

TRƯỜNG ĐẠI HỌC XÂY DỰNG

BỘ MÔN KINH TẾ XÂY DỰNG



ĐỒ ÁN MÔN HỌC KINH TẾ ĐẦU TƯ

PHÂN TÍCH DỰ ÁN ĐẦU TƯ “WONDER WOMEN”

Họ và tên sinh viên: NGUYỄN NGỌC UYÊN CHUƠNG

Mã số sinh viên: 4002265

Lớp: 65KTE

Giáo viên hướng dẫn: NGUYỄN NHƯ PHIÊN

Hà Nội, 2022

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU.....	1
1. Vai trò của đầu tư xây dựng trong nền kinh tế quốc dân	1
2. Vai trò của dự án trong quản lí đầu tư và xây dựng.....	1
3. Nội dung của dự án khả thi đầu tư xây dựng	2
3.1. Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đầu tư xây dựng	2
3.2. Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng	2
3.3. Báo cáo kinh tế- kỹ thuật đầu tư xây dựng....	
4. Nội dung phân tích tài chính, phân tích xã hội	3
4.1. Phân tích tài chính dự án đầu tư xây dựng	3
4.2. Phân tích kinh tế xã hội	8
CHƯƠNG 1. PHÂN TÍCH TÀI CHÍNH DỰ ÁN ĐẦU TƯ	9
1.1. Giới thiệu về dự án	9
1.2. Xác định tổng mức đầu tư dự án (G_{TMDT}).....	11
1.2.1. Xác định chi phí bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng, tái định cư ($G_{BT,HT,TDC}$)	
1.2.2. Xác định chi phí xây dựng	13
1.2.3. Xác định chi phí thiết bị (không bao gồm các dụng cụ, đồ dùng không thuộc tài sản cố định) (G_{TB}).	19
1.2.4. Xác định chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí khác (chưa kể trả lãi trong thời gian xây dựng, và vốn lưu động).....	25
1.2.5. Chi phí khác	33
1.2.6. Dự trữ vốn lưu động ban đầu cho dự án:	
1.2.7. Tổng hợp vốn đầu tư chưa tính lãi vay trong thời gian xây dựng và dự phòng.	37
1.2.8. Lập bảng phân bố vốn theo tiến độ (chưa bao gồm chi phí dự phòng và lãi vay trong thời gian xây dựng)	39
1.2.9. Xác định chi phí dự phòng	42
1.2.10. Xác định lãi vay trong thời gian xây dựng	47
1.2.11. Tổng hợp tổng mức đầu tư của dự án.....	50

1.3. Dự trữ doanh thu cho dự án (không có VAT).....	51
1.4. Xác định chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh của dự án trong các năm vận hành	51
1.4.1. Chi phí sử dụng điện nước	51
1.4.2. Chi phí trả lương cho cán bộ, công nhân quản quản lí, điều hành dự án....	52
1.4.3. Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng tài sản.....	53
1.4.4. Chi phí bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, thất nghiệp, trính nộp kinh phí công đoàn.	53
1.4.5. Chi phí quản lí khác.	54
1.4.6. Lập kế hoạch khấu hao tài sản cố định của dự án	55
1.4.7. Dự trữ chi phí trả tiền thuê đất trong hoạt động kinh doanh.....	58
1.4.8. Kế hoạch trả nợ và lãi tín dụng trong vận hành.....	58
1.4.9. Tổng hợp chi phí sản xuất kinh doanh các năm vận hành.....	62
1.5. Dự trữ lãi lỗ trong sản xuất kinh doanh	64
1.6. Phân tích hiệu quả tài chính dự án.....	66
1.6.1. Phân tích các chỉ tiêu hiệu quả tĩnh	66
1.6.2. Phân tích các chỉ tiêu hiệu quả động	66
1.6.3. Phân tích độ an toàn tài chính	79
1.6.4. Phân tích độ nhạy của dự án.....	87
CHƯƠNG 2. PHÂN TÍCH HIỆU QUẢ KINH TẾ - XÃ HỘI CỦA DỰ ÁN ĐẦU TƯ.....	100
2.1. Giá trị sản phẩm gia tăng do dự án tạo ra	100
2.2. Mức thu hút lao động làm việc trong dự án.....	103
2.3. Mức đóng góp của dự án vào ngân sách.....	104
2.4. Các lợi ích và ảnh hưởng khác.....	106
2.5. Tổng hợp các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật của dự án.....	106
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	108
Kết luận.....	108
Kiến nghị	108

MỞ ĐẦU

1. Vai trò của đầu tư xây dựng trong nền kinh tế quốc dân

Đầu tư xây dựng là một hoạt động bỏ vốn ở hiện tại để tạo dựng tài sản là công trình xây dựng, sau đó khai thác vận hành công trình đó, và các tài sản này có khả năng sinh lợi hay thỏa mãn một nhu cầu nhất định nào đó cho người bỏ vốn trong một thời gian nhất định trong tương lai. Đầu tư xây dựng được hiểu là các dự án đầu tư cho các đối tượng vật chất, mà đối tượng vật chất này là các công trình.

ĐTXD phát triển thúc đẩy khoa học, công nghệ phát triển, nhờ đó đẩy mạnh sự nghiệp công nghiệp hóa, hiện đại hóa, phát triển văn hóa, giáo dục, y tế, an ninh- quốc phòng,...

Giúp nền kinh tế nâng cao chất lượng, hiệu quả các hoạt động xã hội, dân sinh, chất lượng cuộc sống của cộng đồng, xã hội.

ĐTXD đẩy mạnh việc xây dựng cơ sở hạ tầng, tạo điều kiện phát triển kinh tế mọi miền trên đất nước; góp phần đưa nông thôn, vùng xa, vùng nghèo tiến kịp các khu vực phát triển của đất nước, bảo đảm đời sống vật chất, tinh thần ngày càng được nâng cao.

ĐTXD đóng góp vào tăng năng suất lao động, tăng thu nhập cho người lao động. Sử dụng một nguồn lực to lớn của xã hội

ĐTXD đối với các doanh nghiệp là một trong 3 chức năng cơ bản của doanh nghiệp, là phương tiện chính để phát triển doanh nghiệp. Đối với nước ta đang trong giai đoạn xây dựng chủ nghĩa xã hội, hội nhập kinh tế quốc tế, hợp tác phát triển trên tất cả các lĩnh vực.

ĐTXD là một hoạt động rất quan trọng: là một khâu trong quá trình đầu tư phát triển, giúp phần đẩy nhanh công cuộc công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước.

2. Vai trò của dự án trong quản lý đầu tư và xây dựng

Theo Nghị định 15/2021 ND-CP về quy chế quản lý đầu tư và xây dựng cơ bản: “Dự án đầu tư là tập hợp các đề xuất có liên quan tới việc bỏ vốn, 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 nhất định”.

DADT có vai trò đặc biệt quan trọng vì thông qua nó nhà nước có thể kiểm soát được một cách toàn diện về các mặt hiệu quả tài chính (dự án sử dụng vốn nhà nước) và hiệu quả xã hội an ninh quốc phòng

DADT là cơ sở để chủ đầu tư biết phương án đầu tư có đáng giá hay không và lựa chọn các phương án đáng giá nhất

DADT là cơ sở để cấp có thẩm quyền phê duyệt dự án

DADT là cơ sở để các cơ quan tài trợ vốn xem xét có nên đầu tư hay không.

DADT là hệ thống triển khai, cụ thể hóa những ý tưởng và cơ hội chuyên hóa dần những biện pháp được đề xuất (về kinh tế-xã hội, kỹ thuật, tài chính,..) trở thành hiện thực.

3. Nội dung của dự án khả thi đầu tư xây dựng

Dự án đầu tư xây dựng công trình bao gồm: Lập, thẩm định phê duyệt dự án và hình thức tổ chức quản lý thực hiện dự án, thực hiện dự án đầu tư xây dựng ; điều kiện, năng lực hoạt động xây dựng. Được nhà nước ban hành trong Nghị định 59/2015/NĐ-CP về việc quản lý dự án đầu tư xây dựng.

3.1. Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đầu tư xây dựng

Nội dung báo cáo nghiên cứu được quy định tại điều 53 Luật Xây dựng năm 2014 như sau:

- Sự cần thiết đầu tư và các điều kiện để thực hiện đầu tư xây dựng
- Dự kiến mục tiêu, quy mô, địa điểm và hình thức đầu tư xây dựng
- Nhu cầu sử dụng đất và tài nguyên.
- Phương án thiết kế sơ bộ về xây dựng, thuyết minh, công nghệ, kỹ thuật và thiết bị phù hợp.
- Dự kiến thời gian thực hiện dự án
- Sơ bộ tổng mức đầu tư, phương án huy động vốn, khả năng hoàn vốn, trả nợ vốn vay (nếu có), xác định hiệu quả kinh tế- xã hội và đánh giá tác động của dự án.

3.2. Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng

Được quy định tại điều 54 LXD năm 2014 như sau:

- Thiết kế cơ sở được lập để đạt được mục tiêu của dự án, phù hợp với công trình xây dựng thuộc dự án, đảm bảo sự đồng bộ giữa các công trình khi đưa vào khai thác, sử dụng. Thiết kế gồm thuyết minh và các bản vẽ thể hiện các nội dung sau:
 - Vị trí xây dựng, hướng tuyến công trình, danh mục và quy mô, loại, cấp công trình thuộc tổng mặt bằng xây dựng
 - Phương án công nghệ, kỹ thuật và thiết bị được chọn (nếu có)
 - Giải pháp về kiến trúc, mặt bằng, mặt cắt, mặt đứng công trình, các kích thước, kết cấu chính của công trình xây dựng.
 - Giải pháp về xây dựng, vật liệu chủ yếu được sử dụng, ước tính chi phí xây dựng cho từng công trình
 - Phương án kết nối hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài công trình, giải pháp phòng chống cháy, nổ
 - Tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật được áp dụng và kết quả khảo sát xây dựng để lập thiết kế cơ sở
- Các nội dung khác
 - Sự cần thiết và chủ trương đầu tư, mục tiêu đầu tư xây dựng, địa điểm xây dựng và diện tích sử dụng đất, quy mô công suất và hình thức đầu tư xây dựng

- Khả năng bảo đảm các yếu tố để thực hiện dự án như sử dụng tài nguyên, lựa chọn công nghệ thiết bị, sử dụng lao động, hạ tầng kỹ thuật, tiêu thụ sản phẩm, yêu cầu trong khai thác sử dụng, thời gian thực hiện, phương án giải phóng mặt bằng, tái định cư (nếu có), giải pháp tổ chức quản lý thực hiện dự án, vận hành, sử dụng công trình và bảo vệ môi trường.
- Đánh giá tác động của dự án liên quan đến việc thu hồi đất, giải phóng mặt bằng, tái định cư, bảo vệ cảnh quan, môi trường sinh thái, an toàn trong xây dựng, phòng, chống cháy, nổ và các nội dung cần thiết khác;
- Tổng mức đầu tư và huy động vốn, phân tích tài chính, rủi ro, chi phí khai thác sử dụng công trình, đánh giá hiệu quả kinh tế- xã hội của dự án, kiến nghị cơ chế phối hợp, chính sách ưu đãi, hỗ trợ thực hiện dự án.
- Các nội dung khác có liên quan.

4. Nội dung phân tích tài chính, phân tích xã hội

4.1. Phân tích tài chính dự án đầu tư xây dựng

4.1.1. Ý nghĩa của phân tích tài chính dự án đầu tư

Phân tích tài chính sự án đầu tư là phân tích những khía cạnh về mặt tài chính đứng trên giác độ lợi ích trực tiếp của chủ đầu tư. Phân tích tài chính dự án đầu tư là một trong các nội dung quan trọng nhất của một dự án

Phân tích tài chính ước tính lợi ích tài chính ròng mà dự án mang lại cho chủ đầu tư và những người đóng góp nguồn lực tài chính khác cho dự án bằng cách xem xét tất cả các khoản thu và chi về tài chính trong vòng đời dự kiến của dự án.

Mục tiêu của công tác phân tích tài chính là để đánh giá tính vững mạnh về mặt tài chính của dự án trên quan điểm của chủ đầu tư, chủ nợ, tổ chức vận hành, v.v...

4.1.2 Nội dung của phân tích tài chính dự án đầu tư

Xác định mục tiêu đầu tư

Thu thập dữ liệu

Xác định các yếu tố đầu vào

- Vốn đầu tư của dự án
- Doanh thu hàng năm
- Chi phí vận hành hàng năm
- Kế hoạch khấu hao tài sản cố định của dự án
- Lập kế hoạch trả nợ của dự án nếu có vay vốn đầu tư
- Xác định chi phí sử dụng đất trong vận hành

Xác định ngưỡng hiệu quả (lãi suất tối thiểu chấp nhận được)

Phân tích lỗ lãi

Phân tích hiệu quả tài chính sử dụng các chỉ tiêu hiệu quả tài chính để đánh giá dự án có đáng giá hay không.

4.1.3. Phân tích hiệu quả tài chính của dự án đầu tư

- **Nhóm chỉ tiêu tĩnh**

Nhóm chỉ tiêu tĩnh là chỉ tiêu không tính đến giá trị của tiền tệ theo thời gian, có thể tính cho cả đời dự án hoặc tính cho 1 năm vận hành

Phân tích đánh giá hiệu quả tài chính theo chỉ tiêu tĩnh được quy ước là các chỉ tiêu được tính toán cho một thời đoạn ngắn thường tính toán cho một năm mà không xét đến giá trị của tiền theo thời gian.

+ Chỉ tiêu lợi nhuận tính cho 1 đơn vị sản phẩm

$$L_d = P - C_{sd} \rightarrow \max .$$

P : giá bán một đơn vị sản phẩm, chưa có VAT đầu ra

C_{sd} : chi phí tính cho một đơn vị sản phẩm.

+ Lợi nhuận bình quân năm

$$T_{bq} = \frac{\sum_{t=1}^n L_t}{n} - > \max$$

+ Mức doanh lợi một đồng vốn đầu tư.

$$M = \frac{L_{bq}}{V}$$

L_{bq} : lợi nhuận bình quân năm

V : vốn đầu tư.

+ Mức doanh lợi một đồng vốn cố định.

$$M_{cd} = \frac{L_{bq}}{V_{cd}}$$

+ Chi phí tính cho 1 đơn vị sản phẩm của dự án

$$C_d = \frac{1}{Q} (V_{tb} \cdot i + C_n)$$

Q : khối lượng sản phẩm dự kiến sản xuất ra trong kỳ hay năng suất của dự án

i : lãi suất huy động vốn trung bình của dự án

C_n : chi phí sản xuất trong kỳ không bao gồm lãi vay vốn

V_{tb} : vốn trung bình chịu lãi trong suốt thời gian hoạt động của dự án

$$V_{tb} = \frac{G_{cd}}{2} + V_{ld} = \bar{V}_{cd} + V_{ld}$$

G_{cd} : giá tài sản cố định

- **Nhóm chỉ tiêu động**

Chỉ tiêu động là chỉ tiêu có tính đến sự biến động của tiền tệ theo thời gian, được tính toán cho cả đời dự án. Các số liệu đưa vào tính toán có xét đến các yếu tố về trượt giá, lạm phát.

Tiêu chuẩn của chỉ tiêu động là tối đa hóa lợi nhuận.

Chỉ tiêu động được dùng để làm chỉ tiêu tổng hợp khi phân tích dự án đầu tư

- Đánh giá hiệu quả tài chính thông qua chỉ tiêu hiện giá hiệu số thu chi.

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

B_t : thu nhập năm thứ t

C_t : Chi phí năm thứ t

r : lãi suất tối thiểu chấp nhận được của dự án

n : tuổi thọ của dự án

t : khoảng thời gian tính từ gốc 0 đến thời điểm xuất hiện giá trị dòng tiền tệ

Nếu $NPV \geq 0 \Rightarrow$ dự án đáng giá

Nếu $NPV < 0 \Rightarrow$ dự án không đáng giá

- Đánh giá hiệu quả tài chính thông qua giá trị tương lai của hiệu số thu chi

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

Nếu $NFV \geq 0 \Rightarrow$ dự án đáng giá

Nếu $NFV < 0 \Rightarrow$ dự án không đáng giá

- Đánh giá hiệu quả tài chính bằng chỉ tiêu san đều của hiệu số thu chi

$$NAV = NPV \frac{(1+r)^n r}{(1+r)^n - 1} = NFV \frac{r}{(1+r)^n - 1}$$

Nếu $NAV \geq 0 \Rightarrow$ dự án đáng giá

Nếu $NAV < 0 \Rightarrow$ dự án không đáng giá

- Đánh giá hiệu quả tài chính bằng chỉ tiêu suất thu lợi nội tại

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

Nếu $IRR \geq r \Rightarrow$ dự án đáng giá

Nếu $IRR < r \Rightarrow$ dự án không đáng giá

- Đánh giá hiệu quả tài chính bằng tỷ số thu chi

$$BCR = \frac{PB}{PC} = \frac{FB}{FC}$$

Nếu $BCR \geq 1$ dự án đáng giá

Nếu $BCR < 1$ dự án không đáng giá

4.1.4. Phân tích, đánh giá an toàn về mặt tài chính của dự án

Phân tích an toàn về nguồn vốn:

- đảm bảo tính pháp lí của nguồn vốn
- uy tín và năng lực của người vay vốn
- uy tín của cơ quan bảo lãnh cho vay vốn
- độ hấp dẫn của dự án đối với cơ quan tài trợ vốn
- tính ổn định của thị trường vốn, các điều kiện cho vay và thanh toán thuận lợi
- sự hợp lí của vốn pháp định và vốn điều lệ của dự án
- tỷ số vốn vay và vốn tự có (<50%) , giữa trong nước và ngoài nước
- tỷ lệ tài sản lưu động có / tài sản lưu động nợ (nên = 2/1 đến 4/1)

Phân tích về điểm hòa vốn

- Điểm hòa vốn là điểm mà doanh thu vừa đủ chi phí
- Ta có thể xác định điểm hòa vốn cho từng năm vận hành hoặc cả đời dự án, thông thường tính cho từng năm vận hành
- Khi xác định điểm hòa vốn ta phải xác định doanh thu và chi phí của dự án

* Doanh thu hòa vốn

$$R_h = \frac{FC}{1 - \frac{VC}{R}}$$

FC : chi phí cố định của dự án

VC : chi phí biến đổi của dự án

R : doanh thu của dự án

* Sản lượng hòa vốn của dự án

$$Q_h = \frac{FC}{P - v}$$

P : giá bán 1 đơn vị sản phẩm

v : chi phí khả biến 1 đvsp

* Mức hoạt động hòa vốn

$$M_h = \frac{Q_h}{Q} \cdot 100\% = \frac{R_h}{R} \cdot 100\%$$

Phân tích thời hạn hoàn vốn

* Thời hạn thu hồi vốn nhờ lợi nhuận

$$T_o = \frac{V}{L} \cdot$$

* Thời hạn thu hồi vốn nhờ lợi nhuận và khấu hao:

$$T_k = \frac{V}{L + K} \cdot$$

Phân tích khả năng trả nợ.

* Theo chỉ tiêu khả năng trả nợ của dự án:

$$K_{Nt} = \frac{B_t}{A_t}$$

B_t : Nguồn tài chính dùng trả nợ trong năm t bao gồm lợi nhuận dùng để trả nợ, khấu hao, trích trả lãi trong vận hành

A_t : Số nợ phải trả trong năm t gồm cả gốc và lãi

$K_{Nt} < 1 \Rightarrow$ dự án không có khả năng trả nợ

$2 \geq K_{Nt} \geq 1 \Rightarrow$ dự án có khả năng trả nợ

$2 < K_{Nt} < 4 \Rightarrow$ dự án có khả năng trả nợ vững chắc

Phân tích an toàn theo thời hạn hoàn vốn

- Thời hạn hoàn vốn là thời gian cần thiết để bù đắp số vốn đầu tư bỏ ra. Thời hạn hoàn vốn có thể tính theo công thức ở dạng tĩnh hoặc có thể theo công thức ở dạng động như sau:

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

T_n : Thời hạn hoàn vốn được tìm ra bằng phương pháp tính thử dần từ phương trình trên.

Khi $T_h < T_{hq}$ và $T_h \rightarrow \text{Min}$

Trong đó : T_{hq} – thời hạn hoàn vốn được quy định trước

4.1.5. Phân tích, đánh giá độ nhạy về mặt tài chính của dự án

Độ nhạy của dự án là mức độ biến đổi của các chỉ tiêu hiệu quả như lợi nhuận, NPV, IRR,... khi ta thay đổi các chỉ tiêu tính toán có mặt trong dòng tiền tệ so với trạng thái bình thường ban đầu.

Trong thực tế các chỉ tiêu dự kiến ban đầu khi lập dự án thường khác với chỉ tiêu thực tế đạt được khi thực hiện dự án. Do đó cần phải cho các chỉ tiêu phân tích hiệu quả dự án biến đổi về phía bất lợi 10-20% và tính toán lại các chỉ tiêu hiệu quả này. Sau khi tính toán mà vẫn đảm bảo thì coi phương án đề ra được đảm bảo.

- Phân tích độ nhạy theo chỉ tiêu NPV khi doanh thu giảm ở mức 5%. 10%.
- Phân tích độ nhạy theo chỉ tiêu suất thu lợi nội tại khi chi phí tăng ở mức 5%, 10%.

Độ nhạy của dự án được tính theo công thức:

$$H_n = \frac{H_{bt} - H_x}{H_{bt}} * 100\%$$

H_n : độ nhạy của dự án (đơn vị %)

H_{bt} : hiệu quả ở tình trạng bình thường tính toán ban đầu

H_x : hiệu quả ở tình trạng xấu đi

Khi ta biến đổi các chỉ tiêu về phía xấu đi thì độ nhạy càng bé càng an toàn

4.2. Phân tích kinh tế xã hội

Khác với phân tích tài chính, phân tích kinh tế - xã hội đánh giá dự án đứng trên góc độ lợi ích của toàn bộ nền kinh tế quốc dân, của toàn xã hội và cộng đồng. Phân tích kinh tế xã hội rất cần thiết vì:

- Trong nền kinh tế thị trường, tuy chủ trương đầu tư phần lớn là do doanh nghiệp tự quyết định xuất phát từ lợi ích trực tiếp của doanh nghiệp nhưng lợi ích đó không được trái với pháp luật và phải phù hợp với đường lối phát triển kinh tế - xã hội chung của toàn đất nước. Lợi ích của Nhà nước và doanh nghiệp phải được kết hợp chặt chẽ. Những yêu cầu này được thể hiện thông qua phân tích kinh tế - xã hội của dự án đầu tư.
- Phân tích kinh tế - xã hội đối với nhà đầu tư đó là căn cứ chủ yếu để thuyết phục Nhà nước, các cơ quan có thẩm quyền chấp thuận dự án, thuyết phục các ngân hàng cho vay vốn, thuyết phục nhân dân địa phương nơi đặt dự án ủng hộ chủ đầu tư thực hiện dự án.
- Đối với Nhà nước, phân tích kinh tế - xã hội là căn cứ chủ yếu để Nhà nước xét duyệt và cấp giấy phép đầu tư.
- Đối với tổ chức viện trợ dự án, phân tích kinh tế - xã hội cũng là một căn cứ quan trọng để họ chấp thuận viện trợ nhất là các tổ chức viện trợ nhân đạo, viện trợ cho các mục đích xã hội, viện trợ cho việc bảo vệ môi trường.
- Đối với dự án phục vụ lợi ích công cộng do Nhà nước trực tiếp bỏ vốn thì phân tích lợi ích kinh tế - xã hội đóng vai trò chủ yếu trong dự án. Loại dự án này hiện nay ở nước ta khá phổ biến và chiếm một nguồn vốn khá lớn. Vì vậy, việc phân tích kinh tế - xã hội của dự án luôn luôn giữ một vai trò quan trọng.

Phân tích, đánh giá hiệu quả kinh tế - xã hội cũng có thể được thực hiện như nội dung của phân tích hiệu quả tài chính, nhưng các chỉ tiêu đầu vào phân tích là các chỉ tiêu đứng trên quan điểm lợi ích kinh tế xã hội. Từ đó tính ra chỉ tiêu đánh giá hiệu quả dựa trên góc độ lợi ích KT-XH. Cụ thể như sau:

- Giá trị sản phẩm gia tăng do dự án tạo ra hàng năm và tính cho cả đời dự án.
- Giá trị sản phẩm gia tăng bình quân tính cho một đồng vốn dự án.
- Mức thu hút lao động vào làm việc gồm:
- Tổng số lao động được thu hút vào làm việc hàng năm.
- Tỷ lệ giữa số lao động vào làm việc trong dự án so với vốn dự án.
- Mức đóng góp của dự án vào ngân sách hàng năm & tính cho cả đời dự án.
- Thu nhập của người lao động làm việc trong dự án

CHƯƠNG 1. PHÂN TÍCH TÀI CHÍNH DỰ ÁN ĐẦU TƯ

1.1. Giới thiệu về dự án

Tên dự án : WONDER WOMEN.

Chủ đầu tư : CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG HÙNG THỊNH.

Địa điểm xây dựng : Phường Quang Trung, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội

Quy mô: gồm 29 hạng mục chính (7 nhà A, 5 nhà B, 7 nhà C, 10 nhà D)

Trong đó: diện tích xây dựng cụ thể cho từng hạng mục công trình tính theo hình chiếu bằng của tầng 1:

- Nhà A: $S_{xd} = 140,2 \text{ (m}^2\text{)}$
- Nhà B: $S_{xd} = 333,54 \text{ (m}^2\text{)}$
- Nhà C: $S_{xd} = 97,53 \text{ (m}^2\text{)}$
- Nhà D: $S_{xd} = 185 \text{ (m}^2\text{)}$

Tổng diện tích xây dựng hạng mục chính

$$S_{xd} = 7 \times 140,2 + 5 \times 333,54 + 7 \times 97,53 + 10 \times 185 = 4946,81 \text{ (m}^2\text{)}$$

Diện tích khu đất là $S=14549 \text{ m}^2$

Mật độ xây dựng: là tỷ số diện tích xây dựng so với diện tích khu đất

Mật độ xây dựng hạng mục chính : $(4946,81/14549) \times 100\% = 34\%$

Công trình xây dựng là công trình cấp 2:

Cùng một số hạng mục phụ khác như :

- Sân bãi đỗ xe
- Vườn hoa, cây cảnh
- Nhà bảo vệ, nhà điều hành
- Bể bơi
- Đường giao thông
- Vĩa hè
- Các hạng mục khác

Thời gian tính toán. đánh giá dự án:

- Thời gian xây dựng : 2 năm
- Thời gian phân tích dự án: 17 năm (gồm cả thời gian xây dựng)

Tiến độ của dự án: 8 quý từ quý I 2022 đến quý IV 2024

Mục đích đầu tư

- Kinh doanh các khu nhà biệt thự
- Đối tượng cho thuê: các tổ chức. cá nhân trong và ngoài nước.

Giải pháp xây dựng và trang thiết bị:

- Thiết kế xây dựng theo kiểu biệt thự hiện đại.
- Giải pháp thiết kế kỹ thuật thi công (mặt bằng. mặt cắt. giải pháp móng) được thể hiện ở hồ sơ bản vẽ kỹ thuật thi công.
- Giải pháp quy hoạch được thể hiện ở bản vẽ quy hoạch.

- Phần xây dựng và trang thiết bị có chất lượng tương đương với khách sạn quốc tế loại 3 sao.

Bảng 1.1. Các hạng mục công trình trong khu đất dự án

STT	Tên hạng mục	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ chiếm đất (%)
1	Hạng mục công trình chính (Nhà A,B,C,D)	4946,81	34
2	Sân bãi đỗ xe	440	3
3	Vườn hoa, cây cảnh	2100	13
4	Nhà bảo vệ, nhà điều hành	420	2,4
5	Bể bơi	210	1,5
6	Đường giao thông	2870	20
7	Cơ sở hạ tầng khác	782,75	5,60
8	Sân chung	1120	8
9	Via hè	1740	12
	Tổng	14549	100

Bảng 1.2. Bảng tính diện tích khu đất xây dựng

Nhà	Tầng	Công thức tính	Diện tích sàn (m ²)	Tổng diện tích sàn 1 nhà (m ²)	Tổng diện tích sàn 1 hạng mục chính (m ²)
A	1	$3,4*4,5+4,1*4,5+5,4*3,4+5,3*7,2+4,3*11,4$	140,2	360,7	2524,9
	2	$3,4*4,5+4,1*4,5+3,4*5,4+5,3*4,5+8,9*4,3+3,8*2,5$	123,73		
	Áp mái	$3,4*4,5+4*4,5+3,4*4,4+4,4*3,7+8,9*4,3$	102,81		
B	1	$2*(2,075*6+5,1*8,4+3,6*11+5,5*9,3+3,725*6)$	333,54	855,5	4277,5
	2	$2*(2,075*6+5,1*8,4+3,295*6+5,5*12+3,545*6)$	324,66		
	3	$5,1*17,3+12,25*9,1$	199,7		
C	1	$6,81*6,9+5,1*6,4+5,92*3,4$	97,53	399,14	2793,98

Nhà	Tầng	Công thức tính	Diện tích sàn (m ²)	Tổng diện tích sàn 1 nhà (m ²)	Tổng diện tích sàn 1 hạng mục chính (m ²)
	2	$5,4*4+6,62*8+3,4*5,92$	94,69		
	3	$5,4*4+6,4*8+3,4*5,92$	92,93		
	Tum	$6,4*13,42+4,11*7,12-4,71*0,4$	113,27		
D	Trệt	161,5	161,5	531,5	5315
	1	185	185		
	2	185	185		
Tổng diện tích sàn các hạng mục chính					14911,38

1.2. Xác định tổng mức đầu tư dự án (G_{TMDT})

$$G_{TMDT} = G_{BT.HT.TĐC} + G_{XD} + G_{TB} + G_{QL} + G_{TV} + G_K + G_{DP} \quad (1)$$

Trong đó:

- $G_{BT.HT.TĐC}$: Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng và tái định cư.
- G_{XD} : Chi phí xây dựng của dự án.
- G_{TB} : Chi phí thiết bị của dự án.
- G_{QL} : Chi phí quản lý dự án.
- G_{TV} : Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng.
- G_K : Chi phí khác của dự án.
- G_{DP} : Chi phí dự phòng.

1.2.1. Xác định chi phí bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng, tái định cư ($G_{BT.HT.TĐC}$)

Do khu đất của dự án là đất trồng lúa nên không có chi phí tái định cư.

→ Chi phí bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng, tái định cư gồm các khoản:

- Chi phí bồi thường đất
- Chi phí bồi thường cây trồng trên đất.
- Chi phí hỗ trợ chuyển đổi việc làm, ổn định đời sống.
- Chi phí tổ chức bồi thường, hỗ trợ.
- Tiền sử dụng đất hoặc thuê đất, thuế sử dụng đất trong thời gian xây dựng.

1.2.1.1. Chi phí bồi thường

- **Chi phí bồi thường đất**, Chi phí bồi thường đất được xác định bằng công thức:

$$G_{\text{BTD}} = G_d \times S$$

Trong đó :

- G_d : giá bồi thường đất - đất dự án là đất ruộng (Theo Quyết định số 30/2019/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội đối với đất trồng lúa và cây lâu năm)

$$\Rightarrow G_d = 189600 \text{ đồng / m}^2.$$

+ S : Tổng diện tích đất. (= 14.549 m²)

$$\Rightarrow G_{\text{BTD}} = 0,1896 \times 14.549 = 2.758,49 \text{ (triệu đồng)}.$$

- **Chi phí bồi thường lúa :**

Chi phí bồi thường lúa được xác định bằng công thức :

$$G_{\text{BTL}} = G_L \times S$$

Trong đó:

+ G_L : Giá bồi thường lúa – lấy $G_L = 7$ nghìn đồng được lấy theo thông báo số 8802/STC-BG ngày 30/12/2016 của Sở Tài Chính Hà Nội về đơn giá bồi thường đối với cây. hoa màu phục vụ công tác GPMB trên địa bàn Hà Nội năm 2017.

+ S : Tổng diện tích đất. ($S = 14.549 \text{ m}^2$)

$$\Rightarrow G_{\text{BTL}} = 0.007 \times 14.549 = 101,843 \text{ (triệu đồng)}$$

Tổng chi phí bồi thường: $G_{\text{BT}} = 2.758,49 + 101,843 = 2.860,33 \text{ (triệu đồng)}$

1.2.1.2. Chi phí hỗ trợ

Chi phí hỗ trợ chuyển đổi việc làm : theo Điều 20 Quyết định 47/2014/QĐ-UBND quy định hộ gia đình. cá nhân trực tiếp sản xuất đất nông nghiệp khi nhà nước thu hồi đất nông nghiệp được “hỗ trợ không quá 5 lần giá đất nông nghiệp cùng loại trong bảng giá đất của địa phương đối với toàn bộ diện tích nông nghiệp bị thu hồi” bằng tiền chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm bằng 2 lần giá đất nông nghiệp quy định với diện tích đất nông nghiệp thực tế bị thu hồi. Lấy hệ số 2.

$$G_{\text{CDVL}} = 2 \times 0.162 \times 14.549 = 4.713,8 \text{ (triệu đồng)}$$

Chi phí hỗ trợ ổn định đời sống : theo khoản 3 điều 19 Quyết Định 47/2014/QĐ-UBND ban hành 15/05/2014 “Thu hồi trên 70% diện tích đất đang sử dụng thì được hỗ trợ ổn định đời sống trong 12 tháng nếu không phải di chuyển chỗ ở và 24 tháng nếu phải di chuyển chỗ ở”. “Mức hỗ trợ cho một nhân khẩu quy định tại điều này được tính bằng tiền tương đương 30 kg gạo trong 01 tháng theo thời giá trung bình tại thời điểm hỗ trợ địa phương”. Lấy giá tham khảo 16.000đ/kg gạo (Quý I/2021). Giả thiết 55 nhân khẩu. hỗ trợ trong 12 tháng

$$G_{DS} = 0.016 * 30 * 12 * 55 = 316,8 \text{ (triệu đồng)}$$

$$\text{Tổng chi phí hỗ trợ: } G_{HT} = 4.713,8 + 316,8 = 5030,67 \text{ (triệu đồng)}$$

1.2.1.3. Chi phí tổ chức bồi thường, hỗ trợ :

Theo khoản 1 điều 3 Thông Tư số 74/2015/TT-BTC về hướng dẫn lập dự toán. sử dụng và thanh quyết toán kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà Nước thu hồi đất: “Nguồn kinh phí bảo đảm cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được trích **không quá 2%** tổng số kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án, tiểu dự án”.

$$\begin{aligned} G_{CPTC} &= 2\% (G_{BT} + G_{BTL} + G_{CDVL} + G_{DS}) \\ &= 2\% (2758,49 + 101,84 + 4713,8 + 316,8) \\ &= 159,86 \text{ (triệu đồng)} \end{aligned}$$

1.2.1.3. Chi phí thuê đất :

Chi phí thuê đất trong 1 năm được xác định bằng công thức

$$G_{CPTĐ 1 \text{ năm}} = G_{TĐ} \times S$$

+ $G_{TĐ}$: Giá thuê đất - Căn cứ vào **mục 5, điều 10** của Quyết định **số 15/2012/QĐ-UBND**: Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì tỷ lệ để tính đơn giá thuê đất một năm được tính bằng 1,5% giá đất theo mục đích sử dụng đất thuê do Ủy ban nhân dân thành phố quy định. Mục đích sử dụng đất thuê là thương mại, dịch vụ.

Theo **QĐ 30/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019**, giá đất thương mại, dịch vụ thị trấn Trâu Quỳ, Huyện Gia Lâm, Hà Nội là 6,552 triệu đồng/m²

+ Giá thuê đất 1m² trong 1 năm là:

$$G_{TĐ} = 1\% * 6,552 = 0,0655 \text{ (triệu đồng/m}^2\text{)}$$

+ Chi phí thuê đất trong 2 năm xây dựng là :

$$G_{CPTĐXD} = 0,0655 * 14.549 * 2 = \mathbf{1905,92 \text{ (triệu đồng)}}$$

Bảng 1.3. Tổng hợp chi phí bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng, tái định cư

Đơn giá: Triệu đồng

STT	Nội dung	Chi phí trước thuế	Thuế VAT	Chi phí sau thuế
1	Chi phí bồi thường	2860,3334	0%	2860,3334
2	Chi phí hỗ trợ	5030,676	0%	5030,676
3	Chi phí tổ chức bồi thường	159,857048	0%	159,857048
4	Tiền thuê đất trong thời gian xây dựng	1905,919	0%	1905,919
	Tổng cộng	9.956,79		9.956,79

1.2.2. Xác định chi phí xây dựng:

1.2.2.1. Các căn cứ xác định chi phí:

- Danh mục các công trình, hạng mục xây dựng thuộc dự án.
- Quy mô xây dựng các công trình, hạng mục (m^2 , md ...)
- Quyết định số 610/QĐ- BXD ngày 13/07/2022 về công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình 2018.

Thông tư 09/2019/TT-BXD về hướng dẫn xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng và nghị định 68/2019/NĐ-CP về quản lý chi phí đầu tư xây dựng

Nghị định số 209/2013/NĐ-CP ngày 18/12/2013 của Chính Phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế giá trị gia tăng

1.2.2.2. Công thức xác định chi phí xây dựng của dự án:

- Chi phí xây dựng được xác định theo công thức:

$$G_{XD} = \sum_{i=1}^n g_{XD}^i (1 + T_{GTGT}^{XD})$$

Trong đó:

- + g_{XD}^i : Chi phí xây dựng trước thuế GTGT của công trình, hạng mục thứ i.
- + n : Số công trình, hạng mục công trình thuộc dự án.
- + T_{GTGT}^{XD} : Thuế suất thuế GTGT đối với sản phẩm xây lắp.
- Đối với những hạng mục thông dụng thì g_{XD}^i được tính như sau:

$$g_{XD}^i = S_i \times P_i$$

Trong đó :

- + P_i : Suất chi phí xây dựng (chưa gồm VAT) tính theo 1 đơn vị diện tích hay 1 đơn vị công suất cả hạng mục thứ i
- + S_i : diện tích hay công suất thiết kế của hạng mục thứ i (có n hạng mục)

Xác định suất chi phí xây dựng công trình:

Dự án bắt đầu thực hiện vào **Quý I năm 2022** theo Quyết định số 65/QĐ- BXD ngày 14/01/2020 có suất chi phí xây dựng tính cho 1m² sàn là 10,63 triệu đồng , tính bắt đầu từ quý III năm 2020 nên phải quy đổi về suất vốn năm 2020 (dự kiến) thông qua chỉ số giá xây dựng bình quân. Việc tính toán thông qua công thức.

$$P_{XD2022}^{quý IV} = P_{XD2021}^{quý III} \times (i_{XD bq}^{quý})^5$$

Trong đó:

Nguyễn Ngọc Uyên Chương-4002265-65KTE

- $P_{XD2021}^{quý II}$: Suất vốn đầu tư quý II năm 2022
- P_{XD2020} : Suất vốn đầu tư năm 2021
- k: số quý kể từ sau thời điểm công bố tập suất vốn đầu tư đến thời điểm cần tính suất vốn đầu tư. Ở đây $k=5$ (từ quý III năm 2021 – quý IV năm 2022)
- $i_{XD}^{quý}$: Mức độ trượt giá bình quân tính trên cơ sở bình quân chỉ số giá xây dựng công trình theo loại công trình của tối thiểu 3 năm gần nhất. Ta lấy 3 năm kề gần với năm công bố gồm những năm 2019, 2020, 2021
- i được tính toán theo số liệu trong bảng sau. các chỉ số giá phần xây dựng lấy theo các số liệu từ các văn bản công bố của Bộ Xây dựng và Sở xây dựng thành phố Hà Nội.

* **Các chỉ số giá xây dựng được lấy theo:** Các quyết định của Sở xây dựng thành phố Hà Nội về việc công bố chỉ số giá xây dựng các Quý của các năm 2019, 2020, 2021.

Bảng 1.4. Bảng tính chỉ số giá xây dựng

STT	Quý	Chỉ số giá phần xây dựng (%)	Chỉ số giá phần xây dựng liên hoàn (%)
1	Quý I năm 2019	100,16	100,39
2	Quý II năm 2019	100,26	100,1
3	Quý III năm 2019	100,32	100,06
4	Quý IV năm 2019	100,38	100,06
5	Quý I năm 2020	100,19	99,89
6	Quý II năm 2020	100,37	100,18
7	Quý III năm 2020	100,34	99,97
8	Quý IV năm 2020	100,30	99,96
9	Quý I năm 2021	100,09	99,78
10	Quý II năm 2021	99,13	99,04
11	Quý III năm 2021	99,23	100,10
12	Quý IV năm 2021	99,51	100,28
13	Quý I năm 2022	99,7	100,29
14	Quý II năm 2022	99,81	100,34
15	Quý III năm 2022	99,89	100,36

Giả sử quý I năm 2020 không có biến động về chỉ số giá xây dựng so với quý trước

Chỉ số giá phần xây dựng liên hoàn:

$$I_{XDLH} = \frac{I_{i+1}}{I_i}$$

Chỉ số giá phần xây dựng bình quân:

$$I_{bq\text{quý}} = (100,1 + 100,06 + 100,06 + 99,89 + 100,18 + 99,97 + 99,96 + 99,87 + 99,04 + 100,1 + 100,28 + 100,29 + 100,34 + 100,36) / 15 = 99,98\%$$

=> Giả thiết thị trường nhà nước không thay đổi qua quý I năm 2021:

$$I_{bq\text{quý}} = 99,98\%$$

1.2.2.3. Suất chi phí xây dựng cho hạng mục

*** Hạng mục chính (Nhà A, B, C, D):**

Theo quyết định 610/QĐ-BXD 2022 của Bộ Xây Dựng: Công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2020 với suất vốn đầu tư xây dựng năm 2020 có suất chi phí xây dựng tính cho 1 m² sàn cho nhà kiểu biệt thự từ 2 đến 3 tầng là 8,510 triệu đồng

$$P_{XD2020} = 8,50 \text{ (triệu đồng)},$$

Thay số liệu vào (1), ta có:

$$P_{XD2021} = 8,50 \times (0,9998)^5 = 8,310 \text{ (triệu đồng)}, \text{ (Sau thuế)}$$

Suất chi phí xây dựng trước thuế VAT:

$$P_{XD2021}(\text{trước thuế}) = 8,310 / (1 + 0,08) = 7,54 \text{ (triệu đồng)}$$

→ Vì thế suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà ở kiểu biệt thự từ 2-3 tầng kết cấu khung BTCT chịu lực, tường xây gạch, sàn mái đổ BTCT tại chỗ 7,54 triệu đ/m² sàn (không bao gồm thuế VAT)

*** Các hạng mục phụ:**

Đường giao thông nội bộ, Theo quyết định số 610/QĐ-BXD 2022 của Bộ Xây Dựng: Công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2020, thì đối với đường cấp V, nền đường rộng 7,5m, mặt đường rộng 5,5m, lề rộng 2x1m (trong đó lề gia cố rộng 2x0,5m đồng nhất kết cấu áo đường), mặt đường gồm 1 lớp bê tông nhựa dày 7cm trên lớp móng cấp phối đá dăm là 11.580 triệu đồng/km

$$P_{XD2021} = 11.580 \text{ (triệu đồng/km)}$$

Thay số liệu vào (1), ta có :

$$P_{XD2022} = 11.580 \times (0,9998)^5 = 11.573 \text{ (triệu đồng/km)} \text{ (Sau thuế)}$$

Suất chi phí xây dựng trước thuế VAT

$$P_{XD2022}(\text{Sau thuế}) = 11.573 / (1 + 0,08) = 10.521 \text{ (Triệu đồng/km)}$$

Tương tự với các công trình thuộc hạng mục phụ, ta có bảng suất chi phí xây dựng

Bảng 1.5. Suất chi phí xây dựng quy đổi sang quý I năm 2021

STT	TÊN HẠNG MỤC (MÔ TẢ)	P_{XD2020}	$P_{XD2021}=P_{XD2020}$ $\times I_{bq \text{ quý}}^3$ (sau thuế)	P_{XD2020} (trước thuế)	Đơn vị
I, CÁC HẠNG MỤC CHÍNH					
1	Nhà A,B,C,D: Nhà kiểu biệt thự từ 2 đến 3 tầng, kết cấu khung chịu lực BTCT	8,310	8,30	7,54	triệu đồng/m ²
II, CÁC HẠNG MỤC PHỤ					
1	Đường cấp V	11.580	11.573	10.521	triệu đồng/km
2	Sân bãi đỗ xe	-	-	1,2	triệu đồng/m ²
3	Hàng rào	-	-	1,8	triệu đồng/m ²
4	Cổng chính	-	-	120	Triệu đồng/1 cái
5	Cổng phụ	-	-	60	Triệu đồng/1 cái
6	Vườn hoa,thảm cỏ	-	-	0,2	triệu đồng/m ²
7	Cây cảnh	-	-	130	Triệu đồng/260 cây
8	Cây xanh bao quanh dự án gồm cây xanh ven đường, trên vỉa hè	-	-	36	Triệu đồng/120 cây
9	Hệ thống cấp, thoát nước	-	-	2% G_{XDC}	Triệu đồng/Hệ thống
10	Hệ thống điện	-	-	2% G_{HMC}	Triệu đồng/Hệ thống
11	Nhà điều hành	4,460	4,457	4,052	triệu đồng/m ²

STT	TÊN HẠNG MỤC (MÔ TẢ)	P_{XD2020}	$P_{XD2021}=P_{XD2020}$ $\times I_{bq \text{ quý}}^3$ (sau thuế)	P_{XD2020} (trước thuế)	Đơn vị
12	Nhà bảo vệ	1,7	1,699	1,545	triệu đồng/m ²
13	Sân chung	-	-	0,7	triệu đồng/m ²
14	Chi phí san nền	-	-	0,1	triệu đồng/m ²
15	Hạng mục khác	-	-	0,5% G_{HMC}	Triệu đồng/Hệ thống

Tính các chi phí xây dựng dự án thông qua bảng tính suất chi phí xây dựng dự án
Thuế suất thuế giá trị gia tăng: 10%

Bảng 1.6. Chi phí xây dựng các hạng mục

Đơn vị: triệu đồng

Stt	Tên hạng mục	Đơn vị	Si	Pi	Chi phí trước thuế	Thuế VAT	Chi phí sau thuế
1	Xây dựng nhà A	m ²	2524,9	7,54	19.037,75	8%	20.560,77
2	Xây dựng nhà B	m ²	4277,5	7,54	32.252,35	8%	34.832,54
3	Xây dựng nhà C	m ²	2794	7,54	21.066,61	8%	22.751,94
4	Xây dựng nhà D	m ²	5315	7,54	40.075,10	8%	43.281,11
Chi phí xây dựng hạng mục chính (G_{HMC})					112.431,81	8%	121.426,35
5	Đường giao thông	km	0,380	10.521	3.998	8%	4.317,82
6	Sân bãi đỗ xe	m ²	440	1,2	528	8%	570,24
7	Hàng rào	m ²	1171	1,8	2.108	8%	2.276,42
8	Cổng chính	cái	1	120	120	8%	129,60
9	Cổng phụ	cái	1	60	60	8%	64,80
10	Vườn hoa,thảm cỏ	m ²	2100	0,2	420	8%	453,60
11	Cây cảnh	cây	300	0,5	150	8%	162,00

Stt	Tên hạng mục	Đơn	Si	Pi	Chi phí trước thuế	Thuế VAT	Chi phí sau thuế
		vị					
12	Cây xanh bao quanh dự án	cây	200	0,3	60	8%	64,80
13	Hệ thống cấp, thoát nước	ht	2% G_{HMC}		2.248,64	8%	2.428,53
14	Hệ thống điện	ht			2.248,64	8%	2.428,53
15	Nhà điều hành	m ²	250	4,052	1.013	8%	1.094,04
16	Nhà bảo vệ	m ²	170	1,545	262,65	8%	283,66
17	Sân chung	m ²	1120	0,7	784	8%	846,72
18	Chi phí san nền	m ²	14549	0,1	1.455	8%	1.571,29
19	Hạng mục khác	ht	0,5% G_{HMC}		562,16	8%	607,13
20	Tổng				128.449,57	8%	138.725,53

1.2.3. Xác định chi phí thiết bị (không bao gồm các dụng cụ, đồ dùng không thuộc tài sản cố định) (G_{TB}).

Chi phí thiết bị được xác định theo phương pháp lập dự toán theo công thức sau:

$$G_{TB} = G_{MS} + G_{GC} + G_{QLMSTB} + G_{CN} + G_{ĐT} + G_{LĐ} + G_{CT} + G_K$$

Trong đó:

- G_{MS} : chi phí mua sắm thiết bị công trình và thiết bị công nghệ;
- G_{GC} : chi phí gia công, chế tạo thiết bị phi tiêu chuẩn;
- $G_{QLMSTBCT}$: chi phí quản lý mua sắm thiết bị của nhà thầu;
- G_{CN} : chi phí mua bản quyền công nghệ;
- $G_{ĐT}$: chi phí đào tạo và chuyển giao công nghệ;
- $G_{LĐ}$: chi phí lắp đặt thiết bị và thí nghiệm, hiệu chỉnh thiết bị;
- G_{CT} : chi phí chạy thử thiết bị theo yêu cầu kỹ thuật;
- G_K : Chi phí liên quan khác.

Đối với dự án này chỉ có 2 thành phần chi phí là chi phí mua sắm và lắp đặt thiết bị nên được xác định bằng công thức sau:

$$G_{TB} = G_{MS} + G_{LĐ}$$

1.2.3.1. Chi phí mua sắm thiết bị

Căn cứ nhu cầu xác định mua sắm thiết bị

- Các căn cứ xác định chi phí mua sắm thiết bị trong dự án bao gồm : các trang thiết bị trong nhà ở, các trang thiết bị dùng trong quản lý điều hành dự án...
- Căn cứ vào giá thiết bị tính tại hiện trường xây lắp bao gồm : giá mua, chi phí vận chuyển, kho bãi, bảo quản, bảo dưỡng thiết bị tại kho bãi hiện trường...
- Tỷ giá chuyển đổi từ USD sang VNĐ lấy ở thời điểm lập dự án là: 1USD = 23.047,000VNĐ
- Thuế GTGT cho từng loại thiết bị theo quy định hiện hành (theo Luật thuế giá trị gia tăng do Quốc hội ban hành, Luật số: 13/2008/QH12 và theo thông tư số 06/2012/TT-BTC của bộ tài chính hướng dẫn thi hành 1 số điều của luật thuế giá trị gia tăng).

Tính chi phí mua sắm thiết bị theo công thức sau:

$$GMSTB = \sum_{i=1}^n Q_i \times M_i$$

Q_i -Số lượng (cái) hoặc trọng lượng (T) thiết bị (hoặc nhóm TB) thứ i;

M_i - Giá tính cho 1 cái hoặc 1 tấn thiết bị thứ i:

$$M_i = G_g + C_{vc} + C_{lk} + C_{bq} + T$$

- G_g : giá thiết bị ở nơi mua hay giá tính đến cảng Việt Nam và các phí bảo hiểm, thuế nhập khẩu,...theo quy định của pháp luật (đối với thiết bị nhập khẩu) đã bao gồm chi phí thiết kế và giám sát chế tạo thiết bị;
- C_{vc} : chi phí vận chuyển một đơn vị khối lượng hoặc một đơn vị số lượng thiết bị (nhóm thiết bị) từ nơi mua hay từ cảng Việt Nam hoặc từ nơi gia công, chế tạo đến hiện trường công trình;
- C_{lk} : chi phí lưu kho, lưu bãi, lưu container một đơn vị khối lượng hoặc một đơn vị số lượng thiết bị (nhóm thiết bị) tại cảng Việt Nam đối với thiết bị nhập khẩu;
- C_{bq} : chi phí bảo quản, bảo dưỡng một đơn vị khối lượng hoặc một đơn vị số lượng thiết bị (nhóm thiết bị) tại hiện trường;
- T : các loại thuế và phí có liên quan.

Kết quả tính toán thể hiện trong các bảng sau:

Bảng 1.7. Thống kê số lượng phòng trong dự án

STT	Loại phòng	Nhà A	Nhà B	Nhà C	Nhà D	NĐH	NBV	Tổng
1	Số lượng	7	5	7	10	1	2	32
2	Phòng khách	7	10	7	10	0	0	34
3	Bếp + phòng ăn	7	10	7	40	0	0	64
4	Phòng ngủ	28	60	35	60	0	2	185
5	Phòng SHC	0	0	0	10	0	0	10
6	Phòng vệ sinh nhỏ	35	80	35	60	1	2	213
7	Phòng tắm lớn	7	5	7	10	0	0	29
8	Phòng giặt	7	5	7	10	0	0	29
9	Phòng ngủ giúp việc	7	5	0	10	0	0	22
10	Phòng quần áo	0	0	0	20	0	0	20
11	Phòng thờ	7	0	0	0	0	0	7
12	Gara	7	10	7	10	0	0	34
13	Phòng trực	0	0	0	0	0	2	2
14	Phòng quản lí	0	0	0	0	1	0	1
15	Phòng máy phát điện	0	0	0	10	0	0	10
16	Phòng làm việc	0	10	0	0	0	0	10
17	Phòng đọc	0	10	7	0	0	0	17
18	Kho	7	0	7	0	0	0	14

Theo QĐ 338/TMDL-DL về tiêu chuẩn tối thiểu về cơ sở vật chất và tiêu chuẩn phục vụ của khách sạn du lịch, ta có trang thiết bị sử dụng trong các phòng như sau:

- Phòng khách : 01 điều hòa nhiệt độ, 01 bộ bàn ghế salon, 01 telephone, 01 tivi LCD 55 inch, đầu đĩa + dàn âm thanh.
- Phòng ngủ : 01 điều hòa, 01 điện thoại, 01 tivi LCD 32 inch, 01 giường đệm, 01 tủ quần áo 3 cánh, 01 bàn trang điểm.
- Bếp + phòng ăn : 01 bếp ga, 01 tủ lạnh 456 lit, 01 tủ bếp, 01 máy hút mùi, 1 lò vi sóng, 01 bộ bàn ghế, 01 điều hòa, 01 tivi LCD 32 inch, 1 máy nước nóng lạnh.
- Phòng tắm : 01 bình nóng lạnh, 01 vòi sen, 01 bồn tắm , 01 gương và bồn rửa mặt
- Phòng WC : 01 bồn cầu , 01 bồn rửa tay .
- Phòng giặt : 01 máy giặt.
- Phòng người giúp việc : 01 giường đơn, 01 điện thoại, 01 tủ đứng, 01 quạt treo tường.
- Phòng sinh hoạt chung : 01 điều hòa, 01 tivi LCD 43 inch, 01 salon
- Phòng thờ: 01 tủ thờ.
- Phòng đọc : 01 giá sách 3 tầng, 1 bàn làm việc, 01 dàn máy tính.
- Phòng làm việc : 01 bàn làm việc, 01 dàn máy tính , 01 máy in , 01 tủ tài liệu, 01 kệ sách
- Phòng quần áo : 1 giá treo quần áo, tủ quần áo 2 cánh, gương
- Phòng điều hành quản lý : 04 bộ bàn ghế văn phòng, 01 tivi LCD 43 inch, 01 tổng đài điện thoại, 01 máy Fax, 03 điện thoại lẻ, 02 điều hòa nhiệt độ, 01 salon to, 05 máy vi tính, 02 máy in, 01 máy nước nóng lạnh, 3 tủ tài liệu.
- Phòng trực bảo vệ: 01 bộ bàn ghế, 01 tivi 21 inch, 01 điện thoại, 01 giường đệm, 1 quạt treo tường.
- Phòng máy phát điện : 1 máy phát điện .
- Gara + kho: mỗi gara cho phép chứa được 01 ô tô con 4 chỗ

Bảng 1.8. Chi phí mua sắm thiết bị

STT	Loại thiết bị	Đơn vị	SL	Đơn giá	CPTT	Thuế VAT	CPST
1	Smart TV 4K Neo QLED 55 inch QN90A	Chiếc	34	49,9	1696,6	8%	1832,328
2	Smart TV The Sero Samsung 4K 43 inch	Chiếc	11	31,2	343,2	8%	370,656
3	Smart TV Samsung 32 inch	Chiếc	249	27,5	6847,5	8%	7395,3
4	Điều hòa Daikin 2 chiều inverter	Chiếc	295	36,8	10856	8%	11724,48
5	Tủ lạnh 6 cánh Hitachi G620GV 657l Inverter	Chiếc	64	87	5568	8%	6013,44
6	Bình nóng lạnh	Chiếc	29	3,4	98,6	8%	106,488
7	Máy giặt kết hợp sấy BOSCH WDU28560GB	Chiếc	29	44,5	1290,5	8%	1393,74
8	Đầu đĩa	Chiếc	34	2,2	74,8	8%	80,784
9	Máy hút mùi	Chiếc	64	3,2	204,8	8%	221,184
10	Dàn âm thanh	Dàn	34	6,8	231,2	8%	249,696
11	Bộ sofa nội thất	Bộ	45	30	1350	8%	1458
12	Điện thoại bàn	Chiếc	246	0,25	61,5	8%	66,42
13	Giường đôi da nhập khẩu BE1909	Chiếc	185	38,5	7122,5	8%	7692,3
14	Giường đơn Chillon gỗ sồi	Chiếc	24	12	288	8%	311,04
15	Dàn máy tính để bàn	Dàn	32	8,5	272	8%	293,76
16	Tủ quần áo 3 cánh	Chiếc	185	10,5	1942,5	8%	2097,9
17	Tủ quần áo 2 cánh	Chiếc	42	5,5	231	8%	249,48
18	Giá treo quần áo	Chiếc	20	2,1	42	8%	45,36
19	Bàn ghế ăn	Bộ	66	8,5	561	8%	605,88
20	Tủ bếp	Bộ	64	10,5	672	8%	725,76
21	Bếp gas âm	Chiếc	64	8,5	544	8%	587,52
22	Lò vi sóng	Chiếc	64	2,3	147,2	8%	158,976
23	Bàn trang điểm	Bộ	185	2,5	462,5	8%	499,5
24	Bộ bàn làm việc	Bộ	29	4,5	130,5	8%	140,94
25	Kệ sách 3 tầng	Chiếc	27	0,8	21,6	8%	23,328
26	Gương	Chiếc	20	1,8	36	8%	38,88

STT	Loại thiết bị	Đơn vị	SL	Đơn giá	CPTT	Thuế VAT	CPST
27	Tủ thờ	Chiếc	7	20	140	8%	151,2
28	Bàn văn phòng	Bộ	1	0,7	0,7	8%	0,756
29	Tủ tài liệu	Chiếc	13	0,8	10,4	8%	11,232
30	Máy in tài liệu	Chiếc	12	8,5	102	8%	110,16
31	Máy fax	Chiếc	1	4,15	4,15	8%	4,482
32	Quạt treo tường	Chiếc	24	3	72	8%	77,76
33	Máy phát điện 16KVA Kyo Power THG20 FDD	Chiếc	10	82	820	8%	885,6
34	Hệ thống ăng ten	Hệ	1	120	120	8%	129,6
35	Hệ thống PCCC	Hệ	1	180	180	8%	194,4
36	Hệ thống trạm biến áp	Hệ	11	170	1870	8%	2019,6
37	Hệ thống bơm lọc nước	Hệ	1	110	110	8%	118,8
38	Tổng đài điện thoại	Hệ	1	40	40	8%	43,2
39	Bồn cầu	chiếc	213	1,9	404,7	8%	437,076
Tổng					44.969,45		48567,006

1.2.3.2. Xác định chi phí lắp đặt thiết bị

Căn cứ xác định:

- Khối lượng công tác lắp đặt thiết bị hoặc giá trị thiết bị cần lắp đặt.
- Đơn giá lắp đặt thiết bị hoặc tỷ lệ chi phí lắp đặt so với giá trị thiết bị cần lắp đặt: Chi phí lắp đặt thiết bị = $(1 \div 2\%)$ so với giá trị thiết bị cần lắp đặt (chọn 2%).

Bảng 1.9. Chi phí lắp đặt thiết bị

STT	Loại thiết bị	Giá trị TB cần lắp đặt	Tỷ lệ CPLĐ	CPTT	Thuế VAT	CPST
1	Điều hòa Daikin 2 chiều inverter	11724,48	2%	234,4896	8%	253,249
2	Bình nóng lạnh	106,488	2%	2,12976	8%	2,300
3	Máy hút mùi	221,184	2%	4,42368	8%	4,778
4	Điện thoại bàn	66,42	2%	1,3284	8%	1,435
5	Dàn máy tính để bàn	293,76	2%	5,8752	8%	6,345
6	Máy phát điện 16KVA Kyo Power THG20 FDD	885,6	2%	17,712	8%	19,129
7	Hệ thống bơm lọc nước	118,8	2%	2,376	8%	2,566
8	Bồn cầu	437,076	2%	8,74152	8%	9,441
Tổng		13.853,81		277,07616		299,242

- Thuế giá trị gia tăng cho công tác lắp đặt: 8%.

1.2.3.3. Tổng hợp chi phí thiết bị

Bảng 1.10. Tổng hợp chi phí thiết bị

STT	Nội dung	Chi phí trước thuế	Thuế VAT	Chi phí sau thuế
1	Chi phí mua sắm thiết bị	44.969,45	0,08	48.567,01
2	Chi phí lắp đặt thiết bị	277,08	0,08	299,24
	Tổng cộng	45.246,53		48.866,25

1.2.4. Xác định chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí khác (chưa kể trả lãi trong thời gian xây dựng, và vốn lưu động)

Chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng bao gồm:

- + Chi phí lập dự án.
- + Chi phí thẩm tra tính hiệu quả và khả thi của dự án .
- + Chi phí thiết kế.
- + Chi phí khảo sát thiết kế
- + Chi phí thẩm tra thiết kế.
- + Chi phí thẩm tra dự toán công trình.
- + Chi phí tư vấn đấu thầu
- + Chi phí giám sát thi công
- + Chi phí kiểm định sự phù hợp về chất lượng công trình
- + Chi phí thẩm tra phê duyệt quyết toán.
- + Chi phí kiểm toán quyết toán
- + Chi phí bảo hiểm công trình.

Căn cứ xác định:

- + Các định mức chi phí hiện có
- + Căn cứ Thông tư 12/2021 TT-BXD của Bộ Xây dựng.
- + Căn cứ vào khối lượng và đơn giá.
- + Căn cứ vào mức thuế suất giá trị gia tăng (TGTGT =8%), bảo hiểm theo quy định.

- + Khối lượng và đơn giá: tính cho từng chi phí.

- + Các khoản lệ phí, thuế, bảo hiểm ... theo quy định

Phương pháp tính các chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng

1.2.4.1. Chi phí quản lý dự án

Công thức tính:

$$G_{QLDA} = N_{QLDA} \times (G_{XDtt} + G_{TBtt})$$

Trong đó:

- N_{QLDA} : định mức tỷ lệ phần trăm (%) chi phí quản lý dự án tương ứng với quy mô xây lắp và thiết bị đầu tư của dự án theo hướng dẫn của Bộ trưởng Bộ Xây dựng
- G_{XDtt} : chi phí xây dựng trước thuế giá trị gia tăng;
- G_{TBtt} : chi phí thiết bị trước thuế giá trị gia tăng.

Bảng 1.11. Chi phí quản lý dự án

TT	Định mức tỷ lệ (%) (TT12/2021/TT-BXD)	Chi phí xây dựng (trđ)	Chi phí thiết bị (trđ)	Chi phí quản lý dự án (trước thuế) (trđ)
1	1,942	128.449,57	45.246,53	3.373,18

1.2.4.2. Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi

Công thức tính: $G_{LDA} = T_{LDA} * (G_{XDtt} + G_{TBtt})$

Trong đó:

- G_{XDtt} : Chi phí xây dựng trước thuế.
- G_{TBtt} : Chi phí thiết bị trước thuế.

Bảng 1.12. Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi

TT	Định mức tỷ lệ (%) (TT12/2021/TT-BXD)	Chi phí xây dựng (trđ)	Chi phí thiết bị (trđ)	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi (trước thuế) (trđ)
1	0,458	128.449,57	45.246,53	795,53

1.2.4.3. Chi phí thẩm tra tính hiệu quả, khả thi của dự án

Công thức tính: $G_{TTDA} = T_{TTDA} * (G_{XDtt} + G_{TBtt})$

Trong đó:

- G_{XDtt} : Chi phí xây dựng trước thuế.
- G_{XDtt} : Chi phí thiết bị trước thuế.

Bảng 1.13. Chi phí thẩm tra tính hiệu quả, khả thi của dự án

TT	Định mức tỷ lệ (%) (TT12/2021/TT-BXD)	Chi phí xây dựng (trđ)	Chi phí thiết bị (trđ)	Chi phí thẩm tra tính hiệu quả, khả thi của dự án (trước thuế) (trđ)
1	0,029	128.449,57	45.246,53	50,37

1.2.4.4. Xác định chi phí thiết kế

Công thức:

$$G_{TKi} = G_{XDi} * N_{TKi} * (0.9 * k + 0.1) \text{ (mục 3 phần II, TT12/2021-BXD)}$$

Trong đó:

- G_{TKi} : Chi phí thiết kế.
- N_{TKi} : Định mức chi phí thiết kế theo công bố.
- G_{XDi} : Chi phí xây dựng tương ứng với loại, cấp của từng công trình trong tổng mức đầu tư được duyệt
 - 0.1 : Chi phí giám sát tác giả (10%)
 - k: Hệ số điều chỉnh giảm định mức chi phí thiết kế do công trình lặp lại trong dự án (thiết kế công trình lặp lại trong một cụm công trình hoặc trong một dự án hoặc sử dụng lại thiết kế: Công trình thứ nhất $K=1$ (không điều chỉnh); Công trình thứ 2 $K=0,36$; Công trình thứ 3 trở đi $K=0,18$)
 - Chi phí của hệ thống cấp và thoát nước ngoài nhà
Công trình tuyến ống cấp nước, thoát nước: $k = 1,2$.
 - Chi phí của hệ thống cấp điện ngoài nhà
Đường dây phân pha đôi áp dụng theo định mức của đường dây tải điện trên không cùng cấp điện áp và được điều chỉnh với hệ số sau: đường dây từ 2 đến 4 mạch: $k = 1,1$;
 - Chi phí san nền.

Khi cần phải thiết kế riêng phần san nền của dự án khu kinh tế, khu công nghiệp, khu du lịch, khu đô thị mới thì chi phí thiết kế san nền của các dự án nêu trên tính bằng 40% định mức chi phí thiết kế công trình giao thông cấp IV.

Các căn cứ:

- Công trình gồm 2 bước thiết kế: Thiết kế cơ sở & Thiết kế bản vẽ thi công
- Chi phí xây dựng (chưa có thuế VAT) của cả dự án: $G_{XD} = 112.119,56$ (triệu đồng)
- Chi phí xây dựng (Chưa có thuế VAT) của mỗi hạng mục công trình là:
 - $G_{XD1A} = 2.758,36$ (triệu đồng)
 - $G_{XD1B} = 6.493$ (triệu đồng)
 - $G_{XD1C} = 3.020,90$ (triệu đồng)
 - $G_{XD1D} = 4.007,51$ (triệu đồng)
- Căn cứ bảng 2.5, TT12/2021/TT-BXD nội suy định mức chi phí thiết kế bản vẽ thi công của từng nhà A,B,C,D
- Chi phí xây dựng mỗi nhà A,B,C,D <10 tỷ nên $N_{TKA}=N_{TKB}=N_{TKC}=3,85\%$

Bảng 1.14. Tổng hợp chi phí thiết kế

STT	Nhà	Chi phí XD	K _{đc}	Định mức (%)	Số nhà	Chi phí trước thuế
1	Nhà A1	2.719,68	1	3,85	1	104,71
2	Nhà B1	6.450,47	1	3,85	1	248,34
3	Nhà C1	3.009,52	1	3,85	1	115,87
4	Nhà D1	4.007,51	1	3,85	1	154,29
5	Nhà A2	2.719,68	0,36	3,85	1	37,69
6	Nhà B2	6.450,47	0,36	3,85	1	89,40
7	Nhà C2	3.009,52	0,36	3,85	1	41,71
8	Nhà D2	4.007,51	0,36	3,85	1	55,54
9	Nhà A3-A7	2.719,68	0,18	3,85	5	94,24
10	Nhà B3-B5	6.450,47	0,18	3,85	3	134,11
11	Nhà C3-C7	3.009,52	0,18	3,85	5	104,28
12	Nhà D3-D10	4.007,51	0,18	3,85	8	222,18
TỔNG						1.402,36

1.2.4.5. Chi phí khảo sát thiết kế

Chi phí khảo sát thiết kế lấy bằng 30% chi phí thiết kế:

$$G_{KSTK} = 30\% * G_{TK}$$

Bảng 1.15. Chi phí khảo sát thiết kế

TT	Định mức tỷ lệ (%)	Chi phí thiết kế (trđ)	Chi phí khảo sát thiết kế (trước thuế) (trđ)
1	30	1.402,36	420,71

1.2.4.6. Chi phí thẩm tra thiết kế

$$G_{TTTK} = N_{TTTK} * G_{XD}$$

Trong đó:

- N_{TTTK} : Định mức chi phí thẩm tra thiết kế theo tỉ lệ % (tra bảng 2.16, TT12/2021-BXD)

Bảng 1.16. Chi phí thẩm tra thiết kế

TT	Định mức tỷ lệ (%) (TT12/2021/TT-BXD)	Chi phí xây dựng trước thuế (trđ)	Chi phí thẩm tra thiết kế (trước thuế) (trđ)
1	0,135	128.449,57	173,41

1.2.4.7. Chi phí thẩm tra dự toán

$$G_{TTDT} = N_{TTDT} * G_{XD}$$

Trong đó:

- G_{XD} : Chi phí xây dựng chưa có thuế giá trị gia tăng
- N_{TTDT} : Định mức chi phí thẩm tra dự toán (tra bảng 2.17, TT12/2021-BXD)

Bảng 1.17. Chi phí thẩm tra dự toán

TT	Định mức tỷ lệ (%) (TT12/2021/TT-BXD)	Chi phí xây dựng trước thuế (trđ)	Chi phí thẩm tra dự toán (trước thuế) (trđ)
1	0,132	128.449,57	169,55

1.2.4.8. Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu

Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu bao gồm: Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu thi công xây dựng và chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu mua sắm vật tư, thiết bị

a. Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu gói thầu thi công xây lắp:

$$G_{TVXD} = N_{TVXD} * G_{XD}$$

Trong đó:

- G_{XD} : Chi phí xây dựng chưa có thuế giá trị gia tăng.
- N_{TVXD} : Định mức lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu gói thầu thi công xây dựng (tra bảng 2.19, TT12/2021-BXD).

Bảng 1.18. Chi phí lập HSMT, đánh giá HSDT thi công xây lắp

TT	Định mức tỷ lệ (%) (TT12/2021/TT-BXD)	Chi phí xây dựng trước thuế (trđ)	Chi phí lập HSMT, đánh giá HSDT thi công xây lắp (trước thuế) (trđ)
1	0,115	128.449,57	147,72

b. Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu gói thầu mua sắm vật tư, thiết bị:

$$G_{TVTB} = N_{TVTB} * G_{TBtt}$$

Trong đó:

- G_{TB} : chi phí mua sắm vật tư, thiết bị chưa có thuế giá trị gia tăng.
- N_{TVTB} : định mức lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu gói thầu mua sắm vật tư thiết bị (**tra bảng 2.20, TT12/2021-BXD**)

Bảng 1.19. Chi phí lập HSMT, đánh giá HSDT mua sắm vật tư, thiết bị

TT	Định mức tỷ lệ (%) (TT12/2021/TT-BXD)	Chi phí thiết bị trước thuế (trđ)	Chi phí lập HSMT, đánh giá HSDT mua sắm vật tư, thiết bị (trước thuế) (trđ)
1	0,275	45.246,53	124,43

c. Tổng hợp chi phí lập HSMT, đánh giá HSDT

Bảng 1.20. Chi phí lập HSMT, đánh giá HSDT

TT	Chỉ tiêu (trđ)	Giá trị chi phí (trước thuế)
1	Chi phí lập HSMT, đánh giá HSDT thi công xây lắp	147,72
2	Chi phí lập HSMT, đánh giá HSDT mua sắm vật tư, thiết bị	124,43
3	Chi phí lập HSMT, đánh giá HSDT	272,14

1.2.4.9. Chi phí giám sát thi công

Chi phí giám sát thi công bao gồm chi phí giám sát xây dựng (G_{GSXD}) và chi phí giám sát lắp đặt thiết bị (G_{GSTB})

a. Chi phí giám sát xây dựng:

$$G_{GSXD} = N_{GSXD} * G_{XD}$$

Trong đó:

- N_{GSXD} : Định mức chi phí giám sát thi công theo tỉ lệ % (tra bảng 2.21, TT12/2021-BXD)

- G_{XD} : Chi phí xây dựng chưa có thuế giá trị gia tăng.

Bảng 1.21. Chi phí giám sát xây dựng

TT	Định mức tỷ lệ (%) (TT12/2021/TT-BXD)	Chi phí xây dựng trước thuế (trđ)	Chi phí giám sát xây dựng (trđ)
1	1,773	128.449,57	2.277,41

b. Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị:

$$G_{GSTB} = N_{GSTB} * G_{TBtt}$$

Trong đó:

- N_{GSTB} : Định mức chi phí giám sát lắp đặt thiết bị(tra bảng 2.22 TT12/2021-BXD)

- G_{TBtt} : Chi phí thiết bị chưa có thuế giá trị gia tăng.

Bảng 1.22. Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị

TT	Định mức tỷ lệ (%) (TT12/2021/TT-BXD)	Chi phí thiết bị trước thuế (trđ)	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị (trđ)
1	0,663	45.246,53	299,98

c. Tổng hợp chi phí giám sát thi công

Bảng 1.23. Chi phí giám sát thi công

TT	Chỉ tiêu (trđ)	Giá trị chi phí (trước thuế)
1	Chi phí giám sát xây dựng	2.277,41
2	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị	299,98
3	Chi phí thi công	2.577,40

1.2.4.9. Chi phí kiểm định về sự phù hợp chất lượng công trình

$$G_{KDCL} = 30\% * G_{GSTC}$$

Trong đó: G_{GSTC} là chi phí giám sát thi công

Bảng 1.24. Chi phí giám sát thi công

TT	Định mức tỷ lệ (%)	Chi phí giám sát thi công (trđ)	Chi phí kiểm định về sự phù hợp chất lượng công trình (trước thuế) (trđ)
1	30	2.577,40	773,22

1.2.4.10. Tổng hợp chi phí quản lý, tư vấn đầu tư xây dựng

Bảng 1.25. Chi phí quản lý dự án, tư vấn đầu tư xây dựng

STT	Loại chi phí	Phương pháp tính	Chi phí trước thuế	Thuế VAT	Chi phí sau thuế
1	Chi phí quản lý dự án	Theo ĐMTL	3.373,18	8%	3.643,03
2	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi	Theo ĐMTL	795,53	8%	859,17
3	Chi phí thẩm tra tính hiệu quả và khả thi của dự án	Theo ĐMTL	50,37	8%	54,40
4	Chi phí thiết kế	Theo ĐMTL	1.402,36	8%	1.514,55

5	Chi phí khảo sát thiết kế	30% chi phí thiết kế	420,71	8%	454,36
6	Chi phí thẩm tra thiết kế	Theo ĐMTL	173,41	8%	187,28
7	Chi phí thẩm tra dự toán	Theo ĐMTL	169,55	8%	183,12
8	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu	Theo ĐMTL	272,14	8%	293,92
9	Chi phí giám sát thi công	Theo ĐMTL	2.577,40	8%	2.783,59
10	Chi phí kiểm định về sự phù hợp chất lượng công trình	30% chi phí giám sát thi công	773,22	8%	835,08
Tổng cộng			10.007,86		10.808,49

1.2.5. Chi phí khác

Căn cứ xác định:

- **Nghị định 10/2021/NĐ-CP** của Chính phủ về chi quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình .

- **Thông tư 11/2021/TT- BXD** của Bộ xây dựng về hướng dẫn và quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình .

Phương pháp xác định chi phí khác

$$G_k = \sum_{i=1}^n C_i + \sum_{j=1}^m D_j + \sum_{k=1}^l E_k$$

+ C_i : Chi phí khác thứ i, được xác định theo định mức tỷ lệ phần trăm (%) theo hướng dẫn của cơ quan có thẩm quyền.

+ D_j : Chi phí khác thứ j, được xác định bằng cách lập dự toán theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng.

+ E_k : Chi phí khác thứ k có liên quan khác

1.2.5.1. Chi phí khác tính theo định mức tỷ lệ

a. Chi phí thẩm tra phê duyệt quyết toán

Tổng mức đầu tư tính sơ bộ của dự án: $T_{M\dot{B}TDATT} = G_{XD} + G_{TB} + G_{QL,TV,K}$

Bảng 1.26. Chi phí thẩm tra phê duyệt quyết toán

TT	Chi tiêu chi phí	Phương pháp tính	Đơn vị	Giá trị chi phí (trđ)
1	Định mức tỷ lệ (N_{PDQT})	TT10/2020/TT-BTC	%	0,207
2	Chi phí xây dựng trước thuế (G_{XDTT})		trđ	128.449,57
3	Chi phí thiết bị trước thuế (G_{TBTT})		trđ	45.246,53
4	Chi phí quản lý, tư vấn đầu tư XD và chi phí khác tạm tính ($G_{QL,TV,K}$)	$13\% * (G_{XDTT} + G_{TBTT})$	trđ	22.580
5	Tổng mức đầu tư tạm tính ($T_{M\grave{O}TDATT}$)	$G_{XDTT} + G_{TBTT} + G_{QL,TV,K}$	trđ	196.276,58
6	Chi phí thẩm tra phê duyệt quyết toán	$N_{PDQT} * T_{M\grave{O}TDATT}$	trđ	406,29

b. Chi phí kiểm toán quyết toán

$$G_{KT} = N_{KT} * T_{M\grave{O}TDATT}$$

Bảng 1.27. Chi phí kiểm toán quyết toán

TT	Chi tiêu chi phí	Phương pháp tính	Đơn vị	Giá trị chi phí (trđ)
1	Định mức tỷ lệ (N_{KT})	TT10/2020/TT-BTC	%	0,316
2	Tổng mức đầu tư tạm tính ($T_{M\grave{O}TDATT}$)	$G_{XDTT} + G_{TBTT} + G_{QL,TV,K}$	trđ	196.276,58
4	Chi phí kiểm toán quyết toán	$N_{KT} * T_{M\grave{O}TDATT}$	trđ	620,23

c. Chi phí bảo hiểm công trình

$$G_{BH} = T_{BHXD} * (G_{XD} + G_{TB})$$

Bảng 1.28. Chi phí bảo hiểm công trình

TT	Chi tiêu chi phí	Phương pháp tính	Đơn vị	Giá trị chi phí (trđ)
1	Định mức tỷ lệ ($T_{BH\text{XD}}$)	TT329/2016/TT-BTC	%	0,8
2	Chi phí xây dựng trước thuế ($G_{XD\text{TT}}$)		trđ	128.449,57
3	Chi phí thiết bị trước thuế ($G_{TB\text{TT}}$)		trđ	45.246,53
4	Chi phí bảo hiểm công trình	$T_{BH\text{XD}}^* (G_{XD} + G_{TB})$	trđ	1.389,57

1.2.5.2. Chi phí khác còn lại

Bảng 1.29. Chi phí khác còn lại

TT	Chi tiêu chi phí	Phương pháp tính	Đơn vị	Giá trị chi phí (trđ)
1	Định mức tỷ lệ (T_K)	Tạm tính	%	0,5
2	Chi phí xây dựng trước thuế ($G_{XD\text{TT}}$)		trđ	128.449,57
3	Chi phí thiết bị trước thuế ($G_{TB\text{TT}}$)		trđ	45.246,53
4	Chi phí khác còn lại	$T_K^* (G_{XD} + G_{TB})$	trđ	868,48

1.2.5.3. Tổng hợp chi phí khác

Bảng 1.30. Tổng hợp chi phí khác

STT	Nội dung	Phương pháp xác định	CPTT	Thuế VAT	CPST
I	Chi phí khác tính theo định mức tỷ lệ				
1	Chi phí thẩm tra phê duyệt quyết toán	Theo ĐMTL	406,29	8%	438,80
2	Chi phí kiểm toán quyết toán	Theo ĐMTL	620,23	8%	669,85
3	Chi phí bảo hiểm công trình	$0.8\% * (G_{XD} + G_{TB})$	1389,57	8%	1.500,73
II	Chi phí khác còn lại	$0.5\% * (G_{xd} + G_{tb})$	868,48	8%	937,96
TỔNG			3.284,58		3.547,34

1.2.6. Dự trữ vốn lưu động ban đầu cho dự án:

* Các căn cứ xác định:

Dự trữ vốn lưu động cho dự án căn cứ vào dự trữ vốn lưu động trong khâu dự trữ, trong sản xuất và lưu thông hoặc có thể căn cứ vào chi phí vận hành từng năm và tỷ lệ vốn lưu động so với chi phí vận hành, hoặc tính theo tỷ lệ % so với doanh thu bán sản phẩm. Trong dự án này sử dụng cách tính theo tỷ lệ % doanh thu cho thuê diện tích.

Doanh thu cho thuê diện tích, số vòng quay năm hoặc tỷ lệ % nhu cầu vốn lưu động so với doanh thu cho thuê diện tích trong năm.

* Dự trữ vốn lưu động ban đầu trong tổng mức đầu tư của dự án dự kiến lấy bằng nhu cầu vốn lưu động ở năm thứ nhất.

Bảng 1.31. Nhu cầu vốn lưu động theo doanh thu

ST T	Nội dung	Đơn vị	Năm đầu tiên vận hành
1	Tổng diện tích sàn	m ²	14.911,38
2	Diện tích sàn cho thuê	m ²	12.674,67
3	Giá cho thuê	triệu đồng/1m ² /1 tháng	6,1
4	Công suất cho thuê năm đầu tiên	%	85%
5	Doanh thu cho thuê năm đầu tiên	triệu đồng	69.583,95
6	Tỷ lệ vốn lưu động so với chi phí doanh thu (%)	%	10%
7	Nhu cầu vốn lưu động	triệu đồng	6.958,40

1.2.7. Tổng hợp vốn đầu tư chưa tính lãi vay trong thời gian xây dựng và dự phòng.

Từ các chi phí đã tính toán ở trên, ta có bảng tổng hợp vốn đầu tư chưa tính lãi vay trong thời gian xây dựng như sau:

Bảng 1.32. Tổng hợp vốn đầu tư trước lãi vay và dự phòng

TT	Nội dung	CPTT	Thuế VAT	CPST
1	Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư	9.956,79	0%	9.956,79
2	Chi phí xây dựng	128.449,57	8%	138.725,53
3	Chi phí thiết bị	45.246,53	8%	48.866,25
4	Chi phí quản lý dự án, tư vấn đầu tư xây dựng	10.007,86	8%	10.808,49
5	Chi phí khác	3.284,58	8%	3.547,34
6	Vốn lưu động ban đầu	6.958,40	0%	6.571,82
TỔNG		203.903,71		220.216,01

1.2.8. Lập bảng phân bổ vốn theo tiến độ (chưa bao gồm chi phí dự phòng và lãi vay trong thời gian xây dựng)

STT	Nội dung công việc	Thời gian thực hiện																
		Quý 1		Quý 2		Quý 3		Quý 4		Quý 5		Quý 6		Quý 7		Quý 8		
I	Giai đoạn chuẩn bị dự án																	
1	Lập NCBC khả thi																	
2	Thẩm định, phê duyệt NCBC khả thi																	
II	Giai đoạn thực hiện dự án																	
1	Bồi thường, giải phóng mặt bằng																	
2	Khảo sát thiết kế																	
3	Thiết kế																	
4	Thẩm tra thiết kế																	
5	Thẩm tra dự toán																	
6	Lập HSMT và đánh giá HSDT																	
7	Bảo hiểm công trình																	
8	Xây dựng công trình																	
9	Giám sát thi công xây dựng																	
10	Mua sắm và lắp đặt thiết bị																	
11	Quản lý mua sắm và lắp đặt thiết bị																	
12	Kiểm định sự phù hợp CL công trình																	
13	Quản lý dự án																	
14	Chi phí khác																	
III	Giai đoạn kết thúc dự án																	
1	Thẩm tra phê duyệt quyết toán																	
2	Kiểm toán quyết toán																	
3	Huy động vốn lưu động ban đầu																	

Bảng 1.33. Bảng phân bổ vốn trong thời gian xây dựng (chưa bao gồm VAT)

Đơn vị tính: trđ

		Quý 1	Quý 2	Quý 3	Quý 4	Quý 5	Quý 6	Quý 7	Quý 8
I	Giai đoạn chuẩn bị dự án								
1	Lập báo cáo NCKT	795,53							
2	Thẩm tra báo cáo NCKT	50,37							
II	Giai đoạn thực hiện dự án								
1	Bồi thường, giải phóng mặt bằng		9.956,79						
2	Khảo sát thiết kế		420,71						
3	Thiết kế		1.402,36						
4	Thẩm tra thiết kế			173,41					
5	Thẩm tra dự toán			169,55					
6	Lập HSMT và đánh giá HSDT			272,14					
7	Bảo hiểm công trình				1.389,57				
8	Xây dựng công trình				32.112,39	32.112,39	32.112,39	32.112,39	
9	Giám sát thi công xây dựng				569,35	569,35	569,35	569,35	
10	Mua sắm và lắp đặt thiết bị						22.623,26	22.623,26	
11	Giám sát thi công lắp đặt thiết bị						149,99	149,99	
12	Công việc khác								868,48
13	Kiểm định sự phù hợp chất lượng CT								773,22
14	Quản lý dự án	421,65	421,65	421,65	421,65	421,65	421,65	421,65	421,65
III	Giai đoạn kết thúc dự án								
1	Thẩm tra phê duyệt quyết toán								406,29
2	Kiểm toán quyết toán								620,23
3	Huy động vốn lưu động ban đầu								6.958,40
	TỔNG	1.267,55	12.201,50	1.036,75	34.492,96	33.103,39	55.876,65	55.876,65	10.048,27

Bảng 1.34. Bảng phân bổ vốn trong thời gian xây dựng (bao gồm VAT)

Đơn vị tính: trđ

		Quý 1	Quý 2	Quý 3	Quý 4	Quý 5	Quý 6	Quý 7	Quý 8
I	Giai đoạn chuẩn bị dự án								
1	Lập báo cáo NCKT	875,08							
2	Thẩm tra báo cáo NCKT	55,41							
II	Giai đoạn thực hiện dự án								
1	Bồi thường, giải phóng mặt bằng		9.956,79						
2	Khảo sát thiết kế		454,36						
3	Thiết kế		1.514,55						
4	Thẩm tra thiết kế			187,28					
5	Thẩm tra dự toán			183,12					
6	Lập HSMT và đánh giá HSDT			293,92					
7	Bảo hiểm công trình				1.500,73				
8	Xây dựng công trình				34.681,38	34.681,38	34.681,38	34.681,38	
9	Giám sát thi công xây dựng				614,90	614,90	614,90	614,90	
10	Mua sắm và lắp đặt thiết bị						24.433,12	24.433,12	
11	Giám sát thi công lắp đặt thiết bị						161,99	161,99	
12	Công việc khác								937,96
13	Kiểm định sự phù hợp chất lượng CT								835,08
14	Quản lý dự án	455,38	455,38	455,38	455,38	455,38	455,38	455,38	455,38
III	Giai đoạn kết thúc dự án								
1	Thẩm tra phê duyệt quyết toán								438,80
2	Kiểm toán quyết toán								669,85
3	Huy động vốn lưu động ban đầu								6.958,40
	TỔNG	1.385,87	12.381,08	1.119,69	37.252,40	35.751,66	60.346,78	60.346,78	10.295,46

1.2.9. Xác định chi phí dự phòng

Theo phụ lục I, thông tư số 10/2020/TT-BXD ngày 20/2/ 2020 về hướng dẫn lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình:

Dự phòng gồm 2 khoản : dự phòng khối lượng phát sinh và dự phòng trượt giá.

Tính chi phí dự phòng cho dự án bằng biểu thức sau :

$$GDP = GDP1 + GDP2$$

- GDP1 : chi phí dự phòng cho yếu tố khối lượng công việc phát sinh.

- GDP2 : dự phòng do yếu tố trượt giá.

1.2.9.1. Tính toán chi phí dự phòng cho yếu tố khối lượng công việc phát sinh (DP1)

Ta có công thức tính chi phí dự phòng 1 sau :

$$GDP1 = K_{PS} * (GXD + GTB + GMB + GQLDA + GTV + GK)$$

K_{PS} : hệ số dự phòng cho khối lượng công việc phát sinh là 5%

Bảng 1.35. Xác định chi phí dự phòng 1 (chưa bao gồm VAT)

Đơn vị tính: trđ

	Quý 1	Quý 2	Quý 3	Quý 4	Quý 5	Quý 6	Quý 7	Quý 8
TỔNG	1.267,55	12.201,50	1.036,75	34.492,96	33.103,39	55.876,65	55.876,65	10.048,27
Chi phí dự phòng 1 (chưa có VAT)	63,38	610,07	51,84	1.724,65	1.655,17	2.793,83	2.793,83	502,41
TỔNG VỐN ĐÃ CÓ PD1 (chưa VAT)	1.330,92	12.811,57	1.088,59	36.217,61	34.758,56	58.670,48	58.670,48	10.550,68

Bảng 1.36. Xác định chi phí dự phòng 1 (bao gồm VAT)

Đơn vị tính: trđ

	Quý 1	Quý 2	Quý 3	Quý 4	Quý 5	Quý 6	Quý 7	Quý 8
TỔNG	1.385,87	12.381,08	1.119,69	37.252,40	35.751,66	60.346,78	60.346,78	10.295,46
Chi phí dự phòng 1 (có VAT)	69,29	619,05	55,98	1.862,62	1.787,58	3.017,34	3.017,34	514,77
TỔNG VỐN ĐÃ CÓ PD1 (VAT)	1.455,16	13.000,13	1.175,68	39.115,02	37.539,25	63.364,12	63.364,12	10.810,23

1.2.9.2. Tính toán chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá.

Cần căn cứ vào độ dài thời gian thực hiện dự án, tiến độ phân bổ vốn, tình hình biến động giá trên thị trường trong thời gian thực hiện dự án và chỉ số giá xây dựng đối với từng loại công trình và khu vực xây dựng. Chi phí dự phòng do yếu tố trượt giá (GDP2) được xác định theo công thức sau:

$$GDP2 = \sum Tt * GXDCT(t) * [(I_{XDCTbq} \pm \Delta I_{XDCT})^t - 1]$$

Trong đó :

- T: là độ dài thời gian thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình. T = 2 năm
 - t : số thứ tự quý phân bổ vốn thực hiện dự án (t = 1 ÷ 8)
 - GXDCT(t) : giá trị dự toán xây dựng công trình trước chi phí dự phòng thực hiện trong khoảng thời gian thứ t
 - I_{XDCTbq} : chỉ số giá xây dựng công trình bình quân tính trên cơ sở bình quân các chỉ số giá xây dựng công trình (theo loại công trình) của tối thiểu 3 năm gần nhất so với thời điểm tính toán (không tính đến những thời điểm có biến động bất thường về giá nguyên liệu, nhiên liệu và vật liệu xây dựng
 - ΔI_{XDCT} : mức dự báo biến động của các yếu tố chi phí, giá cả trong khu vực và quốc tế so với chỉ số giá xây dựng công trình bình quân quý đã tính.
- Tính chỉ số giá xây dựng công trình: Chỉ số giá xây dựng bình quân quý là: $I_{xldbq/quý} = 100,24\% = 1,0024$

Bảng 1.37. Xác định chi phí dự phòng 2 (chưa bao gồm VAT)

Đơn vị tính: trđ

CHỈ TIÊU	Quý 1	Quý 2	Quý 3	Quý 4	Quý 5	Quý 6	Quý 7	Quý 8
Vốn đầu tư chưa trượt giá (chưa VAT)	1.267,55	12.201,50	1.036,75	34.492,96	33.103,39	55.876,65	55.876,65	10.048,27
Hệ số trượt giá	1,0024	1,0048	1,0072	1,0096	1,0120	1,0144	1,0168	1,0192
Vốn đầu tư có tính trượt giá	1.270,59	12.260,07	1.044,22	34.824,09	33.500,63	56.681,27	56.815,37	10.241,20
Trượt giá (DP2)	3,04	58,57	7,46	331,13	397,24	804,62	938,73	192,93
Cộng dồn trượt giá(ChưaVAT)	3,04	61,61	69,07	400,21	797,45	1.602,07	2.540,80	2.733,73

Bảng 1.38. Xác định chi phí dự phòng 2 (đã bao gồm VAT)

Đơn vị tính: trđ

CHỈ TIÊU	Quý 1	Quý 2	Quý 3	Quý 4	Quý 5	Quý 6	Quý 7	Quý 8
Vốn đầu tư chưa trượt giá (có VAT)	1.385,87	12.381,08	1.119,69	37.252,40	35.751,66	60.346,78	60.346,78	10.295,46
Hệ số trượt giá	1,0024	1,0048	1,0072	1,0096	1,0120	1,0144	1,0168	1,0192
Vốn đầu tư có tính trượt giá	1.389,20	12.440,51	1.127,75	37.610,02	36.180,68	61.215,77	61.360,60	10.493,13
Trượt giá (DP2)	3,33	59,43	8,06	357,62	429,02	868,99	1.013,83	197,67
Cộng dồn trượt giá(Có VAT)	3,33	62,76	70,82	428,44	857,46	1.726,45	2.740,28	2.937,95

Bảng 1.39. Tổng hợp chi phí dự phòng

CHỈ TIÊU (chưa VAT)	ĐƠN VỊ	GIÁ TRỊ
Chi phí DP1	Triệu đồng	10.195,19
Chi phí DP2	Triệu đồng	2.733,73
Tổng (DP1+DP2)	Triệu đồng	12.928,91

1.2.10. Xác định lãi vay trong thời gian xây dựng

1.2.10.1. Lập kế hoạch huy động vốn theo tiến độ và theo nguồn vốn

* Căn cứ xác định:

- Vốn đầu tư ban đầu của dự án gồm hai nguồn là:

+ Vốn tự có chiếm: 30%

+ Vốn vay chiếm: 70%

- Lãi suất huy động vốn vay là 8% năm, ghép lãi theo năm.

- Trả nợ vốn vay để đầu tư ban đầu theo phương thức trả đều bao gồm cả gốc lẫn lãi trong thời hạn 6 năm ngay sau thời điểm tiến hành vay vốn.

- Phần vốn lưu động tăng trong năm so với vốn lưu động ban đầu sẽ vay ngắn hạn của Ngân hàng thương mại với lãi suất là 12% năm.

Bảng 1.40. Bảng phân bổ vốn

BẢNG PHÂN BỐ VỐN (đv: triệu đồng)			
	Tỷ lệ	Tổng vốn chưa có thuế VAT	Tổng vốn có thuế VAT
Vốn tự có	30,00%	43.366,52	46.819,59
Vốn vay	70,00%	173.466,10	187.278,36
Tổng	100%	216.832,62	234.097,95

Bảng 1.41. Kế hoạch huy động vốn trong thời gian xây dựng (đã bao gồm VAT) (Quý 1 đến Quý 4)

Đơn vị tính: trđ

		Quý 1		Quý 2		Quý 3		Quý 4	
		Tự có	Vay	Tự có	Vay	Tự có	Vay	Tự có	Vay
1	Giai đoạn chuẩn bị đầu tư								
	Lập báo cáo NCKT	875,08							
	Thẩm tra báo cáo NCKT	55,41							
2	Giai đoạn thực hiện đầu tư								
	Bồi thường GPMB			9.956,79					
	Khảo sát thiết kế			454,36					
	Thiết kế			1.514,55					
	Thẩm tra thiết kế					187,28			
	Thẩm tra dự toán					183,12			
	Lập HSMT và đánh giá HSDT					293,92			
	Bảo hiểm công trình							1.500,73	
	Xây dựng công trình							34.681,38	
	Giám sát thi công xây dựng							614,90	
	Mua sắm và lắp đặt thiết bị								
	Công việc khác								
	Giám sát thi công lắp đặt thiết bị								
	Kiểm định sự phù hợp chất lượng								
	Quản lý dự án	455,38		455,38		455,38		455,38	
3	Giai đoạn kết thúc đầu tư xây dựng								
	Thẩm tra phê duyệt quyết toán								
	Kiểm toán, quyết toán								
	Huy động vốn lưu động ban đầu								
4	Chi phí dự phòng (DP1+DP2)	72,62		678,48		64,05		2.220,24	
5	Tổng cộng nhu cầu vốn theo tiến độ	1.458,49	0	13.059,56	0	1.183,74	0	39.472,64	0

Bảng 1.42. Kế hoạch huy động vốn trong thời gian xây dựng (đã bao gồm VAT) (Quý 5 đến Quý 8)

Đơn vị tính: trđ

		Quý 5		Quý 6		Quý 7		Quý 8	
		Tự có	Vay	Tự có	Vay	Tự có	Vay	Tự có	Vay
1	Giai đoạn chuẩn bị đầu tư								
	Lập báo cáo NCKT								
	Thẩm tra báo cáo NCKT								
2	Giai đoạn thực hiện đầu tư								
	Bồi thường GPMB								
	Khảo sát thiết kế								
	Thiết kế								
	Thẩm tra thiết kế								
	Thẩm tra dự toán								
	Lập HSMT và đánh giá HSDT								
	Bảo hiểm công trình								
	Xây dựng công trình	-8.354,84	43.036,22		34.681,38		34.681,38		
	Giám sát thi công xây dựng		614,90		614,90		614,90		
	Mua sắm và lắp đặt thiết bị				24.433,12		24.433,12		
	Công việc khác								937,96
	Giám sát thi công lắp đặt thiết bị				161,99		161,99		
	Kiểm định sự phù hợp chất lượng								835,08
	Quản lý dự án		455,38		455,38		455,38		455,38
3	Giai đoạn kết thúc đầu tư xây dựng								
	Thẩm tra phê duyệt quyết toán								438,80
	Kiểm toán, quyết toán								669,85
	Huy động vốn lưu động ban đầu								6.958,40
4	Chi phí dự phòng (DP1+DP2)		2.216,60		3.886,33		4.031,16		712,45
5	Tổng cộng nhu cầu vốn theo tiến độ	-8.354,84	46.323	0	64.233	0	64.378	0	11.008

1.2.10.2. Dự trữ lãi vay vốn trong thời kỳ xây dựng

* Các căn cứ:

- Kế hoạch huy động vốn của dự án
- Lãi suất vay vốn, thời gian vay vốn, phương thức tính lãi (giả định trong thời kỳ xây dựng chưa trả nợ cả gốc và lãi)

* Tính toán:

Lãi vay tính theo năm: $i_{\text{năm}} = 8\%$

Lãi vay theo quý: $i_{\text{quý}} = (\sqrt[4]{i_{\text{năm}} + 1} - 1) * 100\% = 1,94\%$

Lãi vay vốn trong thời kỳ xây dựng được tổng hợp ở bảng sau.

Bảng 1.43. Tính toán lãi vay trong thời gian xây dựng (đã bao gồm VAT)

TT	Nội dung	Thời gian thực hiện			
		Quý 5	Quý 6	Quý 7	Quý 8
1	Vốn vay đầu quý	46.323,10	64.233,11	64.377,94	11.007,90
2	Vốn vay tích lũy bao gồm tiền vay thêm trong quý	46.323,10	110.556,21	174.934,16	185.942,06
3	Tiền lãi vay trong quý	899,90	2.147,73	3.398,37	3.612,21
4	Tiền lãi vay cộng dồn	899,90	3.047,62	6.445,99	10.058,20
5	Tiền vay tích lũy đến cuối quý (gốc + lãi)	47.223,00	113.603,84	181.380,15	196.000,26

1.2.11. Tổng hợp tổng mức đầu tư của dự án

Bảng 1.44. Tổng mức đầu tư của dự án

STT	Nội dung	CPTT	Thuế VAT	CPST
1	Chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư	9.956,79		9.956,79
2	Chi phí thiết bị	45.246,53	8%	48.866,25
3	Chi phí xây dựng	128.449,57	8%	138.725,53
4	Chi phí quản lý dự án, tư vấn đầu tư xây dựng	10.007,86	8%	10.808,49
6	Chi phí khác	3.284,58	8%	3.547,34
7	Chi phí dự phòng	12.928,91		13.881,94
8	Lãi vay vốn trong thời gian xây dựng	10.058,20		10.058,20
9	Vốn lưu động ban đầu	6.958,40		6.958,40
TỔNG		226.890,83		242.802,94

Vậy Tổng mức đầu tư của dự án (đã bao gồm thuế VAT) là **242.802,94** (triệu đồng)

1.3. Dự trừ doanh thu cho dự án (không có VAT)

Căn cứ xác định

- Doanh thu của dự án cho thuê biệt thự (thuê diện tích) được xác định căn cứ vào diện tích cho thuê, giá thuê một đơn vị diện tích từng loại. Trong dự án này, các dịch vụ khác không tính đến bao gồm: dịch vụ đưa đón khách, dịch vụ ăn uống, thể thao, giải trí v.v...

- Do chế độ khấu hao và quản lý chi phí ở nước ta có quy định khi tài sản cố định hết niên hạn sử dụng có thanh lý bán thu hồi tài sản thì khoản giá trị thu hồi này được xem như khoản doanh thu bất thường cho dự án.

- Giá trị thu hồi tài sản khi thanh lý lấy bằng 2% - 5% giá trị tài sản tùy thuộc vào từng loại tài sản (tính toán chi tiết ở phần sau).

Bảng 1.45. Doanh thu của dự án trong các năm vận hành (chưa bao gồm VAT)

Năm vận hành	Diện tích sàn (m ²)	Công suất	Đơn giá (trđ/m ²)	Diện tích cho thuê	Doanh thu cho thuê diện tích (trđ)	Giá trị thu hồi thanh lý tài sản	Tổng doanh thu
Năm 1	14.911,38	90%	6,1	12.674,67	69.583,95		69.583,95
Năm 2	14.911,38	90%	6,1	12.674,67	69.583,95		69.583,95
Năm 3	14.911,38	95%	6,1	12.674,67	73.449,73		73.449,73
Năm 4	14.911,38	95%	6,1	12.674,67	73.449,73		73.449,73
Năm 5	14.911,38	95%	6,1	12.674,67	73.449,73	1.033,41	74.483,14
Năm 6	14.911,38	100%	6,1	12.674,67	77.315,51		77.315,51
Năm 7	14.911,38	100%	6,1	12.674,67	77.315,51		77.315,51
Năm 8	14.911,38	100%	6,1	12.674,67	77.315,51		77.315,51
Năm 9	14.911,38	95%	6,1	12.674,67	73.449,73		73.449,73
Năm 10	14.911,38	90%	6,1	12.674,67	69.583,95	1.396,99	70.980,95
Năm 11	14.911,38	95%	6,1	12.674,67	73.449,73		73.449,73
Năm 12	14.911,38	90%	6,1	12.674,67	69.583,95		69.583,95
Năm 13	14.911,38	85%	6,1	12.674,67	65.718,18		65.718,18
Năm 14	14.911,38	80%	6,1	12.674,67	61.852,40		61.852,40
Năm 15	14.911,38	80%	6,1	12.674,67	61.852,40	1.033,41	62.885,81

1.4. Xác định chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh của dự án trong các năm vận hành

1.4.1. Chi phí sử dụng điện nước

Căn cứ xác định

- Chi phí sử dụng điện, nước của dự án là chi phí tiêu hao điện, nước do quá trình làm việc, sinh hoạt, điện thắp sáng ban đêm cho bảo vệ, nước cho làm vệ sinh, tưới cây và một số nhu cầu khác của dự án. Điện, nước sử dụng trực tiếp cho người thuê nhà do người thuê chi trả. Xác định chi phí này có thể căn cứ lượng điện, nước tiêu hao; giá

điện, nước hoặc cũng có thể căn cứ vào mức tiêu hao điện, nước tính theo % so với doanh thu (2% so với doanh thu).

$$CP_{đn} = 2\% * DT_{hn}$$

+ DT_{hn} - Doanh thu cho thuê diện tích của dự án trong năm hoạt động.

+ $CP_{đn}$ - Chi phí điện, nước của dự án trong năm.

Bảng 1.46. Chi phí sử dụng điện nước cho dự án trong các năm vận hành (không bao gồm VAT)

Năm vận hành	Doanh thu cho thuê diện tích	Hệ số	Chi phí sử dụng điện nước
Năm 1	69.583,95	0,02	1.391,68
Năm 2	69.583,95	0,02	1.391,68
Năm 3	73.449,73	0,02	1.468,99
Năm 4	73.449,73	0,02	1.468,99
Năm 5	73.449,73	0,02	1.468,99
Năm 6	77.315,51	0,02	1.546,31
Năm 7	77.315,51	0,02	1.546,31
Năm 8	77.315,51	0,02	1.546,31
Năm 9	73.449,73	0,02	1.468,99
Năm 10	69.583,95	0,02	1.391,68
Năm 11	73.449,73	0,02	1.468,99
Năm 12	69.583,95	0,02	1.391,68
Năm 13	65.718,18	0,02	1.314,36
Năm 14	61.852,40	0,02	1.237,05
Năm 15	61.852,40	0,02	1.237,05

1.4.2. Chi phí trả lương cho cán bộ, công nhân quản quản lí, điều hành dự án **Căn cứ xác định.**

- Căn cứ vào số lượng cán bộ công nhân viên quản lí điều hành dự án.
- Căn cứ mức lương bao gồm cả phụ cấp của từng loại (mức lương được lấy theo mặt bằng chung trên thị trường cho các công việc tương tự).
- Hình thức trả lương của dự án áp dụng (trả theo thời gian).

Bảng 1.47. Số lượng nhân viên phục vụ dự án trong năm vận hành

Chức vụ	Số lượng (người)
Giám đốc điều hành	1
Phó giám đốc	1
Bảo vệ	4
Tài vụ	5
Phục vụ phòng	29
Tiếp tân	5
Tiếp thị	6
Nhân viên khác	10

Bảng 1.48. Chi phí trả lương cho cán bộ, công nhân viên trong năm vận hành

STT	Bố trí lao động	Số lượng	Lương tháng (trđ)	Chi phí trả lương 1 năm
1	Giám đốc điều hành	1	40	480
2	Phó giám đốc	1	30	360
3	Phục vụ phòng	4	6	288
4	Tiếp tân	5	8	480
5	Bảo vệ	29	6	2.088
6	Nhân viên tiếp thị	5	8	480
7	Tài vụ	6	10	720
8	Nhân viên khác	10	7	840
Tổng cộng		61		5.736

1.4.3. Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng tài sản

- 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.

- Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng hàng năm lấy bằng 2% so với giá trị tài sản

- Các loại tài sản cần sửa chữa, bảo dưỡng:

+ Hạng mục chính

+ Thiết bị

+ Hạng mục phụ

Bảng 1.49. Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng tài sản

STT	Tên tài sản	Giá trị tài sản	Tỷ lệ % chi phí sửa chữa	Chi phí sửa chữa hàng năm	Chi phí sửa chữa trong 15 năm
1	Nhà cửa	112.431,81	2%	2.248,64	33.729,54
2	Thiết bị	32.787,60	2%	655,75	9.836,28
3	Chi phí khác	16.017,76	2%	320,36	4.805,33
Tổng				3.224,74	48.371,15

1.4.4. Chi phí bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, thất nghiệp, trích nộp kinh phí công đoàn.**Các căn cứ xác định**

- Căn cứ vào số lượng cán bộ, công nhân viên của dự án

- Mức lương của cán bộ, công nhân viên

- Quỹ lương hàng năm của dự án.

- Mức quy định nộp phí bảo hiểm xã hội: Căn cứ theo điều 5 chương II quyết định số 595/QĐ-BHXH ban hành ngày 14/4/2017 về mức đóng và trách nhiệm đóng BHXH của doanh nghiệp là 17,5% quỹ tiền lương, tiền công .

- Mức đóng bảo hiểm y tế: Căn cứ điều 18 chương II quyết định số 595/QĐ-BHXH ban hành ngày 14/4/2017 về mức đóng và trách nhiệm đóng BHYT của doanh nghiệp là 3% quỹ tiền lương, tiền công.
- Mức đóng bảo hiểm thất nghiệp: Căn cứ điều 14 chương II quyết định số 595/QĐ-BHXH ban hành ngày 14/4/2017 về mức đóng và trách nhiệm đóng BHTN của doanh nghiệp là 1% quỹ tiền lương, tiền công.
- Mức trích nộp kinh phí công đoàn: Căn cứ điều 5 chương II Nghị định số 191/2013/NĐ-CP ban hành ngày 21/11/2013 về mức đóng và căn cứ đóng kinh phí công đoàn của doanh nghiệp là 2% quỹ tiền lương.

Bảng 1.50. Chi phí bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp và trích nộp kinh phí công đoàn

STT	Mức bảo hiểm	Quỹ lương hàng năm của dự án	Tỉ lệ (%)	Chi phí bảo hiểm hàng năm
1	Chi phí bảo hiểm xã hội	5.736,00	17,50%	1.003,80
2	Chi phí bảo hiểm y tế	5.736,00	3%	172,08
3	Chi phí bảo hiểm thất nghiệp	5.736,00	1%	57,36
4	Kinh phí công đoàn	5.736,00	2%	114,72
Tổng				1.347,96

1.4.5. Chi phí quản lý khác.

Chi phí văn phòng phẩm, bưu điện phí, công tác phí, chè nước tiếp khách, giao dịch đối ngoại, lệ phí cố định nộp hàng năm và một số chi phí khác....

Dự trù chi phí cho quản lý khác trong dự án này dự kiến lấy bằng 2% so với doanh thu hàng năm

Chi phí quản lý khác cho các năm vận hành trong dự án gồm: chi phí quản lý cố định và chi phí quản lý thay đổi

Trong đó :

- Chi phí quản lý thay đổi chiếm 50% chi phí quản lý phụ thuộc vào doanh thu: $G_{\text{thay đổi}} = 50\% * 2\% * \text{doanh thu theo các năm}$.

- Chi phí quản lý cố định chiếm 50% chi phí quản lý của năm có doanh thu lớn nhất: $G_{\text{cố định}} = 50\% * 2\% * \text{doanh thu năm lớn nhất}$

Bảng 1.51. Chi phí quản lý khác

Năm vận hành	Doanh thu cho thuê diện tích	Chi phí quản lý cố định	Chi phí quản lý biến đổi	Tổng chi phí quản lý khác
Năm 1	69.583,95	773,16	695,84	1.468,99
Năm 2	69.583,95	773,16	695,84	1.468,99
Năm 3	73.449,73	773,16	734,50	1.507,65
Năm 4	73.449,73	773,16	734,50	1.507,65
Năm 5	73.449,73	773,16	734,50	1.507,65
Năm 6	77.315,51	773,16	773,16	1.546,31
Năm 7	77.315,51	773,16	773,16	1.546,31
Năm 8	77.315,51	773,16	773,16	1.546,31
Năm 9	73.449,73	773,16	734,50	1.507,65
Năm 10	69.583,95	773,16	695,84	1.468,99
Năm 11	73.449,73	773,16	734,50	1.507,65
Năm 12	69.583,95	773,16	695,84	1.468,99
Năm 13	65.718,18	773,16	657,18	1.430,34
Năm 14	61.852,40	773,16	618,52	1.391,68
Năm 15	61.852,40	773,16	618,52	1.391,68

1.4.6. Lập kế hoạch khấu hao tài sản cố định của dự án**Căn cứ xác định**

- Giá trị tài sản phải tính khấu hao : Nguyên giá TSCĐ, giá trị thu hồi khi thanh lý TSCĐ .
- Thời hạn khấu hao của tài sản được lấy theo Quyết định số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ tài chính về quy định thời gian khấu hao tài sản.
- Giá trị thu hồi khi thanh lý lấy bằng 2% giá trị tài sản
- Phương pháp tính khấu hao: Khấu hao đều theo thời gian
- Khi hết thời hạn khấu hao thì mua tài sản mới thay thế tài sản đã hết thời hạn khấu hao. Trong dự án sẽ thay thế tài sản vào cuối năm 5 và 10. Đến cuối năm 15, những tài sản nào chưa khấu hao hết sẽ được tính giá trị tài sản chưa khấu hao hết. Trong đó thì nhà cửa, vật kiến trúc không tái đầu tư còn các tài sản khác thì tái đầu tư.
- Bên cạnh nhóm tài sản nhà cửa, vật kiến trúc, nhóm tài sản thiết bị, các **chi phí cần khấu hao khác** sẽ bao gồm các khoản mục chi phí còn lại trong tổng mức đầu tư của dự án (không bao gồm **lãi vay vốn trong thời gian xây dựng** và **vốn lưu động ban đầu**).

Bảng 1.52. Nguyên giá tài sản cố định

STT	Tên	Giá trị trước thuế
I	Nhà cửa, vật kiến trúc	128.449,57
1	Nhà cửa	112.431,81
2	Vật kiến trúc	16.017,76
II	Nhóm thiết bị khấu hao 10 năm	12.119,40
1	Bộ sofa nội thất	1.290,00
2	Giường đôi da nhập khẩu BE1909	5.197,50
3	Giường đơn Chillon gỗ sồi	264,00

STT	Tên	Giá trị trước thuế
4	Tủ quần áo 3 cánh	1.417,50
5	Tủ quần áo 2 cánh	209,00
6	Giá treo quần áo	37,80
7	Bàn ghế ăn	297,50
8	Tủ bếp	346,50
9	Bàn trang điểm	337,50
10	Bộ bàn làm việc	121,50
11	Kệ sách 3 tầng	20,00
12	Tủ thờ	140,00
13	Bàn văn phòng	0,70
14	Tủ tài liệu	8,80
15	Hệ thống ánh sáng	120,00
16	Hệ thống PCCC	180,00
17	Hệ thống trạm biến áp	1.700,00
18	Hệ thống bơm lọc nước	110,00
19	Bồn cầu	321,10
III	Nhóm thiết bị khấu hao 5 năm	20.668,20
1	Smart TV 4K Neo QLED 55 inch QN90A	1.646,70
2	Smart TV The Sero Samsung 4K 43 inch	312,00
3	Smart TV Samsung 32 inch	4.620,00
4	Điều hòa Daikin 2 chiều inverter	7.801,60
5	Tủ lạnh 6 cánh Hitachi G620GV 657l Inverter	2.871,00
6	Bình nóng lạnh	98,60
7	Máy giặt kết hợp sấy BOSCH WDU28560GB	1.290,50
8	Đầu đĩa	72,60
9	Máy hút mùi	105,60
10	Dàn âm thanh	224,40
11	Điện thoại bàn	48,25
12	Dàn máy tính để bàn	255,00
13	Bếp gas âm	280,50
14	Lò vi sóng	75,90
15	Gương	32,40
16	Máy in tài liệu	85,00
17	Máy fax	4,15
18	Quạt treo tường	66,00
19	Máy phát điện 16KVA Kyo Power THG20 FDD	738,00
20	Tổng đài điện thoại	40,00
IV	Chi phí trừ dân khác	48.637,06
1	Chi phí bồi thường ,hỗ trợ ,tái định cư	9.956,79
2	Chi phí quản lý dự án ,tư vấn đầu tư xây dựng	10.007,86
3	Chi phí khác	3.284,58
4	Chi phí lắp đặt thiết bị	277,07
5	Chi phí dự phòng	10.195,19

Bảng 1.53. Kế hoạch khấu hao tài sản cố định

Đơn vị tính: trđ

STT	Nội dung	Tài sản					Tổng
		Nhà cửa và vật kiến trúc		Thiết bị		Chi phí khác	
		Nhà cửa	Vật kiến trúc	Thiết bị nhóm khấu hao 10 năm	Thiết bị nhóm khấu hao 5 năm		
1	Tổng giá trị tài sản	112.431,81	16.017,76	12.119,40	20.668,20	48.637,06	209.874,23
2	Thời hạn khấu hao	55	25	10	5	5	
3	Tỷ lệ thu hồi	-	-	0,03	0,05	-	
4	Giá trị thu hồi khi thanh lí	-	-	363,58	1.033,41	-	1.396,99
5	Tiền khấu hao						
	Năm 1	2.044,21	640,71	1.211,94	4.133,64	9.727,41	17.757,92
	Năm 2	2.044,21	640,71	1.211,94	4.133,64	9.727,41	17.757,92
	Năm 3	2.044,21	640,71	1.211,94	4.133,64	9.727,41	17.757,92
	Năm 4	2.044,21	640,71	1.211,94	4.133,64	9.727,41	17.757,92
	Năm 5	2.044,21	640,71	1.211,94	4.133,64	9.727,41	17.757,92
	Năm 6	2.044,21	640,71	1.211,94	4.133,64		8.030,51
	Năm 7	2.044,21	640,71	1.211,94	4.133,64		8.030,51
	Năm 8	2.044,21	640,71	1.211,94	4.133,64		8.030,51
	Năm 9	2.044,21	640,71	1.211,94	4.133,64		8.030,51
	Năm 10	2.044,21	640,71	1.211,94	4.133,64		8.030,51
	Năm 11	2.044,21	640,71	1.211,94	4.133,64		8.030,51
	Năm 12	2.044,21	640,71	1.211,94	4.133,64		8.030,51
	Năm 13	2.044,21	640,71	1.211,94	4.133,64		8.030,51
	Năm 14	2.044,21	640,71	1.211,94	4.133,64		8.030,51
	Năm 15	2.044,21	640,71	1.211,94	4.133,64		8.030,51
6	Giá trị chưa khấu hao hết	81.768,59	-	6.059,70	-	-	87.828,29

1.4.7. Dự trừ chi phí trả tiền thuê đất trong hoạt động kinh doanh

Căn cứ xác định:

Theo Khoản 2, Khoản 3, Điều 13 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước, đối với trường hợp thuộc đối tượng thuê đất không thông qua hình thức đấu giá và người được Nhà nước cho thuê đất tự nguyện ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì được trừ số tiền đã ứng trước vào tiền thuê đất phải nộp theo phương án được duyệt; mức trừ không vượt quá số tiền thuê đất phải nộp. Đối với số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng còn lại chưa được trừ vào tiền thuê đất phải nộp (nếu có) thì được tính vào vốn đầu tư của dự án. Từ đó, ta có bảng xác định tiền thuê đất trong các năm vận hành như sau:

Bảng 1.54. Tiền thuê đất trong các năm đầu vận hành

Ký hiệu chỉ tiêu	Chỉ tiêu	Phương pháp tính	Đơn vị	Giá trị
(1)	Chi phí GPMB, TĐC	TMĐT	trđ	9.956,79
(2)	Tiền thuê đất 1 năm của dự án	Mục 1.2.1	trđ	952,96
(3)	Tiền thuê đất trong thời gian xây dựng	Mục 1.2.1	trđ	1.905,92
(4)	Tiền Chi phí GPMB, TĐC còn lại sau khi trừ tiền thuê đất trong thời gian xây dựng	(1)-(3)	trđ	8.050,87
(5)	Tiền thuê đất 8 năm đầu vận hành		trđ	7.623,68
(6)	Tiền thuê đất còn lại sau khi đã trừ vào tiền thuê đất 8 năm vận hành đầu tiên	(4)-(5)	trđ	427,19
(7)	Tiền thuê đất phải trả ở năm vận hành thứ 9	(2)-(6)	trđ	525,77

⁽¹⁾ Chi phí GPMB, TĐC đủ để chi trả cho tiền thuê đất trong 04 năm vận hành đầu tiên, chủ đầu tư sẽ bắt đầu nộp tiền thuê đất ở năm vận hành thứ 9

Bảng 1.55. Tiền thuê đất trong các năm vận hành của dự án

STT	Năm dự án	DT thuê (m ²)	Đơn giá (trđ)	Thành tiền
1	9	14549	0,0655	525,77
2	10	14549	0,0655	952,96
3	11	14549	0,0655	952,96
4	12	14549	0,0655	952,96
5	13	14549	0,0655	952,96
6	14	14549	0,0655	952,96
7	15	14549	0,0655	952,96

1.4.8. Kế hoạch trả nợ và lãi tín dụng trong vận hành

* Căn cứ xác định

-Số vốn vay cho dự án, lãi suất vay và phương thức trả nợ đều cả gốc lẫn lãi, thời gian trả nợ kể từ khi dự án đi vào vận hành.

-Vốn vay bao gồm vốn vay đầu tư dài hạn (tổng vốn vay và lãi trong xây dựng) và vốn lưu động trong vận hành.

- Vốn vay dài hạn với lãi suất $r = 8\%$ năm. Vốn vay dài hạn được trả theo phương thức trả đều nợ gốc lẫn lãi trong thời hạn 6 năm kể từ năm hoạt động đầu tiên (trả nợ vào cuối mỗi năm)

- Vốn vay ngắn hạn (vay vốn lưu động) của Ngân hàng với lãi suất 12% năm, ghép lãi theo năm. Trong các năm vận hành, phần vốn lưu động được huy động ngắn hạn ở đầu năm, cả gốc lẫn lãi sẽ được trả ở cuối các năm.

Bảng 1.56. Nhu cầu vốn lưu động theo doanh thu

Năm	Doanh thu cho thuê diện tích	Tỷ lệ vốn lưu động so với DT	Nhu cầu vốn lưu động
Năm 1	69.583,95	8%	5.566,72
Năm 2	69.583,95	8%	5.566,72
Năm 3	73.449,73	8%	5.875,98
Năm 4	73.449,73	8%	5.875,98
Năm 5	73.449,73	8%	5.875,98
Năm 6	77.315,51	8%	6.185,24
Năm 7	77.315,51	8%	6.185,24
Năm 8	77.315,51	8%	6.185,24
Năm 9	73.449,73	8%	5.875,98
Năm 10	69.583,95	8%	5.566,72
Năm 11	73.449,73	8%	5.875,98
Năm 12	69.583,95	8%	5.566,72
Năm 13	65.718,18	8%	5.257,45
Năm 14	61.852,40	8%	4.948,19
Năm 15	61.852,40	8%	4.948,19

Bảng 1.57. Chi phí lãi vay trong năm vận hành (năm 1 đến năm 8)

Đơn vị tính: trđ

TT	Nội dung	Năm vận hành							
		Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5	Năm 6	Năm 7	Năm 8
I	Vay đầu tư dài hạn								
1	Nợ đầu năm	196.000,26	168.000,23	140.000,19	112.000,15	84.000,11	56.000,08	28.000,04	
2	Trả lãi trong năm (2)=(1)*8%	15.680,02	13.440,02	11.200,02	8.960,01	6.720,01	4.480,01	2.240,00	
3	Trả gốc trong năm (3)=(4)-(2)	28.000,04	28.000,04	28.000,04	28.000,04	28.000,04	28.000,04	28.000,04	
4	Tổng số trả nợ trong năm	43.680,06	41.440,06	39.200,05	36.960,05	34.720,05	32.480,04	30.240,04	
5	Nợ cuối năm (5)=(1)+(2)- (4)	168.000,23	140.000,19	112.000,15	84.000,11	56.000,08	28.000,04	0	
II	Vay vốn lưu động								
1	Vốn lưu động vay trong năm	6.958,40	6.958,40	7.344,97	7.344,97	7.344,97	7.731,55	7.731,55	7.731,55
2	Tiền lãi phải trả trong năm (lãi suất 12%)	835,01	835,01	881,40	881,40	881,40	927,79	927,79	927,79
III	Tổng tiền lãi phải trả	16.515,03	14.275,03	12.081,41	9.841,41	7.601,41	5.407,79	3.167,79	927,79

Bảng 1.58. Chi phí lãi vay trong năm vận hành (năm 9 đến năm 15)

Đơn vị tính: trđ

TT	Nội dung	Năm vận hành						
		Năm 9	Năm 10	Năm 11	Năm 12	Năm 13	Năm 14	Năm 15
I	Vay đầu tư dài hạn							
1	Nợ đầu năm							
2	Tổng số trả nợ trong năm							
3	Tiền lãi phải trả trong năm							
4	Tiền gốc phải trả trong năm							
5	Nợ cuối năm							
II	Vay vốn lưu động							
1	Vốn lưu động vay trong năm	7.344,97	6.958,40	7.344,97	6.958,40	6.571,82	6.185,24	6.185,24
2	Tiền lãi phải trả trong năm	881,40	835,01	881,40	835,01	788,62	742,23	742,23
III	Tổng tiền lãi phải trả	881,40	835,01	881,40	835,01	788,62	742,23	742,23

1.4.9. Tổng hợp chi phí sản xuất kinh doanh các năm vận hành

Bảng 1.59. Tổng hợp chi phí sản xuất kinh doanh trong các năm vận hành (từ năm 1 đến năm 7)

STT	Nội dung	Năm vận hành						
		Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5	Năm 6	Năm 7
1	Chi phí điện, nước	1.391,68	1.391,68	1.468,99	1.468,99	1.468,99	1.546,31	1.546,31
2	Chi phí trả lương	5.736,00	5.736,00	5.736,00	5.736,00	5.736,00	5.736,00	5.736,00
3	Chi phí sửa chữa bảo dưỡng	3.224,74	3.224,74	3.224,74	3.224,74	3.224,74	3.224,74	3.224,74
4	Chi phí bảo hiểm xã hội, y tế	1.347,96	1.347,96	1.347,96	1.347,96	1.347,96	1.347,96	1.347,96
5	Khấu hao tài sản cố định	17.757,92	17.757,92	17.757,92	17.757,92	17.757,92	8.030,51	8.030,51
6	Thuê đất trong vận hành	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00
7	Trả lãi tín dụng trong vận hành	16.515,03	14.275,03	12.081,41	9.841,41	7.601,41	5.407,79	3.167,79
8	Chi phí quản lý khác	1.468,99	1.468,99	1.507,65	1.507,65	1.507,65	1.546,31	1.546,31
9	Tổng chi phí sản xuất kinh doanh	47.442,32	45.202,32	43.124,68	40.884,68	38.644,67	26.839,62	24.599,62
10	Chi phí vận hành	13.169,38	13.169,38	13.285,35	13.285,35	13.285,35	13.401,32	13.401,32
11	Chi phí sxkd tính cho 1 m ² diện tích cho thuê	3,74	3,57	3,40	3,23	3,05	2,12	1,94

Bảng 1.60. Tổng hợp chi phí sản xuất kinh doanh trong các năm vận hành (các năm còn lại)

STT	Nội dung	Năm vận hành							
		Năm 8	Năm 9	Năm 10	Năm 11	Năm 12	Năm 13	Năm 14	Năm 15
1	Chi phí điện, nước	1.546,31	1.468,99	1.391,68	1.468,99	1.391,68	1.314,36	1.237,05	1.237,05
2	Chi phí trả lương	5.736,00	5.736,00	5.736,00	5.736,00	5.736,00	5.736,00	5.736,00	5.736,00
3	Chi phí sửa chữa bảo dưỡng	3.224,74	3.224,74	3.224,74	3.224,74	3.224,74	3.224,74	3.224,74	3.224,74
4	Chi phí bảo hiểm xã hội, y tế	1.347,96	1.347,96	1.347,96	1.347,96	1.347,96	1.347,96	1.347,96	1.347,96
5	Khấu hao tài sản cố định	8.030,51	8.030,51	8.030,51	8.030,51	8.030,51	8.030,51	8.030,51	8.030,51
6	Thuê đất trong vận hành	0,00	525,77	952,96	952,96	952,96	952,96	952,96	952,96
7	Trả lãi tín dụng trong vận hành	927,79	881,40	835,01	881,40	835,01	788,62	742,23	742,23
8	Chi phí quản lý khác	1.546,31	1.507,65	1.468,99	1.507,65	1.468,99	1.430,34	1.391,68	1.391,68
9	Tổng chi phí sản xuất kinh doanh	22.359,61	22.723,02	22.987,85	23.150,21	22.987,85	22.825,49	22.663,12	22.663,12
10	Chi phí vận hành	13.401,32	13.285,35	13.169,38	13.285,35	13.169,38	13.053,40	12.937,43	12.937,43
11	Chi phí sxkd tính cho 1 m ² diện tích cho thuê	1,76	1,79	1,81	1,83	1,81	1,80	1,79	1,79

1.5. Dự trừ lãi lỗ trong sản xuất kinh doanh

Bảng 1.61. Dự trừ lãi lỗ trong sản xuất kinh doanh (từ năm 1 đến năm 8)

STT	Nội dung	Năm vận hành							
		Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5	Năm 6	Năm 7	Năm 8
1	Doanh thu chưa bao gồm VAT	69.583,95	69.583,95	73.449,73	73.449,73	74.483,14	77.315,51	77.315,51	77.315,51
2	Chi phí SXKD chưa bao gồm VAT	47.442,32	45.202,32	43.124,68	40.884,68	38.644,67	26.839,62	24.599,62	22.359,61
3	Lợi nhuận trước thuế	22.141,63	24.381,63	30.325,05	32.565,05	35.838,47	50.475,88	52.715,89	54.955,89
4	Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.428,33	4.876,33	6.065,01	6.513,01	7.167,69	10.095,18	10.543,18	10.991,18
5	Lợi nhuận ròng	17.713,31	19.505,31	24.260,04	26.052,04	28.670,77	40.380,71	42.172,71	43.964,71
6	Lợi nhuận ròng cộng dồn	17.713,31	37.218,61	61.478,65	87.530,70	116.201,47	156.582,18	198.754,89	242.719,60
7	Lợi nhuận ròng bình quân	33.137,04							

Bảng 1.62. Dự trữ lãi lỗ trong sản xuất kinh doanh (các năm còn lại)

STT	Nội dung	Năm vận hành						
		Năm 9	Năm 10	Năm 11	Năm 12	Năm 13	Năm 14	Năm 15
1	Doanh thu chưa bao gồm VAT	73.449,73	70.980,95	73.449,73	69.583,95	65.718,18	61.852,40	62.885,81
2	Chi phí SXKD chưa bao gồm VAT	22.723,02	22.987,85	23.150,21	22.987,85	22.825,49	22.663,12	22.663,12
3	Lợi nhuận trước thuế	50.726,71	47.993,10	50.299,52	46.596,11	42.892,69	39.189,28	40.222,69
4	Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.145,34	9.598,62	10.059,90	9.319,22	8.578,54	7.837,86	8.044,54
5	Lợi nhuận ròng	40.581,37	38.394,48	40.239,61	37.276,88	34.314,15	31.351,42	32.178,15
6	Lợi nhuận ròng cộng dồn	40.581,37	78.975,84	119.215,46	156.492,34	190.806,50	222.157,92	254.336,07
7	Lợi nhuận ròng bình quân	33.137,04						

1.6. Phân tích hiệu quả tài chính dự án

1.6.1. Phân tích các chỉ tiêu hiệu quả tĩnh

Các chỉ tiêu hiệu quả tĩnh của dự án được thể hiện ở bảng sau:

Bảng 1.63. Bảng tính toán các chỉ tiêu hiệu quả tĩnh của dự án

TT	Chỉ tiêu	Phương pháp tính	Giá trị
1	Lợi nhuận ròng bình quân năm (Lr)		33.137,04
2	Vốn đầu tư ban đầu (V)		226.890,83
3	Tỷ suất lợi nhuận so với vốn đầu tư	Lr/V	0,15
4	Vốn cố định (Vcđ)		209.874,23
5	Tỷ suất lợi nhuận so với vốn cố định	Lr/ VcĐ	0,16
6	Doanh thu bình quân năm (DT)		71.361,19
7	Tỷ suất lợi nhuận so với doanh thu	Lr / DT	0,46

1.6.2. Phân tích các chỉ tiêu hiệu quả động

1.6.2.1. Phân tích trên quan điểm vốn chung

- Xác định lãi suất tối thiểu chấp nhận được (MARR)

Bảng 1.64. Tính toán lãi suất tối thiểu chấp nhận được (MARR)

Chỉ tiêu	Phương pháp tính	Giá trị
Giá trị sử dụng vốn của CĐT (r1)		8,80%
Giá trị sử dụng vốn vay (r2)		8%
Tỷ trọng vốn của CĐT (k1)		30,00%
Tỷ trọng vốn vay (k2)		70,00%
Lãi suất tối thiểu chấp nhận được (MARR)	$(r1*k1+r2*k2)/100$	8,24%

- Khi phân tích dự án, quy ước thời điểm hiện tại (gốc 0) là thời điểm lập và phê duyệt dự án, thời gian đầu tư xây dựng là 2 năm, thời gian vận hành dự án là 15 năm, do đó, thời kỳ phân tích dự án là 17 năm.

- Xác định dòng tiền của dự án trên quan điểm vốn chung:

+ Bt - Khoản thu của dự án ở năm thứ t, theo quan điểm vốn chung bao gồm các khoản mục chi phí sau:

- Doanh thu ở năm t
- Giá trị thu hồi do thanh lý tài sản
- Thu hồi vốn lưu động ở cuối thời kỳ phân tích
- Giá trị tài sản chưa khấu hao hết ở cuối thời kỳ phân tích

+ Ct - Khoản chi của dự án ở năm thứ t, theo quan điểm vốn chung bao gồm các khoản mục chi phí sau:

- Đầu tư ban đầu (không bao gồm dự phòng 2 và thuế VAT).
- Đầu tư thay thế tài sản: Những tài sản sau khi hết thời hạn khấu hao sẽ được đầu tư mới.
- Chi phí vận hành dự án
- Thuế thu nhập doanh nghiệp
- Thuê đất trong vận hành

Bảng 1.65. Dòng tiền của dự án theo quan điểm vốn chung (từ năm 1 đến năm 8)

STT	Nội dung	Năm phân tích							
		Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5	Năm 6	Năm 7	Năm 8
I	Dòng lợi ích (B_t)	0,00	0,00	69.583,95	69.583,95	73.449,73	73.449,73	74.483,14	77.315,51
1	Doanh thu cho thuê diện tích			69.583,95	69.583,95	73.449,73	73.449,73	73.449,73	77.315,51
2	Thu hồi giá trị thanh lý tài sản							1.033,41	
3	Giá trị tài sản chưa khấu hao hết								
4	Thu hồi vốn lưu động								
II	Dòng chi phí (C_t)	51.448,70	172.708,40	17.829,65	18.161,68	19.234,39	19.798,36	41.005,27	23.148,58
1	Đầu tư ban đầu	51.448,70	172.708,40						
2	Đầu tư thay thế tài sản							20.668,20	
3	Chi phí vận hành dự án			13.401,32	13.285,35	13.169,38	13.285,35	13.169,38	13.053,40
4	Chi phí thuê đất							0,00	0,00
5	Thuế thu nhập doanh nghiệp			4.428,33	4.876,33	6.065,01	6.513,01	7.167,69	10.095,18
III	Dòng tiền hiệu số thu chi ($B_t - C_t$)	-51.448,70	-172.708,40	51.754,30	51.422,28	54.215,34	53.651,37	33.477,87	54.166,92

Bảng 1.66. Dòng tiền của dự án theo quan điểm vốn chung (các năm còn lại)

STT	Nội dung	Năm phân tích								
		Năm 9	Năm 10	Năm 11	Năm 12	Năm 13	Năm 14	Năm 15	Năm 16	Năm 17
I	Dòng lợi ích (B_t)	77.315,51	77.315,51	73.449,73	70.980,95	73.449,73	69.583,95	65.718,18	61.852,40	156.899,34
1	Doanh thu cho thuê diện tích	77.315,51	77.315,51	73.449,73	69.583,95	73.449,73	69.583,95	65.718,18	61.852,40	61.852,40
2	Thu hồi giá trị thanh lý tài sản				1.396,99					1.033,41
3	Giá trị tài sản chưa KH hết									87.828,29
4	Thu hồi vốn lưu động									6.185,24
II	Dòng chi phí (C_t)	23.944,50	24.392,50	23.430,69	55.555,60	23.345,25	22.488,60	21.631,94	20.775,29	20.981,97
1	Đầu tư ban đầu									
2	Đầu tư thay thế tài sản				32.787,60					
3	Chi phí vận hành dự án	13.401,32	13.401,32	13.285,35	13.169,38	13.285,35	13.169,38	13.053,40	12.937,43	12.937,43
4	Chi phí thuê đất	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5	Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.543,18	10.991,18	10.145,34	9.598,62	10.059,90	9.319,22	8.578,54	7.837,86	8.044,54
III	Dòng tiền hiệu số thu chi (B_t - C_t)	53.371,00	52.923,00	50.019,04	15.425,35	50.104,48	47.095,36	44.086,24	41.077,12	135.917,37

a. Xác định hiện giá hiệu số thu chi (NPV)

Bảng 1.67. Xác định NPV theo quan điểm vốn chung (từ năm 1 đến năm 8)

STT	Nội dung	Năm phân tích							
		Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5	Năm 6	Năm 7	Năm 8
1	Dòng tiền hiệu số thu chi ($B_t - C_t$)	-51.448,70	-172.708,40	51.754,30	51.422,28	54.215,34	53.651,37	33.477,87	54.166,92
2	Hệ số chiết khấu $1/(1+\text{MARR})^t$	0,924	0,854	0,789	0,729	0,673	0,622	0,574	0,531
3	Dòng tiền hiệu số thu chi chiết khấu	-47.532,06	-147.413,72	40.811,55	37.462,79	36.490,79	33.362,16	19.232,84	28.749,61
4	Cộng dồn dòng tiền hiệu số thu chi chiết khấu	-47.532,06	-194.945,77	-154.134,22	-116.671,43	-80.180,63	-46.818,48	-27.585,64	1.163,96

Bảng 1.68. Xác định NPV theo quan điểm vốn chung (các năm còn lại)

STT	Nội dung	Năm phân tích								
		Năm 9	Năm 10	Năm 11	Năm 12	Năm 13	Năm 14	Năm 15	Năm 16	Năm 17
1	Dòng tiền hiệu số thu chi ($B_t - C_t$)	53.371,00	52.923,00	50.019,04	15.425,35	50.104,48	47.095,36	44.086,24	41.077,12	135.917,37
2	Hệ số chiết khấu $1/(1+\text{MARR})^t$	0,490	0,453	0,419	0,387	0,357	0,330	0,305	0,282	0,260
3	Dòng tiền hiệu số thu chi chiết khấu	26.170,70	23.975,44	20.934,84	5.964,60	17.899,27	15.543,51	13.442,69	11.571,65	35.373,88
4	Cộng dồn dòng tiền hiệu số thu chi chiết khấu	27.334,66	51.310,11	72.244,95	78.209,56	96.108,83	111.652,34	125.095,03	136.666,68	172.040,56

Kết quả tính toán cho thấy $\text{NPV} = 172.040,56$ (trđ) > 0 , từ đó kết luận dự án **đáng giá** xét trên quan điểm vốn chung nếu đánh giá theo chỉ tiêu NPV

b. Tính chỉ tiêu suất thu lợi nội tại (IRR)

Sử dụng phương pháp nội suy tuyến tính để tìm IRR.

Tính giá trị gần đúng IRR theo công thức :

$$IRR = IRR1 + (IRR2 - IRR1) * [NPV1 / (NPV1 + |NPV2|)]$$

Bảng 1.69. Xác định IRR theo quan điểm vốn chung (từ năm 1 đến năm 8)

STT	Nội dung	Năm phân tích							
		Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5	Năm 6	Năm 7	Năm 8
1	Dòng tiền hiệu số thu chi ($B_t - C_t$)	-51.448,70	-172.708,40	51.754,30	51.422,28	54.215,34	53.651,37	33.477,87	54.166,92
2	Hệ số chiết khấu với IRR = 20,07%	0,833	0,694	0,578	0,481	0,401	0,334	0,278	0,231
3	Dòng tiền hiệu số thu chi chiết khấu 1	-42.848,92	-119.796,59	29.898,06	24.740,77	21.724,49	17.904,98	9.305,00	12.538,86
4	Cộng dồn dòng tiền hiệu số thu chi chiết khấu 1	-42.848,92	-162.645,51	-132.747,45	-108.006,68	-86.282,18	-68.377,21	-59.072,21	-46.533,35
5	Hệ số chiết khấu với IRR = 20,08%	0,833	0,694	0,578	0,481	0,401	0,334	0,278	0,231
6	Dòng tiền hiệu số thu chi chiết khấu 2	-42.845,35	-119.776,64	29.890,59	24.732,53	21.715,45	17.896,03	9.299,57	12.530,51
7	Cộng dồn dòng tiền hiệu số thu chi chiết khấu 2	-42.845,35	-162.621,99	-132.731,40	-107.998,87	-86.283,42	-68.387,39	-59.087,81	-46.557,30

Bảng 1.70. Xác định IRR theo quan điểm vốn chung (các năm còn lại)

STT	Nội dung	Năm phân tích								
		Năm 9	Năm 10	Năm 11	Năm 12	Năm 13	Năm 14	Năm 15	Năm 16	Năm 17
1	Dòng tiền hiệu số thu chi ($B_t - C_t$)	53.371,00	52.923,00	50.019,04	15.425,35	50.104,48	47.095,36	44.086,24	41.077,12	135.917,37
2	Hệ số chiết khấu với IRR = 20,07%	0,193	0,161	0,134	0,111	0,093	0,077	0,064	0,054	0,045
3	Dòng tiền hiệu số thu chi chiết khấu 1	10.289,51	8.497,66	6.688,92	1.717,99	4.647,59	3.638,27	2.836,52	2.201,14	6.065,80
4	Cộng dồn dòng tiền hiệu số thu chi chiết khấu 1	-36.243,84	-27.746,18	-21.057,26	-19.339,27	-14.691,68	-11.053,41	-8.216,89	-6.015,75	50,05
5	Hệ số chiết khấu với IRR = 20,08%	0,193	0,160	0,134	0,111	0,093	0,077	0,064	0,054	0,045
6	Dòng tiền hiệu số thu chi chiết khấu 2	10.281,80	8.490,59	6.682,79	1.716,28	4.642,56	3.634,03	2.832,98	2.198,21	6.057,22
7	Cộng dồn dòng tiền hiệu số thu chi chiết khấu 2	-36.275,50	-27.784,91	-21.102,12	-19.385,85	-14.743,29	-11.109,26	-8.276,28	-6.078,07	-20,85

Bảng 1.71. Bảng tính IRR theo quan điểm vốn chung

Chỉ tiêu	Phương pháp tính	Giá trị
IRR1		20,07%
IRR2		20,08%
NPV1		50,05
NPV2		-20,85
IRR	$IRR = IRR_1 + (IRR_2 - IRR_1) * NPV1 / (NPV1 + NPV2)$	20,077%

Kết quả tính toán cho thấy **IRR = 20,077% > MARR = 8,24%**, từ đó có thể đánh giá dự án **đáng giá** xét trên quan điểm vốn chung nêu đánh giá theo chỉ tiêu suất thu lợi nội tại IRR.

1.6.2.2. Phân tích trên quan điểm hiệu quả vốn chủ sở hữu

- Xác định tỷ suất chiết khấu của dòng tiền: Tỷ suất chiết khấu của dòng tiền dự án theo quan điểm Vốn chủ sở hữu lấy bằng giá trị sử dụng vốn chủ sở hữu (8,80%), đây cũng là suất thu lợi tối thiểu chấp nhận được (MARR) theo quan điểm vốn chủ sở hữu
- Xác định dòng tiền của dự án trên quan điểm vốn chủ sở hữu:

+ Bt - Khoản thu của dự án ở năm thứ t, theo quan điểm vốn chủ sở hữu, bao gồm các khoản mục chi phí sau:

- Doanh thu ở năm t
- Giá trị thu hồi do thanh lý tài sản
- Thu hồi vốn lưu động ở cuối thời kỳ phân tích
- Giá trị tài sản chưa khấu hao hết ở cuối thời kỳ phân tích

+ Ct - Khoản chi của dự án ở năm thứ t, theo quan điểm vốn chủ sở hữu, bao gồm các khoản mục chi phí sau:

- Đầu tư ban đầu (không bao gồm dự phòng 2 và thuế VAT).
- Đầu tư thay thế tài sản: Những tài sản sau khi hết thời hạn khấu hao sẽ được đầu tư mới.
- Chi phí vận hành dự án
- Thuế thu nhập doanh nghiệp
- Thuê đất trong vận hành
- Chi phí trả lãi tín dụng

Bảng 1.72. Dòng tiền của dự án từ năm 1 đến năm 8 (theo quan điểm vốn chủ sở hữu)

STT	Nội dung	Năm phân tích							
		Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5	Năm 6	Năm 7	Năm 8
I	Dòng lợi ích (B_t)	0,00	185.942,06	76.542,35	76.542,35	80.794,70	80.794,70	81.828,11	85.047,06
1	Tiền nợ vay gốc		185.942,06	6.958,40	6.958,40	7.344,97	7.344,97	7.344,97	7.731,55
2	Doanh thu cho thuê diện tích			69.583,95	69.583,95	73.449,73	73.449,73	73.449,73	77.315,51
3	Thu hồi giá trị thanh lý tài sản							1.033,41	
4	Giá trị tài sản chưa khấu hao hết								
5	Thu hồi vốn lưu động								
II	Dòng chi phí (C_t)	51.448,70	172.708,40	69.303,11	67.395,14	66.660,81	64.984,78	83.951,69	64.287,96
1	Đầu tư ban đầu	51.448,70	172.708,40						
2	Đầu tư thay thế tài sản							20.668,20	
3	Chi phí vận hành dự án			13.401,32	13.285,35	13.169,38	13.285,35	13.169,38	13.053,40
4	Chi phí thuê đất							0,00	0,00
5	Thuế thu nhập doanh nghiệp			4.428,33	4.876,33	6.065,01	6.513,01	7.167,69	10.095,18
6	Trả nợ (gốc+lãi)			51.473,46	49.233,46	47.426,42	45.186,42	42.946,42	41.139,38
III	Dòng tiền hiệu số thu chi ($B_t - C_t$)	-51.448,70	13.233,66	7.239,24	9.147,21	14.133,89	15.809,92	-2.123,57	20.759,09

Bảng 1.73. Dòng tiền của dự án các năm còn lại (theo quan điểm vốn chủ sở hữu)

STT	Nội dung	Năm phân tích								
		Năm 9	Năm 10	Năm 11	Năm 12	Năm 13	Năm 14	Năm 15	Năm 16	Năm 17
I	Dòng lợi ích (B_t)	85.047,06	85.047,06	80.794,70	77.939,34	80.794,70	76.542,35	72.290,00	68.037,64	163.084,58
1	Tiền nợ vay gốc	7.731,55	7.731,55	7.344,97	6.958,40	7.344,97	6.958,40	6.571,82	6.185,24	6.185,24
2	Doanh thu cho thuê diện tích	77.315,51	77.315,51	73.449,73	69.583,95	73.449,73	69.583,95	65.718,18	61.852,40	61.852,40
3	Thu hồi giá trị thanh lý tài sản				1.396,99					1.033,41
4	Giá trị tài sản chưa khấu hao hết									87.828,29
5	Thu hồi vốn lưu động									6.185,24
II	Dòng chi phí (C_t)	62.843,88	33.051,84	64.444,66	30.561,40	31.571,62	30.282,00	28.992,38	27.702,76	27.909,44
1	Đầu tư ban đầu									
2	Đầu tư thay thế tài sản			32.787,60						
3	Chi phí vận hành dự án	13.401,32	13.401,32	13.285,35	13.169,38	13.285,35	13.169,38	13.053,40	12.937,43	12.937,43
4	Chi phí thuê đất	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5	Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.543,18	10.991,18	10.145,34	9.598,62	10.059,90	9.319,22	8.578,54	7.837,86	8.044,54
6	Trả nợ (gốc+lãi)	38.899,38	8.659,34	8.226,37	7.793,40	8.226,37	7.793,40	7.360,44	6.927,47	6.927,47
III	Dòng tiền hiệu số thu chi (B_t - C_t)	22.203,18	51.995,22	16.350,04	47.377,94	49.223,08	46.260,35	43.297,62	40.334,89	135.175,14

a. Xác định hiện giá hiệu số thu chi (NPV)

Bảng 1.74. Xác định NPV theo quan điểm vốn chủ sở hữu (từ năm 1 đến năm 8)

STT	Nội dung	Năm phân tích							
		Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5	Năm 6	Năm 7	Năm 8
1	Dòng tiền hiệu số thu chi ($B_t - C_t$)	-51.448,70	13.233,66	7.239,24	9.147,21	14.133,89	15.809,92	-2.123,57	20.759,09
2	Hệ số chiết khấu $1/(1+r)^t$ với $r = 8,8\%$	0,916	0,839	0,768	0,703	0,644	0,590	0,540	0,495
3	Dòng tiền hiệu số thu chi chiết khấu	-47.114,19	11.097,74	5.559,36	6.432,77	9.102,25	9.323,82	-1.146,86	10.266,62
4	Cộng dồn dòng tiền hiệu số thu chi chiết khấu	-47.114,19	-36.016,45	-30.457,09	-24.024,31	-14.922,07	-5.598,25	-6.745,10	3.521,51

Bảng 1.75. Xác định NPV theo quan điểm vốn chủ sở hữu (các năm còn lại)

STT	Nội dung	Năm phân tích								
		Năm 9	Năm 10	Năm 11	Năm 12	Năm 13	Năm 14	Năm 15	Năm 16	Năm 17
1	Dòng tiền hiệu số thu chi ($B_t - C_t$)	22.203,18	51.995,22	16.350,04	47.377,94	49.223,08	46.260,35	43.297,62	40.334,89	135.175,14
2	Hệ số chiết khấu $1/(1+r)^t$ với $r = 8,8\%$	0,453	0,415	0,380	0,348	0,318	0,292	0,267	0,245	0,224
3	Dòng tiền hiệu số thu chi chiết khấu	10.055,68	21.564,38	6.209,69	16.478,00	15.677,42	13.492,49	11.564,44	9.865,49	30.276,94
4	Cộng dồn dòng tiền hiệu số thu chi chiết khấu	13.577,19	35.141,58	41.351,26	57.829,27	73.506,68	86.999,17	98.563,60	108.429,09	138.706,03

Kết quả tính toán cho thấy NPV = **138.706,03**(trđ) > 0, từ đó kết luận dự án **đáng giá** xét trên quan điểm vốn chủ sở hữu nếu đánh giá theo chỉ tiêu NPV.

b. Tính chỉ tiêu suất thu lợi nội tại (IRR)

Sử dụng phương pháp nội suy tuyến tính để tìm IRR.

Tính giá trị gần đúng IRR theo công thức :

$$IRR = IRR1 + (IRR2 - IRR1) * [NPV1 / (NPV1 + |NPV2|)]$$

Bảng 1.76. Xác định IRR theo quan điểm vốn chủ sở hữu (từ năm 1 đến năm 8)

STT	Nội dung	Năm phân tích							
		Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5	Năm 6	Năm 7	Năm 8
1	Dòng tiền hiệu số thu chi ($B_t - C_t$)	-51.448,70	13.233,66	7.239,24	9.147,21	14.133,89	15.809,92	-2.123,57	20.759,09
2	Hệ số chiết khấu với $IRR = 29,28\%$	0,774	0,598	0,463	0,358	0,277	0,214	0,166	0,128
3	Dòng tiền hiệu số thu chi chiết khấu 1	-39.796,33	7.918,03	3.350,42	3.274,64	3.913,86	3.386,43	-351,84	2.660,47
4	Cộng dồn dòng tiền hiệu số thu chi chiết khấu 1	-39.796,33	-31.878,30	-28.527,88	-25.253,24	-21.339,39	-17.952,96	-18.304,80	-15.644,33
5	Hệ số chiết khấu với $IRR = 29,29\%$	0,773	0,598	0,463	0,358	0,277	0,214	0,166	0,128
6	Dòng tiền hiệu số thu chi chiết khấu 2	-39.793,25	7.916,81	3.349,64	3.273,63	3.912,34	3.384,86	-351,65	2.658,82
7	Cộng dồn dòng tiền hiệu số thu chi chiết khấu 2	-39.793,25	-31.876,45	-28.526,81	-25.253,18	-21.340,84	-17.955,98	-18.307,63	-15.648,81

Bảng 1.77. Xác định IRR theo quan điểm vốn chủ sở hữu (các năm còn lại)

STT	Nội dung	Năm phân tích								
		Năm 9	Năm 10	Năm 11	Năm 12	Năm 13	Năm 14	Năm 15	Năm 16	Năm 17
1	Dòng tiền hiệu số thu chi ($B_t - C_t$)	22.203,18	51.995,22	16.350,04	47.377,94	49.223,08	46.260,35	43.297,62	40.334,89	135.175,14
2	Hệ số chiết khấu với IRR = 29,28%	0,099	0,077	0,059	0,046	0,035	0,027	0,021	0,016	0,013
3	Dòng tiền hiệu số thu chi chiết khấu 1	2.201,07	3.987,03	969,78	2.173,70	1.746,87	1.269,90	919,38	662,49	1.717,37
4	Cộng dồn dòng tiền hiệu số thu chi chiết khấu 1	-13.443,27	-9.456,23	-8.486,45	-6.312,75	-4.565,88	-3.295,98	-2.376,60	-1.714,11	3,26
5	Hệ số chiết khấu với IRR = 29,29%	0,099	0,077	0,059	0,046	0,035	0,027	0,021	0,016	0,013
6	Dòng tiền hiệu số thu chi chiết khấu 2	2.199,53	3.983,95	968,96	2.171,69	1.745,12	1.268,53	918,31	661,67	1.715,11
7	Cộng dồn dòng tiền hiệu số thu chi chiết khấu 2	-13.449,28	-9.465,33	-8.496,37	-6.324,68	-4.579,57	-3.311,04	-2.392,73	-1.731,06	-15,94

Bảng 1.78. Bảng tính IRR theo quan điểm vốn chủ sở hữu

Kết quả tính

Chỉ tiêu	Phương pháp tính	Giá trị
IRR1		29,280%
IRR2		29,290%
NPV1		3,26
NPV2		-15,94
IRR	$IRR = IRR_1 + (IRR_2 - IRR_1) * NPV1 / (NPV1 + NPV2)$	29,282%

toán cho thấy **IRR = 29,282% > MARR = 8,8%**, từ đó có thể đánh giá dự án **đáng giá** xét trên quan điểm vốn chủ sở hữu nên đánh giá theo chỉ tiêu suất thu lợi nội tại IRR.

1.6.3. Phân tích độ an toàn tài chính

1.6.3.1. Phân tích thời gian hoàn vốn theo phương pháp tính

- Căn cứ xác định: dựa vào lợi nhuận, khấu hao, vốn đầu tư ban đầu của dự án trong các năm vận hành
- Nguồn hoàn vốn không đều : dùng phương pháp trừ dần vốn đầu tư ban đầu cho nguồn hoàn vốn ở từng năm cho đến khi kết quả chuyển từ âm sang dương.
- Căn cứ xác định: dựa vào lợi nhuận, khấu hao, vốn đầu tư ban đầu của dự án trong các năm vận hành.
- Thời đoạn hoàn vốn và khấu hao được xác định tại bảng 1.79 và 1.80

Bảng 1.79. Thời hạn hoàn vốn theo phương pháp tính (9 năm đầu tiên, bao gồm cả 2 năm xây dựng)

Nội dung	Thời gian phân tích								
	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5	Năm 6	Năm 7	Năm 8	Năm 9
VĐT ở đầu năm	51.448,70	224.157,10	224.157,10	188.685,88	151.422,65	109.404,69	65.594,73	19.166,04	-29.245,17
Lợi nhuận	0	0	17.713,31	19.505,31	24.260,04	26.052,04	28.670,77	40.380,71	42.172,71
Khấu hao	0	0	17.757,92	17.757,92	17.757,92	17.757,92	17.757,92	8.030,51	8.030,51
LN+KH	0	0	35471,22	37263,23	42017,96	43809,96	46428,69	48411,21	50203,22
LN+KH-VĐT	-51.448,70	-224.157,10	-188.685,88	-151.422,65	-109.404,69	-65.594,73	-19.166,04	29.245,17	79.448,38
Cộng dồn	-51.448,70	-275.605,80	-464.291,68	-615.714,33	-725.119,02	-790.713,76	-809.879,80	-780.634,63	-701.186,25

Bảng 1.80. Thời hạn hoàn vốn theo phương pháp tính (các năm còn lại, bao gồm cả 2 năm xây dựng)

Nội dung	Thời gian phân tích							
	Năm 10	Năm 11	Năm 12	Năm 13	Năm 14	Năm 15	Năm 16	Năm 17
VĐT ở đầu năm	-79.448,38	-131.443,60	-180.055,47	-226.480,46	-274.750,58	-320.057,96	-362.402,62	-401.784,55
Lợi nhuận	43.964,71	40.581,37	38.394,48	40.239,61	37.276,88	34.314,15	31.351,42	32.178,15
Khấu hao	8.030,51	8.030,51	8.030,51	8.030,51	8.030,51	8.030,51	8.030,51	8.030,51
LN+KH	51995,21	48611,87	46424,98	48270,12	45307,39	42344,66	39381,93	40208,66
LN+KH-VĐT	131.443,60	180.055,47	226.480,46	274.750,58	320.057,96	362.402,62	401.784,55	441.993,21
Cộng dồn	-569.742,65	-389.687,17	-163.206,72	111.543,86	431.601,82	794.004,45	1.195.789,00	1.637.782,21

Theo bảng 1.79 và bảng 1.80, thời hạn hoàn vốn theo phương pháp tính là **8 năm 5 tháng 22 ngày**

1.6.3.2. Phân tích thời gian hoàn vốn theo phương pháp động

- Tính thời gian thu hồi vốn theo phương pháp động là có tính đến hệ số chiết khấu
- Sử dụng bảng tính NPV xác định thời điểm NPV = 0, từ đó tìm ra thời gian hoàn vốn động
- Theo bảng 1.68, ta thấy giữa năm thứ 9 và năm thứ 10 có sự đảo chiều về giá trị của NPV, thông qua nội suy ta có thời gian hoàn vốn theo phương pháp động là **9 năm 6 tháng 19 ngày**.

1.6.3.3. Phân tích khả năng trả nợ của dự án

- Căn cứ xác định :
 - + Nguồn tài chính dùng để trả nợ gồm: Lợi nhuận, phần trích cho trả lãi vay trong vận hành và khấu hao tài sản cố định hằng năm, kí hiệu: B
 - + Số nợ phải trả trong năm gồm cả trả nợ gốc và trả lãi, kí hiệu: A
 - + Các định hệ số khả năng trả nợ ở năm t theo công thức: $K_t = B_t/A_t$. Nếu:
 - $K_t < 1$: tại năm thứ t dự án không có khả năng trả nợ;
 - $1 < K_t < 2$: tại năm thứ t dự án có khả năng trả nợ;
 - $K_t > 2$: tại năm thứ t dự án có khả năng trả nợ vững chắc.

Theo kết quả tính toán tại bảng 1.81 (dưới đây), hệ số khả năng trả nợ tại năm thứ 7 là 1,17, do đó có thể kết luận tại năm thứ 7 dự án có khả năng trả nợ đúng hạn. Tuy nhiên, khả năng trả nợ tại mấy năm đầu tiên là không có.

Bảng 1.81. Bảng tính hệ số khả năng trả nợ

Chỉ tiêu	Năm vận hành (trđ)						
	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5	Năm 6	Năm 7
Lợi nhuận trong năm	17.713,31	19.505,31	24.260,04	26.052,04	28.670,77	40.380,71	42.172,71
Khấu hao trong năm	17.757,92	17.757,92	17.757,92	17.757,92	17.757,92	8.030,51	8.030,51
Trả lãi vay trong năm	16.515,03	14.275,03	12.081,41	9.841,41	7.601,41	5.407,79	3.167,79
Nguồn trả nợ trong năm	51.986,25	51.538,25	54.099,37	53.651,37	54.030,10	53.819,00	53.371,00
Tổng số phải trả nợ trong năm	51.473,46	49.233,46	47.426,42	45.186,42	42.946,42	41.139,38	38.899,38
Hệ số khả năng trả nợ	1,01	1,05	1,14	1,19	1,26	1,31	1,37

1.6.3.4. Tính toán thời gian trả nợ của dự án

- Căn cứ xác định:

+ Dựa vào nguồn tài chính dùng trả nợ của từng năm gồm lợi nhuận và khấu hao tài sản cố định

+ Dựa vào tổng số vốn nợ ở thời điểm bắt đầu của thời kỳ trả nợ

Bảng 1.82. Xác định thời gian trả nợ của dự án

Nội dung	Năm vận hành					
	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5	Năm 6
Vay vốn đầu tư	196.000,26	160.529,04	123.265,82	81.247,86	37.437,90	-8.990,79
Khấu hao, lợi nhuận trong năm	35.471,22	37.263,23	42.017,96	43.809,96	46.428,69	48.411,21
Vốn vay đầu tư - KH, lợi nhuận trong năm	160.529,04	123.265,82	81.247,86	37.437,90	-8.990,79	-57.402,01

Thời gian trả nợ của dự án: **5 năm 9 tháng** < thời hạn phải trả nợ là **7 năm**, từ đó có thể kết luận dự án vừa đủ khả năng trả nợ.

1.6.3.5. Phân tích độ an toàn tài chính theo phân tích điểm hòa vốn

- Căn cứ xác định:

Dựa vào doanh thu hằng năm, chi phí cố định hằng năm, chi phí biến đổi hằng năm.

+ **Chi phí cố định hằng năm bao gồm các khoản:**

- Chi phí khấu hao tài sản cố định
- Chi phí thuê đất vận hành
- Trả lãi vay dài hạn
- Chi phí trả lương
- Chi phí nộp bảo hiểm xã hội, y tế, trích nộp phí công đoàn
- 50% của Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng
- Chi phí quản lý khác (phần cố định).

+ **Chi phí biến đổi hằng năm gồm các khoản:**

- Chi phí điện nước.
- Chi phí trả lãi vay vốn lưu động
- 50% của Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng
- Chi phí quản lý khác (phần biến đổi)

- Xác định doanh thu về mức hoạt động hòa vốn

+ Doanh thu hòa vốn của dự án: $R_h = FC / (1 - VC/R)$

+ Mức hoạt động hòa vốn của dự án: $M_h = R_h / R * 100 (\%)$, trong đó:

- R_h : Doanh thu hòa vốn của dự án
- M_h : Mức hoạt động hòa vốn của dự án
- FC: Chi phí cố định
- VC: Chi phí biến đổi
- R: Doanh thu thực tế hàng năm của dự án

Bảng 1.83. Chi phí cố định và chi phí biến đổi (năm vận hành thứ 1 đến năm vận hành thứ 7)

Nội dung	Năm vận hành						
	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5	Năm 6	Năm 7
Chi phí cố định	42.907,43	40.667,42	38.427,42	36.187,42	33.947,41	21.980,00	19.739,99
Chi phí khấu hao tài sản cố định	17.757,92	17.757,92	17.757,92	17.757,92	17.757,92	8.030,51	8.030,51
Chi phí thuê đất vận hành	0	0	0	0	0	0	0
Trả lãi vay dài hạn	15.680,02	13.440,02	11.200,02	8.960,01	6.720,01	4.480,01	2.240,00
Chi phí trả lương	5.736,00	5.736,00	5.736,00	5.736,00	5.736,00	5.736,00	5.736,00
Chi phí nộp bảo hiểm, y tế	1.347,96	1.347,96	1.347,96	1.347,96	1.347,96	1.347,96	1.347,96
Chi phí sửa chữa bảo dưỡng (50%)	1.612,37	1.612,37	1.612,37	1.612,37	1.612,37	1.612,37	1.612,37
Chi phí quản lý khác (phần cố định)	773,16	773,16	773,16	773,16	773,16	773,16	773,16
Chi phí biến đổi	4.534,90	4.534,90	4.697,26	4.697,26	4.697,26	4.859,62	4.859,62
Chi phí điện, nước	1.391,68	1.391,68	1.468,99	1.468,99	1.468,99	1.546,31	1.546,31
Chi phí trả lãi vay vốn lưu động	835,01	835,01	881,40	881,40	881,40	927,79	927,79
Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng (50%)	1.612,37	1.612,37	1.612,37	1.612,37	1.612,37	1.612,37	1.612,37
Chi phí quản lý khác (phần biến đổi)	695,84	695,84	734,50	734,50	734,50	773,16	773,16

Bảng 1.84. Chi phí cố định và chi phí biến đổi (các năm vận hành còn lại)

Nội dung	Năm vận hành							
	Năm 8	Năm 9	Năm 10	Năm 11	Năm 12	Năm 13	Năm 14	Năm 15
Chi phí cố định	17.499,99	18.025,76	18.452,95	18.452,95	18.452,95	18.452,95	18.452,95	18.452,95
Chi phí khấu hao tài sản cố định	8.030,51	8.030,51	8.030,51	8.030,51	8.030,51	8.030,51	8.030,51	8.030,51
Chi phí thuê đất vận hành	0,00	525,77	952,96	952,96	952,96	952,96	952,96	952,96
Trả lãi vay dài hạn	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Chi phí trả lương	5.736,00	5.736,00	5.736,00	5.736,00	5.736,00	5.736,00	5.736,00	5.736,00
Chi phí nộp bảo hiểm, y tế	1.347,96	1.347,96	1.347,96	1.347,96	1.347,96	1.347,96	1.347,96	1.347,96
Chi phí sửa chữa bảo dưỡng (50%)	1.612,37	1.612,37	1.612,37	1.612,37	1.612,37	1.612,37	1.612,37	1.612,37
Chi phí quản lý khác (phần cố định)	773,16	773,16	773,16	773,16	773,16	773,16	773,16	773,16
Chi phí biến đổi	4.859,62	11.160,84	10.658,29	11.160,84	10.658,29	10.155,73	9.653,18	9.653,18
Chi phí điện, nước	1.546,31	1.468,99	1.391,68	1.468,99	1.391,68	1.314,36	1.237,05	1.237,05
Chi phí trả lãi vay vốn lưu động	927,79	7.344,97	6.958,40	7.344,97	6.958,40	6.571,82	6.185,24	6.185,24
Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng (50%)	1.612,37	1.612,37	1.612,37	1.612,37	1.612,37	1.612,37	1.612,37	1.612,37
Chi phí quản lý khác (phần biến đổi)	773,16	734,50	695,84	734,50	695,84	657,18	618,52	618,52

Bảng 1.85. Xác định doanh thu và mức hoạt động hòa vốn (7 năm vận hành đầu tiên)

Nội dung	Năm vận hành						
	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5	Năm 6	Năm 7
Doanh thu (R)	69.583,95	69.583,95	73.449,73	73.449,73	74.483,14	77.315,51	77.315,51
Chi phí cố định (FC)	42.907,43	40.667,42	38.427,42	36.187,42	33.947,41	21.980,00	19.739,99
Chi phí biến đổi (VC)	4.534,90	4.534,90	4.697,26	4.697,26	4.697,26	4.859,62	4.859,62
Doanh thu hoà vốn $R_{be}=FC/(1-VC/R)$	45.898,72	43.502,55	41.052,83	38.659,79	36.232,40	23.454,20	21.063,96
Mức hoạt động hoà vốn (Mhv%)= R_{be}/R	65,96	62,52	55,89	52,63	48,65	30,34	27,24

Bảng 1.86. Xác định doanh thu và mức hoạt động hòa vốn (các năm vận hành còn lại)

Nội dung	Năm vận hành							
	Năm 8	Năm 9	Năm 10	Năm 11	Năm 12	Năm 13	Năm 14	Năm 15
Doanh thu (R)	77.315,51	73.449,73	70.980,95	73.449,73	69.583,95	65.718,18	61.852,40	62.885,81
Chi phí cố định (FC)	17.499,99	18.025,76	18.452,95	18.452,95	18.452,95	18.452,95	18.452,95	18.452,95
Chi phí biến đổi (VC)	4.859,62	11.160,84	10.658,29	11.160,84	10.658,29	10.155,73	9.653,18	9.653,18
Doanh thu hoà vốn $R_{be}=FC/(1-VC/R)$	18.673,72	21.255,59	21.713,37	21.759,33	21.790,66	21.825,79	21.865,45	21.799,20
Mức hoạt động hoà vốn (Mhv%)= R_{be}/R	24,15	28,94	30,59	29,62	31,32	33,21	35,35	34,66

- Dự án có mức hoạt động hòa vốn lớn nhất là năm đầu tiên là 65,96%
- Dự án có mức hoạt động hòa vốn thấp nhất là năm thứ 8 là 24,15%
- Mức hoạt động trung bình là 39,41%

1.6.4. Phân tích độ nhạy của dự án**1.6.4.1. Phân tích độ nhạy trong trường hợp doanh thu giảm 5%**

- Qua tính toán ta có lãi suất tối thiểu chấp nhận được khi phân tích dựa trên quan điểm vốn chung là: $MARR = 8,24\%$
- Dòng tiền của dự án phản ánh các khoản thu về và chi ra trong suốt thời gian đầu tư xây dựng và thời gian vận hành dự án.
- Thời kỳ phân tích dự án là 17 năm: gồm 2 năm xây dựng và 15 năm vận hành.
- Giá đầu vào và đầu ra của dự án lấy theo mặt bằng giá ở thời điểm hiện tại (gốc 0), bỏ qua yếu tố lạm phát và trượt giá.
- $\text{Doanh thu} = \text{Doanh thu} * 0,95$

Bảng 1.87. Dòng tiền của dự án sau khi doanh thu bán sản phẩm giảm 5% (8 năm đầu tiên)

STT	Nội dung	Năm phân tích							
		Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5	Năm 6	Năm 7	Năm 8
I	Dòng lợi ích (B_t)	0,00	0,00	66.104,76	66.104,76	69.777,24	69.777,24	70.810,65	73.449,73
1	Doanh thu cho thuê diện tích*0,95			66.104,76	66.104,76	69.777,24	69.777,24	69.777,24	73.449,73
2	Thu hồi giá trị thanh lý tài sản							1.033,41	
3	Giá trị tài sản chưa khấu hao hết								
4	Thu hồi vốn lưu động								
II	Dòng chi phí (C_t)	51.448,70	172.708,40	17.829,65	18.161,68	19.234,39	19.798,36	41.005,27	23.148,58
1	Đầu tư ban đầu	51.448,70	172.708,40						
2	Đầu tư thay thế tài sản							20.668,20	
3	Chi phí vận hành dự án			13.401,32	13.285,35	13.169,38	13.285,35	13.169,38	13.053,40
4	Chi phí thuê đất							0,00	0,00
5	Thuế thu nhập doanh nghiệp			4.428,33	4.876,33	6.065,01	6.513,01	7.167,69	10.095,18
III	Dòng tiền hiệu số thu chi (B_t - C_t)	-51.448,70	-172.708,40	48.275,11	47.943,08	50.542,86	49.978,88	29.805,38	50.301,15

Bảng 1.88. Dòng tiền của dự án sau khi doanh thu bán sản phẩm giảm 5% (các năm còn lại)

STT	Nội dung	Năm phân tích								
		Năm 9	Năm 10	Năm 11	Năm 12	Năm 13	Năm 14	Năm 15	Năm 16	Năm 17
I	Dòng lợi ích (B_t)	73.449,73	73.449,73	69.777,24	67.501,75	69.777,24	66.104,76	62.432,27	58.759,78	153.806,72
1	Doanh thu cho thuê diện tích*0,95	73.449,73	73.449,73	69.777,24	66.104,76	69.777,24	66.104,76	62.432,27	58.759,78	58.759,78
2	Thu hồi giá trị thanh lý tài sản				1.396,99					1.033,41
3	Giá trị tài sản chưa KH hết									87.828,29
4	Thu hồi vốn lưu động									6.185,24
II	Dòng chi phí (C_t)	23.944,50	24.392,50	23.430,69	55.555,60	23.345,25	22.488,60	21.631,94	20.775,29	20.981,97
1	Đầu tư ban đầu									
2	Đầu tư thay thế tài sản				32.787,60					
3	Chi phí vận hành dự án	13.401,32	13.401,32	13.285,35	13.169,38	13.285,35	13.169,38	13.053,40	12.937,43	12.937,43
4	Chi phí thuê đất	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5	Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.543,18	10.991,18	10.145,34	9.598,62	10.059,90	9.319,22	8.578,54	7.837,86	8.044,54
III	Dòng tiền hiệu số thu chi (B_t - C_t)	49.505,23	49.057,23	46.346,55	11.946,15	46.431,99	43.616,16	40.800,33	37.984,50	132.824,75

Bảng 1.89. Xác định NPV sau khi doanh thu bán sản phẩm giảm 5% (8 năm đầu tiên)

STT	Nội dung	Năm phân tích							
		Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5	Năm 6	Năm 7	Năm 8
1	Dòng tiền hiệu số thu chi ($B_t - C_t$)	-51.448,70	-172.708,40	48.275,11	47.943,08	50.542,86	49.978,88	29.805,38	50.301,15
2	Hệ số chiết khấu $1/(1+\text{MARR})^t$	0,924	0,854	0,789	0,729	0,673	0,622	0,574	0,531
3	Dòng tiền hiệu số thu chi chiết khấu	-47.532,06	-147.413,72	38.067,99	34.928,09	34.018,95	31.078,49	17.123,01	26.697,81
4	Cộng dồn dòng tiền hiệu số thu chi chiết khấu	-47.532,06	-194.945,77	-156.877,79	-121.949,70	-87.930,76	-56.852,27	-39.729,26	-13.031,45

Bảng 1.90. Xác định NPV sau khi doanh thu bán sản phẩm giảm 5% (các năm còn lại)

STT	Nội dung	Năm phân tích								
		Năm 9	Năm 10	Năm 11	Năm 12	Năm 13	Năm 14	Năm 15	Năm 16	Năm 17
1	Dòng tiền hiệu số thu chi ($B_t - C_t$)	49.505,23	49.057,23	46.346,55	11.946,15	46.431,99	43.616,16	40.800,33	37.984,50	132.824,75
2	Hệ số chiết khấu $1/(1+\text{MARR})^t$	0,490	0,453	0,419	0,387	0,357	0,330	0,305	0,282	0,260
3	Dòng tiền hiệu số thu chi chiết khấu	24.275,10	22.224,15	19.397,77	4.619,28	16.587,32	14.395,22	12.440,76	10.700,45	34.568,99
4	Cộng dồn dòng tiền hiệu số thu chi chiết khấu	11.243,65	33.467,80	52.865,57	57.484,86	74.072,17	88.467,40	100.908,16	111.608,60	146.177,59

Qua tính toán ta có $\text{NPV} = 146.177,59$ (trđ) $> 0 \Rightarrow$ dự án đáng giá trong trường hợp doanh thu bán sản phẩm giảm 5%, độ nhạy $f=15,03\%$

Bảng 1.91. Xác định IRR sau khi doanh thu bán sản phẩm giảm 5% (8 năm đầu tiên)

STT	Nội dung	Năm phân tích							
		Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5	Năm 6	Năm 7	Năm 8
1	Dòng tiền hiệu số thu chi ($B_t - C_t$)	-51.448,70	-172.708,40	48.275,11	47.943,08	50.542,86	49.978,88	29.805,38	50.301,15
2	Hệ số chiết khấu với IRR = 18,41%	0,845	0,713	0,602	0,509	0,430	0,363	0,306	0,259
3	Dòng tiền hiệu số thu chi chiết khấu 1	-43.449,62	-123.179,01	29.077,57	24.387,79	21.712,90	18.132,44	9.132,21	13.015,80
4	Cộng dồn dòng tiền hiệu số thu chi chiết khấu 1	-43.449,62	-166.628,63	-137.551,06	-113.163,27	-91.450,37	-73.317,93	-64.185,72	-51.169,92
5	Hệ số chiết khấu với IRR = 18,42%	0,844	0,713	0,602	0,509	0,429	0,363	0,306	0,259
6	Dòng tiền hiệu số thu chi chiết khấu 2	-43.445,95	-123.158,21	29.070,20	24.379,55	21.703,74	18.123,26	9.126,82	13.007,01
7	Cộng dồn dòng tiền hiệu số thu chi chiết khấu 2	-43.445,95	-166.604,16	-137.533,96	-113.154,40	-91.450,67	-73.327,41	-64.200,60	-51.193,59

Bảng 1.92. Xác định IRR sau khi doanh thu bán sản phẩm giảm 5% (các năm còn lại)

STT	Nội dung	Năm phân tích								
		Năm 9	Năm 10	Năm 11	Năm 12	Năm 13	Năm 14	Năm 15	Năm 16	Năm 17
1	Dòng tiền hiệu số thu chi ($B_t - C_t$)	49.505,23	49.057,23	46.346,55	11.946,15	46.431,99	43.616,16	40.800,33	37.984,50	132.824,75
2	Hệ số chiết khấu với IRR = 18,41%	0,219	0,185	0,156	0,132	0,111	0,094	0,079	0,067	0,057
3	Dòng tiền hiệu số thu chi chiết khấu 1	10.818,22	9.053,56	7.223,46	1.572,42	5.161,41	4.094,59	3.234,73	2.543,27	7.510,63
4	Cộng dồn dòng tiền hiệu số thu chi chiết khấu 1	-40.351,70	-31.298,15	-24.074,69	-22.502,27	-17.340,86	-13.246,27	-10.011,55	-7.468,28	42,36
5	Hệ số chiết khấu với IRR = 18,42%	0,218	0,184	0,156	0,131	0,111	0,094	0,079	0,067	0,056
6	Dòng tiền hiệu số thu chi chiết khấu 2	10.810,00	9.045,91	7.216,75	1.570,82	5.155,75	4.089,75	3.230,63	2.539,83	7.499,86
7	Cộng dồn dòng tiền hiệu số thu chi chiết khấu 2	-40.383,59	-31.337,68	-24.120,92	-22.550,10	-17.394,35	-13.304,61	-10.073,97	-7.534,14	-34,28

Bảng 1.93. Bảng tính IRR sau khi doanh thu bán sản phẩm giảm 5%

Chỉ tiêu	Phương pháp tính	Giá trị
IRR1		18,41%
IRR2		18,42%
NPV1		42,36
NPV2		-34,28
IRR	$IRR = IRR_1 + (IRR_2 - IRR_1) * NPV1 / (NPV1 + NPV2)$	18,416%

Kết quả tính toán cho thấy **IRR = 18,416% > MARR = 8,24%**, từ đó có thể đánh giá dự án **đáng giá** sau khi doanh thu bán sản phẩm giảm 5% với độ nhạy **f = 8,28%**

1.6.4.2. Phân tích độ nhạy của dự án trường hợp vốn đầu tư tăng 5%

- Qua tính toán ta có lãi suất tối thiểu chấp nhận được khi phân tích dựa trên quan điểm vốn chung là: $r = 8,24\%$
- Xác định dòng tiền của dự án
- Dòng tiền của dự án phản ánh các khoản thu về và chi ra trong suốt thời gian đầu tư xây dựng và thời gian vận hành dự án.
- Thời kỳ phân tích dự án là 17 năm: gồm 2 năm xây dựng và 15 năm vận hành.
- Giá đầu vào và đầu ra của dự án lấy theo mặt bằng giá ở thời điểm hiện tại (gốc 0), bỏ qua yếu tố lạm phát và trượt giá
- Vốn đầu tư = Vốn đầu tư * 1,05

Bảng 1.94. Dòng tiền của dự án sau khi vốn đầu tư tăng 5% (8 năm đầu tiên)

STT	Nội dung	Năm phân tích							
		Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5	Năm 6	Năm 7	Năm 8
I	Dòng lợi ích (B_t)	0,00	0,00	69.583,95	69.583,95	73.449,73	73.449,73	74.483,14	77.315,51
1	Doanh thu cho thuê diện tích			69.583,95	69.583,95	73.449,73	73.449,73	73.449,73	77.315,51
2	Thu hồi giá trị thanh lý tài sản							1.033,41	
3	Giá trị tài sản chưa khấu hao hết								
4	Thu hồi vốn lưu động								
II	Dòng chi phí (C_t)	54.021,13	181.343,82	17.829,65	18.161,68	19.234,39	19.798,36	42.038,68	23.148,58
1	Đầu tư ban đầu*1,05	54.021,13	181.343,82						
2	Đầu tư thay thế tài sản*1,05							21.701,61	
3	Chi phí vận hành dự án			13.401,32	13.285,35	13.169,38	13.285,35	13.169,38	13.053,40
4	Chi phí thuê đất							0,00	0,00
5	Thuế thu nhập doanh nghiệp			4.428,33	4.876,33	6.065,01	6.513,01	7.167,69	10.095,18
III	Dòng tiền hiệu số thu chi (B_t - C_t)	-54.021,13	-181.343,82	51.754,30	51.422,28	54.215,34	53.651,37	32.444,46	54.166,92

Bảng 1.95. Dòng tiền của dự án sau khi vốn đầu tư tăng 5% (các năm còn lại)

STT	Nội dung	Năm phân tích								
		Năm 9	Năm 10	Năm 11	Năm 12	Năm 13	Năm 14	Năm 15	Năm 16	Năm 17
I	Dòng lợi ích (B_t)	77.315,51	77.315,51	73.449,73	70.980,95	73.449,73	69.583,95	65.718,18	61.852,40	156.899,34
1	Doanh thu cho thuê diện tích	77.315,51	77.315,51	73.449,73	69.583,95	73.449,73	69.583,95	65.718,18	61.852,40	61.852,40
2	Thu hồi giá trị thanh lý tài sản				1.396,99					1.033,41
3	Giá trị tài sản chưa KH hết									87.828,29
4	Thu hồi vốn lưu động									6.185,24
II	Dòng chi phí (C_t)	23.944,50	24.392,50	23.430,69	57.194,98	23.345,25	22.488,60	21.631,94	20.775,29	20.981,97
1	Đầu tư ban đầu*1,05									
2	Đầu tư thay thế tài sản*1,05				34.426,98					
3	Chi phí vận hành dự án	13.401,32	13.401,32	13.285,35	13.169,38	13.285,35	13.169,38	13.053,40	12.937,43	12.937,43
4	Chi phí thuê đất	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5	Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.543,18	10.991,18	10.145,34	9.598,62	10.059,90	9.319,22	8.578,54	7.837,86	8.044,54
III	Dòng tiền hiệu số thu chi (B_t - C_t)	53.371,00	52.923,00	50.019,04	13.785,97	50.104,48	47.095,36	44.086,24	41.077,12	135.917,37

Bảng 1.96. Xác định NPV sau khi vốn đầu tư tăng 5% (8 năm đầu tiên)

STT	Nội dung	Năm phân tích							
		Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5	Năm 6	Năm 7	Năm 8
1	Dòng tiền hiệu số thu chi ($B_t - C_t$)	-54.021,13	-181.343,82	51.754,30	51.422,28	54.215,34	53.651,37	32.444,46	54.166,92
2	Hệ số chiết khấu $1/(1+\text{MARR})^t$	0,924	0,854	0,789	0,729	0,673	0,622	0,574	0,531
3	Dòng tiền hiệu số thu chi chiết khấu	-49.908,66	-154.784,40	40.811,55	37.462,79	36.490,79	33.362,16	18.639,15	28.749,61
4	Cộng dồn dòng tiền hiệu số thu chi chiết khấu	-49.908,66	-204.693,06	-163.881,51	-126.418,71	-89.927,92	-56.565,77	-37.926,62	-9.177,01

Bảng 1.97. Xác định NPV sau khi vốn đầu tư tăng 5% (các năm còn lại)

STT	Nội dung	Năm phân tích								
		Năm 9	Năm 10	Năm 11	Năm 12	Năm 13	Năm 14	Năm 15	Năm 16	Năm 17
1	Dòng tiền hiệu số thu chi ($B_t - C_t$)	53.371,00	52.923,00	50.019,04	13.785,97	50.104,48	47.095,36	44.086,24	41.077,12	135.917,37
2	Hệ số chiết khấu $1/(1+\text{MARR})^t$	0,490	0,453	0,419	0,387	0,357	0,330	0,305	0,282	0,260
3	Dòng tiền hiệu số thu chi chiết khấu	26.170,70	23.975,44	20.934,84	5.330,70	17.899,27	15.543,51	13.442,69	11.571,65	35.373,88
4	Cộng dồn dòng tiền hiệu số thu chi chiết khấu	16.993,69	40.969,13	61.903,97	67.234,67	85.133,94	100.677,45	114.120,15	125.691,80	161.065,67

Qua tính toán ta có $\text{NPV} = 161.065,67 \text{ (trđ)} > 0 \Rightarrow$ dự án đáng giá trong trường hợp vốn đầu tư tăng 5%, độ nhạy $f = 6,38\%$

Bảng 1.98. Xác định IRR sau khi vốn đầu tư tăng 5% (8 năm đầu tiên)

STT	Nội dung	Năm phân tích							
		Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5	Năm 6	Năm 7	Năm 8
1	Dòng tiền hiệu số thu chi ($B_t - C_t$)	-54.021,13	-181.343,82	51.754,30	51.422,28	54.215,34	53.651,37	32.444,46	54.166,92
2	Hệ số chiết khấu với IRR = 18,91%	0,841	0,707	0,595	0,500	0,421	0,354	0,297	0,250
3	Dòng tiền hiệu số thu chi chiết khấu 1	-45.430,27	-128.252,55	30.781,61	25.720,40	22.805,01	18.978,88	9.651,88	13.551,49
4	Cộng dồn dòng tiền hiệu số thu chi chiết khấu 1	-45.430,27	-173.682,82	-142.901,21	-117.180,80	-94.375,79	-75.396,91	-65.745,03	-52.193,54
5	Hệ số chiết khấu với IRR = 18,92%	0,841	0,707	0,595	0,500	0,420	0,354	0,297	0,250
6	Dòng tiền hiệu số thu chi chiết khấu 2	-45.426,45	-128.230,98	30.773,85	25.711,75	22.795,43	18.969,30	9.646,20	13.542,38
7	Cộng dồn dòng tiền hiệu số thu chi chiết khấu 2	-45.426,45	-173.657,43	-142.883,58	-117.171,83	-94.376,40	-75.407,10	-65.760,90	-52.218,52

Bảng 1.99. Xác định IRR sau khi vốn đầu tư tăng 5% (các năm còn lại)

STT	Nội dung	Năm phân tích								
		Năm 9	Năm 10	Năm 11	Năm 12	Năm 13	Năm 14	Năm 15	Năm 16	Năm 17
1	Dòng tiền hiệu số thu chi ($B_t - C_t$)	53.371,00	52.923,00	50.019,04	13.785,97	50.104,48	47.095,36	44.086,24	41.077,12	135.917,37
2	Hệ số chiết khấu với IRR = 18,91%	0,210	0,177	0,149	0,125	0,105	0,088	0,074	0,063	0,053
3	Dòng tiền hiệu số thu chi chiết khấu 1	11.228,97	9.363,98	7.442,75	1.725,11	5.272,76	4.167,93	3.281,16	2.571,02	7.154,22
4	Cộng dồn dòng tiền hiệu số thu chi chiết khấu 1	-40.964,57	-31.600,58	-24.157,84	-22.432,73	-17.159,97	-12.992,04	-9.710,88	-7.139,86	14,37
5	Hệ số chiết khấu với IRR = 18,92%	0,210	0,177	0,149	0,125	0,105	0,088	0,074	0,063	0,053
6	Dòng tiền hiệu số thu chi chiết khấu 2	11.220,48	9.356,11	7.435,86	1.723,37	5.266,99	4.163,03	3.277,02	2.567,57	7.144,00
7	Cộng dồn dòng tiền hiệu số thu chi chiết khấu 2	-40.998,04	-31.641,93	-24.206,07	-22.482,70	-17.215,70	-13.052,67	-9.775,65	-7.208,09	-64,08

Bảng 1.100. Bảng tính IRR sau khi vốn đầu tư tăng 5%

Chỉ tiêu	Phương pháp tính	Giá trị
IRR1		18,91%
IRR2		18,92%
NPV1		14,37
NPV2		-64,08
IRR	$IRR = IRR_1 + (IRR_2 - IRR_1) * NPV1 / (NPV1 + NPV2)$	18,912%

Kết quả tính toán cho thấy **IRR = 18,912% > MARR = 8,24%**, từ đó có thể đánh giá dự án **đáng giá** sau khi doanh thu bán sản phẩm giảm 5% với độ nhạy **f = 5,8%**

CHƯƠNG 2. PHÂN TÍCH HIỆU QUẢ KINH TẾ - XÃ HỘI CỦA DỰ ÁN ĐẦU TƯ

2.1. Giá trị sản phẩm gia tăng do dự án tạo ra

- 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.
- Căn cứ xác định:
 - + Doanh thu hằng năm
 - + Chi phí đầu vào vật chất và dịch vụ mua ngoài hằng năm.
- Nội dung: Xác định chi phí đầu vào vật chất và dịch vụ mua ngoài cho từng năm vận hành

Bảng 1.101. Chi phí đầu vào vật chất và dịch vụ mua ngoài (7 năm vận hành đầu tiên)

STT	Nội dung	Năm vận hành						
		Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5	Năm 6	Năm 7
1	Chi phí điện nước	1.391,68	1.391,68	1.468,99	1.468,99	1.468,99	1.546,31	1.546,31
2	Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng	3.224,74	3.224,74	3.224,74	3.224,74	3.224,74	3.224,74	3.224,74
3	Chi phí khấu hao	17.757,92	17.757,92	17.757,92	17.757,92	17.757,92	8.030,51	8.030,51
Tổng cộng		22.374,34	22.374,34	22.451,66	22.451,66	22.451,66	12.801,56	12.801,56

Bảng 1.102. Chi phí đầu vào vật chất và dịch vụ mua ngoài (các năm vận hành còn lại)

STT	Nội dung	Năm vận hành							
		Năm 8	Năm 9	Năm 10	Năm 11	Năm 12	Năm 13	Năm 14	Năm 15
1	Chi phí điện nước	1.546,31	1.468,99	1.391,68	1.468,99	1.391,68	1.314,36	1.237,05	1.237,05
2	Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng	3.224,74	3.224,74	3.224,74	3.224,74	3.224,74	3.224,74	3.224,74	3.224,74
3	Chi phí khấu hao	8.030,51	8.030,51	8.030,51	8.030,51	8.030,51	8.030,51	8.030,51	8.030,51
Tổng cộng		12.801,56	12.724,24	12.646,93	12.724,24	12.646,93	12.569,61	12.492,30	12.492,30

Bảng 1.103. Giá trị sản phẩm gia tăng (7 năm vận hành đầu tiên)

STT	Nội dung	Năm vận hành						
		Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5	Năm 6	Năm 7
1	Doanh thu	69.583,95	69.583,95	73.449,73	73.449,73	74.483,14	77.315,51	77.315,51
2	Chi phí đầu vào vật chất & dịch vụ mua ngoài	22.374,34	22.374,34	22.451,66	22.451,66	22.451,66	12.801,56	12.801,56
3	Giá trị sản phẩm gia tăng	47.209,61	47.209,61	50.998,07	50.998,07	52.031,48	64.513,95	64.513,95
4	Giá trị sản phẩm gia tăng công dồn	47.209,61	94.419,23	145.417,30	196.415,38	248.446,86	312.960,81	377.474,76

Bảng 1.104. Giá trị sản phẩm gia tăng (các năm vận hành còn lại)

STT	Nội dung	Năm vận hành							
		Năm 8	Năm 9	Năm 10	Năm 11	Năm 12	Năm 13	Năm 14	Năm 15
1	Doanh thu	77.315,51	73.449,73	70.980,95	73.449,73	69.583,95	65.718,18	61.852,40	62.885,81
2	Chi phí đầu vào vật chất & dịch vụ mua ngoài	12.801,56	12.724,24	12.646,93	12.724,24	12.646,93	12.569,61	12.492,30	12.492,30
3	Giá trị sản phẩm gia tăng	64.513,95	60.725,49	58.334,02	60.725,49	56.937,03	53.148,57	49.360,11	50.393,52
4	Giá trị sản phẩm gia tăng công dồn	441.988,70	502.714,19	561.048,21	621.773,70	678.710,72	731.859,29	781.219,40	831.612,92

- + Giá trị sản phẩm gia tăng của dự án tạo ra tính cho cả thời kì phân tích là: 831.612,92 triệu đồng;
- + Giá trị sản phẩm gia tăng bình quân năm là: $G_{BQ} = 55.440,86$ triệu đồng.

2.2. Mức thu hút lao động làm việc trong dự án

Các chỉ tiêu về mức thu hút lao động làm việc trong dự án được tính toán chi tiết ở bảng sau:

Bảng 1.105. Tính toán các chỉ tiêu về mức thu hút lao động làm việc trong dự án

TT	Chỉ tiêu	Phương pháp tính	Đơn vị tính	Giá trị
1	Vốn đầu tư cho dự án (V)		tỷ đồng	226,89
2	Số lao động cho dự án (n)		người	61
3	Tỷ lệ giữa số lao động vào làm việc trong dự án với số vốn dự án (k)	$k=n/V$	người/tỷ đồng	0,269
4	Quỹ lương trả cho người lao động trong 1 năm		trđ	5.736,00
5	Thu nhập của người lao động làm việc trong dự án trong 1 năm		trđ	94,03
4	Ý nghĩa	Mỗi 1 tỷ đồng vốn đầu tư của dự án sẽ tạo ra 0,297 chỗ làm việc		

2.3. Mức đóng góp của dự án vào ngân sách

Bảng 1.106. Thuế VAT nộp vào ngân sách (7 năm vận hành đầu tiên)

STT	Nội dung	Năm vận hành						
		Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5	Năm 6	Năm 7
I	Thuế VAT đầu ra	6.958,40	6.958,40	7.344,97	7.344,97	7.448,31	7.731,55	7.731,55
1	Doanh thu cho thuê diện tích	69.583,95	69.583,95	73.449,73	73.449,73	74.483,14	77.315,51	77.315,51
	Thuế VAT (10%)	6.958,40	6.958,40	7.344,97	7.344,97	7.448,31	7.731,55	7.731,55
II	Thuế VAT đầu vào	477,11	469,37	461,64	469,37	461,64	453,91	446,18
1	Chi phí điện, nước	1.546,31	1.468,99	1.391,68	1.468,99	1.391,68	1.314,36	1.237,05
	Thuế VAT (10%)	154,63	146,90	139,17	146,90	139,17	131,44	123,70
2	Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng	3.224,74	3.224,74	3.224,74	3.224,74	3.224,74	3.224,74	3.224,74
	Thuế VAT (10%)	322,47	322,47	322,47	322,47	322,47	322,47	322,47
III	Thuế VAT nộp ngân sách	7.435,50	7.427,77	7.806,62	7.814,35	7.909,96	8.185,46	8.177,73

Bảng 1.107. Thuế VAT nộp vào ngân sách (các năm vận hành còn lại)

STT	Nội dung	Năm vận hành							
		Năm 8	Năm 9	Năm 10	Năm 11	Năm 12	Năm 13	Năm 14	Năm 15
I	Thuế VAT đầu ra	7.731,55	7.344,97	7.098,09	7.344,97	6.958,40	6.571,82	6.185,24	6.288,58
1	Doanh thu cho thuê diện tích	77.315,51	73.449,73	70.980,95	73.449,73	69.583,95	65.718,18	61.852,40	62.885,81
	Thuế VAT (10%)	7.731,55	7.344,97	7.098,09	7.344,97	6.958,40	6.571,82	6.185,24	6.288,58
II	Thuế VAT đầu vào	477,11	469,37	461,64	469,37	461,64	453,91	446,18	446,18
1	Chi phí điện, nước	1.546,31	1.468,99	1.391,68	1.468,99	1.391,68	1.314,36	1.237,05	1.237,05
	Thuế VAT (10%)	154,63	146,90	139,17	146,90	139,17	131,44	123,70	123,70
2	Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng	3.224,74	3.224,74	3.224,74	3.224,74	3.224,74	3.224,74	3.224,74	3.224,74
	Thuế VAT (10%)	322,47	322,47	322,47	322,47	322,47	322,47	322,47	322,47
III	Thuế VAT nộp ngân sách	8.208,66	7.814,35	7.559,74	7.814,35	7.420,04	7.025,73	6.631,42	6.734,76

- Các khoản nộp ngân sách chủ yếu bao gồm: thuế môn bài, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế GTGT, tiền thuê đất. Trong đó, thuế môn bài xác định theo Nghị định số 139/2017/NĐ-CP công bố ngày 27 tháng 11 năm 2017, đối với dự án có vốn đăng ký lớn hơn 10 tỷ đồng, thuộc bậc thuế môn bài bậc 1, hay mức thuế môn bài mỗi năm dự án đóng vào ngân sách nhà nước là 3 triệu đồng.
- Các khoản nộp ngân sách chủ yếu trong các năm vận hành dự án được trình bày ở các bảng sau:

Bảng 1.108. Các khoản nộp ngân sách chủ yếu (7 năm vận hành đầu tiên)

STT	Nội dung	Năm vận hành						
		Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5	Năm 6	Năm 7
1	Thuế môn bài	3	3	3	3	3	3	3
2	Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.428,33	4.876,33	6.065,01	6.513,01	7.167,69	10.095,18	10.543,18
3	Thuế giá trị gia tăng	7.435,50	7.427,77	7.806,62	7.814,35	7.909,96	8.185,46	8.177,73
4	Tiền thuê đất	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Tổng cộng		11.866,83	12.307,10	13.874,63	14.330,36	15.080,65	18.283,64	18.723,91

Bảng 1.109. Các khoản nộp ngân sách chủ yếu (các năm vận hành còn lại)

STT	Nội dung	Năm vận hành							
		Năm 8	Năm 9	Năm 10	Năm 11	Năm 12	Năm 13	Năm 14	Năm 15
1	Thuế môn bài	3	3	3	3	3	3	3	3
2	Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.991,18	10.145,34	9.598,62	10.059,90	9.319,22	8.578,54	7.837,86	8.044,54
3	Thuế giá trị gia tăng	8.208,66	7.814,35	7.559,74	7.814,35	7.420,04	7.025,73	6.631,42	6.734,76
4	Tiền thuê đất	0,00	525,77	952,96	952,96	952,96	952,96	952,96	952,96
Tổng cộng		19.202,83	18.488,46	18.114,32	18.830,21	17.695,22	16.560,23	15.425,24	15.735,26

Bảng 1.110. Tổng hợp các khoản nộp ngân sách trong toàn bộ vòng đời dự án

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Giá trị
1	Các khoản nộp ngân sách trong cả đời dự án	trđ	244.518,86
2	Các khoản nộp ngân sách bình quân hằng năm	trđ	16.301,26
3	Tỷ lệ các khoản nộp ngân sách so với vốn đầu tư dự án		0,072

2.4. Các lợi ích và ảnh hưởng khác

Dự án được phê duyệt, tiến hành đầu tư và đưa vào vận hành khai thác sẽ góp phần làm thay đổi cơ cấu kinh tế của khu vực đặt dự án, thị xã Sơn Tây - Thành phố Hà Nội, theo định hướng và mục tiêu phát triển kinh tế xã hội của toàn nền kinh tế nói chung và của thành phố Hà Nội nói riêng.

Dự án khả thi đưa vào hoạt động sẽ góp phần mở rộng, tạo điều kiện phát triển các hoạt động tạo hiệu quả về mặt KTXH của toàn nền kinh tế nói chung và của thành phố Hà Nội nói riêng.

Dự án khả thi góp phần mở rộng, tạo điều kiện phát triển các hoạt động giao lưu văn hóa, đối nội, đối ngoại.

Dự án hoạt động hiệu quả về mặt kinh tế xã hội tốt, tạo được nguồn dự dụng lao động hiệu quả ổn định.

2.5. Tổng hợp các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật của dự án

Bảng 1.111. Tổng hợp các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật của dự án

STT	Các chỉ tiêu	Đơn vị	Trị số
I. Các chỉ tiêu về giá trị sử dụng và công năng			
1	Cấp công trình	cấp	II
2	Mức độ tiện nghi và trang thiết bị	Tiêu chuẩn	***
3	Tuổi thọ	năm	25
4	Diện tích khu đất	m ²	14.549
5	Diện tích chiếm đất	m ²	4.884,99
6	Số nhà cho thuê	nhà	25
7	Diện tích cho thuê để ở	m ²	12.674,67
II. Các chỉ tiêu tài chính			
8	Vốn đầu tư	triệu đồng	226.890,83
9	Vốn cố định	triệu đồng	219.932,43
10	Vốn lưu động	triệu đồng	6.958,40
11	Suất vốn đầu tư	triệu đồng	15,22

STT	Các chỉ tiêu	Đơn vị	Trị số
12	Tổng lợi nhuận ròng	triệu đồng	254.336,07
13	Lợi nhuận ròng bình quân năm	triệu đồng	33.137,04
14	Mức doanh lợi vốn đầu tư		0,15
15	Mức doanh lợi vốn cố định		0,16
16	Tỷ lệ lợi nhuận so với doanh thu		0,46
17	Lãi suất tối thiểu chấp nhận được	%	8,24%
18	Giá trị hiện tại ròng (NPV) QĐ vốn chung	triệu đồng	172.040,56
19	Giá trị hiện tại ròng (NPV) QĐ vốn chủ sở hữu	triệu đồng	138.706,03
20	IRR QĐ vốn chung	%	20,08%
21	IRR QĐ vốn CSH	%	29,28%
22	Thời gian thu hồi vốn theo phương pháp tính		0
23	Thời gian thu hồi vốn theo phương pháp động		0
24	Doanh thu khi đạt công suất thiết kế	triệu đồng	77.315,51
25	Doanh thu hòa vốn	triệu đồng	28.036,50
26	Tỷ lệ hòa vốn	%	39,41
27	Hệ số khả năng trả nợ		1,37
III. Các chỉ tiêu hiệu quả kinh tế xã hội			
28	Tổng giá trị sản phẩm thuần túy gia tăng	triệu đồng	831.612,92
29	Giá trị sản phẩm thuần túy gia tăng bình quân năm	triệu đồng	55.440,86
30	Số lao động trong 1 năm vận hành	người	61
31	Thu nhập bình quân của người lao động trên 1 năm	triệu đồng	94,03
32	Tổng mức đóng góp cho ngân sách	triệu đồng	244.518,86
33	Mức đóng góp cho ngân sách bình quân hằng năm	triệu đồng	16.301,26

KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Kết luận

Đây là một dự án đáng giá, có tính khả thi và tính hiệu quả, thể hiện ở các mặt sau:

- Dự án phù hợp với nhu cầu sử dụng đang ngày càng tăng lên do sự phát triển của lĩnh vực du lịch, nghỉ dưỡng và mức cải thiện đời sống hiện nay. Vị trí đặt dự án thuộc thị xã Sơn Tây - Thành phố Hà Nội, dự án sẽ đáp ứng nhu cầu trên và góp phần làm tăng trưởng sự phát triển chung cho khu vực. Với các vị thế trên, khả năng khai thác công suất của dự án hàng năm là cao và tương đối ổn định.
- Hiệu quả tài chính, độ an toàn về tài chính tương đối cao:
 - + Như đã phân tích ở trên, chỉ số NPV, IRR (trên quan điểm vốn chung và trên quan điểm vốn chủ sở hữu) đều cho thấy dự án đáng giá.
 - + Ngoài ra độ an toàn về mặt tài chính của dự án tương đối cao. Dự án có thời hạn thu hồi vốn tương đối nhanh, có khả năng trả nợ, doanh thu hòa vốn và mức hoạt động hòa vốn ở mức trung bình.
- Dự án đem lại nhiều hiệu quả kinh tế - xã hội:
 - + Dự án tạo ra một giá trị sản phẩm gia tăng lớn cho xã hội, đóng góp một phần đáng kể cho Ngân sách Nhà nước thông qua các khoản thuế (thuế VAT, thuế môn bài, thuế thu nhập doanh nghiệp, chi phí thuê đất...).
 - + Dự án góp phần tạo việc làm cho một lượng người lao động (trực tiếp) ổn định với mức thu nhập phù hợp, hoặc gián tiếp tạo việc làm và tăng thêm thu nhập cho nhiều người dân thông qua việc cung cấp dịch vụ, mua bán hàng hóa phục vụ cho nhu cầu sử dụng của khách hàng.
 - + Dự án cũng sẽ góp phần tạo thêm tiền đề cho sự phát triển ngành du lịch dịch vụ tại địa phương.
- Ngoài ra, dự án còn góp phần thay đổi cơ cấu và phát triển kinh tế vùng, tăng cường, mở rộng mối quan hệ giao lưu văn hóa giữa các vùng miền trong nước cũng như giữa Việt Nam và bạn bè quốc tế.

Kiến nghị

Để dự án được thực thi sớm, UBND Thành phố Hà Nội, Sở Kế hoạch Đầu tư và các ngành có liên quan cần tạo điều kiện thuận lợi để cho dự án được triển khai nhanh chóng. Nhà nước cần có những giải pháp để hạn chế sự biến động về tài chính; tránh sự mất giá, trượt giá hay lạm phát tăng trong thị trường hiện tại và tương lai.