tại điểm hòa vốn.

p : Giá bán 1 sản phẩm.

v : Biến phí hay chi phí khả biến tính cho 1 sản phẩm (biến phí gồm chi phí về nguyên, vật liệu, năng lượng, nhiên liệu, tiền lương của lao động trực tiếp, chi phí vận chuyển, tiền trả lãi vay ngắn hạn.. Chi phí này thay đổi tỷ lệ thuận với khối lượng sản phẩm sản xuất).

f : Tổng định phí cả đời dự án (nếu tính điểm hòa vốn cho cả đời dự án) hoặc định phí của 1 năm (nếu tính điểm hòa vốn cho một năm của đời dự án). Định phí hay chi phí bất biến bao gồm cho bộ máy gián tiếp, lãi vay, khấu hao tài sản cố định, chi phí bảo dưỡng, bảo hiểm, thuế cố định từng năm, tiền thuê bất động sản hàng năm... Chi phí này không thay đổi theo sản phẩm sản xuất.

Nếu gọi:

$y_1 = xp$ là phương trình doanh thu

$y_2 = xv + f$ là phương trình chi phí. Tại thời điểm hòa vốn tổng doanh thu bằng tổng chi phí, do đó:

$$y_1 = y_2 \Rightarrow xp = xv + f$$

Từ đó suy ra: $x = \frac{f}{p - v}$

Đây là công thức xác định điểm hòa vốn tính bằng đơn vị hiện vật.

Sản lượng hòa vốn (x) tỷ lệ thuận với f , tỷ lệ nghịch với $(p - v)$. Người đầu tư quan tâm $x \rightarrow \min$. Muốn vậy, phải tìm mọi biện pháp giảm f , tăng p , giảm v . Tuy nhiên, mọi sự thay đổi f , p , v chỉ có thể trong giới hạn thị trường và người đầu tư chấp nhận được.

• Doanh thu hòa vốn (điểm hòa vốn tính bằng đơn vị giá trị). Trong trường hợp sản xuất 1 loại sản phẩm ta có công thức sau:

$$O_h = P_x = p \frac{f}{p-v} = \frac{f}{1-\frac{v}{p}}$$

Trong đó:

x : Số lượng sản phẩm sản xuất và bán được ở điểm hòa vốn.

P : giá bán một sản phẩm.

v : biến phí hay chi phí khả biến tính cho một sản phẩm

f : Tổng định phí của cả đời dự án nếu tính điểm hòa vốn cho cả đời dự án hoặc định phí của một năm nếu tính điểm hòa vốn cho một năm của cả đời dự án.

Trong trường hợp sản xuất nhiều loại sản phẩm:

$$O_h = \frac{f}{\sum_{i=1}^m (1-\frac{v_i}{p_i}) \frac{x_i p_i}{\sum_{i=1}^m x_i p_i}}$$

Trong đó: m : số loại sản phẩm

p_i : giá bán một đơn vị sản phẩm i

x_i : số sản phẩm i

i = 1, 2, 3, ..., m

Từ điểm hòa vốn x, xác định mức hoạt động hòa vốn của dự án (ký hiệu M).

$$M_{(\%)} = \frac{x}{X} * 100\%$$

Hoặc:
$$M_{(\%)} = \frac{f}{O-V} * 100\%$$

Trong đó:

X : Số lượng sản phẩm sản xuất và bán được của cả đời dự án.

O : Doanh thu bán sản phẩm sản xuất của cả đời dự án.

$$(O = Xp)$$

V : Tổng biến phí cả đời dự án ($V = Xv$).

Như vậy, mức hoạt động hòa vốn càng nhỏ thì dự án càng có lãi, bởi vậy người đầu tư quan tâm làm sao cho mức hoạt động hòa vốn là nhỏ nhất. Từ mức hoạt động hòa vốn, có thể xác định được là an toàn cho việc sản xuất ra sản phẩm (ký hiệu L) như sau:

$$L_{(\%)} = 100\% - \frac{x}{X} * 100\%$$

Hoặc:
$$L_{(\%)} = 100\% - \frac{x}{O - V} * 100\%$$

Điểm hòa vốn có thể được xác định khi biết mức hoạt động hòa vốn. Khi đó sản lượng tại điểm hòa vốn được xác định:

$$x = M \cdot X$$

Doanh thu tại điểm hòa vốn:

$$O_h = M \cdot O$$

+ Phương pháp lập đồ thị: Lập một trục tọa độ, trục hoành biểu thị số lượng sản phẩm, trục tung biểu thị chi phí hoặc doanh thu do bán sản phẩm. Vì điểm hòa vốn là điểm ở đó doanh thu bằng chi phí nên điểm hòa vốn chính là giao điểm của đường biểu diễn doanh thu và đường biểu diễn chi phí.

Phương trình doanh thu và phương trình chi phí cắt nhau tại điểm M(x_M , y_M). M chính là điểm hòa vốn.

X_M : sản lượng hòa vốn.

Y_M : doanh thu hòa vốn.

$x_M X$: lề an toàn cho việc sản xuất sản phẩm.

Nếu lấy một điểm nào đó trong khoảng OX_M . Ví dụ x_1 , có thể tính được số vốn chưa thu hồi tại x_1 (ứng với số lượng sản phẩm sản xuất x_1).

Nếu lấy một điểm nào đó trong khoảng $x_M X$ (khoảng lãi), ví dụ x_2 có thể tính số lãi ở thời điểm x_2 (ứng với số lượng sản phẩm sản xuất x_2).

Như vậy, bằng phương pháp đồ thị cho phép thấy được một cách trực quan điểm hòa vốn, xác định được mức lãi, mức lỗ tương ứng với mức cụ thể của số lượng sản phẩm được sản xuất, mức hoạt động hòa vốn của dự án.

Trong thực tế không phải lúc nào chi phí, doanh thu cũng bằng tỷ lệ thuận với số lượng sản phẩm. Đối với những dự án nhỏ khi đi vào hoạt động thường ảnh hưởng không đáng kể tới giá đầu vào đầu ra. Đối với các dự án lớn, khi đi vào hoạt động đã ảnh hưởng đến giá đầu vào và đầu ra.

Điểm hòa vốn cũng có thể tính cho từng năm tùy theo mục tiêu cần phân tích, người ta có thể tính các loại điểm hòa vốn sau:

- Điểm hòa vốn lý thuyết (điểm hòa vốn lỗ lãi) công thức xác định của chúng như đã trình bày trên nhưng chỉ khác ở chỗ tổng định phí chỉ được tính cho một năm của đời dự án.

Công thức tính điểm hòa vốn lý thuyết tính cho một năm của đời dự án như sau:

- Sản lượng tại điểm hòa vốn lý thuyết:

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

Trong đó: f là định phí tính cho năm xem xét của đời dự án.

- Doanh thu tại điểm hòa vốn lý thuyết:

$$O_h = xp \quad \text{hoặc} \quad O_h = \frac{f}{1 - \frac{v}{p}}$$

• Điểm hòa vốn tiền tệ (điểm hòa vốn hiện kim) là điểm mà tại đó dự án bắt đầu có tiền để trả nợ vay kể cả dùng khấu hao.

Công thức xác định điểm hòa vốn tiền tệ cho một năm của đời dự án như sau:

- Sản lượng tại điểm hòa vốn tiền tệ:

$$x_1 = \frac{f - D}{p - v}$$

Trong đó:

D : khấu hao của năm xem xét.

f : định phí tính toán cho năm xem xét của đời dự án.

- Doanh thu tại điểm hòa vốn tiền tệ của năm xem xét được tính:

$$O_{ht} = x_1 p \quad \text{hoặc} \quad O_{ht} = \frac{f - D}{1 - \frac{v}{p}}$$

• Điểm hòa vốn trả nợ là điểm mà tại đó dự án có đủ tiền để trả nợ vốn vay và đóng thuế thu nhập.

Công thức xác định điểm hòa vốn trả nợ cho một năm của đời dự án như sau:

- Sản lượng tại điểm hòa vốn trả nợ:

$$x_n = \frac{f - D + N + T}{p - v}$$

- Doanh thu tại điểm hòa vốn trả nợ được xác định:

$$O_{hm} = X_n \cdot p$$

Hoặc:

$$O_{ht} = \frac{f - D + N + T}{1 - \frac{v}{p}}$$

Trong đó:

N: nợ gốc phải trả trong năm

T: thuế thu nhập doanh nghiệp.

1.3.2. Đánh giá độ an toàn về mặt tài chính dự án đầu tư

Độ an toàn về tài chính của dự án là một nội dung cần xem xét trong quá trình phân tích và thẩm định tài chính dự án đầu tư. Nó là một căn cứ quan trọng để đánh giá tính khả thi về tài chính của dự án.

Tính khả thi về tài chính của dự án được đánh giá không chỉ qua các chỉ tiêu phản ánh hiệu quả tài chính của dự án như: IRR, NPV... mà còn được thực hiện trên các mặt sau:

- An toàn về nguồn vốn.
- An toàn về khả năng thanh toán nghĩa vụ tài chính ngắn hạn và khả năng trả nợ.
- An toàn cao cho các chỉ tiêu hiệu quả tính toán (tính chắc chắn của các chỉ tiêu hiệu quả dự kiến của dự án). Sự phân tích này được thực hiện thông qua phân tích độ nhạy của dự án.

1.3.2.1. An toàn về nguồn vốn

Để xem xét độ an toàn về nguồn vốn của dự án cần phải chú ý đến các vấn đề sau:

- Các nguồn vốn huy động phải được đảm bảo không chỉ đủ về số lượng mà còn phải phù hợp về tiến độ cần bỏ vốn.
- Tính đảm bảo về pháp lý và cơ sở thực tiễn của các nguồn vốn huy động.
- Xem xét các điều kiện cho vay vốn, hình thức thanh toán và trả nợ vốn.

Ngoài ra, trong việc huy động vốn cần đảm bảo tỷ lệ hợp lý giữa vốn tự có (bao gồm cả vốn góp cổ phần và liên doanh) và vốn đi vay (tỷ lệ này phải đảm bảo ≥ 1).

1.3.2.2. An toàn về khả năng thanh toán nghĩa vụ tài chính ngắn hạn và khả năng trả nợ

An toàn về khả năng thanh toán nghĩa vụ tài chính ngắn hạn được thể hiện qua việc xem xét chi tiêu: tỷ lệ giữa tài sản lưu động so với nợ ngắn hạn (còn được gọi là tỷ lệ khả năng thanh toán thiện hành) = Tài sản lưu động/Nợ ngắn hạn.

Tỷ lệ khả năng thanh toán hiện hành phản ánh khả năng thanh toán ngắn hạn của doanh nghiệp. Tỷ lệ này phải ≥ 1 và được xem xét cụ thể cho từng ngành nghề kinh doanh.

An toàn về khả năng trả nợ của dự án

Đối với các dự án vay vốn để đầu tư cần phải xem xét khả năng trả nợ. Khả năng trả nợ của dự án được đánh giá trên cơ sở nguồn thu và nợ (nợ gốc và lãi) phải trả hàng năm của dự án. Việc xem xét này được thể hiện thông qua bảng cân đối thu chi và tỷ số khả năng trả nợ của dự án.

Nguồn nợ hàng năm của dự án

$$\text{Tỷ số khả năng trả nợ của dự án} = \frac{\text{Nợ phải trả hàng năm (gốc và lãi)}}{\text{Nợ phải trả hàng năm (gốc và lãi)}}$$

Nguồn trả nợ hàng năm của dự án gồm lợi nhuận (sau khi trừ thuế thu nhập), khấu hao cơ bản và lãi phải trả hàng năm.

Nợ phải trả hàng năm của dự án do người vay quyết định có thể theo mức đều đặn hàng năm hoặc có thể là trả nợ gốc đều trong một số năm, lãi trả hàng năm tính trên số vốn vay còn lại, có thể trả nợ theo mục thay đổi hàng năm...

Tỷ số khả năng trả nợ của dự án được so sánh với mức quy định chuẩn. Mức này được xác định theo từng ngành nghề. Dự án được đánh giá có khả năng trả nợ khi tỷ số khả năng trả nợ của dự án phải đạt được mức quy định chuẩn.

Ngoài ra khả năng trả nợ của dự án còn được đánh giá thông qua việc xem xét sản lượng và doanh thu tại điểm hòa vốn trả nợ.

Khả năng trả nợ của dự án đóng vai trò quan trọng trong việc đánh giá độ an toàn về mặt tài chính của dự án đồng thời cũng là chỉ tiêu được các nhà cung cấp tín dụng cho dự án đặc biệt quan tâm và coi là một trong các tiêu chuẩn để chấp nhận cung cấp tín dụng cho dự án hay không.

1.4. Phân tích khía cạnh kinh tế - xã hội dự án đầu tư bất động sản

Phân tích khía cạnh kinh tế - xã hội dự án đầu tư là sự so sánh, đánh giá một cách có hệ thống giữa những chi phí và các lợi ích của dự án trên quan điểm của toàn bộ nền kinh tế và toàn bộ xã hội.

Phân tích khía cạnh kinh tế nhằm xác định những đóng góp của dự án vào các mục tiêu phát triển cơ bản của nền kinh tế và phúc lợi của đất nước. Để nói lên hiệu quả của lợi ích kinh tế xã hội mà dự án mang lại, cần phải tiến

hành so sánh giữa lợi ích mà nền kinh tế và toàn bộ xã hội thu được với những chi phí xã hội phải bỏ ra hay là sự đóng góp của xã hội khi thực hiện dự án.

1.4.1. Tác động đến lao động và việc làm

Để đánh giá tác động của dự án đến lao động và việc làm có thể xem xét cả các chỉ tiêu tuyệt đối và các chỉ tiêu tương đối đó là: chỉ tiêu số lao động có việc làm do thực hiện dự án và chỉ tiêu số lao động có việc làm tính trên 1 đơn vị giá trị vốn đầu tư.

- Số lao động có việc làm

Bao gồm số lao động có việc làm trực tiếp cho dự án và số lao động có việc làm ở các dự án liên đới (số lao động việc làm gián tiếp).

Trong khi tạo việc làm cho một số lao động, thì sự hoạt động của dự án mới cũng có thể làm cho một số lao động của các cơ sở sản xuất kinh doanh dịch vụ khác bị mất việc do các cơ sở này không cạnh tranh nổi với sản phẩm của dự án mới, phải thu hẹp sản xuất. Tuy nhiên số lượng này không thể xác định chính xác được mà chỉ có thể biện luận bằng lý thuyết.

- Số lao động có việc làm trên một đơn vị đầu tư

Để tính chỉ tiêu số lao động có việc làm trên 1 đơn vị giá trị vốn đầu tư, cũng tương tự như đối với lao động, ta phải tính số vốn đầu tư trực tiếp của dự án đang xem xét và vốn đầu tư của các dự án liên đới (vốn đầu tư đầy đủ). Tiếp đó tính các chỉ tiêu sau đây:

Số lao động có việc làm trực tiếp tính trên một đơn vị giá trị vốn đầu tư trực tiếp (Id):

$$Id = Ld/Ivd$$

Ld: số lao động có việc làm trực tiếp của dự án

Ivd: số vốn đầu tư trực tiếp của dự án

Tiêu chuẩn này có giá trị càng cao thì dự án càng có tác động lớn đến nền kinh tế xã hội.

1.4.2. Tác động đến môi trường sinh thái

Việc thực hiện một dự án thường có tác động nhất định đến môi trường sinh thái. Các tác động này có thể là tích cực, nhưng cũng có thể là tiêu cực. Tác động tích cực có thể là làm đẹp cảnh quan môi trường, cải thiện điều kiện sống, sinh hoạt cho dân cư địa phương, ... Các tác động tiêu cực bao gồm việc ô nhiễm nguồn nước, không khí, đất đai, làm ảnh hưởng đến sức khỏe của con người và súc vật trong khu vực.

1.4.3. Mức đóng góp vào ngân sách nhà nước

Đóng góp vào ngân sách nhà nước càng nhanh thì càng có lợi cho sự phát triển kinh tế xã hội của đất nước. Do nguồn ngân sách chủ yếu được sử dụng để đầu tư vào các ngành sản xuất mũi nhọn, trợ giúp các ngành vì lợi ích chung của xã hội và cần thiết phải phát triển. Vì vậy dự án nào càng đóng góp nhiều cho Ngân sách nhà nước qua các loại thuế và các khoản thu khác thì hiệu quả của nó càng lớn khi xét về sự đóng góp vào lợi ích kinh tế xã hội của dự án. Để xem xét hiệu quả của sự đóng góp vào ngân sách của dự án, chúng ta có thể sử dụng chỉ tiêu tỷ lệ đóng góp vào ngân sách nhà nước trên tổng vốn đầu tư.

CHƯƠNG 2

PHÂN TÍCH HIỆU QUẢ DỰ ÁN ĐẦU TƯ KHU BIỆT THỰ TRUNG TÂM HỘI NGHỊ QUỐC GIA

2.1. Dự án đầu tư khu biệt thự Trung tâm Hội nghị Quốc gia

2.1.1. Vài nét về Trung tâm Hội nghị Quốc gia

Nằm trên ngã tư Phạm Hùng – Trần Duy Hưng, cách trung tâm Thủ đô Hà Nội 10km về phía Tây Nam, Trung tâm Hội nghị Quốc gia tọa lạc trên diện tích 64 ha. Được đánh giá là một trong ba trung tâm Hội nghị lớn nhất khu vực Đông Nam Á, trung tâm được xây xong vào tháng 8/2006 sau 22 tháng khởi công xây dựng, được thiết kế dựa trên ý tưởng cảnh quan di sản văn hóa Vịnh Hạ Long với phương án thiết kế mang tên “Lượn sóng biển Đông” do chuyên gia người Đức, TS Meinhard Von Gerkar thiết kế. Công trình hiện đại và hoành tráng này có một tòa nhà chính cao 5 tầng và 1 tầng hầm với diện tích là 20.000 m².

Hệ thống thiết bị âm thanh tại đây được thiết kế đa dạng có thể đáp ứng cho các hội thảo, âm thanh phục vụ biểu diễn nghệ thuật, ánh sáng sân khấu hiện đại. Phòng họp này được trang bị tới 3 màn hình máy chiếu phù hợp với các loại hình nghệ thuật có thể thay đổi theo ý muốn. Tại các ghế ngồi được bố trí hộp đại biểu cơ động kỹ thuật số bao gồm có micro cổ ngỗng và tai nghe. Đặc biệt phòng họp chính có thể chia thành hai không gian riêng biệt bằng hệ thống vách ngăn tự động đáp ứng các yêu cầu phục vụ hội nghị lớn, nhỏ, các buổi biểu diễn ca nhạc, khiêu vũ, ba lê và hoạt động khác.

Phòng khánh tiết nằm tại tầng 1 tòa nhà có diện tích 2.100 m² có thể sắp xếp theo nhiều kiểu như: nhà hát, lớp học, tiệc đứng, tiệc ngồi, bàn tròn.

Phòng Khánh tiết có hệ thống sân khấu di động để phục vụ cho các buổi biểu diễn nghệ thuật. Phòng này có thể tự động chia làm hai không gian riêng.

Đặc biệt, Trung tâm báo chí và truyền hình ở đây có 3 phòng riêng biệt dành cho truyền hình, phát thanh và báo viết. Đây là trung tâm báo chí được đánh giá là rất hiện đại, đạt tiêu chuẩn quốc tế với đầy đủ trang thiết bị phục vụ cho các hoạt động như truyền hình trực tiếp, đường truyền ADSL, các khu dùng cho các phóng viên sử dụng để viết tin, truyền tin...

2.1.2. Giới thiệu về khu biệt thự Trung tâm Hội nghị Quốc gia

2.1.2.1. Quy mô của Khu biệt thự

Khu biệt thự Trung tâm Hội nghị Quốc gia (National Convention Centre Villas) đạt tiêu chuẩn 5 sao, theo mô hình các biệt thự cao cấp nhằm hoàn thiện cấu trúc chức năng của Trung tâm Hội nghị Quốc gia và để phục vụ các đoàn khách của Đảng và Nhà nước. Khu biệt thự không những đáp ứng được mục đích chính trị là đón tiếp các đoàn khách quốc tế cao cấp của Chính phủ, đảm bảo nhu cầu bố trí chỗ ăn, nghỉ, làm việc cho đoàn khách, cán bộ, đại biểu về Hà Nội công tác, mà còn có ý nghĩa quyết định đến việc tạo dựng một quy trình phục vụ khép kín “ăn, nghỉ, đi lại, công tác, hội họp”, nâng cao chất lượng phục vụ và khai thác hiệu quả Trung tâm Hội nghị Quốc gia.

Quy mô tổng diện tích sàn Khu biệt thự là 8.404 m², với 10 khu biệt thự và 1 Khu tiếp đón trong khuôn viên rộng 5 ha. (xem phụ lục 1)

2.1.2.2. Ngôn ngữ kiến trúc thể hiện ý tưởng

Khu Tiếp đón Nhà hàng:

Khu Tiếp đón Nhà hàng bao gồm 02 khối nhà gắn kết tạo thành tổng thể được bố trí nằm giữa hồ súng quanh năm xanh tốt. Cấu trúc không gian

của khu Tiếp đón Nhà hàng được bố cục theo hướng nhiều khối, cao thấp khác nhau liên kết thông qua hành lang, cầu thang phù hợp với công năng sử dụng và đảm bảo tách biệt không gian của từng chức năng. Khu Tiếp đón Nhà hàng bao gồm các chức năng chính như sau:

- + Nhà hàng 150 chỗ: nằm phía sau bao quanh hồ súng và vườn cảnh quan, có cao độ thấp hơn sảnh khu Tiếp đón 1,5m;
- + Phòng chiêu đãi 50 chỗ: nằm phía sau bên phải khu tiếp đón, có cao độ thấp hơn sảnh khu Tiếp đón 1,5m;
- + Bar Coffe Lounge: nằm phía sau bên trái khu tiếp đón, có cao độ thấp hơn sảnh khu Tiếp đón 1,5m;
- + Tiếp đón Business center sảnh chờ: nằm trên lối tiếp cận chính, có cao độ +1,5m so với quảng trường phía trước;
- + Bếp nấu - bếp sơ chế: nằm bên dưới khu Tiếp đón, có cao độ -1,5m so với quảng trường phía trước.

Hướng chính của khu Tiếp đón Nhà hàng theo hướng đông nam để tận dụng gió mát vào mùa hè. Bao quanh công trình là hồ nước trồng hoa súng, vườn cây, thảm cỏ, kết hợp với cảnh quan bụi tre tạo thành tổng thể gắn kết hài hòa với thiên nhiên.

Hình thức kiến trúc theo hướng hiện đại kết hợp đường nét trang trí theo kiểu Á đông trong môi trường khí hậu nhiệt đới nóng ẩm. Giải pháp vỏ bao che gồm mái lợp ngói (mái dốc bằng bê tông cốt thép dán ngói đá màu xanh đen), mái đua rộng để tạo bóng râm và che mưa hắt vào bề mặt công trình, hệ thống nan gỗ, sô thẳng theo chiều đứng ngói nhà mở tầm nhìn ra vườn cảnh quan và tạo cho công trình có dáng vẻ thanh thoát, nhẹ nhàng.

Khu 10 Biệt thự:

Mười biệt thự được bố trí theo cao độ địa hình khu đất và gắn kết với cảnh quan tổng thể của khu Trung tâm Hội nghị Quốc gia. Cấu trúc của 10 Biệt thự giống nhau về số lượng phòng (mỗi biệt thự bao gồm 6 phòng tiêu chuẩn và 01 phòng hạng sang), diện tích, tuy nhiên có sự khác biệt về hình thức kiến trúc để phù hợp với cao độ địa hình và tầm nhìn về phía hồ trung tâm.

2.2. Xác định Tổng mức đầu tư của Dự án

Tổng mức đầu tư là toàn bộ chi phí đầu tư và xây dựng (kể cả vốn sản xuất ban đầu) và là giới hạn chi phí tối đa được xác định trong quyết định đầu tư. Tổng mức đầu tư khu biệt thự Trung tâm Hội nghị Quốc gia được huy động bằng tiền đồng Việt Nam và vay ngoại tệ thông qua nhập khẩu thiết bị.

Tổng mức đầu tư được tính theo công thức:

$$T_{MĐT} = G_{XD} + G_{TB} + G_{GPMB} + C_{K+QLDA} + C_{DP}$$

Trong đó :

- G_{XD} : Chi phí xây dựng
- G_{TB} : Chi phí thiết bị
- G_{GPMB} : Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, tái định cư (nếu có)
- C_{K+QLDA} : Chi phí quản lý dự án và chi phí khác
- C_{DP} : Chi phí dự phòng

Căn cứ lập tổng mức đầu tư:

- Căn cứ vào giá thiết bị đã đầu tư cho Trung tâm Hội nghị Quốc gia;
- Luật Xây dựng số 16/2003/QH11 ngày 26/11/2003 của Quốc hội khóa XI, kỳ họp thứ 4;

- Nghị định số 112/2009/NĐ-CP ngày 14/12/2009 của Chính phủ về Quản lý chi phí dự án đầu tư xây dựng công trình;

- Quyết định số 957/BXD-VP ngày 29/9/2009 của Bộ Xây dựng về việc ban công bố mức chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng công trình;

- Căn cứ vào nghị định số 70/2011/NĐ-CP ngày 22/8/2011 của Chính phủ về việc quy định mức lương tối thiểu vùng đối với người lao động làm việc ở công ty, doanh nghiệp, hợp tác xã và các tổ chức khác của Việt Nam có thuê mướn lao động.

- Thông tư 19/2011/TT-BTC ngày 14/02/2011 của Bộ Tài chính về việc Quyết toán dự án hoàn thành thuộc nguồn vốn nhà nước.

- Thông tư 06/2010/TT-BXD ngày 26/5/2010 của Bộ xây dựng về Hướng dẫn phương pháp xác định giá ca máy và thiết bị thi công xây dựng công trình.

2.2.1. Chi phí xây dựng

Chi phí xây dựng bao gồm chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình thuộc dự án; Chi phí phá dỡ các vật kiến trúc cũ; Chi phí san lấp mặt bằng xây dựng; Chi phí xây dựng hệ thống đường ống nước (ngoài phần thiết bị)...

Căn cứ để tính chi phí xây dựng

- Danh mục các hạng mục xây dựng theo thiết kế cơ sở
- Quy mô xây dựng các hạng mục theo nhiệm vụ thiết kế
- Mức thuế suất thuế giá trị gia tăng (T_{VAT}) theo qui định hiện hành là

10%

- Giá chuẩn của 1 đơn vị quy mô xây dựng các công trình có tính chất tương tự trong ngành kinh doanh khách sạn tiêu chuẩn 5 sao.
- Chi phí xây dựng đường, sân bãi đỗ xe. Đơn giá tính toán cho 1m² đường bê tông được tính theo kinh nghiệm các công trình khác đã được thực hiện (chưa có VAT)
- Chi phí xây dựng hàng rào, cổng: Lấy theo đơn giá có tham khảo của các dự án tương đương. (chưa có VAT)
- Chi phí vườn hoa, cây xanh: Ước tính theo giá qui định cho vườn cây xanh (chưa có VAT)
- Chi phí san lấp mặt bằng công trình: Chi phí tính theo khối lượng san lấp và đơn giá tổng hợp (chưa có VAT)

Theo phương pháp trên Tổng chi phí xây dựng của dự án là: **103.412.121.000 đồng** (chưa bao gồm thuế VAT)

2.2.2. Chi phí thiết bị

Chi phí thiết bị bao gồm chi phí mua sắm thiết bị công nghệ (đã bao gồm chi phí vận chuyển từ cảng hoặc nơi mua đến công trình, chi phí lưu kho, lưu bãi, chi phí bảo quản, các loại thuế và lệ phí theo quy định chung của pháp luật), chi phí đào tạo và chuyển giao công nghệ.

Chi phí cho phần thiết bị sản xuất trong nước được tính theo công thức

sau:

$$G_{TB} = \sum_{i=1}^n N_{tb}^i \times g_{tb}^i \times (1 + T_{VAT}^{TB})$$

Trong đó N_{tb}^i : Số lượng thiết bị loại i

g_{tb}^i : Giá gốc một đơn vị thiết bị loại i

T_{VAT}^{TB} : Thuế suất thuế giá trị gia tăng đối với loại thiết bị loại i

Chi phí cho phần thiết bị nhập khẩu được tính theo công thức sau:

$$G_{TB} = \sum_{i=1}^n N_{tb}^i \times g_{tb}^i \times (1 + T_{NK}^{TB}) \times (1 + T_{VAT}^{TB})$$

Trong đó: N_{tb}^i : Số lượng thiết bị loại i

g_{tb}^i : Giá gốc một đơn vị thiết bị loại i

T_{NK}^{TB} : Thuế suất thuế nhập khẩu cho loại thiết bị loại i

T_{VAT}^{TB} : Thuế suất thuế giá trị gia tăng đối với thiết bị loại i

Chi phí lắp đặt ước tính bằng 2,5% chi phí mua sắm thiết bị

Chi phí đào tạo, chuyển giao công nghệ được đưa vào chi phí thiết bị

Tổng chi phí thiết bị là: **24.642.055.500 đồng**

2.2.3. Chi phí quản lý dự án

Bao gồm các chi phí:

- Chi phí tổ chức lập báo cáo đầu tư, chi phí tổ chức lập dự án đầu tư hoặc báo cáo kinh tế - kỹ thuật;

- Chi phí tổ chức thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, tái định cư thuộc trách nhiệm của chủ đầu tư;

- Chi phí tổ chức thi tuyển thiết kế kiến trúc;

- Chi phí tổ chức thẩm định dự án đầu tư, báo cáo kinh tế - kỹ thuật, tổng mức đầu tư; chi phí tổ chức thẩm tra thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công, dự toán xây dựng công trình;

- Chi phí tổ chức lựa chọn nhà thầu trong hoạt động xây dựng;

- Chi phí tổ chức quản lý chất lượng, khối lượng, tiến độ và quản lý chi phí xây dựng công trình;

- Chi phí tổ chức đảm bảo an toàn và vệ sinh môi trường của công trình;
- Chi phí tổ chức lập định mức, đơn giá xây dựng công trình;
- Chi phí tổ chức kiểm tra chất lượng vật liệu, kiểm định chất lượng công trình theo yêu cầu của chủ đầu tư;
- Chi phí tổ chức kiểm tra và chứng nhận sự phù hợp về chất lượng công trình;
- Chi phí tổ chức nghiệm thu, thanh toán, quyết toán hợp đồng; thanh toán, quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình;
- Chi phí tổ chức nghiệm thu, bàn giao công trình;
- Chi phí khởi công, khánh thành, tuyên truyền quảng cáo;
- Chi phí tổ chức thực hiện một số công việc quản lý khác.

Căn cứ Quyết định số 957/BXD-QĐ của Bộ Xây dựng

$$C_{lda} = (Gxd + Gtb) \times N_t \times K \times (1 + TS)$$

Trong đó: Gxd, Gtb : Chi phí xây dựng, chi phí thiết bị (không có VAT)

N_t : Định mức chi phí quản lý dự án

K : Hệ số điều chỉnh nếu có

TS : Thuế suất thuế VAT

Với $(Gxd + Gtb) = 128,054$ tỷ, nội suy bảng giá trị định mức cho công trình dân dụng ta được : $N_t = 1,389\%$

Từ các số liệu đầu vào như trên, áp dụng công thức tính chi phí quản lý dự án, ta có kết quả tính toán tại bảng tính Tổng mức đầu tư

2.2.4. Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng

- Chi phí khảo sát xây dựng;
- Chi phí lập báo cáo đầu tư (nếu có), chi phí lập dự án hoặc lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật;
- Chi phí thi tuyển thiết kế kiến trúc;
- Chi phí thiết kế xây dựng công trình;
- Chi phí thẩm tra thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công, dự toán xây dựng công trình;
- Chi phí lập hồ sơ yêu cầu, hồ sơ mời sơ tuyển, hồ sơ mời thầu và chi phí phân tích đánh giá hồ sơ đề xuất, hồ sơ dự sơ tuyển, hồ sơ dự thầu để lựa chọn nhà thầu tư vấn, nhà thầu thi công xây dựng, nhà thầu cung cấp vật tư thiết bị, tổng thầu xây dựng;
- Chi phí giám sát khảo sát xây dựng, giám sát thi công xây dựng, giám sát lắp đặt thiết bị;
- Chi phí lập báo cáo đánh giá tác động môi trường;
- Chi phí lập định mức, đơn giá xây dựng công trình;
- Chi phí quản lý chi phí đầu tư xây dựng: tổng mức đầu tư, dự toán, định mức xây dựng, đơn giá xây dựng công trình, hợp đồng,...
- Chi phí tư vấn quản lý dự án;
- Chi phí kiểm tra chất lượng vật liệu, kiểm định chất lượng công trình theo yêu cầu của chủ đầu tư;
- Chi phí kiểm tra và chứng nhận sự phù hợp về chất lượng công trình;
- Chi phí quy đổi vốn đầu tư xây dựng công trình đối với dự án có thời gian thực hiện trên 3 năm;

- Chi phí thực hiện các công việc tư vấn khác.

2.2.4.1. Chi phí lập báo cáo đầu tư, lập dự án đầu tư

Căn cứ Quyết định số 957/BXD-QĐ, ngày 29/9/2009 của Bộ Xây dựng về việc ban hành định mức chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng công trình.

Ta có: $C_{lda} = (Gxd + Gtb) \times N_t \times K \times (1+TS)$

Trong đó: Gxd, Gtb: Chi phí xây dựng, chi phí thiết bị (không có VAT)

N_t : Định mức chi phí lập báo cáo đầu tư /dự án đầu tư

K : Hệ số điều chỉnh nếu có

TS : Thuế suất thuế VAT

Với $(Gxd + Gtb) = 128,054$ tỷ, nội suy bảng giá trị định mức cho công trình công nghiệp ta được:

- Lập dự án đầu tư: $N_t = 0,2573$

2.2.4.2. Chi phí thiết kế

Định mức chi phí thiết kế xây dựng công trình được xác định bằng tỷ lệ phần trăm (%) của chi phí xây dựng chưa có thuế giá trị gia tăng trong dự toán của công trình được duyệt (với hệ số điều chỉnh)

$$C_{tk} = Gxd \times N_t \times K$$

- Gxd: Chi phí xây dựng

- N_t : Định mức tỷ lệ

- K: Hệ số điều chỉnh nếu có

- Với chi phí xây dựng $Gxd = 103,412$ tỷ đồng thì $N_t = 2,2855\%$.

Từ các giá trị đầu vào như trên, chi phí thiết kế và lập tổng dự toán được tính toán và thể hiện tại bảng tính tổng mức đầu tư

2.2.4.3. Bảo hiểm thi công xây dựng

Hiện nay hầu hết các bảo hiểm công trình đều là bảo hiểm thỏa thuận giữa 2 bên nên việc xác định chi phí bảo hiểm tạm tính theo Quyết định 33/2004/QĐ-BTC về bảo hiểm.

Chi phí bảo hiểm công trình bằng tỷ lệ % so với chi phí Gxd

Dự án thuộc công trình khách sạn không có tầng hầm là 2,5%

Kết quả tính toán được thể hiện tại bảng tổng mức đầu tư.

Tương tự như trên để tính cho các chi phí còn lại tập hợp trong bảng tổng mức đầu tư.

2.2.5. Vốn lưu động ban đầu

Bảng 2.1 Nhu cầu vốn lưu động cho dự án

Đơn vị: triệu đồng

Năm vận hành	Chi phí hoạt động	Nhu cầu vốn lưu động
1	20.461,00	3.273,76
2	21.470,95	3.435,35
3	22.017,70	3.522,83
4	22.382,20	3.581,15
5	23.035,30	3.685,65
6	24.314,11	3.890,26
7	25.232,20	4.037,15
8	23.396,03	3.743,36
9	23.396,03	3.743,36
10	23.508,20	3.761,31
11	23.610,52	3.777,68
12	23.722,62	3.795,62
13	23.838,08	3.814,09
14	23.957,00	3.833,12
15	24.086,00	3.853,76
16	24.086,00	3.853,76
17	24.086,00	3.853,76

18	24.086,00	3.853,76
19	24.086,00	3.853,76
20	24.086,00	3.853,76

(Nguồn: tác giả tổng hợp)

Vốn lưu động ban đầu dùng cho mua sắm các dụng cụ nhỏ, không đủ tiêu chuẩn tài sản cố định. tỷ lệ bằng 16% chi phí sản xuất kinh doanh.

Kết quả tính toán được thể hiện tại bảng trên bảng 2.1

2.2.6. Lãi vay trong xây dựng

Là chi phí phải trả cho các khoản vay vốn trong thời gian xây dựng và được tính theo nguồn vốn, tiến độ huy động vốn và mức lãi suất dự kiến. Vốn được dự trù trong tiến độ huy động vốn, lãi vay dự kiến vay với mức lãi suất ưu đãi 18%/1 năm (Tức là 4,5%/ 1 tháng). Tính toán chi tiết xem tại bảng 2.2

Bảng 2.2 Lãi vay trong thời gian xây dựng

Đơn vị: triệu đồng

T T	Nội dung	Thời gian thực hiện					Tổng
		Quý thứ 1	Quý thứ 2	Quý thứ 3	Quý thứ 4	Quý thứ 5	
1	Vốn vay huy động trong quý	1.995,23	1.409,42	7.341,63	11.664,26	11.256,32	33.666,86
2	Lãi vay sinh ra trong quý	44,89	123,52	234,17	603,36	805,31	
3	Vốn vay lũy tích ở cuối quý (gốc +lãi)	2.040,12	1.532,94	7.575,80	12.267,62	12.061,63	35.478,11
4	Lãi lũy tích ở cuối quý	44,89	168,41	402,58	1.005,94	1.811,25	

(Nguồn: tác giả tổng hợp)

2.2.7. Chi phí dự phòng

Chi phí để dự trù vốn tính cho các khối lượng công tác phát sinh do thay đổi thiết kế theo yêu cầu của chủ đầu tư và được cấp có thẩm quyền phê duyệt, khối lượng phát sinh không lường trước được, dự phòng yếu tố trượt

giá trong quá trình thực hiện dự án...Chi phí này được tính với mức bằng 10% (Gxd+Gtb+CPqlda+CPtv).

2.2.8. Tổng hợp Tổng mức đầu tư

Tổng hợp các thành phần như trên ta có tổng mức đầu tư dự án, với định nghĩa tổng mức đầu tư là toàn bộ chi phí mà chủ đầu tư phải bỏ ra cho đến khi dự án đi vào hoạt động được, mặt khác tổng mức đầu tư còn được hiểu là chi phí tối đa mà chủ đầu tư phải bỏ ra cho dự án.

Bảng 2.3 Tổng mức đầu tư xây dựng cho Khu biệt thự Trung tâm Hội nghị Quốc gia (chưa bao gồm trả lãi vay trong thời gian xây dựng)

Đơn vị: đồng

TT	Nội dung chi phí	Hệ số(%)	Cách tính	Giá trị	Thuế VAT	Giá trị sau thuế
I	Chi phí xây dựng	Gxl		103.412.121.390	10.341.212.139	113.753.333.529
II	Chi phí thiết bị	Gtb		24.642.055.500	2.464.205.550	27.106.261.050
III	Tổng chi phí xây dựng và thiết bị	Gxd		128.054.176.890	12.805.417.689	140.859.594.579
IV	Chi phí Quản lý dự án	1,389	HS* Gxd	1.778.928.625	177.892.863	1.956.821.488
V	Chi phí Tư vấn			5.942.409.698	594.240.970	6.536.650.668
1	Chi phí khảo sát địa chất công trình	n1	Theo dự toán	573.127.464	57.312.746	630.440.210
2	Chi phí lập dự án đầu tư	0,2573	HS * Gxd	329.483.397	32.948.340	362.431.737
3	Chi phí thiết kế	2,2855	HS * Gxd	2.926.678.213	292.667.821	3.219.346.034
4	Chi phí thẩm tra thiết kế kỹ thuật	0,0845	HS * Gxd	87.383.243	8.738.324	96.121.567
5	Chi phí thẩm tra dự toán thiết kế	0,0825	HS * Gxd	85.315.000	8.531.500	93.846.500
6	Chi phí Lập HSMT và đánh giá HSDT xây dựng	0,0852	HS * Gxl	88.107.127	8.810.713	96.917.840
7	Chi phí Lập HSMT và đánh giá HSDT thiết bị	0,2121	HS * Gtb	52.265.800	5.226.580	57.492.380
8	Chi phí giám sát phần xây lắp	1,3099	HS * Gxl	1.354.595.378	135.459.538	1.490.054.916
9	Chi phí giám sát phần thiết bị	0,5309	HS * Gtb	130.824.673	13.082.467	143.907.140

10	Chi phí kiểm tra - chứng nhận chất lượng	0,3500	HS *	CP giám sát xây lắp	474.108.382	47.410.838	521.519.221
11	Chi phí khác (đánh giá tác động môi trường, giám sát khảo sát xây dựng, kiểm định chất lượng, phòng cháy chữa cháy)	0,0040	HS *	Gxl	413.648.486	41.364.849	455.013.334
VI	Chi phí khác				638.161.324	58.703.580	696.864.904
1	Lệ phí thẩm định thiết kế cơ sở	0,0124	HS *	Gxd+QLDA +TV	18.519.780		18.519.780
2	Lệ phí thẩm định dự án đầu tư	0,0124	HS *	Gxd+QLDA +TV	18.519.780		18.519.780
3	Lệ phí thẩm định kết quả đấu thầu xây lắp	0,0100	HS *	Gxl	11.375.333		11.375.333
4	Lệ phí thẩm định kết quả đấu thầu thiết bị	0,010	HS *	Gtb	2.710.626		2.710.626
5	Chi phí bảo hiểm xây lắp	0,210	HS *	Gxl	217.165.455	21.716.545	238.882.000
6	Chi phí bảo hiểm phần thiết bị	0,210	HS *	Gtb	51.748.317	5.174.832	56.923.148
7	Chi phí thẩm tra phê duyệt quyết toán	0,124	HS *	(Gxd+QLDA +TV+Ck)*50%	83.909.268	8.390.927	92.300.195
8	Chi phí kiểm toán xây dựng	0,1725	HS *	(Gxd+QLDA +TV+Ck)	234.212.764	23.421.276	257.634.040
VII	Dự phòng phí			10%*(Gxd+QLDA+TV)	13.641.367.654	1.364.136.765	15.005.504.419
VIII	TỔNG CỘNG				150.055.044.191	15.000.391.867	165.055.436.058

(Nguồn: tác giả tổng hợp)

2.3. Nguồn vốn và kế hoạch huy động vốn

2.3.1. Nguồn vốn

Vốn của dự án gồm 2 nguồn vốn chủ yếu: nguồn vốn ngân sách nhà nước cấp và nguồn vốn đi vay của Ngân hàng thương mại.

2.3.1.1. Vốn Ngân sách nhà nước

Với mục đích phục vụ nhiệm vụ Chính trị, với sự đồng ý về chủ trương đầu tư, Nhà nước đầu tư cho dự án là 80% nguồn vốn.

2.3.1.2. Vốn vay ngân hàng

Ngân hàng đã cam kết cho dự án vay 20% với lãi suất ưu đãi là 18%/năm để xây dựng án với thời hạn trả nợ là 5 năm. Nguồn vốn này là nguồn vốn phải trả phí nên sẽ huy động sau để giảm chi phí trả lãi vay trong thời gian thực hiện dự án.

2.3.2. Kế hoạch huy động vốn

Nguyên tắc huy động vốn được dựa trên thời gian xây dựng. Do đặc thù xây lắp thời gian thi công kéo dài nên ban đầu giảm chi phí trả lãi vay trong thời gian xây dựng sẽ sử dụng vốn tự có và vốn ngân sách nhà nước cấp, giai đoạn cuối sử dụng nguồn vốn đi vay. Thời gian trả lãi vay dự kiến là 5 năm. Kế hoạch huy động vốn được thể hiện ở bảng 2.4 dưới đây:

Bảng 2.4 Kế hoạch huy động vốn

Đơn vị: triệu đồng

NỘI DUNG	THỜI GIAN THỰC HIỆN									
	Quý thứ I		Quý thứ II		Quý thứ III		Quý thứ IV		Quý thứ V	
	Tự có	vay	Tự có	vay	Tự có	vay	Tự có	vay	Tự có	vay
Chuẩn bị đầu tư	4.550,1	1.137,5	-	-	-	-	-	-	-	-
Chuẩn bị thực hiện đầu tư	-	-	2.206,9	551,7	-	-	-	-	-	-
Xây dựng các hạng mục	-	-	-	-	25.935,8	6.483,9	43.226,3	10.806,6	17.290,5	4.322,6
Mua sắm và lắp đặt thiết bị	-	-	-	-	-	-	-	-	21.685,0	5.421,3
Quản lý dự án	3.430,8	857,7	3.430,8	857,7	3.430,8	857,7	3.430,8	857,7	3.430,8	857,7
Huy động vốn lưu động	-	-	-	-	-	-	-	-	2.619,0	654,8

(Nguồn: tác giả tổng hợp)

2.4. Các chỉ tiêu phân tích tài chính dự án đầu tư khu biệt thự

2.4.1. Xác định chi phí sản xuất kinh doanh

2.4.1.1. Chi phí trả lương cho cán bộ công nhân viên

a. Căn cứ xác định

- Hình thức trả lương của dự án áp dụng:
- + Đối với bộ phận lãnh đạo doanh nghiệp, bộ phận hành chính và lãnh đạo khối sản xuất, phụ trợ: trả theo quy định của nhà nước và các văn bản hướng dẫn về tiền lương và phụ cấp. Tuy nhiên do Khu biệt thự Trung tâm Hội nghị Quốc gia là một đơn vị sự nghiệp có doanh thu nên ngoài lương còn có lương theo doanh thu (theo quy định của nhà nước). Lương được tính bao gồm cả lương cơ bản và lương tăng thêm.
- Căn cứ vào mặt bằng lương trên thị trường lao động tại thời điểm lập dự án.
- Căn cứ vào số lượng cán bộ công nhân viên quản lý điều hành dự án.
- Căn cứ mức lương bao gồm cả phụ cấp của từng loại.
- Số lượng công nhân viên ở bộ phận lao động trực tiếp.
- Sản lượng sản phẩm hàng năm của nhà máy.

b. Kết quả tính toán (Xem bảng 2.5)

Bảng 2.5: Chi phí tiền lương tính theo thời gian

Đơn vị: triệu đồng

STT	Bố trí lao động	Số lượng	Mức lương tháng	Chi phí trả lương năm
1	Giám đốc điều hành	1	16,7	200,8
2	Phó giám đốc	2	11,1	267,0
3	Các phòng chức năng	32	5,1	1967,8
4	Tiếp tân	10	4,5	538,7
5	Bảo vệ	35	4,4	1830,4
6	Bàn bar	20	3,7	893,5

7	Nhân viên bùồng	20	3,7	893,5
8	Nhân viên dịch vụ khác	40	3,7	1787,0
Tổng cộng		160		8378,9

(Nguồn: tác giả tổng hợp)

2.4.1.2. Chi phí bảo hiểm y tế, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn

a. Căn cứ

Căn cứ vào quỹ lương cơ bản và mức quy định nộp phí bảo hiểm xã hội, y tế và trích nộp kinh phí công đoàn.

Ta có công thức tính toán:

$$BH = L \times K \times 22\%$$

Trong đó:

BH : Chi phí BHYT, BHXH, BHTN, kinh phí công đoàn

L : Tổng quỹ lương

K : Hệ số điều chỉnh tính đến các khoản phụ cấp trong lương

Trong dự án, quỹ lương bao gồm cả các khoản phụ cấp. Giả thiết các khoản phụ cấp chiếm 30% trong tổng số tiền lương, như vậy $K_{gt} = K_{tt} = 1/1.5$

Tỷ lệ nộp BHYT, BHXH, kinh phí công đoàn = 22% so với quỹ lương trong đó: 16% trích nộp bảo hiểm xã hội, 3% trích nộp bảo hiểm y tế, 1% bảo hiểm thất nghiệp và 2% trích nộp kinh phí công đoàn.

b. Kết quả tính toán (xem bảng 2.6)

Bảng 2.6: Chi phí bảo hiểm y tế, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn

Đơn vị: triệu đồng

TT	Nội dung	Năm 1 đến 20
1	Quỹ lương của bộ máy	8.378,85
2	Lương cơ bản	5.585,90
3	Chi phí bảo hiểm xã hội, y tế, trích nộp kinh phí công đoàn	1.228,90

(Nguồn: tác giả tổng hợp)

2.4.1.3. Chi phí nguyên vật liệu

Chi phí nguyên vật liệu đầu vào là toàn bộ chi phí thực phẩm chế biến thực ăn, bia rượu nước giải khát các loại phục vụ tiệc, chè ca phê, bánh ngọt hoa quả phục vụ giải khát hội nghị.

Các chi phí này được ước tính theo doanh thu từ dịch vụ ăn uống, xác định bằng 60% doanh thu từ dịch vụ ăn uống. (kết quả tính toán xem tại bảng tổng hợp chi phí sản xuất kinh doanh bảng 3.10)

2.4.1.4. Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng thiết bị, nhà cửa

Bảng 2.7: Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng

Đơn vị: triệu đồng

TT	Tên Tài sản	Giá trị tài sản	Tỷ lệ % chi phí sửa chữa (%)	Chi phí sửa chữa hàng năm từ năm 1 đến năm 20
1	Nhà cửa vật kiến trúc	113.753,33	0,8	910,03
2	Trang thiết bị	27.106,26	1,0	271,06
Tổng cộng		140.859,59		1.181,09

(Nguồn: tác giả tổng hợp)

Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng nhà, công trình kiến trúc, trang thiết bị hàng năm. Chi phí này thường lấy theo số liệu thống kê bình quân tỷ lệ chi phí sửa chữa, bảo dưỡng (%) so với giá trị tài sản. Trong dự án, lấy tỷ lệ % chi phí sửa chữa, bảo dưỡng thiết bị bằng 1% giá trị thiết bị, sửa chữa bảo dưỡng nhà cửa vật kiến trúc là 0,8% giá trị nhà cửa xây dựng.

2.4.1.5. Chi phí quản lý chung

a. Căn cứ

- Chi phí chung là các chi phí để đảm bảo hoạt động của bộ máy quản lý không kể đến chi phí trả lương cho bộ máy quản lý bao gồm các khoản chi phí: chi phí tiếp khách, chi phí văn phòng phẩm, thiết bị máy móc văn phòng, chi phí Marketing...

- Các chi phí này được ước tính trên doanh thu của dự án, tạm tính các chi phí này là 5% so với doanh thu.

b. Kết quả tính toán

Từ căn cứ trên xác định chi phí quản lý từ doanh thu của dự án, kết quả tính toán (kết quả tính toán xem tại bảng tổng hợp chi phí sản xuất kinh doanh bảng 3.10).

2.4.1.6. Khấu hao cơ bản

a. Căn cứ

- *Tài sản khấu hao bao gồm*

+ Thiết bị, thiết bị phụ trợ: Là những tài sản cố định hữu hình mua sắm. Nguyên giá tính khấu hao bao gồm giá mua thực tế phải trả cộng các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế hoàn lại) và chi phí liên quan trực tiếp phải chi ra đến thời điểm đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng như chi

phí vận chuyển, bốc dỡ, lắp đặt, chạy thử, lãi vay đầu tư cho tài sản cố định, chi phí chuyển giao công nghệ.

+ Nhà cửa: Là những tài sản cố định hữu hình xây dựng. Nguyên giá là giá quyết toán của công trình (không kể chi phí san lấp mặt bằng vì chi phí này được đưa vào tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất).

Riêng khoản dự phòng dự kiến chi hết và phân bổ vào giá trị các tài sản theo tỷ lệ tính toán ban đầu là 10%.

- Thời gian khấu hao tài sản

Thời gian khấu hao tài sản theo phương pháp khấu hao đều dự kiến như sau:

* Tài sản cố định hữu hình

- Thiết bị văn phòng: 10 năm

- Công trình xây dựng của nhà máy: 25 năm

b. Kết quả tính toán

Bảng 2.8: Khấu hao cơ bản

Đơn vị: triệu đồng

TT	Tên tài sản	Nguyên giá tài sản	Thời hạn khấu hao	Tiền khấu hao đều hàng năm
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)=(3):(4)
I	NHÀ CỬA, VẬT KIẾN TRÚC	113.753	25	4.550,13
II	THIẾT BỊ	27.106	10	2.710,63
	Tổng chi phí khấu hao đều hàng năm			7.260,759

(Nguồn: tác giả tổng hợp)

2.4.1.7. Lãi vay trong thời gian xây dựng

a. Căn cứ

- Số vốn vay cho dự án tính tại thời điểm đưa dự án vào hoạt động: bao gồm vốn vay tại theo kế hoạch huy động vốn và tiền trả lãi vay trong thời gian xây dựng.

- Lãi suất vay 18 % /1năm, 4,5%/1 quý

b. Kết quả tính toán: (Xem bảng 2.2 trang 42)

2.4.1.8. Lãi vay vốn lưu động trong thời gian vận hành

a. Căn cứ

- Số vốn lưu động vay trong năm

- Lãi suất vốn lưu động

Vay thương mại ngắn hạn dùng làm vốn lưu động trong năm sản xuất, lãi suất 18%/năm. Lãi hoàn trả theo năm. Vốn lưu động được xác định theo % so với chi phí vận hành.

b. Kết quả tính toán (Xem bảng 2.9 trang 57)

2.4.1.9. Tổng hợp chi phí sản xuất kinh doanh

Tập hợp chi phí sản xuất kinh doanh cho từng năm dựa vào từng yếu tố cấu thành đã tính toán cho từng năm tương ứng. (Xem bảng 3.10)

Bảng 2.9: Chi phí trả lãi vay trong các năm vận hành

Đơn vị: triệu đồng

STT	Nội dung	Năm vận hành									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
I	Vay đầu tư dài hạn										
1	Nợ đầu năm	35.478,11	30.519,05	24.667,37	17.762,39	9.614,50	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
2	Tổng số trả nợ trong năm	11.345,11	11.345,11	11.345,11	11.345,11	11.345,11	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
3	Tiền lãi phải trả trong năm	6.386,06	5.493,43	4.440,13	3.197,23	1.730,61	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
4	Tiền gốc phải trả trong năm	4.959,05	5.851,68	6.904,99	8.147,88	9.614,50	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
5	Nợ cuối năm	30.519,05	24.667,37	17.762,39	9.614,50	(0,00)	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
II	Vốn vay lưu động										
1	Vốn lưu động vay trong năm	3.273,76	3.435,35	3.522,83	3.581,15	3.685,65	3.890,26	4.037,15	3.743,36	3.743,36	3.761,31
2	Tiền lãi phải trả trong năm	654,75	687,07	704,57	716,23	737,13	778,05	807,43	748,67	748,673	752,262
III	Tổng tiền lãi phải trả	7.040,81	6.180,50	5.144,69	3.913,46	2.467,74	778,05	807,43	748,67	748,673	752,262
STT	Nội dung	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
I	Vay đầu tư dài hạn										
1	Nợ đầu năm	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
2	Tổng số trả nợ trong năm	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
3	Tiền lãi phải trả trong năm	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
4	Tiền gốc phải trả trong năm	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
5	Nợ cuối năm	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
II	Vốn vay lưu động										
1	Vốn lưu động vay trong năm	3777,684	3795,619	3814,093	3833,121	3853,760	3872,906	3893,698	3915,114	3937,173	3960,934
2	Tiền lãi phải trả trong năm	755,537	759,124	762,819	766,624	770,752	774,581	778,740	783,023	787,435	792,187
III	Tổng tiền lãi phải trả	755,537	759,124	762,819	766,624	770,752	774,581	778,740	783,023	787,435	792,187

(Nguồn: tác giả tổng hợp)

Bảng 2.10: Tổng hợp chi phí sản xuất kinh doanh

Đơn vị: triệu đồng

TT	Nội dung	Năm vận hành									
		Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5	Năm 6	Năm 7	Năm 8	Năm 9	Năm 10
1	Chi phí điện, nước	4.003,45	3.874,60	4.053,43	4.172,65	4.457,83	4.878,16	5.183,05	4.573,28	4.573,28	4.685,45
2	Chi phí trả lương	8.378,85	8.378,85	8.378,85	8.378,85	8.378,85	8.378,85	8.378,85	8.378,85	8.378,85	8.378,85
3	Chi phí nguyên vật liệu	6.832,80	7.971,60	8.339,52	8.584,80	8.952,72	9.811,20	10.424,40	9.198,00	9.198,00	9.198,00
4	Chi phí điện thoại	17,00	17,00	17,00	17,00	17,00	17,00	17,00	17,00	17,00	17,00
5	Chi phí SCBD	1.181,09	1.181,09	1.181,09	1.181,09	1.181,09	1.181,09	1.181,09	1.181,09	1.181,09	1.181,09
6	Chi phí BHXH, y tế	1.228,90	1.228,90	1.228,90	1.228,90	1.228,90	1.228,90	1.228,90	1.228,90	1.228,90	1.228,90
7	Khấu hao TSCĐ	7.260,76	7.260,76	7.260,76	7.260,76	7.260,76	7.260,76	7.260,76	7.260,76	7.260,76	7.260,76
8	Trả lãi tín dụng trong vận hành	7.040,81	6.180,50	5.144,69	3.913,46	2.467,74	778,05	807,43	748,67	748,67	752,26
9	Chi phí quản lý và chi phí khác	2.502,16	2.421,63	2.533,39	2.607,90	2.786,14	3.048,85	3.239,41	2.858,30	2.858,30	2.928,40
10	Tổng chi phí sản xuất kinh doanh	38.445,82	38.514,93	38.137,63	37.345,41	36.731,03	36.582,87	37.720,88	35.444,85	35.444,85	35.630,71
11	Chi phí SXKD tính cho 1 m2 cho thuê	7,08	7,09	7,02	6,88	6,76	6,74	6,95	6,53	6,53	6,56

TT	Nội dung	Năm vận hành									
		Năm 11	Năm 12	Năm 13	Năm 14	Năm 15	Năm 16	Năm 17	Năm 18	Năm 19	Năm 20
1	Chi phí điện, nước	4.787,77	4.899,87	5.015,33	5.134,25	5.263,25	5.382,91	5.512,86	5.646,71	5.784,58	5.933,09
2	Chi phí trả lương	8.378,85	8.378,85	8.378,85	8.378,85	8.378,85	8.378,85	8.378,85	8.378,85	8.378,85	8.378,85
3	Chi phí nguyên vật liệu	9.198,00	9.198,00	9.198,00	9.198,00	9.198,00	9.198,00	9.198,00	9.198,00	9.198,00	9.198,00
4	Chi phí điện thoại	17,00	17,00	17,00	17,00	17,00	17,00	17,00	17,00	17,00	17,00
5	Chi phí SCBD	1.181,09	1.181,09	1.181,09	1.181,09	1.181,09	1.181,09	1.181,09	1.181,09	1.181,09	1.181,09
6	Chi phí BHXH, y tế	1.228,90	1.228,90	1.228,90	1.228,90	1.228,90	1.228,90	1.228,90	1.228,90	1.228,90	1.228,90
7	Khấu hao TSCĐ	7.260,76	7.260,76	7.260,76	7.260,76	7.260,76	7.260,76	7.260,76	7.260,76	7.260,76	7.260,76
8	Trả lãi tín dụng trong vận hành	755,54	752,26	755,54	759,12	762,82	766,62	770,75	774,58	778,74	783,02
9	Chi phí quản lý và chi phí khác	2.992,36	3.062,42	3.134,58	3.208,91	3.289,53	3.364,32	3.445,54	3.529,20	3.615,36	3.708,18
10	Tổng chi phí sản xuất kinh doanh	35.800,27	35.986,01	36.177,33	36.374,39	36.588,13	36.786,41	37.001,74	37.223,53	37.451,97	37.698,05
11	Chi phí SXKD tính cho 1 m2 cho thuê	6,59	6,63	6,66	6,70	6,74	6,77	6,81	6,85	6,90	6,94

(Nguồn: tác giả tổng hợp)

Trong bảng 2.10 ta có:

Chi phí cố định bao gồm:

- Chi phí trả lương bộ máy quản lý
- Chi phí điện thoại
- Chi phí bảo hiểm y tế, bảo hiểm xã hội, kinh phí công đoàn cho bộ máy quản lý, bảo hiểm thất nghiệp
- Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng
- 50% chi phí quản lý chung
- Khấu hao cơ bản
- Lãi vay vốn cố định

Chi phí biến đổi bao gồm:

- Chi phí nguyên liệu
- Chi phí trả lương bộ phận trực tiếp sản xuất
- Chi phí bảo hiểm y tế, bảo hiểm xã hội, kinh phí công đoàn cho bộ phận trực tiếp SX
- 50% chi phí quản lý chung
- Lãi vay vốn lưu động

2.4.2. Xác định doanh thu

a. Căn cứ

- Giá cho thuê phòng, dịch vụ ăn uống và các dịch vụ phụ trợ kèm theo
- Hiệu suất sử dụng phòng trong 1 năm
- Doanh thu thanh lý tài sản

b. Kết quả tính toán

Bảng 2.11: Bảng xác định doanh thu của dự án

Đơn vị: triệu đồng

Năm	Diện tích cho thuê	Hiệu suất hoạt động	Đơn giá cho thuê 1 m ² /tháng	Doanh thu cho thuê diện tích	DT từ dịch vụ ăn uống	DT từ các dịch vụ khác	Giá trị thu hồi thanh lý TS	Tổng doanh thu
1	5.431,00	65%	0,024	30.924,11	11.388	7.731,03	-	50.043,14
2	5.431,00	65%	0,023	29.635,61	11.388	7.408,90	-	48.432,51
3	5.431,00	68%	0,023	31.003,41	11.914	7.750,85	-	50.667,86
4	5.431,00	70%	0,023	31.915,27	12.264	7.978,82	-	52.158,09
5	5.431,00	73%	0,024	34.281,56	12.790	8.570,39	81,32	55.722,87
6	5.431,00	80%	0,024	37.568,83	14.016	9.392,21	-	60.977,04
7	5.431,00	85%	0,024	39.916,89	14.892	9.979,22	-	64.788,11
8	5.431,00	75%	0,024	35.220,78	13.140	8.805,20	-	57.165,98
9	5.431,00	75%	0,024	35.220,78	13.140	8.805,20	-	57.165,98
10	5.431,00	75%	0,024	36.277,41	13.140	9.069,35	81,32	58.568,08
11	5.431,00	75%	0,025	37.365,73	13.140	9.341,43	-	59.847,16
12	5.431,00	75%	0,026	38.486,70	13.140	9.621,67	-	61.248,37
13	5.431,00	75%	0,027	39.641,30	13.140	9.910,33	-	62.691,63
14	5.431,00	75%	0,027	40.830,54	13.140	10.207,63	-	64.178,17
15	5.431,00	75%	0,028	42.055,46	13.140	10.513,86	81,32	65.790,64
16	5.431,00	75%	0,029	43.317,12	13.140	10.829,28		67.286,40
17	5.431,00	75%	0,030	44.616,63	13.140	11.154,16		68.910,79
18	5.431,00	75%	0,031	45.955,13	13.140	11.488,78		70.583,91
19	5.431,00	75%	0,032	47.333,79	13.140	11.833,45		72.307,23
20	5.431,00	75%	0,033	48.753,80	13.140	12.188,45	81,32	74.163,57

(Nguồn: tác giả tổng hợp)

c. Doanh thu từ việc cho thuê phòng:

Doanh thu cho thuê = giá cho thuê x Diện tích x hiệu suất sử dụng

Theo số lượng khảo sát và căn cứ vào kế hoạch cạnh tranh giá dự tính cho thuê trên: 24.000 đồng/1m²

d. Doanh thu thu hồi thanh lý tài sản

- Cứ 5 năm lại có phát sinh doanh thu thu hồi thanh lý tài sản, dự kiến giá trị thu hồi bằng 3% nguyên giá.

Ta có doanh thu trong các năm vận hành được tính toán trong bảng 3.11

2.5. Phân tích lãi lỗ trong hoạt động kinh doanh

a. Căn cứ - Doanh thu hàng năm

- Chi phí sản xuất kinh doanh

* Doanh thu hàng năm:

Doanh thu = Doanh thu cho thuê phòng + Doanh thu phục vụ ăn uống +
Doanh thu từ các dịch vụ khác.

Dự kiến giá trị tài sản thu hồi, thanh lý khi hết thời hạn sử dụng là 3% nguyên giá.

* Chi phí sản xuất kinh doanh bao gồm các thành phần chi phí đã tập hợp ở bảng 3.10

* Lợi nhuận ròng thu được: $LN_{\text{ròng}} = LN_{\text{trước thuế}} - T_{\text{TNDN}}$

$LN_{\text{trước thuế}} = \text{Doanh thu (không VAT)} - \text{Chi phí SXKD (không VAT)}$

* Lợi nhuận bình quân: 21.234.000.000 đồng

Kết quả tính toán thể hiện tại bảng 3.12 dưới đây

b. Một số tỷ lệ tài chính

Tỷ suất lợi nhuận so với vốn đầu tư: 12,73 %

Tỷ suất lợi nhuận so với vốn cố định: 18,67 %

Lợi nhuận so với doanh thu: 34,73 %

Bảng 2.12: Phân tích lãi lỗ của dự án

Đơn vị: triệu đồng

TT	NỘI DUNG	NĂM VẬN HÀNH									
		Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5	Năm 6	Năm 7	Năm 8	Năm 9	Năm 10
1	Doanh thu	50.043,14	48.432,51	50.667,86	52.158,09	55.722,87	60.977,04	64.788,11	57.165,98	57.165,98	58.568,08
2	Chi phí SXKD	38.445,82	38.514,93	38.137,63	37.345,41	36.731,03	36.582,87	37.720,88	35.444,85	35.444,85	35.630,71
3	Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.751,51	1.695,14	1.773,38	1.825,53	1.950,30	2.134,20	2.267,58	2.000,81	2.000,81	2.049,88
4	Lợi nhuận ròng	11.597,32	9.917,59	12.530,22	14.812,68	18.991,84	24.394,18	27.067,22	21.721,13	21.721,13	22.937,36
5	Lợi nhuận ròng cộng dồn	11.597,32	21.514,91	34.045,13	48.857,81	67.849,65	92.243,82	119.311,05	141.032,18	162.753,30	185.690,67
6	Lợi nhuận ròng bình quân			21.234,70							
TT	NỘI DUNG	NĂM VẬN HÀNH									
		Năm 11	Năm 12	Năm 13	Năm 14	Năm 15	Năm 16	Năm 17	Năm 18	Năm 19	Năm 20
1	Doanh thu	59.847,16	61.248,37	62.691,63	64.178,17	65.790,64	67.286,40	68.910,79	70.583,91	72.307,23	74.163,57
2	Chi phí SXKD	35.800,27	35.986,01	36.177,33	36.374,39	36.588,13	36.786,41	37.001,74	37.223,53	37.451,97	37.698,05
3	Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.094,65	2.143,69	2.194,21	2.246,24	2.302,67	2.355,02	2.411,88	2.470,44	2.530,75	2.595,72
4	Lợi nhuận ròng	24.046,89	25.262,36	26.514,30	27.803,79	29.202,50	30.499,99	31.909,05	33.360,38	34.855,26	36.465,52
5	Lợi nhuận ròng cộng dồn	209.737,56	234.999,92	261.514,22	289.318,00	318.520,51	349.020,49	380.929,54	414.289,93	449.145,18	485.610,70

(Nguồn: tác giả tổng hợp)

2.6. Đánh giá hiệu quả tài chính

Dự án đầu tư xây dựng Khu biệt thự là dự án được đầu tư chủ yếu bằng nguồn vốn Ngân sách nhà nước và mục đích chính là phục vụ nhiệm vụ chính trị. Tuy nhiên, trong khuôn phạm vi nghiêm cứu đề tài muốn đưa ra giải pháp đầu tư thêm cơ sở hạ tầng với nguồn vốn chủ yếu là vốn tự có của Trung tâm để hoàn thiện hệ thống phòng nghỉ thu hút lượng khách bù đắp chi phí và thu hồi lại vốn đầu tư cho Nhà nước, trên phương châm phải đảm bảo phục vụ tốt nhiệm vụ chính trị đã được giao.

Vì vậy, khi đánh giá hiệu quả tài chính cần đặt bài toán kinh doanh có lãi, hoàn trả lại vốn đầu tư cho Chủ đầu tư.

2.6.1. Đánh giá hiệu quả tài chính thông qua chỉ tiêu hiện giá hiệu số thu chi (NPV)

a. Căn cứ

- Dòng tiền hiệu số thu chi của dự án trong thời gian hoạt động
- Lãi suất tối thiểu chấp nhận được
- Tuổi thọ của dự án.

b. Theo chỉ tiêu NPV

$$NPV = \sum_{t=0}^n \frac{B_t - C_t}{(1+r)^t}$$

* B_t : Thu nhập của dự án ở năm t , gồm:

- Doanh thu bán hàng
- Doanh thu bất thường khi thanh lý tài sản (ở các năm $t = 5, 10, 15, 20$). Giá trị thu hồi khi thanh lý bằng 5% giá trị ban đầu
- Thu hồi vốn lưu động ở năm cuối đời dự án ($t = 20$)

- Giá trị còn lại của các tài sản chưa hết niên hạn sử dụng. Trong dự án này, khi hết đời dự án thì các tài sản cũng hết niên hạn sử dụng, do đó giá trị còn lại cuối đời dự án bằng 0.

* C_t : Khoản chi ra của dự án năm t , gồm:

- Chi phí đầu tư ban đầu năm 0.
- Chi phí đầu tư thay thế tài sản ($t = 10$)
- Chi phí vận hành ở năm t .
- Thuế thu nhập doanh nghiệp.

* Kết quả : qua tính toán tại bảng trên, NPV = **72.065** triệu đồng

Kết luận : NPV > 0 dự án đáng giá

(Xem bảng 2.13)

Bảng 2.13: Bảng tính chỉ số NPV (hiệu suất thu chi)

Đơn vị: triệu đồng

TT	NỘI DUNG	NĂM VẬN HÀNH										
		-	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
I	Dòng lợi ích (Bt)	-	50.043,14	48.432,51	50.667,86	52.158,09	55.722,87	60.977,04	64.788,11	57.165,98	57.165,98	58.568,08
1	Doanh thu	-	50.043,14	48.432,51	50.667,86	52.158,09	55.641,55	60.977,04	64.788,11	57.165,98	57.165,98	58.486,76
2	Thu hồi giá trị thanh lý tài sản	-	-	-	-	-	81,32	-	-	-	-	81,32
3	Giá trị tài sản chưa khấu hao hết	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	Thu hồi vốn lưu động	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
II	Dòng chi phí (Ct)	166.871,79	22.212,51	23.166,09	23.791,07	24.207,73	27.696,23	26.448,31	27.499,78	25.396,84	25.396,84	28.268,71
1	Đầu tư ban đầu	166.871,79										
2	Đầu tư thay thế tài sản	-	-	-	-	-	2.710,63	-	-	-	-	2.710,63
3	Chi phí vận hành dự án (chi phí hữ)	-	20.461,00	21.470,95	22.017,70	22.382,20	23.035,30	24.314,11	25.232,20	23.396,03	23.396,03	23.508,20
4	Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	1.751,51	1.695,14	1.773,38	1.825,53	1.950,30	2.134,20	2.267,58	2.000,81	2.000,81	2.049,88
III	Dòng tiền hiệu số thu chi (Bt-Ct)	(166.871,79)	27.830,63	25.266,42	26.876,78	27.950,36	28.026,64	34.528,73	37.288,32	31.769,14	31.769,14	30.299,37
IV	Hệ số chiết khấu $1/(1+r)^t$	1,00	0,89	0,80	0,71	0,64	0,57	0,51	0,45	0,40	0,36	0,32
V	Dòng tiền hiệu số thu chi chiết khấu	(166.871,79)	24.848,78	20.142,24	19.130,36	17.762,96	15.903,07	17.493,33	16.867,34	12.831,02	11.456,27	9.755,59
VI	Cộng dồn dòng tiền hiệu số thu chi chiết khấu	(166.871,79)	(142.023,02)	(121.880,78)	(102.750,42)	(84.987,46)	(69.084,39)	(51.591,06)	(34.723,71)	(21.892,69)	(10.436,42)	(680,84)

TT	NỘI DUNG	NĂM VẬN HÀNH									
		11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
I	Dòng lợi ích (Bt)	59.847	61.248	62.692	64.178	65.791	67.286	68.911	70.584	72.307	100.188
1	Doanh thu cho thuê diện tích	59.847	61.248	62.692	64.178	65.709	67.286	68.911	70.584	72.307	74.082
2	Thu hồi giá trị thanh lý tài sản	-	-	-	-	81	-	-	-	-	81
3	Giá trị tài sản chưa khấu hao hết	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22.751
4	Thu hồi vốn lưu động	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.274
II	Dòng chi phí (Ct)	25.705	25.866	26.032	26.203	29.099	26.561	26.747	26.940	27.138	30.062
1	Đầu tư ban đầu	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	Đầu tư thay thế tài sản	-	-	-	-	2.711	-	-	-	-	2.711
3	Chi phí vận hành dự án (chi phí hữ)	23.611	23.723	23.838	23.957	24.086	24.206	24.336	24.469	24.607	24.756
4	Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.095	2.144	2.194	2.246	2.303	2.355	2.412	2.470	2.531	2.596
III	Dòng tiền hiệu số thu chi (Bt-Ct)	34.142	35.382	36.659	37.975	36.691	40.726	42.163	43.644	45.169	70.126
IV	Hệ số chiết khấu $1/(1+r)^t$	0,29	0,26	0,23	0,20	0,18	0,16	0,15	0,13	0,12	0,10
V	Dòng tiền hiệu số thu chi chiết khấu	9.815	9.082	8.401	7.770	6.703	6.643	6.141	5.675	5.244	7.270
VI	Cộng dồn dòng tiền hiệu số thu chi chiết khấu	9.134	18.216	26.617	34.388	41.091	47.734	53.875	59.551	64.795	72.065

(Nguồn: tác giả tổng hợp)

2.6.2. Xác định nội suất thu lợi nội tại (IRR)

a, Căn cứ

- Căn cứ vào bảng tính NPV.
- Căn cứ vào lý thuyết có rất nhiều cách xác định IRR, trong phạm vi luận văn ta tính IRR thông qua NPV

b, Phương pháp tính toán (Bảng tính 2.14)

IRR được xác định bằng phương pháp nội suy tức là phương pháp xác định một giá trị cần tìm giữa hai giá trị đã chọn. Theo phương pháp này cần tìm 2 tỷ suất chiết khấu r_1 và r_2 ($r_2 > r_1$) sao cho ứng với r_1 ta có $NPV_1 > 0$; ứng với r_2 ta có $NPV_2 < 0$. IRR cần tìm (ứng với $NPV = 0$) sẽ nằm giữa hai tỷ suất chiết khấu r_1 và r_2 . Việc nội suy giá trị thứ ba (IRR) giữa hai tỷ suất chiết khấu

Trong đó: $r_2 > r_1$ và $r_2 - r_1 \leq 5\%$

$NPV_1 > 0$ gần 0, $NPV_2 < 0$ gần 0

Theo phương pháp tính toán trên $IRR = 17,72\%$ so sánh với $r = 12\%$ (suốt thu lợi tối thiểu lấy bằng tỷ suất huy động vốn của các ngân hàng)

$IRR = 17,72\% > r = 12\%$

Kết luận : Mặc dù tỷ suất lợi nhuận không cao tuy nhiên vẫn cao hơn so với tỷ suất lợi nhuận tối thiểu vì vậy dự án đáng đầu tư.

2.6.3. Đánh giá hiệu quả tài chính thông qua thời hạn thu hồi vốn có tính đến hệ số chiết khấu (thời hạn hoàn vốn tính theo phương pháp động)

Theo bảng tính NPV thấy rằng: dòng tiền thuần chiết khấu cộng dồn đổi dấu từ âm ở cuối năm thứ 10 sang dương ở cuối năm thứ 11 suy ra thời hạn thu hồi vốn: 10 năm 0 tháng và 24 ngày

2.6.4. Đánh giá hiệu quả của dự án theo chỉ tiêu thời hạn hoàn vốn nhờ lợi nhuận và khấu hao

a. Căn cứ

- Dựa vào vốn đầu tư ban đầu, lợi nhuận, khấu hao của dự án trong các năm vận hành

b. Kết quả tính toán (xem tại bảng 3.15)

Theo bảng ta thấy đầu tư của dự án trừ đi dòng tiền lợi nhuận + khấu hao của dự án đổi dấu từ dương ở năm thứ 6 sang âm ở năm thứ 7. Thời hạn thu hồi vốn của dự án là: 6 năm 11 tháng 24 ngày

Vậy dự án có thời hạn thu hồi vốn < 10 năm.

2.6.5. Xác định doanh thu hòa vốn và Mức hoạt động hòa vốn

a. Căn cứ

- Căn cứ vào doanh thu hàng năm
- Chi phí cố định và chi phí biến đổi

b, Cách tính toán

Khấu hao tài sản cố định, sửa chữa bảo dưỡng tài sản cố định, trả lương theo thời gian, trả lãi tín dụng vay đầu tư dài hạn, một số khoản thuế cố định trong kinh doanh, chi phí cố định trong chi phí bán hàng, chi phí bảo lãnh Bộ Tài chính.

- Chi phí biến đổi hàng năm trong sản xuất kinh doanh (VC) gồm: Chi phí điện nước, nguyên vật liệu...

Chi phí biến đổi hàng năm cũng được xác định bằng cách lấy chi phí sản xuất kinh doanh trừ đi chi phí cố định hàng năm.

Có 3 chỉ tiêu đặc trưng cho điểm hoà vốn:

Bảng 2.14: Bảng tính chỉ số IRR

Đơn vị: triệu đồng

T T	NỘI DUNG	NĂM VẬN HÀNH										
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
I	Dòng lợi ích (Bt)	-	50.043,14	48.432,51	50.667,86	52.158,09	55.722,87	60.977,04	64.788,11	57.165,98	57.165,98	58.568,08
1	Doanh thu	-	50.043,14	48.432,51	50.667,86	52.158,09	55.641,55	60.977,04	64.788,11	57.165,98	57.165,98	58.486,76
2	Thu hồi giá trị thanh lý tài sản	-	-	-	-	-	81,32	-	-	-	-	81,32
3	Giá trị TS chưa khấu hao hết	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	Thu hồi vốn lưu động	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
II	Dòng chi phí (Ct)	166.871,79	22.212,51	23.166,09	23.791,07	24.207,73	27.696,23	26.448,31	27.499,78	25.396,84	25.396,84	28.268,71
1	Đầu tư ban đầu	166.871,79	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	Đầu tư thay thế tài sản	-	-	-	-	-	2.710,63	-	-	-	-	2.710,63
3	Chi phí vận hành dự án	-	20.461,00	21.470,95	22.017,70	22.382,20	23.035,30	24.314,11	25.232,20	23.396,03	23.396,03	23.508,20
4	Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	1.751,51	1.695,14	1.773,38	1.825,53	1.950,30	2.134,20	2.267,58	2.000,81	2.000,81	2.049,88
III	Dòng tiền hiệu số thu chi (Bt-Ct)	(166.871,79)	27.830,63	25.266,42	26.876,78	27.950,36	28.026,64	34.528,73	37.288,32	31.769,14	31.769,14	30.299,37
IV	Hệ số chiết khấu=Dòng lợi ích (Bt)%	1,00	0,85	0,73	0,62	0,53	0,46	0,39	0,33	0,28	0,24	0,21
V	Dòng tiền hiệu số thu chi hệ số 1	(166.871,79)	23.786,86	18.457,46	16.781,07	14.915,71	12.783,26	13.460,63	12.424,30	9.047,29	7.732,73	6.303,40
VI	Cộng dồn dòng tiền hiệu số hệ số 1	(166.871,79)	(143.084,93)	(124.627,47)	(107.846,39)	(92.930,68)	(80.147,42)	(66.686,79)	(54.262,49)	(45.215,20)	(37.482,47)	(31.179,07)
VI I	Hệ số chiết khấu=Doanh thu cho thuê diện tích%	1,00	0,85	0,72	0,61	0,52	0,44	0,37	0,31	0,27	0,23	0,19
VI II	Dòng tiền hiệu số thu chi hệ số 2	(166.871,79)	23.585,28	18.145,95	16.358,04	14.416,48	12.250,70	12.790,53	11.705,74	8.451,80	7.162,55	5.789,13
IX	Cộng dồn dòng tiền hiệu số thu chi hệ số 2	(166.871,79)	(143.286,51)	(125.140,56)	(108.782,52)	(94.366,04)	(82.115,34)	(69.324,80)	(57.619,07)	(49.167,26)	(42.004,72)	(36.215,58)

T T	NỘI DUNG	NĂM VẬN HÀNH										
		11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
I	Dòng lợi ích (Bt)	59.847,16	61.248,37	62.691,63	64.178,17	65.790,64	67.286,40	68.910,79	70.583,91	72.307,23	100.187,99	
1	Doanh thu cho thuê diện tích	59.847,16	61.248,37	62.691,63	64.178,17	65.709,32	67.286,40	68.910,79	70.583,91	72.307,23	74.082,25	
2	Thu hồi giá trị thanh lý tài sản	-	-	-	-	81,32	-	-	-	-	81,32	
3	Giá trị tài sản chưa khấu hao hết	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22.750,67	
4	Thu hồi vốn lưu động	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.273,76	
II	Dòng chi phí (Ct)	25.705,17	25.866,31	26.032,29	26.203,24	29.099,30	26.560,69	26.747,49	26.939,90	27.138,08	30.062,19	
1	Đầu tư ban đầu	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2	Đầu tư thay thế tài sản	-	-	-	-	2.710,63	-	-	-	-	2.710,63	
3	Chi phí vận hành dự án	23.610,52	23.722,62	23.838,08	23.957,00	24.086,00	24.205,66	24.335,61	24.469,46	24.607,33	24.755,84	
4	Hệ số chiết khấu $1/(1+r)^t$	0,18	0,15	0,13	0,11	0,09	0,08	0,07	0,06	0,05	0,04	
5	Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.094,65	2.143,69	2.194,21	2.246,24	2.302,67	2.355,02	2.411,88	2.470,44	2.530,75	2.595,72	
II I	Dòng tiền hiệu số thu chi (Bt-Ct)	34.141,99	35.382,06	36.659,34	37.974,93	36.691,34	40.725,71	42.163,30	43.644,01	45.169,15	70.125,81	-
IV	Hệ số chiết khấu=15%	0,18	0,15	0,13	0,11	0,09	0,08	0,07	0,06	0,05	0,04	
V	Dòng tiền hiệu số thu chi hệ số 1	6.070,78	5.377,16	4.761,77	4.215,95	3.481,57	3.302,90	2.922,64	2.585,71	2.287,23	3.035,01	
VI	Cộng dồn dòng tiền hiệu số hệ số 1	(25.108,29)	(19.731,14)	(14.969,37)	(10.753,42)	(7.271,85)	(3.968,95)	(1.046,31)	1.539,39	3.826,63	6.861,64	
VI I	Hệ số chiết khấu=16%	0,16	0,14	0,12	0,10	0,08	0,07	0,06	0,05	0,04	0,04	
VI II	Dòng tiền hiệu số thu chi hệ số 2	5.528,24	4.855,11	4.263,03	3.742,39	3.064,32	2.882,42	2.528,95	2.218,44	1.945,74	2.559,99	
IX	Cộng dồn dòng tiền hiệu số thu chi hệ số 2	(30.687,35)	(25.832,24)	(21.569,21)	(17.826,82)	(14.762,50)	(11.880,09)	(9.351,13)	(7.132,69)	(5.186,96)	(2.626,97)	

(Nguồn: tác giả tổng hợp)

Bảng 2.15: Thu hồi vốn nhờ lợi nhuận và khấu hao

Đơn vị: triệu đồng

TT	NỘI DUNG	NĂM VẬN HÀNH							
		1	2	3	4	5	6	7	8
1	Vốn đầu tư ở đầu năm	166.871,79	-	-	-	2.710,63	-	-	-
2	Lợi nhuận	11.597,32	9.917,59	12.530,22	14.812,68	18.991,84	24.394,18	27.067,22	21.721,13
3	Khấu hao	7.260,76	7.260,76	7.260,76	7.260,76	7.260,76	7.260,76	7.260,76	7.260,76
4	Lợi nhuận và khấu hao	18.858,08	17.178,34	19.790,98	22.073,44	26.252,60	31.654,94	34.327,98	28.981,89
5	(4)-(1)	(148.013,71)	17.178,34	19.790,98	22.073,44	23.541,97	31.654,94	34.327,98	28.981,89
6	Cộng dồn	(148.013,71)	(130.835,37)	(111.044,38)	(88.970,95)	(65.428,97)	(33.774,04)	553,94	29.535,83

(Nguồn: tác giả tổng hợp)

Bảng 2.16 Bảng xác định chi phí cố định và chi phí biến đổi

Đơn vị: triệu đồng

TT	NỘI DUNG	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5	Năm 6	Năm 7	Năm 8	Năm 9	Năm 10
I	Chi phí cố định	25.686,74	24.753,84	23.756,42	22.550,78	21.173,28	19.574,03	19.669,30	19.478,75	19.478,749	19.513,801
1	Khấu hao tài sản cố định	7.260,76	7.260,76	7.260,76	7.260,76	7.260,76	7.260,76	7.260,76	7.260,76	7.260,76	7.260,76
2	Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng	1.181,09	1.181,09	1.181,09	1.181,09	1.181,09	1.181,09	1.181,09	1.181,09	1.181,089	1.181,089
3	Chi phí trả lương	8.378,85	8.378,85	8.378,85	8.378,85	8.378,85	8.378,85	8.378,85	8.378,85	8.378,852	8.378,852
4	Chi phí bảo hiểm, xã hội, y tế	1.228,90	1.228,90	1.228,90	1.228,90	1.228,90	1.228,90	1.228,90	1.228,90	1.228,898	1.228,898
5	Chi phí trả lãi vay đầu tư dài hạn	6.386,06	5.493,43	4.440,13	3.197,23	1.730,61	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
6	50% Chi phí quản lý và chi phí khác	1.251,08	1.210,81	1.266,70	1.303,95	1.393,07	1.524,43	1.619,70	1.429,15	1.429,149	1.464,202
II	Chi phí biến đổi	12.742,08	13.744,08	14.364,21	14.777,63	15.540,75	16.991,84	18.034,58	15.949,10	15.949,101	16.099,910
1	Chi phí điện nước	4.003,45	3.874,60	4.053,43	4.172,65	4.457,83	4.878,16	5.183,05	4.573,28	4.573,278	4.685,446
2	Chi phí nguyên vật liệu	6.832,80	7.971,60	8.339,52	8.584,80	8.952,72	9.811,20	10.424,40	9.198,00	9.198,00	9.198,00
3	Chi phí trả lãi vay vốn lưu động	654,75	687,07	704,57	716,23	737,13	778,05	807,43	748,67	748,67	752,26
4	50% Chi phí quản lý và chi phí khác	1.251,08	1.210,81	1.266,70	1.303,95	1.393,07	1.524,43	1.619,70	1.429,15	1.429,149	1.464,202

STT	NỘI DUNG	Năm 11	Năm 12	Năm 13	Năm 14	Năm 15	Năm 16	Năm 17	Năm 18	Năm 19	Năm 20
I	Chi phí cố định	19.545,78	19.580,81	19.616,89	19.654,05	19.694,37	19.731,76	19.772,37	19.814,20	19.857,28	19.903,69
1	Khấu hao tài sản cố định	7.260,76	7.260,76	7.260,76	7.260,76	7.260,76	7.260,76	7.260,76	7.260,76	7.260,76	7.260,76
2	Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng	1.181,09	1.181,09	1.181,09	1.181,09	1.181,09	1.181,09	1.181,09	1.181,09	1.181,09	1.181,09
3	Chi phí trả lương	8.378,85	8.378,85	8.378,85	8.378,85	8.378,85	8.378,85	8.378,85	8.378,85	8.378,85	8.378,85
4	Chi phí bảo hiểm, xã hội, y tế	1.228,90	1.228,90	1.228,90	1.228,90	1.228,90	1.228,90	1.228,90	1.228,90	1.228,90	1.228,90
5	Chi phí trả lãi vay đầu tư dài hạn	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
6	50% Chi phí quản lý và chi phí khác	1.496,18	1.531,21	1.567,29	1.604,45	1.644,77	1.682,16	1.722,77	1.764,60	1.807,68	1.854,09
II	Chi phí biến đổi	16.237,49	16.388,20	16.543,44	16.703,33	16.876,77	17.037,65	17.212,37	17.392,33	17.577,69	17.777,36
1	Chi phí điện nước	4.787,77	4.899,87	5.015,33	5.134,25	5.263,25	5.382,91	5.512,86	5.646,71	5.784,58	5.933,09
2	Chi phí nguyên vật liệu	9.198,00	9.198,00	9.198,00	9.198,00	9.198,00	9.198,00	9.198,00	9.198,00	9.198,00	9.198,00
3	Chi phí trả lãi vay vốn lưu động	755,54	759,12	762,82	766,62	770,75	774,58	778,74	783,02	787,43	792,19
4	50% Chi phí quản lý và chi phí khác	1.496,18	1.531,21	1.567,29	1.604,45	1.644,77	1.682,16	1.722,77	1.764,60	1.807,68	1.854,09

(Nguồn: tác giả tổng hợp)

Bảng 2.17 Xác định doanh hòa vốn và mức hoạt động hòa vốn

Đơn vị: triệu đồng

TT	NỘI DUNG	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5	Năm 6	Năm 7	Năm 8	Năm 9	Năm 10
1	Doanh thu	50.043,14	48.432,51	50.667,86	52.158,09	55.722,87	60.977,04	64.788,11	57.165,98	57.165,98	58.568,08
2	Chi phí cố định	25.686,74	24.753,84	23.756,42	22.550,78	21.173,28	19.574,03	19.669,30	19.478,75	19.478,75	19.513,80
3	Chi phí biến đổi	12.742,08	13.744,08	14.364,21	14.777,63	15.540,75	16.991,84	18.034,58	15.949,10	15.949,10	16.099,91
4	Doanh thu hoà vốn	34.461,35	34.561,69	33.156,09	31.465,79	29.362,22	27.135,63	27.256,49	27.016,16	27.016,16	26.911,59
0	Mức hoạt động hoà vốn(%)	6,12%	6,14%	5,89%	5,59%	5,21%	4,82%	4,84%	4,80%	4,80%	4,78%
TT	NỘI DUNG	Năm 11	Năm 12	Năm 13	Năm 14	Năm 15	Năm 16	Năm 17	Năm 18	Năm 19	Năm 20
1	Doanh thu	59.847,16	61.248,37	62.691,63	64.178,17	65.790,64	67.286,40	68.910,79	70.583,91	72.307,23	74.163,57
2	Chi phí cố định	19.545,78	19.580,81	19.616,89	19.654,05	19.694,37	19.731,76	19.772,37	19.814,20	19.857,28	19.903,69
3	Chi phí biến đổi	16.237,49	16.388,20	16.543,44	16.703,33	16.876,77	17.037,65	17.212,37	17.392,33	17.577,69	17.777,36
4	Doanh thu hoà vốn	26.823,39	26.734,02	26.649,25	26.569,05	26.489,52	26.422,13	26.355,34	26.292,95	26.234,92	26.178,89
5	Mức hoạt động hoà vốn(%)	4,76%	4,75%	4,73%	4,72%	4,70%	4,69%	4,68%	4,67%	4,66%	4,65%

(Nguồn: tác giả tổng hợp)

Sau khi phân tích về khía cạnh tài chính có thể kết luận như sau:

Dự án đầu tư đảm bảo sinh lợi nhuận, sau hơn 10 năm hoàn lại vốn đầu tư đã đầu tư mặt khác đảm bảo nhiệm vụ chính trị của dự án đề ra.

Như vậy, dự án đảm bảo hiệu quả ở khía cạnh đảm bảo nhiệm vụ chính trị là chủ yếu.

2.7. Phân tích hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án

2.7.1. Giá trị sản phẩm gia tăng do dự án tạo ra hàng năm và tính cho cả đời dự án

Giá trị gia tăng là lượng gia tăng trong giá trị hàng hoá do kết quả của quá trình sản xuất. Được tính bằng cách lấy giá trị sản lượng của doanh nghiệp trừ đi chi phí cho hàng hoá đầu vào mà đã được dùng hết trong việc sản xuất ra sản lượng đó.

Giá trị sản phẩm gia tăng càng lớn thì dự án đóng góp tạo nên tổng sản phẩm quốc dân càng nhiều, hiệu quả kinh tế xã hội càng lớn.

* Cở sở xác định:

- Căn cứ vào doanh thu hàng năm
- Căn cứ vào các chi phí đầu vào vật chất hàng năm: chi phí nguyên liệu, chi phí nhiên liệu, chi phí năng lượng, chi phí sửa chữa bảo dưỡng, khấu hao tài sản cố định, 50% chi phí quản lý

Tổng giá trị sản phẩm gia tăng do dự án tạo ra trong 20 năm phân tích là 689.840 triệu đồng, bình quân 34.492 triệu đồng/năm.

Kết luận: Giá trị sản phẩm gia tăng là cao, sự đóng góp của dự án vào tổng sản phẩm quốc dân cao.

2.7.2. Giá trị sản phẩm gia tăng bình quân tính cho đồng vốn Dự án

$$H = \frac{G_r}{V_{DA}} = \frac{34.492,04}{165.055,43} = 0.21$$

Kết luận: Cứ đầu tư một đồng vốn thì hàng năm sinh ra 0,21 đồng giá trị sản phẩm gia tăng.

2.7.3. Mức thu hút lao động vào làm việc hàng năm

* Tổng số lao động được thu hút vào làm việc hàng năm: 160 người.

* Tỷ lệ giữa số lao động vào làm việc trong dự án so với vốn dự án:

$$160/165.055,43=0.96 \text{ (chỗ làm việc/ 1 tỷ đồng)}$$

Kết luận: Dự án đã thu hút, tạo việc làm cho một số lượng lao động nhất định tuy là không cao nhưng cũng đóng góp giải quyết việc làm ổn định cho lượng lao động có đào tạo ngắn hạn.

2.7.4. Mức đóng góp vào ngân sách Nhà nước hàng năm và mức đóng góp của dự án trong cả đời dự án

Chỉ tiêu này càng lớn thì hiệu quả kinh tế - xã hội càng cao. Các khoản nộp ngân sách chủ yếu là thuế các loại, tiền thuê đất trong kinh doanh (nếu có).

- Mức đóng góp hàng năm vào ngân sách:

Do Trung tâm Hội nghị Quốc gia là đơn vị sự nghiệp có thu nên Thuế thu nhập và thuế VAT là thuế khoán theo doanh thu với tỷ lệ theo Căn cứ Quyết định số 1568/QĐ-VPCP ngày 19 tháng 10 năm 2010 của Bộ trưởng, Chủ nhiệm Văn phòng Chính phủ ban hành Quy chế tổ chức hoạt động và chế độ quản lý tài chính của Trung tâm Hội nghị Quốc gia;

Thuế thu nhập doanh nghiệp: 3,5% so với doanh thu.

Thuế giá trị gia tăng: 2,5% so với doanh thu.

- Tổng cộng các khoản nộp ngân sách trong cả đời dự án:

73.361.850.000 đồng

Bảng 2.18 Đóng góp của dự án vào Ngân sách nhà nước

Đơn vị: triệu đồng

TT	NỘI DUNG	NĂM VẬN HÀNH				
		Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5
1	Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.751,51	1.695,14	1.773,38	1.825,53	1.950,30
2	Thuế giá trị gia tăng	1.251,08	1.210,81	1.266,70	1.303,95	1.393,07
3	Tổng cộng	3.002,59	2.905,95	3.040,07	3.129,49	3.343,37
TT	NỘI DUNG	NĂM VẬN HÀNH				
		Năm 6	Năm 7	Năm 8	Năm 9	Năm 10
1	Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.134,20	2.267,58	2.000,81	2.000,81	2.049,88
2	Thuế giá trị gia tăng	1.524,43	1.619,70	1.429,15	1.429,15	1.464,20
3	Tổng cộng	3.658,62	3.887,29	3.429,96	3.429,96	3.514,08
TT	NỘI DUNG	NĂM VẬN HÀNH				
		Năm 11	Năm 12	Năm 13	Năm 14	Năm 15
1	Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.094,65	2.143,69	2.194,21	2.246,24	2.302,67
2	Thuế giá trị gia tăng	1.496,18	1.531,21	1.567,29	1.604,45	1.644,77
3	Tổng cộng	3.590,83	3.674,90	3.761,50	3.850,69	3.947,44
TT	NỘI DUNG	NĂM VẬN HÀNH				
		Năm 16	Năm 17	Năm 18	Năm 19	Năm 20
1	Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.355,02	2.411,88	2.470,44	2.530,75	2.595,72
2	Thuế giá trị gia tăng	1.682,16	1.722,77	1.764,60	1.807,68	1.854,09
3	Tổng cộng	4.037,18	4.134,65	4.235,03	4.338,43	4.449,81

(Nguồn: tác giả tổng hợp)

- Tổng cộng các khoản nộp ngân sách bình quân hàng năm là:

3.668.090.000 đồng/năm

- Tỷ lệ giữa các khoản nộp ngân sách bình quân hàng năm so với vốn dự án:

$3.668,09/165.055,43 = 0.02$

Như vậy hàng năm Ngân sách nhà nước thu về 2% giá trị vốn đã đầu tư vào dự án.

2.7.5. Thu nhập của người lao động làm việc trong dự án

Lương bình quân một năm của một người lao động:

$8.378.900.000/160 = 52.367.827$ đồng / người/năm

Lương bình quân một tháng của một người lao động:

$52.367.827/12 = 4.363.985$ đồng / người/tháng

Kết luận: Thu nhập của người lao động làm việc trong dự án là khá cao và ổn định.

Dự án đầu tư Khu biệt thự Trung tâm Hội nghị Quốc gia được nhà nước đầu tư xây dựng hoàn thiện với mục đích phục vụ các đoàn khách của Đảng và Nhà nước với tổng mức đầu tư là: 166.717.000.000 đồng.

Với số lượng 160 người nhân viên phục vụ việc đảm bảo việc duy trì Khu biệt thự và đảm bảo trả lương cho cán bộ công nhân viên gặp khó khăn, một trong những khó khăn được đề cập đến là nguyên nhân chủ yếu đó là: hiệu suất sử dụng của Khu biệt thự thấp là chưa có hệ thống dịch vụ hoàn chỉnh đáp ứng nhu cầu của khách đến nghỉ dưỡng.

CHƯƠNG 3

MỘT SỐ GIẢI PHÁP NHẪM NÂNG CAO HIỆU QUẢ DỰ ÁN ĐẦU TƯ KHU BIỆT THỰ TRUNG TÂM HỘI NGHỊ QUỐC GIA

3.1 Định hướng phát triển của dự án

Việc xây dựng Trung tâm Hội nghị Quốc gia thành điểm đến của các hội nghị quốc tế, thành nơi tổ chức các sự kiện tầm cỡ đã trở thành nhiệm vụ trọng tâm của Trung tâm Hội nghị Quốc gia. Rất nhiều đoàn khách tham dự các sự kiện diễn ra ở Trung tâm Hội nghị Quốc gia tuy nhiên lượng khách nghỉ lại không cao do Khu biệt thự vẫn chưa có sự cạnh tranh, chưa đầy đủ điều kiện vật chất trong khi các đối thủ cạnh tranh ngày càng nhiều và được trang bị hiện đại, đẳng cấp hơn.

Hiện nay, trong khuôn viên Trung tâm Hội nghị Quốc gia, dự án khách sạn 5 sao do Công ty Bitexco làm chủ đầu tư đang triển khai xây dựng cấp tập dự kiến cuối năm 2012 sẽ đưa vào sử dụng. Bên cạnh đó, tại khu đất X2 trên đường Phạm Hùng, Khách sạn 5 sao do tổ hợp RIVIERA – CSK làm Chủ đầu tư đang tiến hành giai đoạn xây dựng, ngoài ra còn có Khách sạn Grand Plaza cũng mới hoàn thành đưa vào sử dụng 1 năm ... đây là các cơ sở được trang bị đầy đủ trang thiết bị, tiện nghi trong khi rất nhiều đoàn khách tham dự các sự kiện diễn ra ở Trung tâm Hội nghị Quốc gia tuy nhiên lượng khách nghỉ lại không cao do Khu biệt thự vẫn chưa có sự cạnh tranh, chưa đầy đủ điều kiện vật chất trong khi các đối thủ cạnh tranh ngày càng nhiều và được trang bị hiện đại, đẳng cấp hơn. Vì vậy, Trung tâm Hội nghị Quốc gia trước xu thế đón đầu những khách hàng tiềm năng bằng việc hoàn thiện khu dịch vụ với đầy đủ các loại hình thư giãn nghỉ ngơi cho khách nghỉ tại Khu biệt thự là mục tiêu hướng tới.

Đối tượng nhắm tới là khách hàng đi họp kết hợp du lịch và nghỉ dưỡng (hình thức du lịch MICE). Lượng khách này tại Trung tâm Hội nghị Quốc gia khá cao, trong 6 năm hoạt động bình quân mỗi năm có từ 4-5 sự kiện lớn có tầm quốc tế lượng khách quốc tế đến 1 kỳ 2000-4000 người bao gồm đại biểu, các phóng viên... tuy nhiên đối tượng khách hàng nhắm đến không chỉ khách nước ngoài mà các đoàn khách trong nước có nhu cầu nghỉ dưỡng, khách du lịch có nhu cầu dịch vụ cao sẽ là lượng khách hướng tới của dự án đầu tư này. Đáp ứng mục tiêu này ngoài chất lượng hạ tầng kỹ thuật còn phải chú trọng đến chất lượng phục vụ của Khu biệt thự.

Dự án đầu tư thiếu khu dịch vụ, nếu đầu tư thêm khu vực dịch vụ, đối tượng khách hàng sẽ mở rộng hơn. Khách sử dụng dịch vụ được chia làm hai đối tượng khách: khách nghỉ tại Khu biệt thự, khách đến hội họp, dự hội nghị tại Trung tâm Hội nghị Quốc gia và khách đến chỉ để sử dụng dịch vụ. Dự kiến khu dịch vụ này sẽ chiếm đến 20% doanh thu cho dự án.

3.2 Một số giải pháp nâng cao hiệu quả dự án đầu tư Khu biệt thự Trung tâm Hội nghị Quốc gia

3.2.1 Đầu tư thêm khu dịch vụ

Trên cơ sở phân tích dự án đầu tư xây dựng khu biệt thự ở hai khía cạnh tài chính và kinh tế xã hội, tác giả cho rằng có thể nâng cao hiệu quả đầu tư khu biệt thự Trung tâm Hội nghị Quốc gia cần thiết nghiên cứu một cách có hệ thống, khoa học và bổ sung các hạng mục phù hợp với mục tiêu của dự án, bao gồm:

1. 02 sân tennis có tiêu chuẩn quốc tế

Hai sân tennis này được xây dựng với tiêu chuẩn quốc tế với hệ thống đèn, phòng thay đồ, ghế nghỉ mục tiêu chủ yếu là phục vụ nhu cầu nghỉ dưỡng và rèn luyện của khách khi tại khu biệt thự Trung tâm Hội nghị Quốc

gia. Mặt khác do khu vực xung quanh đang phát triển nhanh cơ hội thu hút khách bên ngoài cũng rất cao tạo điều kiện thêm nguồn thu nhập.

2. 01 bể bơi tắm nước nóng có hệ thống sục zacuzi

Bể bơi được thiết kế hiện đại với hệ thống nước nóng và 01 bể sục zacuzi. Bể bơi này sẽ đáp ứng được nhu cầu của rất nhiều đối tượng khách, khách đơn lẻ, khách đi cùng gia đình. Khách đến bể bơi có thể nghỉ ngơi, luyện tập, hoặc thư giãn với hệ thống bể zacuzi (bể sục khí, tạo cảm giác mát xa thư giãn, giảm căng thẳng mệt mỏi), mặt khác do bể bơi có nước nóng nên có thể bơi trong mùa đông tăng cường suất sử dụng và đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của khách hàng. Cũng giống sân tennis bể bơi phục vụ chủ yếu cho khách nghỉ tại khu biệt thự, nhưng vẫn đón khách ở ngoài tạo thêm nguồn thu nhập cho khu biệt thự.

3. Hệ thống nhà hàng ngoài trời sát khu vực hồ nước tạo.

Khu biệt thự có phòng đại yến để phục tiệc cũng như khách ở tại khu biệt thự, tuy nhiên một nhà hàng đơn giản ngay sát khu vực hồ nước sẽ thu hút khách đến sử dụng sân tennis và bể bơi, cũng như tạo không gian gần gũi với thiên nhiên cho khách một trải nghiệm mới khi ở tại khu biệt thự. Nhà hàng được thiết kế đơn giản nhưng sang trọng với những mái hiên mềm mại tạo khung cảnh ấm cúng, thân thiện.

Với phương pháp phân tích như trên tác giả tính toán phương án hai với dự án đầu tư thêm khu dịch vụ cho Khu biệt thự với tổng mức đầu tư cho Khu dịch vụ là 15 tỷ đồng.

Trên cơ sở phân tích phương án đầu tư với phương pháp tính toán tương tự nhau tác giả tổng hợp những nhận xét như sau:

Phương án đầu tư thêm khu dịch vụ đầu tư thêm gần 10% vốn nhưng doanh thu, mức đóng góp cho Ngân sách nhà nước đều tăng 22%

Phương án này có thời gian thu hồi vốn nhanh hơn so với phương án cũ (phương án 1).

Phương án này có NPV, IRR lớn hơn do đó hiệu quả đầu tư của dự án tốt hơn, kết luận phương án 2 đáng giá hơn.

Bảng 3.1 Tổng hợp và so sánh phương án đầu tư

STT	Các chỉ tiêu	Đơn vị	Phương án 1	Phương án 2 (đầu t _đ thêm khu dịch vụ)	Ghi chú
I	<i>Các chỉ tiêu tài chính</i>				
1	Doanh thu	trđ	61.134,88	74.793,05	Tăng 22%
2	Vốn đầu tư bao gồm cả chi phí trả lãi vay trong thời gian xây dựng	trđ	166.872	181.585	Tăng 9%
3	Vốn cố định	trđ	113.753	120.606	
4	Tổng lợi nhuận ròng	trđ	380.930	452.662	Tăng 19%
5	Lợi nhuận ròng bình quân	trđ	24.281	25.441	
6	Mức doanh lợi vốn đầu tư ($=LN\ bq\ năm / Vđt$)	%	12,73	14,01	Tăng 10%
7	Mức doanh lợi vốn cố định ($= LN\ bq\ năm / Vcđ$)	%	18,67	21,09	
8	Tỷ lệ lợi nhuận và doanh thu ($= LN\ bq\ năm / DT\ bq\ năm$)	%	34,73	35,88	
9	Lãi suất tối thiểu chấp nhận được	%	12	12	
10	Giá trị hiện tại ròng	trđ	72.065	114.900	Tăng 59%, phương án 2 đáng giá hơn
11	Suất thu lợi nội tại	%	18%	23,11%	Ph _h ương án 2 đáng giá hơn

12	Thời gian thu hồi vốn nhờ lợi nhuận		2năm 3tháng 26ngày	1 năm	
13	Thời gian thu hồi vốn nhờ lợi nhuận và khấu hao		6năm 11tháng 24ngày	4năm 2tháng 26ngày	Thời gian thu hồi vốn nhanh hơn
14	Thời gian thu hồi vốn có tính đến giá trị tiền tệ theo thời gian		10năm 0Tháng 24,9Ngày	6năm 7Tháng 19,7Ngày	Thời gian thu hồi vốn nhanh hơn
15	Doanh thu hoà vốn	trđ	28.155		
16	Tỷ lệ hoà vốn	%	3,8%		
17	Khả năng trả nợ		2,21		
II	<i>Các chỉ tiêu hiệu quả kinh tế - xã hội</i>				
1	Số lao động thu hút vào dự án	Người	160	200	
2	Thu nhập bình quân của người lao động trong năm	trđ/người	52,37	50,83	
3	Tổng mức đóng góp cho ngân sách	trđ	73.361,85	89.752	Tăng 22%
4	Mức đóng góp cho ngân sách bình quân		3.668	4.487,6	Tăng 22%

(Nguồn: tác giả tổng hợp)

Như vậy dự án khu biệt thự Trung tâm Hội nghị Quốc gia cần thiết đầu tư thêm khu dịch vụ để tăng hiệu quả đầu tư của dự án cũng như thời gian thu hồi vốn đầu tư của dự án.

3.2.2. Cơ cấu lại bộ máy tổ chức, quản lý

a. Cơ cấu tổ chức

Do đặc điểm kinh doanh là ngành kinh doanh dịch vụ, lại là đơn vị trực thuộc Trung tâm Hội nghị Quốc gia, nên cơ cấu quản lý sẽ theo bộ phận, bộ máy quản lý sẽ đơn giản hơn. Về quy chế hoạt động tuân theo quy chế hoạt động của Trung tâm Hội nghị Quốc gia, hạch toán phụ thuộc, hàng tháng có báo cáo.

Bộ phận phòng ban tham mưu cho Giám đốc bao gồm: Bộ phận Tài vụ, Bộ phận Kinh doanh, Bộ phận Tổ chức Hành chính Tổng hợp, Bộ phận Kỹ thuật

Bộ phận tham gia lao động trực tiếp: Bộ phận Lễ tân, Bộ phận Bàn, Bộ phận Buồng phòng, Bộ phận Bảo vệ, Bộ phận Bếp, Bộ phận Tạp vụ, Bộ phận dịch vụ.

Chế độ làm việc dự kiến:

- Số ngày làm việc trong năm: 340 ngày
- Số ca làm việc trong ngày: 3 ca (với bộ phận Lễ tân – Buồng phòng – bảo vệ, kỹ thuật), 2 ca (bộ phận bếp, bàn), còn lại không làm theo ca.
- Số giờ làm việc trong ca: 8 giờ/ca

b. Bộ máy quản lý

Bộ máy quản lý phải phù hợp với quy mô và cơ cấu kinh doanh hay hoạt động dịch vụ, bảo đảm thực hiện tốt mục tiêu đề ra của dự án đồng thời phải đảm bảo chỉ đạo thống nhất kết hợp với phân công quản lý, phân định trách nhiệm và quyền hạn rõ ràng, tránh phân công chồng chéo và bỏ sót.

Bộ máy quản lý bảo đảm thông tin thông suốt, nâng cao hiệu quả quản lý, góp phần ra quyết định nhanh chóng và chính xác, cố gắng tinh giảm các khâu và các cấp quản lý, bám sát cơ sở và thị trường, có tính linh hoạt cao, dễ thích nghi với hoàn cảnh bên ngoài thay đổi, phù hợp với trình độ quản lý có thể cung cấp được cho dự án, bảo đảm hiệu quả kinh tế cho dự án, cố gắng đạt tỷ lệ biên chế bộ máy quản lý thấp nhất và tỷ trọng chi phí cho bộ máy quản lý nằm trong chi phí chung hợp lý.

Các hình thức tổ chức bộ máy quản lý:

** Cơ cấu tổ chức kiểu trực tuyến:*

- Đặc điểm: + Người quản lý thực hiện tất cả các chức năng quản lý một cách tập trung và thống nhất.

+ Mệnh lệnh được truyền theo tuyến đường thẳng (quan hệ từ trên xuống là đơn tuyến và trực tiếp).

+ Người thừa hành chỉ nhận và thực hiện mệnh lệnh của người chỉ huy trực tiếp.

- Ưu điểm : + Quản lý mang tính tập trung, thống nhất cao

+ Các vấn đề được giải quyết đơn giản, nhanh chóng

+ Phù hợp với các tổ chức nhỏ, kỹ thuật đơn giản

- Nhược điểm : + Đòi hỏi người quản lý phải có năng lực tổng hợp toàn diện

+ Hạn chế sử dụng chuyên gia và ý kiến tham mưu

+ Dễ đoán khi đưa ra các quyết định

* *Cơ cấu tổ chức kiểu chức năng:*

- Đặc điểm: + Hoạt động quản trị được phân thành các chức năng và mỗi chức năng được giao cho một người quản lý.

+ Những người thừa hành mệnh lệnh nhận được lệnh từ người quản trị chức năng khác nhau.

+ Mệnh lệnh của người quản lý cấp cao nhất toàn doanh nghiệp được truyền xuống cấp cơ sở chủ yếu thông qua các bộ phận quản trị chức năng.

- Ưu điểm: + Thu hút được ý kiến của các chuyên gia phụ trách các chức năng quản trị vào việc giải quyết các vấn đề sản xuất - kinh doanh.

+ Các vấn đề chuyên môn nghiệp vụ được giải quyết nhanh chóng, thành thạo hơn.

+ Giảm bớt gánh nặng cho thủ trưởng doanh nghiệp.

- Nhược điểm: + Những người thừa hành phải nhận nhiều mệnh lệnh ở các bộ phận chức năng khác nhau nên dễ chồng chéo, tính thống nhất và tập trung bị giảm sút.

+ Làm yếu vai trò của người lãnh đạo doanh nghiệp.

+ Thủ trưởng phải kết hợp sự lãnh đạo của các bộ phận chức năng một cách vất vả, phức tạp.

* *Cơ cấu kiểu trực tuyến - chức năng:*

- Đặc điểm: + Kết hợp 2 kiểu trực tuyến và chức năng để tận dụng các ưu điểm và khắc phục các nhược điểm của 2 loại cơ cấu trên.

+ Những người quản trị chức năng chỉ đóng vai trò tham mưu cho người quản lý cấp cao nhất ra quyết định, kiểm tra và đôn đốc các đơn vị thực hiện quyết định của thủ trưởng.

+ Mọi quyết định đều do người quản lý cấp cao nhất phát ra sau khi đã tham khảo ý kiến của các người quản trị chức năng.

+ Các đơn vị cơ sở chỉ nhận mệnh lệnh chính thức từ thủ trưởng của doanh nghiệp, các ý kiến của các người quản lý chức năng đối với các bộ phận cơ sở sản xuất chỉ có tính chất tư vấn về nghiệp vụ.

- Ưu điểm: + Tận dụng được các ưu điểm và khắc phục nhược điểm của 2 kiểu cơ cấu trực tuyến và chức năng khi để riêng lẻ.

+ Được dùng phổ biến hiện nay

- Nhược điểm: + Phải mất công kết hợp giữa bộ phận chức năng với bộ phận trực tuyến.

+ Phải giải quyết lựa chọn các ý kiến nhiều khi trái ngược nhau của các bộ phận chức năng nên nhiều khi làm chậm trễ quyết định.

* *Cơ cấu kiểu trực tuyến - tham mưu:*

- Đặc điểm: + Kiểu cơ cấu này giống như trực tuyến - chức năng nhưng bộ phận chức năng được thay bằng một nhóm các cán bộ tham mưu gọn nhẹ hơn và không tổ chức thành các phòng ban công kênh. Kiểu cơ cấu này được áp dụng cho doanh nghiệp có quy mô nhỏ.

Ngoài ra còn một số kiểu cơ cấu khác như : cơ cấu ma trận, cơ cấu khung...

Từ những phân tích trên, xét trên cơ sở quy mô và tính chất của Khu biệt thự Trung tâm Hội nghị Quốc gia, dự án lựa chọn hình thức tổ chức quản lý kiểu trực tuyến - chức năng.

c. Phương án bố trí lao động

Khu biệt thự Trung tâm Hội nghị Quốc gia là một dự án đầu tư xây dựng mới với tiêu chuẩn 5 sao, do bản chất là kinh doanh dịch vụ nên số lượng lao động trực tiếp là khá lớn, yêu cầu về trình độ quản lý tổ chức phải có kinh nghiệm cao, đảm bảo tính chuyên nghiệp.

Bố trí nhân lực của từng khối, từng đơn vị trong toàn Dự án như sau:

Lãnh đạo: Gồm có 1 giám đốc và 2 phó giám đốc, trình độ đại học, chuyên viên trở lên.

Khối nghiệp vụ:

- Bộ phận Tài vụ: 05 người, trong đó có 01 trưởng bộ phận, 01 kế toán trưởng.
- Bộ phận Kinh doanh: 03 người, chịu trách nhiệm về doanh thu, về tổ chức sự kiện.

- Bộ phận Tổ chức, Hành chính Tổng hợp: 04 người có trình độ đại học trở lên có nhiệm vụ hành chính, văn thư tổng hợp, kế hoạch tuyển, đào tạo nhân sự, bảo hiểm xã hội.
- Bộ phận Kỹ thuật: 20 người, trong đó có 01 trưởng bộ phận phụ trách chung, theo dõi về việc vận hành, bảo dưỡng toàn bộ hệ thống kỹ thuật cơ sở hạ tầng, kiến trúc. Trình độ kỹ sư là 7 người, số còn lại là trình độ trung cấp và cao đẳng.

Khởi lao động trực tiếp:

- Bộ phận Lễ tân: 10 người, trong đó có 1 trưởng bộ phận phụ trách chung, có nhiệm vụ đón tiếp khách, trực ở quầy lễ tân, trực tại cửa đón khách, dẫn khách lên nhận phòng.
- Bộ phận Bàn, Bar: 20 người, phục vụ cho lượng khách thiết kế bình quân là 250 người/ 1 ngày, và 1 quầy Bar.
- Bộ phận Buồng phòng: 20 người, phân bổ cho 10 khu biệt thự, với tổng số 80 phòng.
- Bộ phận Bếp: 10 người, phân ra các khu vực bếp á, bếp âu, bếp bánh.
- Bộ phận Bảo vệ: 35 người, trong đó có 01 trưởng bộ phận, các nhân viên bảo vệ được chia thành 7 vị trí trực 24/24, 01 tổ tuần tra trong phạm vi toàn bộ khu biệt thự, hướng dẫn xe ra vào khu vực, trông xe.
- Bộ phận tạp vụ: 10 người.

+ *Khởi dịch vụ đi kèm:*

- Khu Spa giành cho nam và nữ: 10 người, chia làm 02 ca trực
- Khu thể thao bao gồm: Sân tennis, bể bơi, phòng tập thể hình: 12 người
- Khu giặt là: 8 người

Tổng số cán bộ, công nhân viên toàn dự án là 160 người. Lực lượng cán bộ có trình độ quản lý là 21 người có trình độ đại học trở lên, 7 kỹ sư, trình độ cao đẳng là 10 người, trung cấp 30 người, còn lại là công nhân lành nghề và lao động phổ thông. Ngoài ra trong quá trình vận hành khai thác dự án, khi có nhu cầu tăng thêm nhân lực, dự án có thể thuê thêm nhân lực theo hợp đồng thời vụ với các trường đào tạo nghề tại Hà Nội.

d. Kế hoạch đào tạo nhân lực

Ngày nay với yêu cầu ngày càng cao của việc nâng cao chất lượng dịch vụ, tạo được thương hiệu, công tác tuyển dụng, đào tạo huấn luyện rất quan trọng. Ngay sau khi cán bộ, công nhân viên được tuyển chọn được đưa đi đào tạo, huấn luyện, thực tập tại các khách sạn 5 sao, trong nước hoặc nước ngoài, thuê chuyên gia nước ngoài hỗ trợ đào tạo, dự kiến đưa đi đào tạo nước ngoài một lượng thối thiểu nhân lực sau khi đã được đào tạo trong nước để giảm chi phí.

Để nâng cao trình độ quản lý, quản trị nhân sự thì tất cả các cán bộ quản lý từ cấp trưởng bộ phận trở lên phải được đào tạo quản lý, và thường xuyên được tiếp cận học hỏi kinh nghiệm quản lý của các khách sạn lớn có uy tín lâu năm.

Vào những tháng thấp điểm, việc cử cán bộ đi đào tạo sẽ được đưa lên hàng đầu. Việc liên hệ và gửi nhân viên đi học được bố trí đều đặn và luân phiên bắt đầu từ cấp bộ phận trở lên, bên cạnh việc học công tác quản lý, người quản lý cấp bộ phận phải học nâng cao nghiệp vụ, vừa để phục vụ cho công tác quản lý vừa để đào tạo cho nhân viên của mình về nghiệp vụ.

Đối tượng là nhân viên làm việc trực tiếp phải được đào tạo thường xuyên về nghiệp vụ và ngày càng nâng cao, đặc biệt là bộ phận bếp ăn, bộ

phận bàn, bar, là những bộ phận có tính chất quyết định đến chất lượng dịch vụ và lúc nào cũng đòi hỏi sự chuyên nghiệp và học hỏi không ngừng.

Có hai hình thức đào tạo đối với nhân viên lao động trực tiếp: là gửi đi đào tạo và đào tạo tại chỗ. Riêng đào tạo tại chỗ có 2 hình thức là mời cán bộ về giảng dạy và tự đào tạo.

Hàng năm Trung tâm sẽ có lớp tập huấn nghiệp vụ. Chương trình đào tạo bao gồm: đào tạo cán bộ quản lý và đào tạo lao động trực tiếp. Trong trường trình đào tạo những cán bộ quản lý sẽ được đào tạo bài bản bởi các chuyên gia được mời đến trong nước và quốc tế. Các cán bộ quản lý sau khi được đào tạo sẽ tổ chức đào tạo lại cho lao động trực tiếp mà mình quản lý. Đồng thời một số lao động trực tiếp sẽ được gửi đi các khách sạn lớn trong và ngoài nước để học tập trực tiếp thông qua trao đổi và đào tạo giữa các khách sạn. Và dự kiến chi phí đào tạo hàng năm là 0.6% doanh thu của dự án.

KẾT LUẬN

Dự án Khu biệt thự Trung tâm Hội nghị Quốc gia được đầu tư với mục đích là phục vụ các đoàn khách cấp cao của Đảng, nhà nước. Với tổng số nhân viên là 160 người. Dự án hoàn toàn đáp ứng yêu cầu mục đích đề ra.

Tuy nhiên để đánh giá hiệu quả dự án nhằm đưa dự án vào khai thác sử dụng hiệu quả, bù đắp chi phí, hoàn lại tiền đầu tư của nhà nước, đề tài phân tích hiệu quả dự án đầu tư Khu biệt thự Trung tâm Hội nghị Quốc gia đánh giá hiệu quả dự án đầu tư của Khu biệt thự, dự án có khả năng hoàn trả vốn trong vòng 11 năm đi vào hoạt động.

Trước cuộc khủng hoảng kinh tế thế giới, Việt Nam cũng chịu nhiều ảnh hưởng đến nền kinh tế, cũng như phát triển. Tuy nhiên đây cũng là cơ hội đồng thời là thách thức mới cho Việt Nam. Nhằm bắt được xu thế trên dự án Khu biệt thự Trung tâm Hội nghị Quốc gia được đề xuất các giải pháp về kinh tế cũng như quản lý nhằm nâng cao hiệu quả của dự án, tăng tính cạnh tranh và mở rộng đối tượng khách hàng. Các giải pháp được đưa ra như sau:

- Đầu tư thêm khu dịch vụ bao gồm: Sân tennis, bể bơi, nhà hàng nhằm nâng tính cạnh tranh và mở rộng khách hàng cho dự án.
- Mặt khác tổ chức lại bộ máy quản lý, bố trí nhân sự nhằm đảm bảo dự án đưa vào hiệu quả

Dự án đầu tư Khu biệt thự Trung tâm Hội nghị Quốc gia là một dự án khả thi tuy nhiên phải có các giải pháp cụ thể nhằm thực hiện mục tiêu đề ra: đảm bảo nhiệm vụ chính trị, khai thác hiệu quả dự án. Chính vì vậy việc đầu tư thêm khu dịch vụ là vô cùng cần thiết.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

Tiếng Việt

1. Nguyễn Văn Chơn (2003), *Kinh tế đầu tư xây dựng*, Nxb Xây dựng, Hà Nội.
2. Công ty Cổ phần đầu tư hạ tầng và đô thị Dầu khí (2008), *Thuyết minh dự án đầu tư công trình trung tâm thương mại tài chính Dầu khí Phú Mỹ Hưng – Thành phố Hồ Chí Minh*, Thành phố Hồ Chí Minh.
3. Công ty Sản xuất Kinh doanh Xuất nhập khẩu Bình Minh (2007), *Dự án đầu tư xây dựng công trình Khách sạn JW Marriott Hà Nội Trung tâm Hội nghị Quốc gia*, Hà Nội.
4. Business Edge (2006), *Phân tích dự án đầu tư “làm thế nào để dự án của bạn được duyệt”*, Nxb Trẻ, Thành phố Hồ Chí Minh.
5. Nguyễn Thế Hiền (2008), *Lập và thẩm định hiệu quả tài chính dự án đầu tư*, Nxb Thống kê, Hà Nội.
6. Nguyễn Thị Thu Lan (2007), *Lựa chọn và đánh giá hiệu quả dự án xây dựng văn phòng cho thuê tại công ty đầu tư phát triển nhà và xây dựng Tây Hồ*, Luận văn tốt nghiệp QH 2003E-QTKD, Hà Nội.
7. Liên danh tư vấn kiến trúc Việt Nam – Singapore (2008), *Dự án đầu tư xây dựng công trình toà nhà văn phòng 69 Nguyễn Du – Hai Bà Trưng – Hà Nội*, Hà Nội.
8. Nguyễn Thống (2007), *Lập và thẩm định dự án đầu tư xây dựng*, Nhà xuất bản Xây dựng, Hà Nội.
9. Tổng công ty cổ phần xây lắp Dầu khí Việt Nam (2008), *Dự án đầu tư xây dựng công trình dự án chung cư 407 - Nguyễn An ninh thành phố Vũng Tàu*.

10. Nguyễn Bạch Nguyệt (2008), *Giáo trình lập dự án đầu tư*/ Trường Đại học Kinh tế quốc dân, Hà Nội.

Website

11. Internet <http://www.gso.gov.vn> của Tổng cục Thống kê.

12. Internet <http://www.mpi.gov.vn> của Bộ Kế hoạch và Đầu tư.

Phụ lục 1: Quy mô xây dựng khu biệt thự Trung tâm Hội nghị Quốc gia

STT	Hạng mục	Quy mô	Đơn vị
1	KHU TIẾP ĐÓN	2.318,2	m²
1.1	Tầng hầm	612,8	m²
	Nấu và tiếp thực	166,2	m ²
	Khu rửa	53	m ²
	Kho	144	m ²
	Rác	5,8	m ²
	Bếp trưởng	21,4	m ²
	Quản lý	23,6	m ²
	Phòng nhân viên nam	21,4	m ²
	Phòng nhân viên nữ	23,6	m ²
	Wc nam	8,7	m ²
	Wc nữ	7,8	m ²
	Hành lang, cầu thang	137,3	m ²
1.2	Tầng trệt	1.705,4	m²
	Nhà hàng	412	m ²
	Phòng chiêu đãi	111	m ²
	Bar	112,4	m ²
	Wc 1	14	m ²
	Wc 2	16,8	m ²
	Wc 3	16,8	m ²
	Wc 4	14	m ²
	Reception	288,4	m ²
	Phòng quản lý	35	m ²

	Hành lang, cầu thang	685	m2
2	KHU BIỆT THỰ	5.431,0	m2
2.1	Biệt thự 1	592,7	m2
2.1.1	Tầng trệt	267,4	m2
	Phòng ngủ 1, 3 x 2	80,8	m2
	Phòng ngủ 2, 4 x 2	82,6	m2
	Hành lang, cầu thang, ban công	104,0	m2
2.1.2	Tầng lầu	325,3	m2
	Phòng ngủ 5, 6 x 2	82,2	m2
	Phòng ngủ President	185,0	m2
	Hành lang, cầu thang, ban công	57,8	m2
2.2	Biệt thự 2, 3, 4, 5, 6 x 5	2.762,5	m2
2.2.1	Tầng trệt	242,8	m2
	Phòng ngủ 1, 3 x 2	82,6	m2
	Phòng ngủ 2, 4 x 2	56,8	m2
	Hành lang, cầu thang, ban công	103,4	m2
2.2.2	Tầng lầu	309,7	m2
	Phòng ngủ 5	28,1	m2
	Phòng ngủ 6	33,9	m2
	Phòng ngủ President	192,1	m2
	Hành lang, cầu thang, ban công	55,6	m2
2.3	Biệt thự 7, 8, 10	1.552,8	m2
2.3.1	Tầng trệt	234,2	m2
	Phòng ngủ 1, 2, 3 x 3	111,9	m2
	Phòng ngủ 4	38,7	m2
	Hành lang, cầu thang	83,6	m2

2.3.2	Tầng lầu	283,4	m2
	Phòng ngủ 5	38,7	m2
	Phòng ngủ 6	37,3	m2
	Phòng ngủ President	144,1	m2
	Hành lang, cầu thang, ban công	63,3	m2
2.4	Biệt thự 9	523,0	m2
2.4.1	Tầng trệt	242,2	m2
	Phòng ngủ 1, 2 x 2	74,6	m2
	Phòng ngủ 3	37,7	m2
	Phòng ngủ 4	36,5	m2
	Hành lang, cầu thang,	93,4	m2
2.4.2	Tầng lầu	280,8	m2
	Phòng ngủ 5, 6 x 2	74,6	m2
	Phòng ngủ President	138,9	m2
	Hành lang, cầu thang, ban công	67,3	m2
3	NHÀ PHỤC VỤ	362,9	m2
3.1	Tầng trệt	193,6	m2
	Phòng máy phát điện	20,5	m2
	Phòng điện	10	m2
	Phòng mái bơm	10	m2
	Phòng giặt ủi	40	m2
	Wc nam	16	m2
	Wc nữ	16,4	m2
	Hành lang, cầu thang	80,7	m2
3.2	Tầng lầu	169,3	m2
	Phòng nhân viên nam 1	26,6	m2

	Phòng nhân viên nam 2	26	m2
	Nhân viên nữ 1	26	m2
	Nhân viên nữ 2	26,6	m2
	Wc nữ	10	m2
	Wc nam	16,4	m2
	Hành lang – Cầu thang	37,7	m2
3	HẠ TẦNG KỸ THUẬT		
3.1	Bãi đậu xe	4.200,0	m2
3.2	Đường giao thông nội bộ	7.533,0	m2
3.3	Thảm cỏ	8.599,0	m2
3.4	Hệ thống điện tổng thể	01	HT
3.5	Hệ thống thông tin liên lạc tổng thể	01	HT
3.6	Hệ thống cấp nước tổng thể	01	HT
3.7	Hệ thống thoát nước tổng thể	01	HT
3.8	San nền		
4	CÔNG TRÌNH PHỤ KHÁC		
4.1	Nhà bảo vệ	20,0	m2
4.2	Hệ thống chống sét đánh thẳng		
	- Kim thu sét bán kính 100m	1,0	Bộ
	- Phụ kiện thoát sét	1,0	Bộ

(Nguồn: Báo cáo kinh tế kỹ thuật dự án Khu biệt thự - Trung tâm Hội nghị Quốc gia)