# **MỞ ĐẦU**

## **1.Vai trò của đầu tư xây dựng tổng nền kinh tế quốc dân**

Hoạt động đầu tư xây dựng công trình là hoạt động có vai trò đặc biệt trong nền kinh tế quốc dân, thể hiện ở những mặt chính sau:

- Trực tiếp tạo ra cơ sở vật chất kĩ thuật (tài sản cố định) cho các ngành kinh tế quốc dân để sau đó các ngành kinh tế quốc dân tiến hành khai khác để sinh lợi.

- Trực tiếp góp phần thay đổi các mối quan hệ phát triển giữa các ngành kinh tế quốc dân: quan hệ giữa phát triển công nghiệp với nông nghiệp, quan hệ giữa phát triển kinh tế với phát triển văn hóa, giáo dục và các mối quan hệ khác.

- Trực tiếp nâng cao chất lượng, hiệu quả các hoạt động xã hội, dân sinh, chất lượng cuộc sống của cộng đồng xã hội.

- Trực tiếp đóng góp và tăng trưởng kinh tế, tăng thu nhập vào ngân sách quốc gia.

- Hoạt động đầu tư xây dựng liên quan trực tiếp đến sử dụng một khối lượng nguồn lực vô cùng to lớn của xã hội, do đó nếu hoạt động này kém hiệu quả, gây ra nhiều lãng phí, thất thoát sẽ làm tổn thất to lớn, lâu dài, nhiều mặt tới sự phát triển của đất nước.

- Theo số liệu thống kê cho thấy rằng tỷ trọng sản phẩm của xây dựng chiếm trong tổng sản phầm xã hội và tỷ lệ lao động được vào làm việc so với tổng lao động xã hội khá lớn ngay cả các nước kinh tế phát triển và các nước kinh tế đang phát triển.

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

- Dự án đầu tư được lập theo quy định hiện hành của nhà nước là căn cứ để trình duyệt cấp có thẩm quyền. Khi được phê duyệt thì dự án đầu tư là căn cứ xin giấy phép đầu tư xây dựng, là căn cứ để chủ đầu tư xem xét cơ hội dự kiến đạt được các yêu cầu kinh tế xã hội, môi trường và tính hiệu quả của nó, giúp nhà đầu tư quyết định nên hay không nên đầu tư thực hiện dự án đó. Những chỉ tiêu kỹ thuật, quy mô trong dự án đã được phê duyệt đóng vai trò làm mốc khống chế cho các giai đoạn tiếp theo và giúp cho chủ đầu tư thực hiện các công việc theo đúng dự kiến.

- Dự án đầu tư còn có vai trò đặc biệt quan trọng vì thông qua nó nhà nước có thể kiểm soát 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.

- Dự án đầu tư là cơ sở so sánh kết quả đạt được với mục tiêu đặt ra, từ đó giúp cho nhà quản lý dự án có giấy phép thực hiện dự án tốt hơn.

## **3. Nội dung của dự án đầu tư xây dựng (dự án khả thi)**

Nội dung của dự án đầu tư gồm hai phần: phần thuyết minh và phần bản vẽ thiết kế cơ sở.

Theo nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/06/2015 của chính phủ “Về quản lý đầu tư xây dựng công trình”

### **3.1. Nội dung phần thuyết minh của dự án**

1. Sự cần thiết và mục tiêu đầu tư, đánh giá nhu cầu thị trường, tiêu thụ sản phầm đối với dự án sản xuất, kinh doanh hình thức đầu tư xây dựng công trình; địa điểm xây dựng, nhu cầu sử dụng đất; điều kiện cung cấp nguyên liệu, nhiên liệu và các yếu tố khác.

2. Mô tả về quy mô và diện tích xây dựng công trình, các hạng mục bao gồm công trình chính, công trình phụ và các công trình khác; phân tích lựa chọn phương án kỹ thuật, công nghệ và công suất

3. Các giải pháp thực hiện bao gồm:

a, Phương án giải phóng mặt bằng tái định cư và phương án hỗ trợ xây dựng hạ tầng nếu có.

b, Các phương án thiết kế kiến trúc trong đô thị và công trình có yêu cầu kiến trúc.

c, Phương án khai thác dự án và sử dụng lao động.

d, Phân đoạn thực hiện, tiến độ thực hiện và hình thức quản lý dự án

4. Đánh giá công tác môi trường, các giải pháp phòng chống cháy nổ các yêu cầu về an ninh quốc phòng.

5. Tổng mức đầu tư của dự án; khả năng thu xếp vốn, nguồn vốn và khả năng chu cấp vốn theo tiến độ; phương án hoàn trả vốn đối với dự án có yêu cầu thu hồi vốn; các chỉ tiêu tài chính và phân tích đánh giá hiệu quả kinh tế học, hiệu quả xã hội của dự án.

### **3.2. Nội dung thiết kế cơ sở của dự án**

1. Nội dung phần thiết kế cơ sở của dự án phải thể hiện được giải pháp thiết kế chủ yếu, đảm bảo đủ điều kiện để xác định tổng mức đầu tư và triển khai các bước thiết kế tiếp theo, bao gồm thuyết minh và các bản vẽ.

2. Thuyết minh thiết kế cơ sở được trình bày trên các bản vẽ để diễn dải thiết kế với các nội dung chủ yếu sau:

a, Tóm tắt nhiệm vụ thiết kế; giới thiệu tóm tắt mối liên hệ công trình với quy hoạch xậy dựng tại khu vực; các số liệu về điều kiện tự nhiên, tải trọng và tác động; danh mục các tiêu chuẩn, quy chuẩn được áp dụng.

b, Thuyết minh công nghệ; giới thiệu tóm tắt phương án công nghệ và sơ đồ công nghệ; danh mục thiết bị công nghệ với các thông số kỹ thuật chủ yếu liên quan tới các thiết kế xây dựng.

c, Thuyết minh xây dựng

- Khái quát về tổng mặt bằng; giới thiệu tóm tắt đặc điểm tổng mặt bằng, cao độ và tọa độ xây dựng; hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các điểm đầu nối; diện tích sử dụng đất, diện tích xây dựng, diện tích cây xanh, mặt đất xây dựng, hệ số sử dụng đất cao độ sàn nền với các nội dung cần thiết khác.

- Đối với công trình xây dựng theo tuyến: giới thiệu tóm tắt đặc điểm công trình, cao độ và tọa độ xây dựng, phương án xử lý các chướng ngại vật chính trên tuyến; hành lang bảo vệ tuyến và các đặc điểm công trình nếu có.

- Đối với công trình có yêu cầu kiến trúc: giới thiệu tóm tắt mối liên hệ của công trình với quy hoạch xây dựng tại khu vực và các công trình lân cận; ý tưởng của phương án thiết kế kiến trúc; màu sắc công trình; các giải pháp thiết kế phù hợp với điều kiện khí hậu, môi trường, văn hóa, xã hội tại khu vực xây dựng.

- Phần kỹ thuật: giới thiệu tóm tắt đặc điểm địa chất công trình, phương án gia cố nền, móng các kết cấu chịu lực chính; hệ thống kỹ thật và hạ tầng kỹ thuật công trình, san nền, đào đắp đất; danh mục các phần mềm sử dụng trong thiết kế.

- Giới thiệu tóm tắt phương án phòng chống cháy nổ và bảo vệ môi trường.

- Dự tính khối lượng các công tác xây dựng, thiết bị để lập tổng mức đầu tư và thời gian xây dựng công trình.

3. Các bản vẽ thiết kế cơ sở bao gồm:

a, Bản vẽ công nghệ thể hiện sơ đồ dây chuyền công nghệ với các thông số kĩ thật chủ yếu.

b, Bản vẽ xây dựng thiết kế các tổng mặt bằng, kiến trúc,kết cấu, hệ thống kỹ thật và hạ tầng kỹ thuật công trình với các kích thước và khối lượng chủ yếu, các mốc giới, tọa độ và cao độ xây dựng.

c, Bản vẽ sơ đồ hệ thống phòng chống cháy nổ.

4. Đối với các dự án đầu tư xây dựng công trình có mục đích sản xuất kinh doanh thì tùy theo tính chất, nội dung của dự án có thể giảm bớt một số nội dung thiết kế cơ sở quy định tại khoản 2 điều này nhưng phải đảm bảo về quy hoạch, kiến trúc, xác định được tổng mức đầu tư và tính toán được hiệu quả đầu tư của dự án.

5. Số lượng thuyết minh và bản vẽ độc lập tối thiểu là 9 bộ.

## **4. Nội dung phân tích tìa chính, phân tích kinh tế - xã hội**

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

#### 4.1.1 Tính toán các chỉ tiêu về số liệu xuất phát (số liệu đầu vào) đề tính hiệu quả tài chính.

a. Xác định vốn đầu tư và nguồn vốn

* Nhu cầu vốn đầu tư: gồm vốn cố định và vốn lưu động
* Phân phối vối đầu tư theo thời gian
* Xác định nguồn vốn đầu tư
* Tiến độ huy động vốn và kế hoạch trả nợ

b. Xác định chi phí sản xuất (dịch vụ)

* Nhóm chi phí trực tiếp ở các phân xưởng
* Chi phí nguyên vật liệu chính và phụ
* Chi phí bán thành phẩm
* Chi phí năng lượng, nước, điện…
* Chi phí quản lí cấp phân xưởng
* Chi phí khấu hao liên quan đến phân xưởng
* Nhóm chi phí cấp doanh nghiệp
* Chi phí quản lí doanh nghiệp
* Chi phí khấu hao trừ dần liên quan đến cấp doanh nghiệp
* Chi phí liên quan đến tiêu thụ sản phẩm
* Chi phí lãi vay vốn, thuế….
* Chi phí khác

c. Xác định doanh thu

d. Xác định lãi lỗ hàng năm – hoạch toán lãi lỗ:

* Xác định lợi nhuận trước thuế (lợi nhuận chịu thuế)

Thuế lãi của doanh nghiệp bao gồm hai phần

* Lợi nhuận để lại doanh nghiệp
* Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp
* Lợi nhuận trước thuế được xác định theo công thức: =



Trong đó: D: doanh thu trong năm

C1: Chi phí sản xuất kinh doanh chưa bao gồm thuế thu nhập DN

* Xác định lợi nhuận để lại doanh nghiệp: lợi nhuận ròng
* Được xác định theo công thức:



Trong đó:: thuế thu nhập doanh nghiệp được tính bằng tỉ lệ phần trăm so với lợi nhuận trước thuế.



#### 4.1.2. Phân tích hiệu quả tài chính của dự án

4.1.2.1. Phân tích theo nhóm chỉ tiêu tĩnh

a, Chi phí cho 1 đơn vị sản phẩm (Cd): chi phí để bỏ ra cho 1 đơn vị sản phẩm được tính theo công thức:



Trong đó:

* N: khối lượng sản phẩm dự kiến sản xuất trong kì
* i: lãi suất huy động vốn trung bình của dự án
* : vốn trung bình chịu lãi trong suốt thời gian hoạt động của dự án, được xác định theo công thức:



**+**



Trong đó:

: Giá trị tài sản cố định



: Vốn trung bình cố định



: vốn lưu động



C1: chi phí sản xuất trong kì, không tính đến thuế thu nhập DN

Phương án tốt nhất khi => min



b, Lợi nhuận

* Lợi nhuận cho 1 kỳ - L được tính theo công thức: **L = D – C**

Trong đó: D: Doanh thu trong kì

C: Chi phí sản xuất trong kì

Phương án đáng giá khi L > 0

Phương án tốt nhất khi L => max

* Lợi nhuận cho 1 đơn vị sản phẩm:



Phương án đáng giá khi Ld> 0

Phương án tốt nhất khi Ld => max

c, Mức doanh lợi của 1 đồng vốn đầu tư:



Phương án đáng giá khi: R > 0

Phương án tốt nhất khi: R ≥



Trong đó: Rđm là mức doanh lợi định mức do chủ đầu tư đề ra

d, Thời hạn thu hồi vốn đầu tư nhờ lợi nhuận **:**



Phương án đáng giá khi: Tl < Tđm

Phương án tốt nhất khi: Tl => min

4.1.2.2. Phân tích theo nhóm chỉ tiêu động

Hiệu quả tài chính của dự án:

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

**NPV =**

Trong đó: B : Lợi ích năm thứ t trong dòng tiền thu tuỳ theo quan điểm vốn chung hay quan điểm vốn chủ sở hữu

C : Chi phí năm t trong dòng tiền chi tuỳ theo quan điểm vốn chung hay quan điểm vốn chủ sở hữu

r: lãi suất tối thiểu chấp nhận được của dự án tuỳ theo quan điểm vốn chung hay quan điểm vốn chủ sở hữu

Nếu NPV ≥ 0 => dự án đáng giá

Nếu NPV < 0 => dự án không đáng giá

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

**NFV =**

Nếu NFV ≥0 => dự án đáng giá

Nếu NFV < 0 => dự án không đáng giá

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

**NAV =  = **

Nếu NAV >= 0 => dự án đáng giá

Nếu NAV < 0 => dự án không đáng giá

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

** = 0**

Nếu IRR ≥ r => dự án đáng giá

Nếu IRR< r => dự án không đáng giá

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

**BCR = **

Nếu BCR ≥ 1 dự án đáng giá;

Nếu BCR < 1 dự án không đáng giá.

4.1.2.3. Phân tích về an toàn tài chính và độ nhạy của dự án

a, Phân tích an toàn nguồn vốn:

Phân tích căn cứ pháp lý nguồn vốn, uy tín, năng lực tài chính, tư cách pháp nhân nhà tài trợ vốn. Sự hợp lý về mặt cơ cấu vốn của dự án giữa vốn tự có và vốn vay.

b, Phân tích thời hạn hoàn vốn:

V - =0

N : Nguồn hoàn vốn ở năm t

c, Phân tích điểm hòa vốn:

Doanh thu hòa vốn:



FC: chi phí cố định của dự án

VC: chi phí biến đổi của dự án

R: doanh thu của dự án

d, Sản lượng hòa vốn của dự án:



P: giá bán 1 đơn vị sản phẩm

v: chi phí khả biến 1đơn vị sản phẩm

e, Mức hoạt động hòa vốn:



f, Phân tích thời hạn hoàn vốn:

Thời hạn thu hồi vốn nhờ lợi nhuận

.

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

.

g, Phân tích khả năng trả nợ:

Theo chỉ tiêu khả năng trả nợ của dự án:

****

Bt: 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

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

K<1 => dự án không có khả năng trả nợ

K ≥ 1 => dự án có khả năng trả nợ

2< K< 4 => dự án có khả năng trả nợ vững chắc

h, Phân tích độ nhạy của dự án về mặt tài chính:

Trong thực tế các chỉ tiêu dự kiến ban đầu khi lập dự án thường khác với chỉ tiêu thực tế đạt đưọc khi thực hiện dự án. Do đó cần phải cho các chỉ tiêu phân tích hiêu 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%.

#### 4.1.3. Phân tích kinh tế xã hội đầu tư xây dựng

* 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.
* Mức đóng góp vào ngân sách hàng năm và mức đóng góp của dự án trong cả đời dự án.
* Thu nhập ngoại tệ hàng năm và cho cả đời dự án.

Các chỉ tiêu kinh tế tương tự như chỉ tiêu hiệu quả tài chính nhưng dùng giá kinh tế.

Các chỉ tiêu xã hội: Cải thiện điều kiện lao động cho công nhân, tăng thu nhập cho công nhân, giải quyết thất nghiệp...

Ngoài ra còn có một số chỉ tiêu ngoài dự án như: Bảo vệ môi truờng sinh thái, nâng cao trình độ văn hoá giáo dục cho nhân dân...

## **5. Giới thiệu dự án**

1. Tên dự án: Xây dựng khu biệt thự cho thuê An Viên
2. Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Vincom – Tập đoàn Vingroup
3. Địa điểm xây dựng: Đặng Xá – Gia Lâm – Hà Nội
4. Quy mô dự án: Căn cứ vào thông tư 03/2016 về phân cấp công trình xây dựng bang 1.1, dự án thuộc cấp III
5. Dự án gồm 39 hang mục chính bao gồm:

* 11 nhà biệt thự loại A: 11\*136.85 = 1505.35 m2
* 07 nhà biệt thự loại B: 7\*185 = 1295 m2
* 12 nhà biệt thự loại C: 12\*101 = 1212 m2
* 09 nhà biệt thự loại D: 9\*185 = 1665 m2

Tổng diện tích đất xây dựng là: 5677.35 m2

Cho diện tích khu đất là: 18925 m2

Mật độ xây dựng: là tỉ số của diện tích xây dựng so với diện tích khu đất.

Mật độ xây dựng của hạn mục chính là: 30%

Thời gian xây dựng: Txd = 2 năm (Quý 1/2018 – Quý 4/2019)

Ngoài ra còn có các hạng mục khác:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| STT | Tên hạng mục | Diện tích (m2) | Tỷ lệ chiếm đất (%) |
| 1 | Hạng mục công trình chính (Nhà A,B,C,D) | 5677.35 | 30 |
| 2 | Sân bãi đỗ xe | 567.75 | 3 |
| 3 | Vườn hoa, cây cảnh | 3217.25 | 17 |
| 4 | Nhà bảo vệ, nhà điều hành | 567.75 | 3 |
| 5 | Bể bơi | 283.875 | 1.5 |
| 6 | Đường giao thông | 3974.25 | 21 |
| 7 | Cơ sở hạ tầng khác | 567.75 | 3 |
| 8 | Vỉa hè | 4068.875 | 21.5 |
|  | **Tổng** | **18925** | **100** |

1. Mục đích đầu tư: Xây dựng khu biệt thự kinh doanh cho thuê diện tích ở, sinh hoạt cho các tổ chức và cá nhân trong, ngoài nước.
2. Giải pháp xây dựng tổng thể & 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 thiết kế kỹ thuật thi công (có kèm theo thiết kế cơ sở, thiết kế hai bước).
* Giải pháp quy hoạch được thể hiện ở bản vẽ quy hoạch.
* Tỷ lệ giữa diện tích xây dựng so với tổng diện tích chiếm đất là: 35% - 40%.
* Phần xây dựng và trang thiết bị có chất lượng tương dương và đạt tiêu chuẩn khách sạn quốc tế loại ba sao.

# **CHƯƠNG I: PHÂN TÍCH TÀI CHÍNH DỰ ÁN ĐẦU TƯ**

## **Xác định tổng mức đầu tư của dự án**

Khi biết giá chuẩn xây dựng; số lượng giá cả thiết bị và chi phí khác thì tổng mức đầu tư được xác định theo công thức (1) sau:

GTMĐT = GBT,TĐC + GXD + GTB  + GQL + GTV + GK + GDP (1)

Trong đó:

GXD: Chi phí xây dựng

GTB: Chi phí thiết bị

GBT, TĐC: Chi phí bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng, tái định cư

GQL: Chi phí quản lí dự án

GTV: Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng

GK: Chi phí khác

GDP: Chi phí dự phòng

### **1.1. Xác định chi phí xây dựng**

Các căn cứ:

* Danh mục các công trình, hạng mục công trình xây dựng thuộc dự án.
* Quy mô xây dựng các công trình, hạng mục công trình xây dựng thuộc dự án.
* Suất chi phí xây dựng của một đơn vị quy mô xây dựng.
* Mức thuế suất giá trị gia tăng (TGTGT) theoquy mô hiện hành (lấy TGTGT­ =10%)

Chi phí xây dựng được tính toán theo công thức (2) sau:

(2)

Trong đó:

* : chi phí xây dựng trước thuế giá trị gia tăng của công trình, hạng mục thứ i

Đối với những hạng mục thông dụng thì được tính như sau:

**=**

* Suất đầu tư (chưa gồm VAT) tính theo 1 đơn vị diện tích hay 1 đơn vị công suất cả hạng mục thứ i
* Diện tích hay công suất thiết kế của hạng mục thứ i (có n hạng mục)

Đối với những hạng mục theo thiết kế riêng biệt thì được tính như phương pháp lập dự toán chi tiết hạng mục.

* : số công trình, hạng mục công trình thuộc dự án
* : Thuế giá trị gia tăng đối với sản phẩm xây lắp.

**Tính toán chi phí xây dựng**

* Tính diện tích sàn cho các hạng mục xây dựng nhà A, B, C, D

Diện tích của sàn bao gồm:

* Diện tích phòng ăn;
* Diện tích phòng ngủ;
* Diện tích phòng tiếp khách, phòng học tập, phòng đọc sách, giải trí của gia đình hoặc cá nhân;
* Diện tích khi vệ sinh, nhà bếp, nhà kho;
* Diện tích hành lang, ban công, cầu thang. Nếu ngôi nhà nhiều tầng, nhiều căn hộ thì diện tích sàn xây dựng nhà ở mới bằng tổng diện tích sàn sử dụng của các căn hộ;
* Nếu là diện tích ban công hoặc sân phơi thì tính một nửa diện tích đó;
* Nếu là diện tích logia, cầu thang thì tính diện tích như bình thường.

**Diện tích sàn xây dựng các hạng mục chính**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Nhà** | **Số lượng** | **Tầng** | **Công thức tính** | **Diện tích sàn từng tầng tính cho một hạng mục** | **Tổng diện tích sàn XD tính cho một hạng mục** | **Tổng Diện tích sàn XD cho DA** |
| A | 11 | 1 | 17\*9.5-4.5\*0.6-5.4\*0.6-3.4\*2.5-11.4\*1+1.7\*0.7 | 136.85 | 367.89 | 4046.79 |
| 2 | 14.6\*9.5-4.5\*0.6-5.4\*0.6-8.9\*1-5.5\*1+0.5\*3.8\*2.7 | 123.49 |
| Áp mái | 14.6\*9.5-5.4\*0.6-3.4\*1.7-8.9\*1-1.65\*5.6-3.8\*1.05 | 107.55 |
| B | 7 | 1 | 14.2\*14.2-2\*2.5/4\*2.5\*5-0.8\*1.2\*2 | 184.1 | 497.095 | 3479.67 |
| 2 | 14.2\*14.2-2\*2.5\*5-1.2\*3.6\*2 | 168 |
| 3 | 14.2\*14.2-2\*2.5\*5-1.2\*3.6\*2-0.5\*9.2\*5 | 145 |
| C | 12 | 1 | 12.22\*6.62+3.4\*5.92 | 101.02 | 303.073 | 3636.88 |
| 2 | 12.22\*6.62+3.4\*5.92-2.9\*1.7 | 96.094 |
| 3 | 12.22\*6.62+3.4\*5.92-2.9\*1.7 | 96.094 |
| Tum | 2.9\*3.4 | 9.86 |
| D | 9 | Trệt |  | 161.5 | 531.5 | 4783.5 |
| 1 |  | 185 |
| 2 |  | 185 |
| **Tổng** | | | | |  | **15946.8** |

* Dự án bắt đầu thực hiện vào quý I năm 2018 nhưng bộ XD mới chỉ ban hành tập suất vốn đầu tư năm 2016 theo số 706/QĐ–BXD ngày 30/06/2017 của Bộ Xây dựng với suất vốn đầu tư xây dựng năm 2016 có suất chi phí xây dựng tính cho 1m2 sàn là 7.44 triệu đồng, ta phải quy đổi về suất đầu tư năm 2018 (dự kiến) theo công thức là :

****Trong đó:

* + Tính I bq quý.
  + Ibq quý 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 đều được lấy gốc năm 2015 = 100 %. Ta có bảng sau:

**Bảng chỉ số giá xây dựng**

Chọn mốc 2015 = 100%

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG - CS GIÁ LIÊN HOÀN** | | | |
| STT | Qúy | Chỉ số giá phần xây dựng (%) | Hệ số trượt giá xây dựng liên hoàn (%) |
| 1 | I/2015 | 97,15 | 100 |
| 2 | II/2015 | 97,19 | 100,04 |
| 3 | III/2015 | 96,86 | 99,66 |
| 4 | IV/2015 | 95,86 | 98,67 |
| 5 | I/2016 | 99,44 | 103,73 |
| 6 | II/2016 | 99,33 | 99,89 |
| 7 | III/2016 | 99,43 | 100,10 |
| 8 | IV/2016 | 99,50 | 100,07 |
| 9 | I/2017 | 99,63 | 100,13 |
| 10 | II/2017 | 99,64 | 100,01 |
| 11 | III/2017 | 99,70 | 100,06 |
| 12 | IV/2017 | 99,77 | 100,07 |
| Chỉ số giá xây dựng bình quân | | | 100,2 |

Chỉ số giá xây dựng bình quân quý: Ibq quý=100,22%

1. **Suất chi phí xây dựng tính cho hạng mục công trình chính:**

Theo quyết đunhj số 706/QĐ-BXD ngày 30/06/2017 của Bộ Xây Dựng về việc công bố Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2016, có suát chi phi xây dựng tính cho 1 m2 sàn là 8.560 triệu đồng => SXD2016 = 7.44 (triệu đồng).

Suất chi phí xây dựng quý I năm 2018

PXDI/2018 = PXDIV/2016 \* Ibq quý6= 7.44\*1.0026 = 7.53 triệu đồng/m2

Suất chi phí xây dựng trước thuế VAT

PXD2018 = = 6.85 (triệu đồng)

1. **Tính toán chi phí xây dựng cho các hạng mục khác.**

* **Tính toán chi phí xây dựng đường giao thông**
* Theo quyết định số 706/QĐ-BXD ngày 30/06/2017 của Bộ Xây Dựng, 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 lót dày 7cm trên lớp móng cấp phối đá dă,, suất chi phí xây dựng là: 10810 triệu đồng/km

Suất chi phí xây dựng đường giao thông dự kiến là:

SXD2018 = 10810\* (100.22%)6 = 10953 (triệu đồng)

Suất chi phí xây dựng đường trước thuế VAT (dự kiến) là:

SXD2018 = 9958 (triệu đồng)

* Sân bãi đỗ xe lấy theo dự toán các công trình tương tự là 1 triệu đồng/1m2 (Chưa bao gồm thuết VAT)
* **Tính toán chi phí xây dựng hệ thống kĩ thuật ngoài trời.**
* Hệ thống cấp điện ngoài nhà: chi phí dự kiến lấy cho hệ thống cấp điện ngoài nhà là 1,5% chi phí xây dựng các hạng mục chính (chưa bao gồm thuế VAT)
* Hệ thống cấp, thoát nước ngoài nhà: chi phí dự kiến lấy cho hệ thống cấp, thoát nước ngoài nhà là 2% chi phí xây dựng các hạng mục chính (chưa bao gồm thuế VAT)
* **Tính toán chi phí xây dựng hàng rào, cổng.**
* Hàng rào cao 1,8m, xây bằng tường gạch chỉ 220 có bổ trụ cao 0,6m, rào sắt cao 1,2m, đơn giá xây dựng 1m hàng rào tạm tính theo các công trình tương tự là 2,5 triệu đồng/m (chưa bao gồm VAT).
* Cổng ra vào sử dụng 1 cổng chính chi phí dự kiến là: 300 triệu đồng (bao gồm trụ cổng và cổng) và 2 cổng phụ chi phí dự kiến là 60 triệu đồng. Lấy trung bình là 210 triệu đồng (chưa bao gồ thuế VAT)
* **Tính toán chi phí vườn hoa, thảm cỏ, cây xanh**

- Đơn giá cho 1m2 vườn hoa thảm cỏ lấy theo công trình tương tự 0,15 triệu đồng/m2(chưa bao gồm thuế VAT)

- Dự kiến mối nhà đặt 6 cây cảnh trang trí, dự kiến tổng số cây cảnh sử dụng cho cả công trình là 234 cây. Đơn giá dự kiến là: 0,3 triệu đồng/ cây cảnh (chưa bao gồm thuế VAT).

- Cây xanh bao quanh dự án gồm cây xanh ven đường, trên vỉa hè,... Dự kiến khoảng 10m/ 1 cây => khoảng 250 cây. Đơn giá dự kiến mua cây xanh là 0,8 triệu đồng/ cây (chưa bao gồm thuế VAT).

* **Tính toán chi phí nhà quản lý, nhà bảo vệ**
* Nhà quản lý biệt thự: Nhà 1 tầng căn hộ khép kín, kết cấu tường gạch chịu lực, mái BTCT đổ tại chỗ. Theo quywwst định số 706/QĐ-BXD ngà 30/06/2017 của Bộ Xây Dựng, suất chi phí xây dựng loại nhà trên là 4,390 triệu đồng/ 1m2.

Suất chi phí xây dựng nhà quản lý dự kiến (chưa bao gồm thuế VAT) là

SXD2017 = 4.07 (triệu đồng)

* Nhà bảo vệ khu biệt thự: Nhà ở 1 tầng, tường bao xây gạch, mái tôn. Theo quyết định số 706/QĐ-BXD ngày 30/06/2017 của Bộ Xây Dựng, suất chi phí xây dựng loại nhà trên là 1,670 triệu đồng/ 1m2

Suất chi phí xây dựng nhà bảo vệ dự kiến (chưa bao gồm thuế VAT) là

SXD2017 = 1,548 (triệu đồng)

* **Tính toán chi phí xây dựng vỉa hè, sân chung.**
* Chi phí xây dựng vỉa hè lấy theo đơn giá dự kiến là 0,8 triệu đồng/ 1m2 sân vườn (chưa bao gồm thuế VAT).
* Chi phí xây dựng sân vườn, sân chơi chung lấy theo đơn giá dự kiến ở các công trình tương tự là 0,7 triệu đồng/1m2 (chưa bao gồm thuế VAT)
* **Tính toán chi phí san nền.**
* San nền bằng lớp cát đen dày 1m, chi phí dự kiến lấy theo các công trình tương tự là 0,05 triệu đồng/ 1m2 (chưa bao gồm thuế VAT)
* **Chi phí xây dựng các hạng mục khác**
* Trong dự án này lấy dự kiến bằng 0,5% chi phí xây dựng hạng mục chính.
* **Xác định chi phí xây dựng của dự án.**

Bảng 1.1. Chi phí xây dựng các hạng mục



## **1.2. Xác định chi phí thiết bị cho dự án (không bao gồm các dụng cụ, đồ dùng không thuộc tài sản cố định)**

### 1.2.1. Chi phí mua sắm thiết bị

Các căn cứ xác định:

* Căn cứ nhu cầu về trang thiết bị dùng trong dự án bao gồm các trang thiết bị trong nhà ở, các trang thiết bị dung trong quản lí điều hành dự án….
* Căn cứ vào thiết bị tính giá hiện trường xây lắp bao gồm giá mua, chi phí vận chuyển, kho bãi, bảo quản, bảo dưỡng thiết bị tại kho bẵi hiện trường
* Thuế giá trị gia tăng 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 (3) sau:

GMSTB = ) (3)

Trong đó:

Qi: Số lượng (cái) hoặc trọng lượng (T) thiết bị (hoặc nhóm TB) thứ i;

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

Mi = mi + ni + Ki + Vi + hi

mi: giá gốc của thiết bị thứ i tại nơi mua hoặc cảng VN;

ni: Chi phí vận chuyển 1 cái hoặc 1 tấn thiết bị thứ i;

Ki: Chi phí lưu kho, lưu bãi, lưu container....

Vi : Chi phí bảo quản, bảo dưỡng... tại hiện trường;

hi: Thuế và phí bảo hiểm...

Dựa theo bản vẽ thiết kế các hạng mục, ta có bảng thống kê số lượng phòng trong các hạng mục của dự án như sau. Các loại nhà:

* 11 nhà A, 7 nhà B, 12 nhà C, 9 nhà D.
* Nhà quản lí (NQL).
* Nhà bảo vệ (NBV).
* **Trang thiết bị quản lí và phục vụ chung cho dự án**
* Hệ thống máy phát điện.
* Một hệ thống PCCC chung toàn khu.
* Một hệ thống lọc & bơm nước.
* Mỗi biệt thự được trang bị thêm 1 máy hút bụi
* Một Bộ Video trung tâm & ăng ten trung tâm.

**Bảng thống kê số lượng phòng**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| STT | Loại phòng | Nhà A | Nhà B | Nhà C | Nhà D | Tổng |
| 1 | Số lượng | 11 | 7 | 12 | 9 | 39 |
| 2 | Phòng khách | 11 | 14 | 12 | 9 | 46 |
| 3 | Bếp + phòng ăn | 11 | 14 | 12 | 9 | 46 |
| 4 | Phòng ngủ | 44 | 42 | 48 | 36 | 170 |
| 5 | phòng SHC | 0 | 0 | 0 | 9 | 9 |
| 6 | Phòng vệ sinh nhỏ | 44 | 28 | 36 | 18 | 126 |
| 7 | Phòng tắm lớn | 11 | 0 | 24 | 18 | 53 |
| 8 | Phòng giặt | 11 | 14 | 12 | 9 | 46 |
| 9 | Phòng ngủ giúp việc | 0 | 0 | 0 | 9 | 9 |
| 10 | Phòng quần áo | 0 | 0 | 0 | 9 | 9 |
| 11 | Phòng thờ | 11 | 14 | 12 | 9 | 46 |
| 12 | Gara | 11 | 14 | 12 | 9 | 46 |
| 13 | Phòng máy phát điện | 0 | 0 | 0 | 9 | 9 |
| 14 | Phòng làm việc | 0 | 14 | 0 | 0 | 14 |
| 15 | Phòng đọc | 0 | 14 | 0 | 9 | 23 |
| 16 | Kho | 11 | 0 | 0 | 0 | 11 |

* Theo 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 43 inch, đầu đĩa + dàn âm thanh.
* Phòng ngủ : 01 điều hòa, 01 điện thoại nội bộ, 01 tivi LCD 32 inch, 01 giường đệm 1.2m hoặc 1.4 m, 01 tủ đứng 3 cánh có gương , 01 tủ lạnh 90 lít, 01 bàn trang điểm.
* Phòng Bếp + phòng ăn: 01 bếp ga, 01 tủ lạnh 320 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 to, 01 điện thoại
* Phòngthờ: 01 tủ thờ.
* Phòng thư viện: 01giá sách 3 tầng, 1 bàn làm việc, 01 dàn máy tính.
* Phòng thay đồ: 1 giá treo quần áo, tủ quần áo 2 cánh, gương lớn.
* Phòng trang điểm: 1 bàn trang điểm.
* Phòng trực bảo vệ: 01 bộ bàn ghế, 01 tivi 32 inch, 01 điện thoại, 01 giường đệm, 01 bàn ăn, 1 quạt treo tường.
* Phòng máy phát điện: 1 máy phát điện
* Gara + kho: mỗi gara cho phép chứa được 01 ôtô con 4 chỗ.
* Phòng điều hành: 01 ôtô.

Kết quả tính toán chi phí mua sắm thiết bị được thể hiện như bảng sau

Bảng 1.2. Chi phí mua sắm thiết bị

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| STT | Loại thiết bị | Đơn vị | SL | Đơn giá | Chi phí trước thuế | Thuế VAT (%) | Chi phí sau thuế |
| 1 | Tivi LED 42 inch | Chiếc | 55 | 13.650 | 750750 | 10 | 825825 |
| 2 | Tivi LED 32 inch | Chiếc | 216 | 10.000 | 2160000 | 10 | 2376000 |
| 3 | Điều hòa 2 chiều | Chiếc | 271 | 7.000 | 1897000 | 10 | 2086700 |
| 4 | Tủ lạnh 320lít | Chiếc | 46 | 12.000 | 552000 | 10 | 607200 |
| 5 | Bình nóng lạnh | Chiếc | 99 | 4.500 | 445500 | 10 | 490050 |
| 6 | Máy giặt 7.5 kg | Chiếc | 46 | 10.000 | 460000 | 10 | 506000 |
| 7 | Đầu đĩa + dàn âm thanh | Chiếc | 46 | 9.000 | 414000 | 10 | 455400 |
| 8 | Máy hút bụi | Chiếc | 46 | 4.500 | 207000 | 10 | 227700 |
| 9 | Bộ sofa nội thất | Bộ | 55 | 15.000 | 825000 | 10 | 907500 |
| 10 | Điện thoại bàn | Chiếc | 234 | 450 | 105300 | 10 | 115830 |
| 11 | Giường đôi | Chiếc | 170 | 6.720 | 1142400 | 10 | 1256640 |
| 12 | Giường đơn | Chiếc | 9 | 3.000 | 27000 | 10 | 29700 |
| 13 | Dàn máy tính để bàn | Dàn | 37 | 15.000 | 555000 | 10 | 610500 |
| 14 | Tủ quần áo 3 cánh | Chiếc | 170 | 7.500 | 1275000 | 10 | 1402500 |
| 15 | Tủ quấn áo 2 cánh | Chiếc | 18 | 5.000 | 90000 | 10 | 99000 |
| 16 | Giá treo quần áo | Chiếc | 9 | 2.000 | 18000 | 10 | 19800 |
| 17 | Bàn ghế ăn | Bộ | 46 | 5.000 | 230000 | 10 | 253000 |
| 18 | Tủ bếp | Bộ | 46 | 9.000 | 414000 | 10 | 455400 |
| 19 | Bếp ga âm | Chiếc | 46 | 8.000 | 368000 | 10 | 404800 |
| 20 | Lò vi sóng | Chiếc | 46 | 2.000 | 92000 | 10 | 101200 |
| 21 | Bàn trang điểm | Bộ | 170 | 1.800 | 306000 | 10 | 336600 |
| 22 | Bộ bàn làm việc | Bộ | 14 | 1.500 | 21000 | 10 | 23100 |
| 23 | Kệ sách 3 tầng | Chiếc | 23 | 500 | 11500 | 10 | 12650 |
| 24 | Gương | Chiếc | 188 | 500 | 94000 | 10 | 103400 |
| 25 | Tủ thờ | Chiếc | 46 | 10.000 | 460000 | 10 | 506000 |
| 26 | Tủ tài liệu | Chiếc | 37 | 4.500 | 166500 | 10 | 183150 |
| 27 | Máy in tài liệu | Chiếc | 37 | 2.100 | 77700 | 10 | 85470 |
| 28 | Máy fax | Chiếc | 37 | 2.000 | 74000 | 10 | 81400 |
| 29 | Quạt treo tường | Chiếc | 9 | 300 | 2700 | 10 | 2970 |
| 30 | Máy phát điện | Chiếc | 9 | 18.000 | 162000 | 10 | 178200 |
| 31 | Ô tô con 4 chỗ | Chiếc | 57 | 525.000 | 29925000 | 10 | 32917500 |
|  | Tổng | | | | 43328350 |  | 47661185 |

### Xác đinh chi phí lắp đặt thiết bị

\*Căn cứ xác định

-khối lượng công tác lắp đặt thiết bị hoặc giá thiết bị cần lắp đặt

-đơn giá lắp đặt thiết bị hoặc tỉ lệ chi phí lắp đặt so với giá trị thiết bị lắp đặt

-thuế giá trị gia tăng cho công tác lắp đặt

Ta có bảng chi phí lắp đặt thiết bị:

Bảng 1.3. Chi phí lắp đặt thiết bị

Đơn vị: 1000đ

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| STT | Loại thiết bị | Giá trị thiết bị lắp đặt | Tỷ lệ chi phí lắp đặt (%) | Chi phí trước thuế | Thuế VAT (%) | Chi phí sau thuế |
| 1 | Tivi LED 42 inch | 750750 | 1 | 7507.5 | 10 | 8258.25 |
| 2 | Tivi LED 32 inch | 2160000 | 1 | 21600 | 10 | 23760 |
| 3 | Điều hòa 2 chiều | 1897000 | 2 | 37940 | 10 | 41734 |
| 4 | Bình nóng lạnh | 552000 | 1 | 5520 | 10 | 6072 |
| 5 | Bộ sofa nội thất | 825000 | 1 | 8250 | 10 | 9075 |
| 6 | Giường đôi | 1142400 | 1 | 11424 | 10 | 12566.4 |
| 7 | Giường đơn | 27000 | 1 | 270 | 10 | 297 |
| 8 | Dàn máy tính để bàn | 555000 | 1 | 5550 | 10 | 6105 |
| 9 | Tủ bếp | 414000 | 1 | 4140 | 10 | 4554 |
| 10 | Bếp ga âm | 368000 | 1 | 3680 | 10 | 4048 |
| 11 | Bàn trang điểm | 306000 | 1 | 3060 | 10 | 3366 |
| 12 | Bộ bàn làm việc | 21000 | 1 | 210 | 10 | 231 |
| 13 | Kệ sách 3 tầng | 11500 | 2 | 230 | 10 | 253 |
| 14 | Tủ thờ | 460000 | 2 | 9200 | 10 | 10120 |
| 15 | Tủ tài liệu | 166500 | 2 | 3330 | 10 | 3663 |
| 16 | Máy in tài liệu | 77700 | 1 | 777 | 10 | 854.7 |
| 17 | Máy fax | 74000 | 1 | 740 | 10 | 814 |
| 18 | Quạt treo tường | 2700 | 2 | 54 | 10 | 59.4 |
| 19 | Máy phát điện | 162000 | 2 | 3240 | 10 | 3564 |
|  | Tổng | | | 126722.5 |  | 139394.75 |

Từ đấy ta có bảng tổng hợp chi phí thiết bị như sau:

Bảng 1.4. Tổng chi phí thiết bị

Đơn vị: 1000đ

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| STT | Nội dung | Chi phí trườc thuế | Thuế VAT (%) | Chi phí sau thuế |
| 1 | Chi phí mua sắm thiết bị | 43328350 | 10 | 47661185 |
| 2 | Chi phí lắp đặt thiết bị | 126722.5 | 10 | 139394.75 |
|  | Tổng cộng | 43455072.5 |  | 47800579.8 |

## **1.3. Xác định chi phí bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng, tái định cư**

a. Nội dung chi phí bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng, tái định cư

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

Khu đất của dự án là đất nông nghiệp trồng lúa, sẽ có các chi phí sau:

* Chi phí bồi thường cây lúa trên đất;
* Chi phí tổ chức bồi thường, giải phóng mặt bằng;
* Tiền thuê đất.

1. Các căn cứ xác định:

Diện tích đất sử dụng cho dự án: 18925 m². Khối lượng bồi thường giải phóng mặt bằng theo thực tế

* Căn cứ vào quy định hiện hành của Nhà nước về giá bồi thường, tái định cư tại địa phương nơi xây dựng công trình, được cấp có thẩm quyền phê duyệt hoặc ban hành, cụ thể là **Quyết định số 10/2017/QĐ-UBND** ngày 29/3 /2017 của UBND tp Hà Nội quyết định ban hành quy định về xác định đơn giá cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội trong Trường hợp mục đích sử dụng đất thuê để xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê đất đã có hạ tầng tại Quyết định về bảng giá các loại đất của UBND Thành phố ban hành hàng năm: Tỷ lệ % để tính đơn giá thuê đất bằng 1,5% giá đất theo mục đích sử dụng đất thuê.
* Căn cứ vào quyết định đền bù, giải phóng mặt bằng hiện hành của địa phương. Cụ thể là **Quyết định 10/2017/QĐ-UBND** ngày 29/3/2017 của UBND Thành phố Hà Nội.
* Mức giá đền bù lấy theongày 30/5/2017 về quy định giá các loại đất trên địa bàn Hà Nội năm 2017 của UBND Thành phố Hà Nội.
* Mức thuê đất hàng năm lấy theo **Quyết định số 15/2012/QĐ-UBND** ngày 04/7 /2012 của UBND thành phố Hà Nội về xác định đơn giá cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội.

1. Phương pháp xác định:

Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng tái định cư bao gồm: chi phí bồi thường tài sản trên đất, chi phí bồi thường đất, chi phí thuê đất

Trong dự án này giả sử khu đất dự án là khu đất nông nghiệp đang trồng lúa nên không có chi phí tái định cư và tổ chức tái định cư.

* Chi phí bồi thường
* Chi phí bồi thường tài sản trên đất

Giả thiết ban đầu đất sử dụng được lấy là đất đang trồng cây lúa nên chi phí bồi thường ở đây là chi phí bồi thường cây lúa. Giá bồi thường lúa lấy theo thông báo số 8802/STC-BGngày 30/12/2016 của UBND thành phố Hà Nội về bồi thường hoa màu năm 2017. Giá đền bù lúa tẻ trên đất nông nghiệp của Hà Nội là 7.000đ/m²

* Chi phí bồi thường lúa: GBT = 7.000đ x 18925 m² = 132.5 (triệu đồng)
* Chi phí bồi thường đất

Theo điều 6 nghị định số 10/2017 /NĐ-UBND của thành phố Hà Nội hoặc Thực hiện điểm đ, khoản 4 Điều 114 Luật Đất đai và Khoản 4 Điều 3 Nghị định [01/2017/NĐ-CP](https://thuvienphapluat.vn/phap-luat/tim-van-ban.aspx?keyword=01/2017/N%C4%90-CP&area=2&type=0&match=False&vc=True&lan=1) về sửa đổi, bổ sung Khoản 2 Điều 18 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP thì Sau khi thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án, UBND cấp huyện (nơi có đất thu hồi) có trách nhiệm tổ chức điều tra, khảo sát giá đất phổ biến trên thị trường. Trường hợp giá đất điều tra, khảo sát có thay đổi so với giá đất quy định tại bảng giá đất do UBND Thành phố ban hành thì đề xuất hệ số điều chỉnh giá đất, báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì cùng Sở Tài chính và các đơn vị liên quan xem xét, trình Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định; Trường hợp giá đất điều tra, khảo sát phù hợp với bảng giá đất do UBND Thành phố ban hành thì áp dụng theo bảng giá đất.

Giá đất nông nghiệp trồng lúa nước ở khu vực huyện Gia Lâm năm 2017 là 162.000đ/m² (căn cứ thông tư 94/2011-BTC, bảng số 1 đi kèm quyết định 96/2014/QĐ-UBND)

* Chi phí bồi thường đất là:

GBTĐ = 0.162\* 18925= 3065.85 (triệu đồng)

* Chi phí thuê đất trong thời gian xây dựng

GT = FMB \* G1N\* TXD

**-** FMB: Tổng diện tích mặt bằng, F =18925 m2

-TXD: thời gian thuê đất gồm thời gian xây dựng TXD= 2 năm

-G1N: Giá thuê đất 1 năm**.** Theo thông tư 94/2011-BTC G­1N =1,5% giá 1 m2 đất. Theo bảng số 6 kèm theo **QĐ 19/2017/QĐ-UBND** ban hành ngày 30/5/2017 của UBND TP Hà Nội tại Huyện Gia Lâm có giá đất 1m2 ­lấy bằng 4,085 triệu đồng.

**G1N**= 1,5%\*4,085 = 0.061275 (triệu đồng/m2)

**GT** = 18925\*0.061275\*2 = 2319.3 (triệu đồng)

* Chi phí hỗ trợ

Theo khoản 3, điều 21 NĐ 23/2014/QD – UBND TP HN ngày 20/6/2014 : Mức ổn định đời sống cho 1 nhân khẩu theo quy định tại điều 19 nghị định số 47/2014/ NĐ-CP được tính bằng tiên tương đương 30kg gạo/tháng theo giá Sở Tài Chính công bố hàng năm, chi trả 01 lần khi thực hiện chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ. Giá thiết có 150 nhân khẩu, lấy giá tham khảo là 15.000 VNĐ trên 1 kg gạo, tính hỗ trợ trong vòng 12 tháng

Chi phí hỗ trợ ổn định đời sống **= 150\*30\*0.015\*12= 810 triệu VNĐ**

*+ Chi phí hỗ trợ việc làm*:

Theo điều 20 Quyết định 47/2014 quy định hộ gia đình ,cá nhân trực tiếp sản suất 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 để 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

**GHTVL =** 2\*3065.85= 6131.7 ( triệu đồng)

*Chi phí tổ chức bồi thường*:

Theo khoản 1 điều 3 Thông tư số 74/2015/TT/BTC quy định: 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.

**GTC**=1.5%\*( **GBTĐ + GBTL + GÔĐĐS + GHTVL**)

=1,5%\*(3065.85+132.5+810+6131.7)=152.1( Triệu đồng )

**Bảng Tổng hợp chi phí bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng**

Bảng 1.5. Tổng chi phí bồi thường, GPMB và tái định cư

Đơn vị: triệu đồng

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| TỔNG CHI PHÍ BỒI THƯỜNG, GP MẶT BẰNG VÀ TÁI ĐỊNH CƯ  ( Đơn vị : triệu đồng ) | | |
| STT | Nội dung | Chi phí trước thuế |
| 1 | Chi phí bồi thường đất | 3065.85 |
| 2 | Chi phí bồi thường tài sản trên đất (lúa) | 132.5 |
| 3 | Chi phí hỗ trợ ổn định đời sống | 810 |
| 4 | Chi phí hỗ trợ việc làm | 6131.7 |
| 5 | Chi phí tổ chức bồi thường | 152.1 |
| Tổng chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng và tái định cư | | 10292.15 |

## **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)**

1. Các căn cứ xác định:

**Các thông tư, quyết định:**

* 1. Căn cứ **Thông tư 06/2016/TT-BXD** ngày 10/03/2016 của Bộ Xây Dựng về hướng dẫn xác định và quản lí chi phí đầu tư xây dựng
  2. Căn cứ **Nghị định số** **32/2015/NĐ-CP** ngày 25/3/2015 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng
  3. Căn cứ **Quyết định 79/QĐ-BXD** ngày 15/02/2017 của Bộ Xây Dựng về việc công bố định mức chi phí quản lí dự án và tư vấn đầu tư xây dựng công trình.
  4. Căn cứ vào khối lượng và đơn giá ở huyện Long Biên
  5. Căn cứ vào mức thuế suất giá trị gia tăng (T­GTGT =10%), bảo hiểm theo quy định

1. Tính Toán

Ta có:

GQL,TV,K =(GQL,TV,K)ĐMTL + (GQL,TV,K)KĐMTL

* Trong đó : (GQL,TV,K)ĐMTL : chi phí quản lý, chi phí tư vấn, chi phí khác được tính theo định mức tỷ lệ
* (GQL,TV,K)KĐMTL : chi phí quản lý, chi phí tư vấn, chi phí khác không tính theo định mức tỷ lệ

**1) Chi phí quản lí dự án**

**GQLDA = NQLDA \* (GXD + GTB)**

(GXD + GTB): Chi phí xây dựng và chi phí thiết bị chưa có thuế GTGT

**GXD + GTB**= 141038.13 + 43455.073 = 184493.2025(triệu đồng)

-: định mức chi phí quản lý dự án tính theo tỷ lệ %. Tra theo Bảng số 1: Định mức chi phí quản lý dự án định mức số 79/QĐ-BXD ngày 15/02/2017 ta có:



Trong đó:

* : là định mức chi phí quản lí dự án theo quy mô chi phí xây dựng và chi phí thiết bị cần tính : tỷ lệ %
* : là quy mô chi phí xây dựng và chi phí thiết bị cần tính định mức chi phí quản lí dự án; đơn vị tính triệu đồng
* : là quy mô chi phí xây dựng và chi phí thiết bị cận dưới quy mô chi phí xây dựng và chi phí thiết bị cần tính định mức; đơn vị tính triệu đồng
* : là quy mô chi phí xây dựng và chi phí thiết bị cận trên quy mô chi phí xây dựng và chi phí thiết bị cần tính định mức; đơn vị tính triệu đồng
* : là định mức chi phí quản lí dự án tương ứng với đơn vị tính %
* : là định mức chi phí quản lí dự án tương ứng với đơn vị tính %

Nội suy theo bảng số 1 ta có = 1.815%

Vậy chi phí quản lý dự án :

**GQLDA =** 1.815 % \* 184493.2025 =3348.5515 ( triệu đồng )

1. **Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi**

GLDA = NLDA \* (GXD + GTB)

NLDA: định mức chi phí lập dự án tính theo tỷ lệ %. Tra theo bảng số 3 quyết định 79/QĐ-BXD ngày 15/02/2017 ta có**:**

NLDA  = 0.42246%

Vậy chi phí lập dự án :

GLDA  = 0.42246% \* 1844993.2025 = 779.41 ( triệu đồng )

1. **Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi của dự án**

GTTHQ = NTTHQ \* (GXD + GTB)

Trong đó:

NTHQ: định mức chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi của dự án, tính theo tỷ lệ %. Tra theo bảng số 16 quyết định 79/QĐ-BXDta có:

NTTHQ = 0.0742%

GTTHQ = 0.0742%\*184493.2025 = 136.894 (triệu đồng)

1. **Chi phí thiết kế**

\***Chi phí thiết kế phần xây dựng các hạng mục công trình:**

Chi phí thiết kế bản vẽ thi công xác định như sau: (theo bảng 6 quyết định 79/QĐ-BXD ngày 15/02/2017)

CTK = CXD\* Nt \* (0,9k+0,1)

Trong đó

CTK: chi phí thiết kế xây dựng.

CXD : chi phí xây dựng tương ứng với loại, cấp của từng công trình trong tổng mức đầu tư được duyệt ( triêu đồng).

Nt: định mức chi phí thiết kế theo công bố đơn vị tính :tỉ lệ %

k:   Hệ số điều chỉnh giảm định mức chi phí thiết kế do:  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 hai: k = 0,36; công trình thứ ba trở đi: k = 0,18.

0,1: Chi phí giám sát tác giả (10%).

* 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 suất) của cả dự án GXD = 141038.23 ( triệu đồng )

+ Chi phí xây dựng (Chưa có Thuế suất) của từng hạng mục là:

GXDA = 27720.512 ( Triệu đồng )

GXDB = 23835.705 ( Triệu đồng )

GXDC = 24912.617 ( Triệu đồng )

GXDD = 32766.975 ( Triệu đồng )

+ Cấp công trình xây dựng dân dụng

- Nhà A,B,C,D có Chiều cao <= 6 tầng và là kiểu nhà biệt thự

=> Như vậy nhà A, B, C, D là công trình cấp III

- Xác định mức chi phí thiết kế: (tra theo bảng 6: mục 11-IV của quyết định 79/QĐ-BXD năm 2017) + NTKA= 2.83%

+ NTKB=2.89%

+ NTKC=2.873%

+ NTKD =2.75%

**Chi phí thiết kế hạng mục công trình chính tổng hợp ở bảng sau:**



Vậy chi phí thiết kế là 7974.483 triệu đồng (trước thuế VAT)

**5. Chi phí khảo sát thiết kế**

Tạm tính chi phí khảo sát thiết kế bằng 30% chi phí thiết kế

Gkstk= 30%\*Gtk

=30%\*7974.483 = 2392.345 triệu đồng

* Chi phí khảo sát thiết kế sau thuế: (10%) = 2631.58 (triệu đồng)

**6. Chi phí thẩm tra thiết kế**

Công thức: GTTTK = NTTTK \* GXD

+ Trong đó:

GXD: Chi phí xây dựng hạng mục chính; GXD = 141038.13 ( triệu đồng )

NTTTK: Định mức chi phí thẩm tra thiết kế theo tỉ lệ % (theo bảng 17 mục VI quyết định 79/QĐ-BXD năm 2017); NTTTK = 0.129 %

GTTTK =0.129 % \*141038.13 =181.94 triệu đồng

7. Chi phí thẩm tra dự toán

- Công thức: GTTDT = NTTDT \* GXD

+ Trong đó:

GXD: Chi phí xây dựng hạng mục chính; GXD = 141038.13 ( triệu đồng )

NTTDT: Định mức chi phí thẩm tra dự toán (Tra theo bảng số 18 mục VII quyết định 79/QĐ-BXD năm 2017); NTTDT = 0,126%.

GTTDT = 0,126% \* 141038.13 = 177.71 ( triệu đồng )

8. Chi phí tư vấn đấu thầu

Chi phí tư vấn đấu thầu bao gồm chi phí tư vấn đấu thầu thi công xây dựng (GTVXD) và chi phí tư vấn đấu thầu cung cấp lắp đặt thiết bị (GTVTB)

* Chi phí tư vấn đấu thầu thi công xây dựng:

- Công thức: GTVXD = NTVXD\*GXD

+ Trong đó:

GXD: Chi phí xây dựng hạng mục chính; GXD = 141038.13(triệu đồng )

NTVXD: Định mức chi phí tư vấn đấu thầu theo tỉ lệ (Tra theo bảng 20 mục IX quyết định số 79/QĐ-BXD năm 2017); NTVXD = 0,107%.

GTVXD = 0,107%.\* 141038.13= 150.91( triệu đồng)

* Chi phí tư vấn đấu thầu cung cấp lắp đặt thiết bị:

- Công thức**: GTVTB = NTVTB \* GTB**

+ Trong đó:

**GTB** : Chi phí thiết bị: **GTB** = 43455.072 ( triệu đồng )

NTVTB: Định mức chi phí tư vấn đấu thầu cung cấp lắp đặt thiết bị (Tra theo bảng 21 quyết định số 79/QĐ-BXD năm 2017); **NTVTB** = 0,217 %.

**GTVTB** = 0,217 %.\* 43455.072 = 94.3 ( triệu đồng)

Vậy chi phí tư vấn đấu thầu:

**GTVĐT = GTVXD + GTVTB**=150.91+ 94.3 =177.583 ( triệu đồng)

**9)Chi phí giám sát thi công:**

Chi phí giám sát thi công bao gồm chi phí giám sát xây dựng (GGSXD) và chi phí giám sát lắp đặt thiết bị (GGSTB).

+ Chi phí giám sát xây dựng:

Công thức: GGSXD = NGSXD \* GXD

Trong đó:

GXDC: Chi phí xây dựng hạng mục chính; GXD = 141038.13 (triệu đồng )

NGSXD: Định mức chi phí giám sát thi công xây dựng theo tỉ lệ (Tra theo bảng 22 quyết định số 79/QĐ-BXD; NGSXD = 1,722%.

* GGSXD = 1.722% \* 141038.13 = 2428.68 (triệu đồng)

+Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị:

Công thức: GGSTB = NGSTB \* GTB

Trong đó:

GTB : Chi phí thiết bị; GTB =43455.072 ( triệu đồng )

NGSTB: Định mức chi phí giám sát lắp đặt thiết bị (Tra theo bảng 23 quyết định số 79/QĐ-BXD); NGSTB = 0.622%.

* GGSTB = 0,622%\* 43455.072 = 270.29 ( triệu đồng)

Vậy chi phí giám sát thi công:

G­GSTC = GGSTB + GGSXD = 270.29 + 2428.68 = 2698.97 (Triệu đồng)

**10) Chi phí kiểm định sự phù hợp về chất lượng công trình xây dựng:**

Tạm tính bằng 30% G­GSTC

G­KĐSPH = 30%\* G­GSTC = 30% \*2698.97 = 809.69 ( triệu đồng)

**11)** **Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán**

(Theo khoản 1 ,điều 21, Thông tư số 09/2016/TT-BTC ban hành ngày 18/01/2016)

 Định mức chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán (ký hiệu là KTTPD) được xác định theo công thức tổng quát sau:

Trong đó:

+ Ki: Định mức chi phí tương ứng với dự án cần tính (đơn vị tính: %);

+ Ka: Định mức chi phí tương ứng với dự án cận trên (đơn vị tính: %);

+ Kb: Định mức chi phí tương ứng với dự án cận dưới (đơn vị tính: %);

+ Gi: Tổng mức đầu tư của dự án cần tính, đơn vị: tỉ đồng;

+ Ga: Tổng mức đầu tư của dự án cận trên, đơn vị: tỷ đồng;

+ Gb: Tổng mức đầu tư của dự án cận dưới, đơn vị: tỷ đồng.

**Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán**

Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán tối đa = Ki-TTPD % x Tổng mức đầu tư

(Theo khoản 1 ,điều 21, Thông tư số 09/2016/TT-BTC ban hành ngày 18/01/2016)

Tổng mức đầu tư tạm tính của dự án

TMĐT (sơ bộ) = GXD + GTB + GQL,TV,K

Trong đó

GQL,TV,K= 15%( GXD + GTB)

* **TMĐT** (sơ bộ)= GXD + GTB+15%( GXD + GTB)=212167.177(triệu đồng)

 KTTPD = 0.333%

Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán là:

GTT,PDQT = 0.333%\*212167.177= 706.52 (triệu đồng)

**12. Chi phí kiểm toán**

- Công thức: GKT = NKT \* TTMĐT

TMĐTDA: Tổng mức đầu tư của dự án; TMĐTDA = 212167.177 ( triệu đồng).

NKT: Định mức chi phí kiểm toán quyết toán tính theo tỉ lệ (điều 21, Thông tư 09/2016/TT-BTC); NKT= 0.505%.

GKT = 0,505% \* 212167.177= 1071.44 triệu đồng)

**13. Chi phí bảo hiểm công trình**

Căn cứ Nghị định số [119/2015/NĐ-CP](https://thuvienphapluat.vn/phap-luat/tim-van-ban.aspx?keyword=119/2015/N%C4%90-CP&area=2&type=0&match=False&vc=True&lan=1" \t "_blank) ngày 13 tháng 11 năm 2015 của chính phủ quy địngbảo hiểm bắt buộc trong hoạt động đầu tư xây dựng

Căn cứ Thông tư  329/2016/TT-BTC ban hành ngày 26 tháng 12 năm 2016

GBHCT= KBH\* TMĐT( sơ bộ )

Với KBH tra Phụ lục 7 Thông tư  329/2016 có

KBH=0.2% mức khấu trừ là M

GBHCT= 0.2% \*212167.177 =424.33 ( triệu đồng)

**14. Chi phí hạng mục chung**

Chi phí hạng mục chung gồm chi phí xây dựng nhà tạm để ở và điều hành thi công tại hiện trường, chi phí di chuyển thiết bị thi công và lực lượng lao động đến và ra khỏi công trường, chi phí an toàn lao động, chi phí bảo đảm an toàn giao thông phục vụ thi công (nếu có), chi phí bảo vệ môi trường cho người lao động trên công trường và môi trường xung quanh, chi phí hoàn trả mặt bằng và hạ tầng kỹ thuật do bị ảnh hưởng khi thi công công trình (nếu có), chi phí thí nghiệm vật liệu của nhà thầu và một số chi phí có liên quan khác liên quan đến công trình

* Chi phí hạng mục chung:

+ Chi phí xây dựng và chi phí thiết bị của dự án:

G XD + G TB =184493.198 (triệu đồng)

+Chi phí nhà tạm tại hiện trường để ở và điều hành thi công lấy bằng 1% chi phí xây dựng và chi phí thiết bị

+Chi phí hạng mục chung không xác định được từ khối lượng thiết kế lấy bằng 2.5% chi phí xây dựng và chi phí thiết bị

+Chi phí hạng mục chung khác: lấy bằng 0.5% chi phí xây dựng và chi phí thiết bị

=> Chi phí hạng mục chung: (1+2.5+0.5) % \* GXD,TB =7379.723 (triệu đồng)

Từ các nội dung trên chi phí quản lý, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí khác được tổng hợp ở bảng sau :

Bảng 1.6. Chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí khác

Đơn vị: triệu đồng

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| STT | Loại chi phí | Phương pháp tính | CPTT | Thuế suất | CPST |
| 1 | Chi phí quản lý dự án | Theo ĐMTL | 3348.55 | 10% | 3683.407 |
| 2 | Chi phí lập dự án | Theo ĐMTL | 779.41 | 10% | 857.351 |
| 3 | CP thẩm tra tính hiệu quả của dự án | Theo ĐMTL | 136.89 | 10% | 150.583 |
| 4 | Chi phí thiết kế | Theo ĐMTL | 7974.48 | 10% | 8771.931 |
| 5 | Chi phí khảo sát thiết kế | 30% CPTK | 2392.34 | 10% | 2631.579 |
| 6 | Chi phí thẩm tra thiết kế | Theo ĐMTL | 181.94 | 10% | 200.133 |
| 7 | Chi phí thẩm tra dự toán | Theo ĐMTL | 177.71 | 10% | 195.479 |
| 8 | Chi phí tư vấn đấu thầu | Theo ĐMTL | 245.21 | 10% | 269.729 |
| 9 | Chi phí giám sát thi công | Theo ĐMTL | 2698.97 | 10% | 2968.864 |
| 10 | Chi phí kiểm định | 30% CPGSTC | 809.69 | 10% | 890.659 |
| 11 | Chi phí thẩm tra | Theo ĐMTL | 706.52 | 10% | 777.168 |
| 12 | Chi phí kiểm toán | Theo ĐMTL | 1071.44 | 10% | 1178.589 |
| 13 | Chi phí bảo hiểm công trình | 2% (GXD+GTB) | 4243.34 | 10% | 4667.678 |
| 14 | Chi phí hạng mục chung | 4% (GXD+GTB) | 7379.73 | 10% | 8117.701 |
| Tổng | | | 32146.23 | 10% | 35360.852 |

## **Dự trù vốn lưu động ban đầu cho dự án**

- **Căn cứ xác định**: Căn cứ vào dự trù vốn lưu động trong khâu dự trữ, trong sản xuất và trong lưu thông hoặc căn cứ vào chi phí vận hành hàng năm và tỉ lệ vốn lưu động so với chi phí vận hành, hoặc tính theo tỉ lệ % so với doanh thu bán sản phẩm. Trong dự án này sử dụng theo tỉ lệ % so với doanh thu cho thuê diện tích.

- Tỷ lệ % nhu cầu vốn lưu động so với chi phí hoạt động trong năm (10% - 15%).(Trong Dự án này ta chọn nhu cầu vốn lưu động bằng 10% doanh thu cho thuê diện tích)

- Ghi chú: Dự trù vốn lưu động ban đầu trong tổng mức đầu tư của dự án lấy bằng nhu cầu vốn lưu động ở năm thứ nhất, nhưng không nhỏ hơn tổng lượng vốn lưu động dùng cho mua sắm các dụng cụ, trang bị cho dự án không thuộc tài sản cố định.

Bảng 1.7: Chi phí mua sắm công cụ dụng cụ

Đơn vị: triệu đồng

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| STT | Loại dụng cụ | Đơn vị | SL | Đơn giá | Chi phí trước thuế | Thuế suất | Chi phí sau thuế |
| 1 | Bàn uống nước | Chiếc | 170 | 1.2 | 204 | 10% | 224.4 |
| 2 | Ghế thấp ngồi uống nước | Chiếc | 340 | 0.35 | 119 | 10% | 130.9 |
| 3 | Hộp màn | Chiếc | 180 | 0.45 | 81 | 10% | 89.1 |
| 4 | Nệm trải giường đôi | Chiếc | 170 | 3 | 510 | 10% | 561 |
| 5 | Nệm trải giường đơn | Chiếc | 10 | 2 | 20 | 10% | 22 |
| 6 | Ga trải giường | Chiếc | 180 | 1 | 180 | 10% | 198 |
| 7 | Màn tuyn | Chiếc | 180 | 0.25 | 45 | 10% | 49.5 |
| 8 | Vỏ gối | Chiếc | 350 | 0.1 | 35 | 10% | 38.5 |
| 9 | Ruột gối | Chiếc | 350 | 0.15 | 52.5 | 10% | 57.75 |
| 10 | Đèn ngủ nấm | Chiếc | 170 | 0.5 | 85 | 10% | 93.5 |
| 11 | Chăn lên | Chiếc | 180 | 1.5 | 270 | 10% | 297 |
| 12 | Ri đô che cửa | Bộ | 250 | 0.5 | 125 | 10% | 137.5 |
| 13 | Thảm chân giường | Chiếc | 170 | 0.5 | 85 | 10% | 93.5 |
| 14 | Thảm chùi chân | Chiếc | 670 | 0.15 | 100.5 | 10% | 110.55 |
| 15 | Ấm chén uống nước | Bộ | 244 | 1.11 | 270.84 | 10% | 297.92 |
| 16 | Cốc thủy tinh | Chiếc | 1464 | 0.04 | 58.56 | 10% | 64.416 |
| 17 | Bình thủy tinh | Chiếc | 244 | 0.5 | 122 | 10% | 134.2 |
| 18 | Phích đựng nước sôi | Chiếc | 244 | 0.2 | 48.8 | 10% | 53.68 |
| 19 | Đĩa kê cốc thủy tinh | Chiếc | 1464 | 0.05 | 73.2 | 10% | 80.52 |
| 20 | Gạt tàn thuốc lá | Chiếc | 244 | 0.03 | 7.32 | 10% | 8.052 |
| 21 | Lọ hoa | Chiếc | 290 | 0.4 | 116 | 10% | 127.6 |
| 22 | Hộp đựng chè | Chiếc | 244 | 0.06 | 14.64 | 10% | 16.104 |
| 23 | Bô nhựa đổ nước | Chiếc | 244 | 0.07 | 17.08 | 10% | 18.788 |
| 24 | Sọt rác nhựa | Chiếc | 670 | 0.07 | 46.9 | 10% | 51.59 |
| 25 | Mắc treo quần áo | Chiếc | 7310 | 0.01 | 73.1 | 10% | 80.41 |
| 26 | Dép đi trong nhà | Đôi | 645 | 0.08 | 51.6 | 10% | 56.76 |
| 27 | Tranh treo tường | Chiếc | 244 | 1.2 | 292.8 | 10% | 322.08 |
| 28 | Bàn chải quần áo | Chiếc | 225 | 0.03 | 6.75 | 10% | 7.425 |
| 29 | Gương | Chiếc | 470 | 0.5 | 235 | 10% | 258.5 |
| 30 | Giá treo quần áo | Chiếc | 326 | 0.65 | 211.9 | 10% | 233.09 |
| 31 | Đèn điện | Chiếc | 718 | 0.24 | 172.32 | 10% | 189.55 |
| 32 | Đèn trang trí | Chiếc | 273 | 0.16 | 43.68 | 10% | 48.048 |
| 33 | Giá phơi đồ | Chiếc | 42 | 0.65 | 27.3 | 10% | 30.03 |
| 34 | Bàn chải đánh giày | Chiếc | 48 | 0.03 | 1.44 | 10% | 1.584 |
| 35 | Đồng hồ treo tường | Chiếc | 46 | 0.2 | 9.2 | 10% | 10.12 |
| 36 | Hộp y tế | Chiếc | 46 | 0.08 | 3.68 | 10% | 4.048 |
| 37 | Bàn làm việc phòng ngủ | Chiếc | 170 | 1.8 | 306 | 10% | 336.6 |
| 38 | Ghế làm việc | Chiếc | 170 | 0.8 | 136 | 10% | 149.6 |
|  | Tổng cộng | | | | 4258.11 | 10% | 4683.9 |

* + - * Dự trù 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.
      * Ta dử dụng cách theo tỷ lệ % so với doanh thu cho thuê diện tích để xác định nhu cầu vốn lưu động ban đầu cho dự án.
      * Doanh thu cho thuê được xác định bằng công thức :

DTcho thuê = Scho thuê x Gcho thuê.

* Trong đó : Scho thuê­= diện tích .

Dự kiến : Gcho thuê  = 1.2 triệu đồng /1 m2 / 1 tháng .

* + - * Diện tích sàn cho thuê chiếm 80 % tổng diện tích sàn :

Scho thuê = 15946.8\*80 % = 12757.44 m2

* + - * Doanh thu cho thuê diện tích năm đầu tiên là :

DTcho thuê năm 1 = 12757.44 \* 1.2\* 12 \* 75%= 137780.352 triệu đồng . (Giả sử công suất cho thuê năm đầu tiên là 75 %)

* Doanh thu cho thuê năm đầu tiên theo công suất (công suất 75 %) :

DT cho thuê năm thứ 1 = 137780.352 triệu đồng.

* + - * Tỷ lệ vốn lưu động so với doanh thu khoảng 10% đến 15%. Ở đây ta lấy tỷ lệ vốn lưu động so với doanh thu là 10%
* Nhu cầu vốn lưu động ở năm thứ 1 là :

10% \* DT = 13778.04 triệu đồng.

Nhu cầu vốn lưu động = Vốn lưu động công cụ dụng cụ + 10% \*DT

= 4683.9 + 13778.04 = 18461.94 triệu đồng

Dự trù vốn lưu động ban đầu trong tổng mức đầu tư của dự án là 18461.94 triệu đồng.

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

Bảng 1.8. Tổng hợp vốn đầu tư chưa tính lãi vay trong thời gian xây dựng và dự phòng

Đơn vị: triệu đồng

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| STT | Nội dung | Chi phí trước thuế | Thuế suất | Chi phí sau thuế |
| 1 | Chi phí xây dựng | 141038.125 | 10% | 155141.9377 |
| 2 | Chi phí thiết bị | 43555.432 | 10% | 47910.97465 |
| 3 | Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, tái định cư | 10292.15 | 0% | 10292.15 |
| 4 | Chi phí quản lý | 4057.27 | 0% | 4057.274078 |
| Chi phí tư vấn xây dựng và các chi phí khác | 28099.59 | 10% | 30909.55294 |
| 5 | Vốn lưu động ban đầu | 18461.961 | 0% | 18461.961 |
|  | Tổng cộng | 245504.535 |  | 266773.8503 |

## **1.7. Lập kế hoạch huy động vốn xác định dự phòng phí**

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

GDP = GDP1+GDP2

1. **Dự phòng khối lượng phát sinh**

GDP1 = 10% \*(GXD + GTB + GMB+GQLDA+GTV+GK)

=

1. **Dự phòng trượt giá**

**b.1. Kế hoạch huy động vốn của dự án theo tiến độ thực hiện dự án**

Căn cứ xác định:

- Tiến độ thực hiện đầu tư của dự án :

o Thời gian thực hiện dự án là 1.75 năm, tiến độ thực hiện dự án thể hiện theo quý.

- Nguồn vốn của dự án

- Nhu cầu sử dụng vốn trong các giai đoạn thực hiện dự án.

Lập bảng tiến độ thực hiện đầu tư của dự án :

o Tiến độ thực hiện dự án được thể hiện như bảng sau :

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN DỰ ÁN | | | | | | | | |
| STT | Nội dung công việc | Năm thứ 1 ( năm 2018) | | | Năm thứ 2 ( năm 2019) | | | |
| Quý II | Quý III | Qúy IV | Quý I | Quý II | Quý III | Quý IV |
| 1 | **Giai đoạn chuẩn bị đầu tư** |  |  |  |  |  |  |  |
| Lập dự án khả thi |  |  |  |  |  |  |  |
| Thẩm tra tính hiệu quả và khả thi của dự án |  |  |  |  |  |  |  |
| 2 | **Giai đoạn thực hiện đầu tư** |  |  |  |  |  |  |  |
| Chi phí bồi thường GPMB |  |  |  |  |  |  |  |
| Khảo sát thiết kế |  |  |  |  |  |  |  |
| Thiết kế |  |  |  |  |  |  |  |
| Thẩm tra thiết kế |  |  |  |  |  |  |  |
| Thẩm tra dự toán |  |  |  |  |  |  |  |
| Tư vấn đấu thầu |  |  |  |  |  |  |  |
| Giám sát thi công |  |  |  |  |  |  |  |
| Xây dựng công trình |  |  |  |  |  |  |  |
| Bảo hiểm công trình |  |  |  |  |  |  |  |
| Mua sắm và lắp đặt thiết bị |  |  |  |  |  |  |  |
| Kiểm định sự phù hợp chất lượng |  |  |  |  |  |  |  |
| Quản lí dự án |  |  |  |  |  |  |  |
| Huy động vốn ban đầu |  |  |  |  |  |  |  |
| Chi phí còn lại khác |  |  |  |  |  |  |  |
| 3 | **Giai đoạn kết thúc đầu tư** |  |  |  |  |  |  |  |
| Thẩm tra phê duyệt quyết toán |  |  |  |  |  |  |  |
| Kiểm toán, quyết toán |  |  |  |  |  |  |  |

Dựa theo nhu cầu sử dụng vốn trong các giai đoạn thực hiện đầu tư dự án , ta lập kế hoạch huy động vốn theo bảng sau:

Bảng tổng hợp vốn đầu tư chưa có lãi vay trong thời gian xây dựng và dự phòng

Đơn vị: triệu đồng

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| STT | Nội dung | Chi phí trước thuế | Thuế suất | Chi phí sau thuế |
| 1 | Chi phí xây dựng | 141038.125 | 10% | 155141.9377 |
| 2 | Chi phí thiết bị | 43555.432 | 10% | 47910.97465 |
| 3 | Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, tái định cư | 10292.15 | 0% | 10292.15 |
| 4 | Chi phí quản lý | 4057.27 | 0% | 4057.274078 |
| Chi phí tư vấn xây dựng và các chi phí khác | 28099.59 | 10% | 30909.55294 |
| 5 | Vốn lưu động ban đầu | 18461.961 | 0% | 18461.961 |
|  | Tổng cộng | 245504.535 |  | 266773.8503 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Bảng tổng hợp vốn cần huy động | | | | |
| Đợi vị: triệu đồng | | | | |
| STT | Nội dung | Chi phí trước thuế | Thuế VAT | Chi phí sau thuế |
| 1 | Chi phí xây dựng | 141038.13 | 10% | 155141.9 |
| 2 | Chi phí thiết bị | 43555.432 | 10% | 47910.97 |
| 3 | Chi phí bồi thường, GPMB | 10292.15 | 0% | 10292.15 |
| 4 | Vốn lưu động | 18461.961 | 0% | 18461.96 |
| 5 | Chi phí quản lý dự án | 3350.37 | 0% | 3350.373 |
| 6 | Chi phí lập dự án | 779.83 | 10% | 857.8173 |
| 7 | Chi phí thẩm tra tính hiệu quả của DA | 136.97 | 10% | 150.6653 |
| 8 | Chi phí thiết kế | 7974.48 | 10% | 8771.931 |
| 9 | Chi phí khảo sát thiết kế | 2392.34 | 10% | 2631.579 |
| 10 | Chi phí thẩm tra thiết kế | 181.94 | 10% | 200.1331 |
| 11 | Chi phí thẩm tra dự toán | 177.71 | 10% | 195.4788 |
| 12 | Chi phí tư vấn đấu thầu | 245.43 | 10% | 269.9687 |
| 13 | Chi phí giám sát thi công | 2699.59 | 10% | 2969.55 |
| 14 | Chi phí kiểm định sự phù hợp | 809.88 | 10% | 890.8651 |
| 15 | Chi phí kiểm toán | 1072.03 | 10% | 1179.23 |
| 16 | Chi phí bảo hiểm công trình | 4245.65 | 10% | 4670.217 |
| 17 | Chi phí thẩm tra phê duyệt quyết toán | 706.90 | 0% | 706.901 |
| 18 | Chi phí khác | 7383.74 | 10% | 8122.116 |
|  | Tổng vốn cần huy động | 245504.54 |  | 266773.9 |

1. **Tính chi phí dự phòng**

Theo phụ lục I, thông tư số 04/2010/TT-BXD ngày 26 tháng 5 năm 2010 về hướng dẫn lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình:

- Chi phí dự phòng (GDP) được xác định bằng tổng của chi phí dự phòng cho yếu tố khối lượng công việc phát sinh (GDP1) và chi phí dự phòng do yếu tố trượt giá ( GDP2) theo công thức:

GDP= GDP1 + GDP2

Chi phí dự phòng cho yếu tố khối lượng công việc phát sinh GDP1 xác định theo công thức sau:

GDP1= (GXD + GTB + GBT-TĐC + GQLDA + GTV + GK) \* Kps

Trong đó:

Kps: hệ số dự phòng cho khối lượng công việc phát sinh là 10%.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Bảng tổng hợp chi phí dự phòng | | | | |
| Đơn vị: triệu đồng | | | | |
| STT | Nội dung | GT sau thuế | Hệ số dự phòng | DP1 |
| 1 | Lập dự án khả thi | 857.82 | 10% | 85.78 |
| 2 | Thẩm tra tính hiệu quả và khả thi của dự án | 150.67 | 10% | 15.07 |
| 3 | Bồi thường GPMB | 10292.15 | 10% | 1029.22 |
| 4 | Khảo sát thiết kế | 2631.58 | 10% | 263.16 |
| 5 | Thiết kế | 8771.93 | 10% | 877.19 |
| 6 | Thẩm tra thiết kế | 200.13 | 10% | 20.01 |
| 7 | Thẩm tra dự toán | 195.48 | 10% | 19.55 |
| 8 | Tư vấn đấu thầu xây dựng | 269.97 | 10% | 27.00 |
| 9 | Xây dựng công trình | 155141.94 | 10% | 15514.19 |
| 10 | Mua sắm và lắp đặt thiết bị | 47910.97 | 10% | 4791.10 |
| 11 | Giám sát thi công | 2969.55 | 10% | 296.96 |
| 12 | Kiểm định sự phù hợp chát lượng công trình | 890.87 | 10% | 89.09 |
| 13 | Thẩm tra phê duyệt quyết toán | 706.90 | 10% | 70.69 |
| 14 | Kiểm toán, quyết toán | 1179.23 | 10% | 117.92 |
| 15 | Bảo hiểm công trình | 4670.22 | 10% | 467.02 |
| 16 | Quản lý dự án | 3350.37 | 10% | 335.04 |
| 17 | Chi phí khác | 8122.12 | 10% | 812.21 |
| 18 | Huy động vốn ban đầu | 18461.961 | 10% | 1846.20 |
|  | Tổng | 266773.85 |  | 26677.39 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Kế hoạch huy động vốn trong thời gian xây dựng (bao gồm chi phí dự phòng 1) | | | | | | | | | |
| Đơn vị: triệu đồng | | | | | | | | | |
| STT | Nội dung | Năm 2018 | | | | Năm 2019 | | | |
| Quý I | Quý II | Quý III | Quý IV | Quý I | Quý II | Quý III | Quý IV |
| 1 | Lập dự án khả thi | 943.60 |  |  |  |  |  |  |  |
| 2 | Thẩm tra tính hiệu quả và khả thi cảu dự án | 165.73 |  |  |  |  |  |  |  |
| 3 | Bồi thường giải phóng mặt bằng |  | 11321.37 |  |  |  |  |  |  |
| 4 | Khảo sát thiết kế |  | 2894.74 |  |  |  |  |  |  |
| 5 | Thiết kế |  | 9649.12 |  |  |  |  |  |  |
| 6 | Thẩm tra thiết kế |  | 220.15 |  |  |  |  |  |  |
| 7 | Thẩm tra dự toán |  | 215.03 |  |  |  |  |  |  |
| 8 | Tư vấn đấu thầu xây dựng |  | 296.97 |  |  |  |  |  |  |
| 9 | Xây dựng công trình |  |  | 170656.13 | 170656.13 | 170656.13 | 170656.13 | 170656.13 |  |
| 10 | Mua sắm và lắp đặt thiết bị |  |  |  |  |  |  |  | 52702.07 |
| 11 | Giám sát thị công |  |  | 3266.51 | 3266.51 | 3266.51 | 3266.51 | 3266.51 |  |
| 12 | Kiểm định sự phù hợp chất lượng công trình |  |  |  |  |  |  |  | 979.95 |
| 13 | Thẩm tra phê duyệt quyết toán |  |  |  |  |  |  |  | 777.59 |
| 14 | Kiểm toán, quyết toán |  |  |  |  |  |  |  | 1297.15 |
| 15 | Bảo hiểm công trình |  |  |  |  |  |  |  | 5137.24 |
| 16 | Quản lý dự án | 3685.41 | 3685.41 | 3685.41 | 3685.41 | 3685.41 | 3685.41 | 3685.41 | 3685.41 |
| 17 | Chi phí khác |  |  |  |  |  |  |  | 8934.33 |
| 18 | Huy động vốn ban đầu |  |  |  |  |  |  |  | 20308.16 |
|  | Tổng | 4794.74 | 28282.78 | 177608.05 | 177608.05 | 177608.05 | 177608.05 | 177608.05 | 93821.90 |

* + - * Tính toán chi phí dự phòng 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:

Trong đó **:**

* T: là độ dài thời gian thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình. T = 8 quý (2 năm)
* t : số thứ tự quý phân bổ vốn thực hiện dự án ( t = 1 8 )
* : vốn đầu tư dự kiến thực hiện trong năm thứ t
* : chi phí lãi vay của vốn đầu tư dự kiến thực hiện trong năm thứ t
* : 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
* : 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

Căn cứ xác định:

* + - * + **Quyết định số 5462/QĐ – SXD** của sở xây dựng thành phố Hà Nội ngày 30/6/2015 về việc công bố chỉ số giá xây dựng tháng 1,2,3 Quý I năm 2015.
        + **Quyết định số 10329/QĐ - SXD** của Sở xây dựng thành phố Hà Nội ngày 23/10/2015 về việc công bố chỉ số giá xây dựng tháng 4, 5, 6, Quý II năm 2015
        + **Quyết định số 11630/QĐ - SXD** của Sở xây dựng thành phố Hà Nội ngày 09/11/2015 về việc công bố chỉ số giá xây dựng tháng 7, 8, 9, Quý III năm 2015
        + **Quyết định số 159/QĐ - SXD** của Sở xây dựng thành phố Hà Nội ngày 04/02/2016 về việc công bố chỉ số giá xây dựng tháng 10,11, 12 Quý IV năm 2015
        + **Quyết định số 680/QĐ – SXD** của Sở xây dựng thành phố Hà Nội ngày 3/6/2016 về việc công bố chỉ số giá xây dựng tháng 1,2,3, quý I năm 2016
        + **Quyết định số 1223/QĐ – SXD** của sở xây dựng thành phố Hà Nội ngày 13/7/2016 về việc công bố chỉ số giá xây dựng tháng 4,5,6, Quý II năm 2016.
        + **Quyết định số 1643/QĐ – SXD** của sở xây dựng thành phố Hà Nội ngày 12/10/2016 về việc công bố chỉ số giá xây dựng tháng 7,8,9 Quý III năm 2016.
        + **Quyết định số 55/QĐ – SXD** của sở xây dựng thành phố Hà Nội ngày 24/1/2017 về việc công bố chỉ số giá xây dựng tháng 10,11,12 Quý IV năm 2016.
        + **Quyết định số 304 /QĐ – SXD** của sở xây dựng thành phố Hà Nội ngày 26/4/2017 về việc công bố chỉ số giá xây dựng tháng 1, 2, 3 Quý I năm 2017.
        + **Quyết định số 736 /QĐ – SXD** của sở xây dựng thành phố Hà Nội ngày 3/7/2017 về việc công bố chỉ số giá xây dựng tháng 4, 5, 6 Quý II năm 2017.
* **Quyết định số 1112 /QĐ – SXD** của sở xây dựng thành phố Hà Nội ngày 13/10/2017 về việc công bố chỉ số giá xây dựng tháng 7, 8, 9 Quý III năm 2017.
* **Quyết định số 24 /QĐ – SXD** của sở xây dựng thành phố Hà Nội ngày12/1/2018 về việc công bố chỉ số giá xây dựng tháng 10, 11, 12 Quý IV năm 2017

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG - CS GIÁ LIÊN HOÀN** | | | |
| STT | Qúy | Chỉ số giá phần xây dựng (%) | Hệ số trượt giá xây dựng liên hoàn (%) |
| 1 | I/2015 | 97,15 | 100 |
| 2 | II/2015 | 97,19 | 100,04 |
| 3 | III/2015 | 96,86 | 99,66 |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 4 | IV/2015 | 95,86 | 98,67 |
| 5 | I/2016 | 99,44 | 103,73 |
| 6 | II/2016 | 99,33 | 99,89 |
| 7 | III/2016 | 99,43 | 100,10 |
| 8 | IV/2016 | 99,50 | 100,07 |
| 9 | I/2017 | 99,63 | 100,13 |
| 10 | II/2017 | 99,64 | 100,01 |
| 11 | III/2017 | 99,70 | 100,06 |
| 12 | IV/2017 | 99,77 | 100,07 |
| 13 | 2018 (dự kiến) | 99.8 | 100,03 |
| Chỉ số giá xây dựng bình quân | | | 100,2 |

Chỉ số giá xây dựng bình quân quý là:

Ibq quý =

= 100.2%

Căn cứ vào kế hoạch huy động vốn, chỉ số giá xây dựng để tính chi phí dự phòng trượt giá

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Bảng 1.10. Chi phí dự phòng trượt giá | | | | | | | | | |
|  | Đơn vị: triệu đồng | | | | | | | | |
| STT | Nội dung | Năm 2018 | | | | Năm 2019 | | | |
| Quý I | Quý II | Quý III | Quý IV | Quý I | Quý II | Quý III | Quý IV |
| 1 | Chi phí đầu tư chưa có trượt giá | 4794.74 | 28282.78 | 177608.05 | 177608.05 | 177608.05 | 177608.05 | 177608.05 | 93821.90 |
| 2 | Hệ số trượt giá | 1.000 | 1.002 | 1.004 | 1.006 | 1.008 | 1.010 | 1.012 | 1.014 |
| 3 | Chi phí đầu tư có trượt giá | 4794.74 | 28339.34 | 178319.19 | 178675.83 | 179033.18 | 179391.25 | 179750.03 | 95143.32 |
| 4 | Trượt giá | 0.00 | 56.57 | 711.14 | 1067.78 | 1425.13 | 1783.20 | 2141.98 | 1321.41 |
| 5 | Cộng dồn trượt giá | 0.00 | 56.57 | 767.71 | 1835.49 | 3260.62 | 5043.82 | 7185.80 | 8507.22 |

Tổng hợp chi phí dự phòng ( sau thuế):

GDP = GDP1 + GDP2 = 26677.39+ 8507.22 = 35184.60 (triệu đồng)

## **Lập kế hoạch huy động vốn theo tiến độ và theo nguồn vốn tính lãi vay trong thời gian xây dựng**

- Vốn đầu tư ban đầu của dự án là gồm 2 nguồn là :

- Vốn tự có chiếm : 32 %

- Vốn vay chiếm : 68 %

- Lãi suất huy động vốn vay là 10% năm, ghép lãi theo năm.

- Trả nợ vốn vay để đầu tư ban đầu theo phương thức trả đều bao gồm cả gốc cả lãi trong thời hạn 10 năm kể từ năm hoạt động đầu tiên.

- Phần vốn lưu động tăng trong năm so với vốn lưu động ban đầu sẽ vay ngắn hạn của Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam VIETCOMBANK với lãi suất là 10%.

* Phương thức tính lãi (giả định trong thời gian xây dựng chưa trả nợ cả gốc và lãi), giả thiết vốn vay được huy động ở đầu các quý.

Lãi suất huy động vốn là 10%, ghép lãi theo năm

* Lãi suất theo quý là :



* **Kế hoạch huy động vốn của dự án theo tiến độ, nguồn vốn (bao gồm cả dự phòng phí)**

Bảng 1.11. Kế hoạch huy động vốn trong thời gian xây dựng (bao gồm cả dự phòng phí)

Đơn vị: triệu đồng

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| STT | Nội dung | Thời gian thực hiện | | | | | | | |
| Quý I | | Quý II | | Quý III | | Quý IV | |
| Tự có | Vay | Tự có | Vay | Tự có | Vay | Tự có | Vay |
| 1 | Giai đoạn chuẩn bị đầu tư |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Lập dự án khả thi | 943.60 |  |  |  |  |  |  |  |
| Thẩm tra tính hiệu quả và khả thi của dự án | 165.73 |  |  |  |  |  |  |  |
| 2 | Giai đoạn thực hiện đầu tư |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Chi phí bồi thường GPMB |  |  | 11321.37 |  |  |  |  |  |
| Khảo sát thiết kế |  |  |  | 2894.74 |  |  |  |  |
| Thiết kế |  |  |  | 9649.12 |  |  |  |  |
| Thẩm tra thiết kế |  |  | 220.15 |  |  |  |  |  |
| THẩm tra dự toán |  |  | 215.03 |  |  |  |  |  |
| Tư vấn đấu thầu |  |  | 296.97 |  |  |  |  |  |
| Giám sát thi công |  |  |  |  | 544.42 |  | 544.42 |  |
| Xây dựng công trình |  |  |  |  |  | 28442.69 |  | 28442.69 |
| Bảo hiểm công trình |  |  | 5137.24 |  |  |  |  |  |
| Mua sắm lắp đặt thiết bị |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Kiểm định sự phù hợp chất lượng |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Quản lý dự án | 460.676 |  | 460.676 |  | 460.68 |  | 460.68 |  |
| Chi phí còn lại khác |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3 | Vốn lưu động ban đầu |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 4 | Giai đoạn kết thúc |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Thẩm tra phê duyệt quyết toán |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Kiểm toán, quyết toán |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | Tổng | 1570.01 |  | 17651.42 | 12543.86 | 1005.09 | 28442.69 | 1005.09 | 28442.69 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| STT | Nội dung | Thời gian thực hiện | | | | | | | |
| Quý V | | Quý VI | | Quý VII | | Quý VIII | |
| Tự có | Vay | Tự có | Vay | Tự có | Vay | Tự có | Vay |
| 1 | Giai đoạn chuẩn bị đầu tư |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Lập dự án khả thi |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Thẩm tra tính hiệu quả và khả thi của dự án |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2 | Giai đoạn thực hiện đầu tư |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Chi phí bồi thường GPMB |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Khảo sát thiết kế |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Thiết kế |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Thẩm tra thiết kế |  |  |  |  |  |  |  |  |
| THẩm tra dự toán |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Tư vấn đấu thầu |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Giám sát thi công | 544.42 |  | 544.42 |  | 544.42 |  | 544.42 |  |
| Xây dựng công trình | 28442.69 |  | 28442.69 |  |  | 28442.69 |  | 28442.69 |
| Bảo hiểm công trình |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Mua sắm lắp đặt thiết bị |  |  |  |  |  |  |  | 52702.07 |
| Kiểm định sự phù hợp chất lượng |  |  |  |  |  |  |  | 979.95 |
| Quản lý dự án | 460.676 |  | 460.676 |  | 460.68 |  | 460.68 |  |
| Chi phí còn lại khác |  |  |  |  |  |  |  | 8934.33 |
| 3 | Vốn lưu động ban đầu |  |  |  |  |  |  |  | 20308.16 |
| 4 | Giai đoạn kết thúc |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Thẩm tra phê duyệt quyết toán |  |  |  |  |  |  | 777.59 |  |
| Kiểm toán, quyết toán |  |  |  |  |  |  | 1297.15 |  |
|  | Tổng | 29447.78 |  | 29447.78 |  | 1005.09 | 28442.69 | 3079.84 | 111367.20 |
|  | Tổng vốn tự có =84212.11 | | | | | | | | |
|  | Tổng vốn vay = 209239.13 | | | | | | | | |

* **Dự trù lãi vay vốn trong thời kỳ xây dựng**
* Tổng số tiền nợ cả gốc và lãi trong thời gian xây dựng được tính như sau  :
* Vốn vay được huy động ở đầu các thời đoạn

|  |  |
| --- | --- |
| V = |  |

* Trong đó :
* V : tổng số tiền nợ cả gốc và lãi trong thời gian xây dựng hay số vốn gốc phải trả nợ của dự án.
* Vt : nợ gốc đi vay trong thời đoạn t.
* i : lãi suất vay vốn của dự án.

n : thời gian xây dựng.

B: số vốn vay (cả gốc và lãi) tích lũy đến đầu thời đoạn t.

Ta có bảng dự trù lãi vay trong thời gian xây dựng như sau:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Dự trù lãi vay vốn trong thời kì xây dựng (giả sử tiền vay vào đầu mỗi quý) | | | | | | | | |
| Đơn vị: triệu đồng | | | | | | | | |
| STT | Nội dung | Năm 2018 | | | Năm 2019 | | | |
| Quý II | Quý III | Quý IV | Quý I | Quý II | Quý III | Quý IV |
| 1 | Vốn vay đầu quý | 12543.862 | 28442.69 | 28442.69 | 0 | 0 | 28442.69 | 111367.20 |
| 2 | Tiền vốn vay cuối mỗi quý | 12543.862 | 40986.55 | 69429.24 | 69429.24 | 69429.24 | 97871.93 | 209239.13 |
| 3 | Tiền lãi phải trả trong mỗi quý | 302.30707 | 987.7759 | 1673.24 | 1673.24 | 1673.24 | 2358.713 | 5042.663 |
| 4 | Tổng số tiền cuối mối quý (gốc + lãi) | 12846.169 | 41974.33 | 71102.48 | 71102.48 | 71102.48 | 100230.64 | 214281.79 |
| 5 | Tiền lãi vay cộng dồn | 302.30707 | 1290.083 | 2963.33 | 4636.57 | 6309.82 | 8668.53 | 13711.19 |

## **1.8.Tổng hợp tổng mức đầu tư của dự án**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Bảng 1.13.. Tổng mức đầu tư của dự án | | | | |
| Đơn vị: triệu đồng | | | | |
| STT | Nội dung | CPTT | Thuế VAT | CPST |
| 1 | Chi phí xây dựng | 141038.13 | 10% | 155141.94 |
| 2 | Chi phí thiết bị | 43555.432 | 10% | 47910.975 |
| 3 | Chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư | 10292.15 | 0% | 10292.15 |
| 4 | Chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí khác |  |  |  |
| Chi phí quản lý dự án | 4057.27 | 0% | 4057.2741 |
| Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí khác | 28099.59 | 10% | 30909.553 |
| Lãi vay vốn trong thời gian xây dựng | 13711.193 | 0% | 13711.193 |
| Vốn lưu động ban đầu | 18461.961 | 0% | 18461.961 |
| 5 | Chi phí dự phòng | 35184.60 | 10% | 38703.062 |
|  | Tổng | 294400.33 |  | 319188.11 |

Qua bảng trên, ta có thể thấy tổng mức đầu tư của dự án là 294400.33 triệu đồng (chưa bao gồm thuế).

## **2. Xác định chi phí hoạt động sản xuất – kinh doanh của dự án trong các năm vận hành**

### **2.1. Chi phí sử dụng điện, nước (Không có thuế VAT)**

* **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.
* Trong dự án này, ta dự trù chi phí điện, nước sử dụng của dự án hàng năm bằng 2% so với doanh thu

CFđn = 2% \* DThn

DT - Doanh thu của dự án trong năm hoạt động.

CFđn - Chi phí điện, nước của dự án trong năm.

* DThn = DT cho thuê đất x ĐG thuê 1 năm

DT cho thuê đất = 80% \* Fsàn = 80% \* 15946.8= 12757.44 ( m2 )

* = 1 triệu đồng/1m2/1 tháng
* **Lập bảng xác định chi phí sử dụng điện nước.**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Bảng1.14. Chi phí điện nước trong năm vận hành | | | | | |
| Đợn vị: triệu đồng | | | | | |
| Năm | Diện tích cho thuê | Hiệu suất khai thác | Đơn giá cho thuê (triệu/m2/tháng) | Doanh thu cho thuê diện tích | Chi phí sử dụng điện, nước (2%) |
| Năm 1 | 12757.467 | 75% | 1 | 114817.2 | 2296.34 |
| Năm 2 | 12757.467 | 80% | 1 | 122471.7 | 2449.43 |
| Năm 3 | 12757.467 | 80% | 1 | 122471.7 | 2449.43 |
| Năm 4 | 12757.467 | 80% | 1 | 122471.7 | 2449.43 |
| Năm 5 | 12757.467 | 85% | 1 | 130126.2 | 2602.52 |
| Năm 6 | 12757.467 | 85% | 1 | 130126.2 | 2602.52 |
| Năm 7 | 12757.467 | 85% | 1 | 130126.2 | 2602.52 |
| Năm 8 | 12757.467 | 90% | 1 | 137780.6 | 2755.61 |
| Năm 9 | 12757.467 | 90% | 1 | 137780.6 | 2755.61 |
| Năm 10 | 12757.467 | 90% | 1 | 137780.6 | 2755.61 |
| Năm 11 | 12757.467 | 95% | 1 | 145435.1 | 2908.70 |
| Năm 12 | 12757.467 | 95% | 1 | 145435.1 | 2908.70 |
| Năm 13 | 12757.467 | 95% | 1 | 145435.1 | 2908.70 |
| Năm 14 | 12757.467 | 95% | 1 | 145435.1 | 2908.70 |
| Năm 15 | 12757.467 | 90% | 1 | 137780.6 | 2755.61 |

### **2.2. Chi phí trả lương cho cán bộ, công nhân quản lý điều hành dự án**

* + - * 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).

1. **Lập bảng xác định chi phí trả lương.**
   * + - Tổng số cán bộ, công nhân quản lí, điều hành dự án là 41 nhân viên bao gồm :

|  |  |
| --- | --- |
| Giám đốc điều hành | 1 người |
| Phó giám đốc | 2 người |
| Bảo vệ | 1 người/3 nhà/1 ca |
| Tài vụ | 4 người (chung cho cả dự án) |
| Phục vụ phòng | 1 người/nhà |
| Tiếp tân | 6 người (chung cho cả dự án) |
| Tiếp thị | 3 người (chung cho cả dự án) |
| Nhân viên khác | 8 người (chung cho cả dự án) |

* + - * Mức lương cho cán bộ, công nhân quản lí điều hành dự án được dự kiến như trong bảng

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Bảng 1.15. Chi phí tiền lương trong các năm vận hành của dự án | | | | |
| Đơn vị: triệu đồng | | | | |
| STT | Bối trí lao động | Số lượng | Mức lương | Chi phí trả lương hàng năm |
| 1 | Giám đốc điều hành | 1 | 18 | 216 |
| 2 | Phó giám đốc | 2 | 12 | 288 |
| 3 | Phục vụ phòng | 39 | 3 | 1404 |
| 4 | Tiếp tân | 6 | 3.2 | 230.4 |
| 5 | Bảo vệ | 39 | 3 | 1404 |
| 6 | Nhân viên tiếp thị | 3 | 4.2 | 151.2 |
| 7 | Tài vụ | 4 | 4.5 | 216 |
| 8 | Nhân viên khác | 10 | 3 | 360 |
|  | Tổng | 78 | 50.9 | 63523.2 |

### **2.3. Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng tài sản**

- Trong các năm vận hành,chi phí sửa chữa bảo dưỡng nhà, công trình kiến trúc, trang thiết bị hàng năm.

- Chi phí sửa chữa bảo dưỡng dự kiến lấy theo tỷ lệ % giá trị tài sản như sau:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Bảng 1.16. Dự trù chi phí sửa chữa, bảo dưỡng trong các năm vận hành | | | | |
| Đơn vị: triệu đồng | | | | |
| STT | Tên tài sản | Giá trị tài sản | Tỷ lệ % chi phí sửa chữa | Chi phí sửa chữa hàng năm từ năm 1 đến năm 15 |
| 1 | Nhà cửa | 122249 | 1.5% | 1833.741 |
| 2 | Thiết bị | 47770.6 | 1.5% | 716.559525 |
| 3 | Các công trình ngoài nhà khác | 15421 | 1.5% | 231.31 |
|  | Tổng cộng | | | 2781.615 |

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

- Nhà cửa ( các hạng mục nhà chính, nhà quản lí, nhà bảo vệ ).

- Thiết bị sử dụng trong dự án.

- Các hạng mục công trình ngoài nhà khác bao gồm, bể bơi, đường xá, sân bãi đỗ xe, vỉa hè, vườn hoa, sân chơi chung, hệ thống cấp thoát nước, hệ thống cấp điện,…)

• Từ bảng trên ta có chi phí dự kiến cho việc sửa chữa, bảo dưỡng tài sản hàng năm của dự án là **2781.615** triệu đồng .

### **2.4. Chi phí bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp, trích nộp kinh phí công đoán**

a. Các căn cứ xác định

• Căn cứ vào số lượng cán bộ, công nhân viên của dự án (104 cán bộ, công nhân viên làm việc trong 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 luật bảo hiểm xã hội ngày 29 tháng 6 năm 2006 của Chính phủ, nghị định Số: 152/2006/NĐ-CP của Chính phủ về hướng dẫn thi hành một số điều của luật bảo hiểm xã hội và bảo hiểm xã hội bắt buộc công bố ngày 22 tháng 12 năm 2006, thông tư Số: 23/2012/TT-BLĐTBXH của Bộ Lao động thương binh xã hội công bố ngày 18 tháng 10 năm 2012.

- Cán bộ công nhân viên của dự án thuộc đối tượng áp dụng luật bảo hiểm xã hội theo điều 2, chương 1 của luật bảo hiểm xã hội năm 2006.

- Căn cứ theo điều 92 mục 1 chương 6 của luật bảo hiểm xã hội, mức đóng bảo hiểm xã hội cho các đội tượng lao động trong dự án là 18% quỹ tiền lương, tiền công ( đóng vào các quỹ ốm đau, thai sản, tai nạn lao động và bệnh nghề nghiệp, quỹ hưu trí tử tuất ).

• Mức đóng bảo hiểm y tế.

- Căn cứ vào luật bảo hiểm y tế, luật số: 46/2014/QH13 của Quốc hội ngày 13 tháng 6 năm 2014, thông tư hướng dẫn thực hiện luật bảo hiểm y tế ngày 14 tháng 8 năm 2009.

- Căn cứ theo điều 12 chương 2 luật số: 46/2014/QH13 của Quốc hội , cán bộ, công nhân viên trong dự án thuộc đối tượng tham gia bảo hiếm y tế .

- Căn cứ theo điều 13 chương 2 luật số: 46/2014/QH13 của Quốc hội về mức đóng và trách nhiệm đóng bảo hiểm y tế của dự án, các đối tượng người lao động trong dự án được đóng mức bảo hiểm y tế là 3% quỹ tiền lương, tiền công.

• Mức đóng bảo hiểm thất nghiệp.

- Căn cứ luật bảo hiểm xã hội ngày 29 tháng 6 năm 2006 , theo nghị định Số: 127/2008/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành 1 số luật của bảo hiểm xã hội về bảo hiểm thất nghiệp, căn cứ theo thông tư Số: 32/2010/TT-BL- TBXH của Bộ Lao động thương binh và xã hội.

- Căn cứ theo điều 25 chương IV của nghị định Số: 127/2008/NĐ-CP , quy định mức đóng tiền bảo hiểm thất nghiệp là 1% quỹ tiền lương, tiền công .

• Mức trích nộp kinh phí công đoàn .

- Căn cứ theo luật công đoàn, Luật số: 12/2012/QH13 của quốc hội ngày 20 tháng 6 năm 2012.

- Căn cứ theo điều 26: tài chính công đoàn của luật này, mức trích nộp kinh phí công đoàn là 2% quỹ lương .

b. **Dự trù nộp bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp, trích nộp kinh phí công đoàn.**

• Từ các mức đóng theo căn cứ ở trên, ta có bảng dự trù nộp bảo hiểm xã hội, y tế, thất ngiệp và trích nộp kinh phí công đoàn .

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Bảng 1.17. Dự trù nộp bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp, trích nộp kinh phí công đoàn | | | |
| Đơn vị: triệu đồng | | | |
|  |  |  |  |
| STT | Nội dung | Tỷ lệ | Năm 1 đến năm 15 |
| 1 | Quỹ lương cơ bản hàng năm của dự án |  | 3621.6 |
| 2 | Chi phí bảo hiểm xã hội | 18% | 651.888 |
| 3 | Chi phí bảo hiểm y tế | 3% | 108.648 |
| 4 | Chi phí bảo hiểm thất nghiệp | 1% | 36.216 |
| 5 | Trích nộp kinh phí công đoàn | 2% | 72.432 |
|  | Tổng | 24% | 4490.784 |

Qua bảng trên, dự trù chi phí bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp và trích phí nộp khấu hao công đoàn là **4490.784** triệu đồng.

### **2.5. Chi phí quản lý khác**

* 1. **Chi phí quản lí 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 lí khác trong dự án này dự kiến lấy bằng 2 % so với doanh thu hàng năm.

(Doanh thu thay đổi sẽ có khoảng 50 % chi phí quản lí phụ thuộc vào doanh thu )

* Chi phí quản lí khác cho các năm vận hành trong dự án gồm : chi phí cố định và chi phí biến đổi.
* Chi phí cố định quản lí khác cho các năm vận hành của dự án dự kiến lấy bằng

Gcố định =50% \* 2%\*DTMAX

* 1. **Bảng dự trù chi phí quản lí khác**

Ta có bảng dự trù chi phí quản lí khác

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Bảng 1.18. Dự trù chi phí quản lý khác | | | | | |
| Đơn vị: triệu đồng | | | | | |
| Năm | Doanh thu | Tỷ lệ % dự kiến | Chi phí cố định | Chi phí biến đổi | Tổng chi phí quản lý khác |
| Năm 1 | 114817.2 | 2% | 1148.172 | 1148.172 | 2296.344 |
| Năm 2 | 122471.7 | 2% | 1224.717 | 1224.717 | 2449.434 |
| Năm 3 | 122471.7 | 2% | 1224.717 | 1224.717 | 2449.434 |
| Năm 4 | 122471.7 | 2% | 1224.717 | 1224.717 | 2449.434 |
| Năm 5 | 130126.2 | 2% | 1301.262 | 1301.262 | 2602.523 |
| Năm 6 | 130126.2 | 2% | 1301.262 | 1301.262 | 2602.523 |
| Năm 7 | 130126.2 | 2% | 1301.262 | 1301.262 | 2602.523 |
| Năm 8 | 137780.6 | 2% | 1377.806 | 1377.806 | 2755.613 |
| Năm 9 | 137780.6 | 2% | 1377.806 | 1377.806 | 2755.613 |
| Năm 10 | 137780.6 | 2% | 1377.806 | 1377.806 | 2755.613 |
| Năm 11 | 145435.1 | 2% | 1454.351 | 1454.351 | 2908.702 |
| Năm 12 | 145435.1 | 2% | 1454.351 | 1454.351 | 2908.702 |
| Năm 13 | 145435.1 | 2% | 1454.351 | 1454.351 | 2908.702 |
| Năm 14 | 145435.1 | 2% | 1454.351 | 1454.351 | 2908.702 |
| Năm 15 | 137780.6 | 2% | 1377.806 | 1377.806 | 2755.613 |

### **2.6. Lập kế hoạch khấu hao tài sản cố định của dự án .**

1. **Căn cứ xác định**.

* Giá trị tài sản phải tính khấu hao.

Thời hạn khấu hao của tài sản được lấy theo Quyết định 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ tài chính về quy định thời gian khấu hao tài sản

* Phương pháp tính khấu hao: Khấu hao đều theo thời gian hay còn gọi là phương pháp khấu hao tuyến tính SL nghĩa là số tiền khấu hao tài sản cố định được chia đều theo thời đoạn trong quá trình sử dụng. Số tiền hàng năm khấu hao được tính theo công thức sau đây:

Trong đó:

K: Số tiền khấu hao hàng năm.

A : Giá trị của từng tài sản dung để tính khấu hao

A = SV + Go

Go : Nguyên giá của tài sản cố định

SV: Giá trị thu hồi khi thanh lý tài sản cố định

N: Thời hạn khấu hao của tài sản

Theo hướng dẫn của Bộ tài chính : A= Go

1. **Lập bảng tính toán khấu hao**

Xác định nguyên giá tài sản cố định:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Xác định nguyên giá tài sản cố định | | |
| Đơn vị: Triệu đồng | | |
| STT | Tên | Giá trị trước thuế |
| **I** | **Nhà cửa, vật kiến trúc** | **137670.3627** |
| 1 | Nhà cửa | 122249.3897 |
| 2 | Vật kiến trúc | 15420.97299 |
| **II** | **Nhóm thiết bị 10 năm** | **151.7** |
| 1 | Máy in tài liệu | 77.7 |
| 2 | Máy fax | 74 |
|  |  |  |
| **III** | **Nhóm thiết bị 5 năm** | **13351.15** |
| 1 | Tivi LED 42 inch | 778.05 |
| 2 | Tivi LED 32 inch | 2160 |
| 3 | Điều hòa 2 chiều | 1911 |
| 4 | Tủ lạnh 320lít | 552 |
| 5 | Bình nóng lạnh | 445.5 |
| 6 | Máy giặt 7.5 kg | 460 |
| 7 | Đầu đĩa + dàn âm thanh | 432 |
| 8 | Máy hút bụi | 216 |
| 9 | Bộ sofa nội thất | 855 |
| 10 | Điện thoại bàn | 106.2 |
| 11 | Giường đôi | 1142.4 |
| 12 | Giường đơn | 27 |
| 13 | Dàn máy tính để bàn | 555 |
| 14 | Tủ quần áo 3 cánh | 1275 |
| 15 | Tủ quấn áo 2 cánh | 90 |
| 16 | Giá treo quần áo | 18 |
| 17 | Bàn ghế ăn | 230 |
| 18 | Tủ bếp | 414 |
| 19 | Bếp ga âm | 368 |
| 20 | Lò vi sóng | 92 |
| 21 | Bàn trang điểm | 306 |
| 22 | Bộ bàn làm việc | 21 |
| 23 | Kệ sách 3 tầng | 11.5 |
| 24 | Gương | 94 |
| 25 | Tủ thờ | 460 |
| 26 | Tủ tài liệu | 166.5 |
| 27 | Quạt treo tường | 3 |
| 28 | Máy phát điện | 162 |
| **IV** | **Chi phí trừ dần khác** | **91344.81233** |
| 1 | Lãi vay trong xây dựng | 13711.19331 |
| 2 | Chi phí bồi thường GPMB | 10292.15 |
| 3 | Chi phí dự phòng 1+2 | 35184.60 |
| 4 | Chi phí tư vấn và quản lý | 32156.87 |

* Bảng kế hoạch khấu hao tài sản cố định:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Bảng 1.19. Kế hoạch khấu hao tài sản cố định | | | | | | | |
| Đơn vị: Triệu đồng | | | | | | | |
| STT | Nội dung | Tài sản | | | | | Tổng |
| Nhà cửa và vật kiến trúc | | Thiết bị | | Chi phí trừ dần khác |
| Nhà cửa | Vật kiến trúc | Thiết bị có khấu hao 5 năm | Thiết bị có khấu hoa 10 năm |
| 1 | Tổng giá trị tài sản | 122249.39 | 15420.97 | 13351.2 | 151.7 | 91345 | 242518 |
| 2 | Thời hạn khấu hao | 25.00 | 10 | 5 | 10 | 5 |  |
| 3 | Tỷ lệ thu hồi | 0.00 | 0% | 3% | 5% | 0% |  |
| 4 | Giá trị thu hồi khi thanh lí | 0.00 | 0 | 400.535 | 7.585 | 0 |  |
| 5 | Giá trị tài sản tính khấu hao | 122249.39 | 15420.97 | 12950.62 | 144.12 | 91345 | 242110 |
| 6 | Tiền khấu hao |  |  |  |  |  |  |
|  | Năm 1 | 4889.98 | 1542.10 | 2590.12 | 14.41 | 18269 | 27306 |
|  | Năm 2 | 4889.98 | 1542.10 | 2590.12 | 14.41 | 18269 | 27306 |
|  | Năm 3 | 4889.98 | 1542.10 | 2590.12 | 14.41 | 18269 | 27306 |
|  | Năm 4 | 4889.98 | 1542.10 | 2590.12 | 14.41 | 18269 | 27306 |
|  | Năm 5 | 4889.98 | 1542.10 | 2590.12 | 14.41 | 18269 | 27306 |
|  | Năm 6 | 4889.98 | 1542.10 | 2590.12 | 14.41 |  | 9036.6 |
|  | Năm 7 | 4889.98 | 1542.10 | 2590.12 | 14.41 |  | 9036.6 |
|  | Năm 8 | 4889.98 | 1542.10 | 2590.12 | 14.41 |  | 9036.6 |
|  | Năm 9 | 4889.98 | 1542.10 | 2590.12 | 14.41 |  | 9036.6 |
|  | Năm 10 | 4889.98 | 1542.10 | 2590.12 | 14.41 |  | 9036.6 |
|  | Năm 11 | 4889.98 | 1542.10 | 2590.12 | 14.41 |  | 9036.6 |
|  | Năm 12 | 4889.98 | 1542.10 | 2590.12 | 14.41 |  | 9036.6 |
|  | Năm 13 | 4889.98 | 1542.10 | 2590.12 | 14.41 |  | 9036.6 |
|  | Năm 14 | 4889.98 | 1542.10 | 2590.12 | 14.41 |  | 9036.6 |
|  | Năm 15 | 4889.98 | 1542.10 | 2590.12 | 14.41 |  | 9036.6 |
| 7 | Giá trị chưa khấu hao hết | 48899.76 | 7710.49 | 0.00 | 72.06 | 0 | 56682 |

### **2.7. Dự trù chi phí trả tiền thuê đất trong hoạt động kinh doanh**

1. **Căn cứ xác định.**

* Căn cứ vào diện tích đất thuê hàng năm cho dự án.
* S = 18925 m2.
* Giá thuê 1 đơn vị diện tích trong năm :
* Gthuê đất  = 0.061275 triệu đồng / 1 m2.

1. **Lập bảng chi phí thuê đất trong vận hành**.
   * + - Ta có thời gian phân tích dự án là 17 năm ( bao gồm 2 năm xây dựng và 15 năm vận hành dự án ).

* Số tiền thuê đất trong 17 năm phân tích dự án là :

G = 17\*0.061275\*18925= 19713.7 triệu đồng.

* + - * Ta có tiền bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng, tái định cư của dự án là 10292.15 triệu đồng.
* Số tiền thuê đất trong 17 năm = 19713.7 triệu đồng > tiền bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng, tái định cư là 10292.15 triệu đồng.
  + - * Căn cứ theo khoản 1, Điều 4, Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ban hành ngày 27 tháng 1 năm 2006 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.
* Theo điều này, ta có dự án không phải trả tiền thuê đất trong 8 năm 10 tháng đầu và phải trả tiền thuê đất cho 8 năm 2 tháng còn lại.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Bảng 1.20. Chi phí thuê đất trong các năm vận hành (từ năm 1 đến 15) | | | | | |
| Đơn vị: triệu đồng | | | | | |
| STT | Nội dung | Năm dự án | DT thuê (m2) | Đơn giá | Thành tiền |
| 1 | Đất sử dụng | 15 | 18925 | 0.061275 | 9421.55 |

### **2.8. Kế hoạch trả nợ và trả lãi tín dụng trong vận hành**

1. **Căn cứ xác định.**
   * + - Số vốn vay cho dự án, lãi suất vay, phương thức trả nợ, thời gian trả nợ quy định trong hợp đồng.

**Số vốn vay của dự án bao gồm** :

* + - * Vốn vay đầu tư dài hạn.
* Vốn vay đầu tư dài hạn là tổng số vốn vay và lãi vay trong thời gian xây dựng.
* Vốn vay đầu tư dài hạn của dự án là: 331,859.19 triệu đồng.
* Lãi suất vay vốn là 10 % năm.
* Thời gian hoàn trả nợ : 5 năm.
* Phương thức trả nợ : trả nợ đều cả gốc và lãi trong 5 năm ( kể từ khi vận hành ).
* Số tiền trả nợ hàng năm tính theo công thức sau:

* Trong đó: V: là tổng số phải trả ở đầu thời điểm bắt đầu trả nợ.

i : Lãi suất vay vốn: 10 %.

Tn : Thời gian trả nợ, Tn = 5 năm.

* + - * Vốn vay đầu tư ngắn hạn.
* Vốn vay đầu tư ngắn hạn là nhu cầu vốn lưu động ở các năm vận hành của dự án .
* Nhu cầu vốn lưu động được thể hiện như bảng sau :

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Tính nhu cầu vốn lưu động | | | |
| Đơn vị: Triệu đồng | | | |
| Năm | Doanh thu cho thuê diện tích | Tỉ lệ vốn lưu động so với doanh thu (%) | Nhu cầu vốn lưu động |
| Năm 1 | 114817.200 | 10% | 11481.72 |
| Năm 2 | 122471.681 | 10% | 12247.17 |
| Năm 3 | 122471.681 | 10% | 12247.17 |
| Năm 4 | 122471.681 | 10% | 12247.17 |
| Năm 5 | 130126.161 | 10% | 13012.62 |
| Năm 6 | 130126.161 | 10% | 13012.62 |
| Năm 7 | 130126.161 | 10% | 13012.62 |
| Năm 8 | 137780.641 | 10% | 13778.06 |
| Năm 9 | 137780.641 | 10% | 13778.06 |
| Năm 10 | 137780.641 | 10% | 13778.06 |
| Năm 11 | 145435.121 | 10% | 14543.51 |
| Năm 12 | 145435.121 | 10% | 14543.51 |
| Năm 13 | 145435.121 | 10% | 14543.51 |
| Năm 14 | 145435.121 | 10% | 14543.51 |
| Năm 15 | 137780.641 | 10% | 13778.06 |

* Vốn vay đầu tư ngắn hạn vay của ngân hàng thương mại với mức lãi suất là 10 % năm.
* Số tiền lãi phải trả cuỗi mỗi năm vận hành dự kiến :

**Lv = rLĐVốn vay**

1. **Bảng tính chi phí trả lãi vay trong vận hành.**

Căn cứ vào số vốn vay, lãi suất vay và phương thức trả nợ như ở trên , ta có bảng tính chi phí trả lãi vay trong vận hành như sau:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Bảng 1.21. Chi phí lãi vay trong vận hành | | | | | | | | | |
| Đơn vị: triệu đồng | | | | | | | | | |
| Năm vận hành | Nội dung | | | | | | | | Tổng tiền lãi phải trả |
| Vay đầu tư dài hạn | | | | | Vay vốn lưu động | | |
| Nợ đầu năm | Tổng số trả nợ trong năm | Tiền lãi phải trả trong năm | Tiền gốc phải trả trong năm | Nợ cuối năm | Nhu cầu vốn lưu động trong năm | Vốn lưu động vay trong năm | Tiền lãi phải trả trong năm |
| Năm 1 | 214281.79 | 56527 | 21428.2 | 35098.82 | 179182.97 | 11481.72 | 0 | 0 | 21428.2 |
| Năm 2 | 179182.97 | 56527 | 17918.3 | 38608.7 | 140574.3 | 12247.17 | 765.45 | 76.5448 | 17994.8 |
| Năm 3 | 140574.26 | 56527 | 14057.4 | 42469.57 | 98104.69 | 12247.17 | 765.45 | 76.5448 | 14134 |
| Năm 4 | 98104.69 | 56527 | 9810.47 | 46716.53 | 51388.16 | 12247.17 | 765.45 | 76.5448 | 9887.01 |
| Năm 5 | 51388.16 | 56527 | 5138.82 | 51388.16 | 0 | 13012.62 | 1530.90 | 153.09 | 5291.91 |
| Năm 6 |  |  |  |  |  | 13012.62 | 1530.90 | 153.09 | 153.09 |
| Năm 7 |  |  |  |  |  | 13012.62 | 1530.90 | 153.09 | 153.09 |
| Năm 8 |  |  |  |  |  | 13778.06 | 2296.34 | 229.634 | 229.634 |
| Năm 9 |  |  |  |  |  | 13778.06 | 2296.34 | 229.634 | 229.634 |
| Năm 10 |  |  |  |  |  | 13778.06 | 2296.34 | 229.634 | 229.634 |
| Năm 11 |  |  |  |  |  | 14543.51 | 3061.79 | 306.179 | 306.179 |
| Năm 12 |  |  |  |  |  | 14543.51 | 3061.79 | 306.179 | 306.179 |
| Năm 13 |  |  |  |  |  | 14543.51 | 3061.79 | 306.179 | 306.179 |
| Năm 14 |  |  |  |  |  | 14543.51 | 3061.79 | 306.179 | 306.179 |
| Năm 15 |  |  |  |  |  | 13778.06 | 2296.34 | 229.634 | 229.634 |

### **2.9. Tổng hợp chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh trong các năm vận hành**

• Ta có bảng tổng hợp chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh trong các năm vận hành

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Bảng 1.22. Tổng hợp chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh trong các năm vận hành | | | | | | | | | |
| Đơn vị: triệu đồng | | | | | | | | | |
| Năm vận hành | Nội dung | | | | | | | | |
| CP điện nước | Chi phí trả lương | Chi phí sửa chữa bảo dưỡng | Khấu hao tài sản cố định | Thuế đất trong vân hành | Trả lãi tín dụng trong vận hành | Chi phí quản lý và chi phí khác | Tổng chi phí sản xuất kinh doanh | Chi phí sản xuất kinh doanh tính cho 1 m2 diện tích cho thuê |
| Năm 1 | 2296.34 | 3621.6 | 2781.615 | 27305.57 | 0 | 21428.179 | 2296.344 | 59729.65 | 3.1561 |
| Năm 2 | 2449.43 | 3621.6 | 2781.615 | 27305.57 | 0 | 17994.842 | 2449.434 | 56602.49 | 2.9909 |
| Năm 3 | 2449.43 | 3621.6 | 2781.615 | 27305.57 | 0 | 14133.971 | 2449.434 | 52741.62 | 2.7869 |
| Năm 4 | 2449.43 | 3621.6 | 2781.615 | 27305.57 | 0 | 9887.0138 | 2449.434 | 48494.67 | 2.5625 |
| Năm 5 | 2602.52 | 3621.6 | 2781.615 | 27305.57 | 0 | 5291.9055 | 2602.523 | 44205.74 | 2.3358 |
| Năm 6 | 2602.52 | 3621.6 | 2781.615 | 9036.607 | 0 | 153.0896 | 2602.523 | 20797.96 | 1.0990 |
| Năm 7 | 2602.52 | 3621.6 | 2781.615 | 9036.607 | 193.27 | 153.0896 | 2602.523 | 20991.23 | 1.1092 |
| Năm 8 | 2755.61 | 3621.6 | 2781.615 | 9036.607 | 1159.63 | 229.6344 | 2755.613 | 22340.31 | 1.1805 |
| Năm 9 | 2755.61 | 3621.6 | 2781.615 | 9036.607 | 1159.63 | 229.6344 | 2755.613 | 22340.31 | 1.1805 |
| Năm 10 | 2755.61 | 3621.6 | 2781.615 | 9036.607 | 1159.63 | 229.6344 | 2755.613 | 22340.31 | 1.1805 |
| Năm 11 | 2908.70 | 3621.6 | 2781.615 | 9036.607 | 1159.63 | 306.1792 | 2908.702 | 22723.04 | 1.2007 |
| Năm 12 | 2908.70 | 3621.6 | 2781.615 | 9036.607 | 1159.63 | 306.1792 | 2908.702 | 22723.04 | 1.2007 |
| Năm 13 | 2908.70 | 3621.6 | 2781.615 | 9036.607 | 1159.63 | 306.1792 | 2908.702 | 22723.04 | 1.2007 |
| Năm 14 | 2908.70 | 3621.6 | 2781.615 | 9036.607 | 1159.63 | 306.1792 | 2908.702 | 22723.04 | 1.2007 |
| Năm 15 | 2755.61 | 3621.6 | 2781.615 | 9036.607 | 1159.63 | 229.6344 | 2755.613 | 22340.31 | 1.1805 |

## **3.Dự trù doanh thu cho dự án (không có VAT)**

**a. 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…

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

- Lấy giá trị thu hồi tài sản khi thanh lí là 4%

**b. Lập bảng doanh thu của dự án trong các năm vận hành.**

- Ta có bảng doanh thu của dự án trong các năm vận hành.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Bảng 1.23. Doanh thu của dự án trong các năm vận hành (không có thuế VAT) | | | | | | |
| Đơn vị: triệu đồng | | | | | | |
| Năm | Diện tích cho thuê | Hiệu suất khai thác | Đơn giá cho thuê (triệu/m2/tháng) | Doanh thu cho thuê diện tích | Giá trị thu hồi thanh lí tài sản | Tổng doanh thu |
| Năm 1 | 12757.47 | 75% | 1 | 114817.2 | 0 | 114817.2 |
| Năm 2 | 12757.47 | 80% | 1 | 122471.68 | 0 | 122471.68 |
| Năm 3 | 12757.47 | 80% | 1 | 122471.68 | 0 | 122471.68 |
| Năm 4 | 12757.47 | 80% | 1 | 122471.68 | 0 | 122471.68 |
| Năm 5 | 12757.47 | 85% | 1 | 130126.16 | 400.5345 | 130526.7 |
| Năm 6 | 12757.47 | 85% | 1 | 130126.16 | 0 | 130126.16 |
| Năm 7 | 12757.47 | 85% | 1 | 130126.16 | 0 | 130126.16 |
| Năm 8 | 12757.47 | 90% | 1 | 137780.64 | 0 | 137780.64 |
| Năm 9 | 12757.47 | 90% | 1 | 137780.64 | 0 | 137780.64 |
| Năm 10 | 12757.47 | 90% | 1 | 137780.64 | 408.1195 | 138188.76 |
| Năm 11 | 12757.47 | 95% | 1 | 145435.12 | 0 | 145435.12 |
| Năm 12 | 12757.47 | 95% | 1 | 145435.12 | 0 | 145435.12 |
| Năm 13 | 12757.47 | 95% | 1 | 145435.12 | 0 | 145435.12 |
| Năm 14 | 12757.47 | 95% | 1 | 145435.12 | 0 | 145435.12 |
| Năm 15 | 12757.47 | 90% | 1 | 137780.64 | 400.5345 | 138181.18 |

## **4. Dự trù lãi, lỗ trong sản xuất kinh doanh**

* 1. **Căn cứ xác định**
* Doanh thu hàng năm của dự án.
* Chi phí sản xuất kinh doanh.
* Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện nay.
* Căn cứ theo luật Luật số: 32/2013/QH13 Luật thuế thu nhập doanh nghiệp do Quốc hội ban hành ngày 19 tháng 6 năm 2013, Theo điều 10 Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp : thuế suất thu nhập doanh nghiệp là 20 %.

1. **Lập bảng dự trù lãi lỗ trong sản xuất kinh doanh.**

* Theo các căn cứ trên, ta có bảng dự trù lãi lỗ trong sản xuất kinh doanh

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Bảng 1.24. Dự trù lãi (lỗ) trong quá trình sản xuất kinh doanh | | | | | | | | |
| Đơn vị: triệu đồng | | | | | | | | |
| Năm vận hành | Nội dung | | | | | | | |
| Doanh thu không có VAT | Chi phí SXKD không có VAT | Thu nhập chịu thuế | Thuế suất TTNDN hàng năm | Thuế thu nhập doanh nghiệp | Lợi nhuận ròng | Lợi nhuận ròng cộng dồn | Lợi nhuận ròng bình quân |
| Năm 1 | 114817 | 59729.65 | 55087.55 | 20.00% | 11018 | 44070.04 | 44070.04 | 81220 |
| Năm 2 | 122472 | 56602.49 | 65869.19 | 20.00% | 13174 | 52695.35 | 96765.39 | 81220 |
| Năm 3 | 122472 | 52741.62 | 69730.06 | 20.00% | 13946 | 55784.05 | 152549.43 | 81220 |
| Năm 4 | 122472 | 48494.67 | 73977.01 | 20.00% | 14795 | 59181.61 | 211731.05 | 81220 |
| Năm 5 | 130527 | 44205.74 | 86320.96 | 20.00% | 17264 | 69056.77 | 280787.81 | 81220 |
| Năm 6 | 130126 | 20797.96 | 109328.20 | 20.00% | 21866 | 87462.56 | 368250.37 | 81220 |
| Năm 7 | 130126 | 20991.23 | 109134.93 | 20.00% | 21827 | 87307.95 | 455558.32 | 81220 |
| Năm 8 | 137781 | 22340.31 | 115440.33 | 20.00% | 23088 | 92352.26 | 547910.58 | 81220 |
| Năm 9 | 137781 | 22340.31 | 115440.33 | 20.00% | 23088 | 92352.26 | 640262.84 | 81220 |
| Năm 10 | 138189 | 22340.31 | 115848.45 | 20.00% | 23170 | 92678.76 | 732941.60 | 81220 |
| Năm 11 | 145435 | 22723.04 | 122712.08 | 20.00% | 24542 | 98169.67 | 831111.27 | 81220 |
| Năm 12 | 145435 | 22723.04 | 122712.08 | 20.00% | 24542 | 98169.67 | 929280.94 | 81220 |
| Năm 13 | 145435 | 22723.04 | 122712.08 | 20.00% | 24542 | 98169.67 | 1027450.60 | 81220 |
| Năm 14 | 145435 | 22723.04 | 122712.08 | 20.00% | 24542 | 98169.67 | 1125620.27 | 81220 |
| Năm 15 | 138181 | 22340.31 | 115840.86 | 20.00% | 23168 | 92672.69 | 1218292.96 | 81220 |

## **5.Phân tích hiệu quả tài chính của dự án**

### **5.1. Phân tích các chỉ tiêu hiệu quả tĩnh**

* Tỷ suất lợi nhuận so với vốn đầu tư ( mức doanh lợi 1 đồng vốn đầu tư ) .
* Ta có mức doanh lợi 1 đồng vốn đầu tư :

= 0.276



: lợi nhuận ròng bình quân năm



: tổng mức đầu tư



* Tỷ suất lợi nhuận so với vốn cố định ( mức doanh lợi 1 đồng vốn cố định )
* Ta có mức doanh lợi một đồng vốn cố định :

= = 0.313



: lợi nhuận ròng bình quân năm



: vốn cố định



* Tỷ suất lợi nhuận so với doanh thu.
* Ta có:

= = 0.606



: lợi nhuận ròng cộng dồn



:doanh thu cộng dồn



### **5.2. Phân tích các chỉ tiêu hiệu quả động**

### *5.2.1. Phân tích trên quan điểm hiệu quả vốn chung*

* Xác định lãi suất tối thiểu chấp nhận được :

Lãi suất tối thiểu chấp nhận được được tính theo phương pháp sử dụng vốn bình quân, theo công thức sau :

Trong đó:

* r1; r2 lần lượt là giá sử dụng vốn của chủ đầu tư và giá sử dụng vốn đi vay

( r1 = 13 %; r2 = 10%.)

* k1; k2 lần lượt là tỷ lệ của vốn tự có và vốn vay trong TMĐT.

( k1 = 30%; k2 = 70% )

* : lãi suất rủi ro lấy 2%

Qua tính toán ta có lãi suất tối thiểu chấp nhận được khi phân tích dựa trên quan điểm vốn chung là : r = 12.9 %.

* **Xác định dòng tiền của dự án**.
* Dòng tiền của dự án phản ảnh các khoản thu về và chi ra xảy 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 : bao 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 đưa dự án vào hoạt động.

Ta có dòng tiền của dự án được thể hiện như bảng sau :

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Dòng tiền của dự án (Phân tích trên quan điểm vốn chung) | | | | | | | | | | |
| Đơn vị: Triệu đồng | | | | | | | | | | |
| TT | Nội dung | Thời gian | | | | | | | | |
| Năm 1 | Năm 2 | Năm 3 | Năm 4 | Năm 5 | Năm 6 | Năm 7 | Năm 8 | Năm 9 |
| **I** | **Dòng lợi ích (Bt)** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 1 | Doanh thu cho thuê diện tích | 0 | 0 | 114817 | 122472 | 122471.68 | 122471.68 | 130526.7 | 130126.2 | 130126 |
| 2 | Thu hồi giá trị thanh lý tài sản | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 400.5345 | 0 | 0 |
| 3 | Giá trị chưa khấu hao hết | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 4 | Thu hồi vốn lưu động | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **II** | **Dòng chi phí (Ct)** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 1 | Đầu tư ban đầu | 90660.85 | 202790.38 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2 | Đầu tư thay thế tài sản | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 13351.15 | 0 | 0 |
| 3 | Chi phí vận hành dự án | 0 | 0 | 59729.65 | 56602.49 | 52741.62 | 48494.67 | 44205.74 | 20797.96 | 20991.23 |
| 4 | Chi phí thuê đất | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 193.27 |
| 5 | Thuế thu nhập DN | 0 | 0 | 11017.5 | 13173.8 | 13946.011 | 59181.61 | 69056.77 | 21865.64 | 21827 |
| **III** | **Dòng tiền hiệu số thu chi (Bt-Ct)** | -90660.85 | -202790.38 | 44070 | 52695.3 | 55784.046 | 14795.403 | 4313.576 | 87462.56 | 87114.7 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Dòng tiền của dự án (Phân tích trên quan điểm vốn chung) | | | | | | | | | |
| Đơn vị: Triệu đồng | | | | | | | | | |
| TT | Nội dung | Thời gian | | | | | | | |
| Năm 10 | Năm 11 | Năm 12 | Năm 13 | Năm 14 | Năm 15 | Năm 16 | Năm 17 |
| **I** | **Dòng lợi ích (Bt)** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 1 | Doanh thu cho thuê diện tích | 137781 | 137781 | 138189 | 145435 | 145435 | 145435 | 145435 | 138181.2 |
| 2 | Thu hồi giá trị thanh lý tài sản | 0 | 0 | 408.12 | 0 | 0 | 0 | 0 | 400.5345 |
| 3 | Giá trị chưa khấu hao hết | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 56682.3 |
| 4 | Thu hồi vốn lưu động | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 18461.96 |
| **II** | **Dòng chi phí (Ct)** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 1 | Đầu tư ban đầu | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2 | Đầu tư thay thế tài sản | 0 | 0 | 28923.82 | 0 | 0 | 0 | 0 | 13351.15 |
| 3 | Chi phí vận hành dự án | 22340.31 | 22340.31 | 22340.31 | 22723.04 | 22723.04 | 22723.04 | 22723.04 | 22340.31 |
| 4 | Chi phí thuê đất | 1159.63 | 1159.63 | 1159.63 | 1159.63 | 1159.63 | 1159.63 | 1159.63 | 1159.63 |
| 5 | Thuế thu nhập DN | 23088.1 | 23088.1 | 23169.7 | 24542.4 | 24542.4 | 24542.4 | 24542.4 | 23168.17 |
| **III** | **Dòng tiền hiệu số thu chi (Bt-Ct)** | 91192.6 | 91192.6 | 63003.4 | 97010 | 97010 | 97010 | 97010 | 153706.7 |

* Xác định chỉ tiêu giá trị hiện tại hiệu số thu chi NPV.

Công thức xác định

NPV = 

Trong đó:

Bt­ là lợi ích ở năm thứ t, bao gồm:

* 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 là chi phí ở năm t, bao gồm:

* 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.

r là lãi suất tối thiểu chấp nhận được ( r =12.9%).

n: số năm phân tích, n= 17 năm.

Ta có bảng tính giá trị hiện tại hiệu số thu chi NPV.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | Bảng 1.26. Xác định hiện giá hiệu số thu chi (NPV) | | | | | | | | | | | | Đơn vị: triệu đồng | | | | | | | | | | | | TT | Nội dung | Thời gian | | | | | | | | | |  |  | Năm 1 | Năm 2 | Năm 3 | Năm 4 | Năm 5 | Năm 6 | Năm 7 | Năm 8 | Năm 9 | | 1 | Dòng tiền hiệu số thu chi (Bt-Ct) | -90660.85 | -202790.38 | 44070.04 | 52695.35 | 55784.05 | 14795.40 | 4313.58 | 87462.56 | 87114.68 | | 2 | Hệ số chiết khấu 1/(1+r)t với r= 12.9% | 0.88574 | 0.7845346 | 0.69489 | 0.61549 | 0.5451679 | 0.4828768 | 0.427703 | 0.378834 | 0.33555 | | 3 | Dòng tiền hiệu số thu chi chiết khấu | -80301.9 | -159096.1 | 30624 | 32433.7 | 30411.672 | 7144.357 | 1844.93 | 33133.76 | 29231.1 | | 4 | Cộng dồn dòng tiền hiệu số thu chi chiết khấu | -80301.9 | -239398 | -208774 | -176340 | -145928.6 | -138784.3 | -136939.3 | -103806 | -74574.4 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | Bảng 1.26. Xác định hiện giá hiệu số thu chi (NPV) | | | | | | | | | | | Đơn vị: triệu đồng | | | | | | | | | | | TT | Nội dung | Thời gian | | | | | | | | | Năm 10 | Năm 11 | Năm 12 | Năm 13 | Năm 14 | Năm 15 | Năm 16 | Năm 17 | | 1 | Dòng tiền hiệu số thu chi (Bt-Ct) | 91192.63 | 91192.63 | 63003.42 | 97010.04 | 97010.04 | 97010.04 | 97010.04 | 153706.71 | | 2 | Hệ số chiết khấu 1/(1+r)t với r= 12.9% | 0.29721 | 0.26325 | 0.23317 | 0.20653 | 0.18293 | 0.16203 | 0.14351 | 0.127117 | | 3 | Dòng tiền hiệu số thu chi chiết khấu | 27103.2 | 24006.4 | 14690.5 | 20035.3 | 17746 | 15718.4 | 13922.4 | 19538.71 | | 4 | Cộng dồn dòng tiền hiệu số thu chi chiết khấu | -47471.3 | -23464.9 | -8774.38 | 11260.9 | 29006.9 | 44725.3 | 58647.7 | 78186.4 | |

**Kết luận** :

Dự án có NPV = 78186.4 triệu đồng > 0.

* Dự án đáng giá

**Tính chỉ tiêu suất thu lợi nội tại IRR.**

Ta có chỉ tiêu suất thu lợi nội tại IRR được tính theo phương trình sau :

NPV = = 0

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

Tính giá trị gần đúng IRR theo công thức :

IRR = IRR1 + (IRR2 – IRR1)

Trong đó :

Chọn suất thu lợi IRR1 = 17.33% => NPV1 = 130.38 triệu đồng > 0.

Suất thu lợi IRR2 = 17.34% => NPV2 = -136.60 triệu đồng < 0.

* IRR= 17.335 %

Ta có bảng tính suất thu lợi nội tại IRR trên quan điểm vốn chung.

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| XÁC ĐỊNH SUẤT THU LỢI NỘI TẠI IRR( PHÂN TÍCH TRÊN QUAN ĐIỂM HIỆU QUẢ VỐN CHUNG) | | | | | | | |
| Đơn vị: triệu đồng | | | | | | | |
| Năm | Nội dung | | | | | | |
| Dòng tiền hiệu số thu chi( Bt - Ct) | Hệ số chiết khấu với IRR1 = 17.33% | Dòng tiền hiệu số thu chi chiết khấu 2 | Cộng dồn dòng tiền hiệu số thu chi chiết khấu 1 | Hệ số chiết khấu với IRR2 = 17.34% | Dòng tiền hiệu số thu chi chiết khấu 2 | Cộng dồn dòng tiền hiệu số thu chi chiết khấu 2 |
| Năm 1 | -90.660.85 | 0.85229694 | -77.269.97 | -77.269.97 | 0.852151683 | -77.257 | -77.256.80 |
| Năm 2 | -202.790.38 | 0.726410074 | -147.308.98 | -224.578.94 | 0.726162491 | -147.259 | -224.515.57 |
| Năm 3 | 44.070.04 | 0.619117084 | 27.284.51 | -197.294.43 | 0.618800589 | 27.271 | -197.245.00 |
| Năm 4 | 52.695.35 | 0.527671596 | 27.805.84 | -169.488.59 | 0.527311963 | 27.787 | -169.458.11 |
| Năm 5 | 55.784.05 | 0.449732887 | 25.087.92 | -144.400.67 | 0.449349777 | 25.067 | -144.391.56 |
| Năm 6 | 14.795.40 | 0.383305963 | 5.671.17 | -138.729.51 | 0.382914169 | 5.665 | -138.726.20 |
| Năm 7 | 4.313.58 | 0.3266905 | 1.409.20 | -137.320.30 | 0.326300953 | 1.408 | -137.318.67 |
| Năm 8 | 87.462.56 | 0.278437313 | 24.352.84 | -112.967.46 | 0.278057906 | 24.320 | -112.999.01 |
| Năm 9 | 87.114.68 | 0.23731127 | 20.673.29 | -92.294.17 | 0.236947513 | 20.642 | -92.357.41 |
| Năm 10 | 91.192.63 | 0.20225967 | 18.444.59 | -73.849.57 | 0.201915222 | 18.413 | -73.944.23 |
| Năm 11 | 91.192.63 | 0.172385297 | 15.720.27 | -58.129.30 | 0.172062396 | 15.691 | -58.253.41 |
| Năm 12 | 63.003.42 | 0.146923462 | 9.256.68 | -48.872.62 | 0.14662326 | 9.238 | -49.015.64 |
| Năm 13 | 97.010.04 | 0.125222417 | 12.147.83 | -36.724.79 | 0.124945258 | 12.121 | -36.894.69 |
| Năm 14 | 97.010.04 | 0.106726683 | 10.353.56 | -26.371.23 | 0.106472312 | 10.329 | -26.565.81 |
| Năm 15 | 97.010.04 | 0.090962825 | 8.824.31 | -17.546.93 | 0.09073056 | 8.802 | -17.764.04 |
| Năm 16 | 97.010.04 | 0.077527337 | 7.520.93 | -10.026.00 | 0.077316199 | 7.500 | -10.263.59 |
| Năm 17 | 153.706.71 | 0.066076313 | 10.156.37 | 130.38 | 0.065885129 | 10.127 | -136.60 |

**Kết luận:**

Dự án có IRR = 17.335 % > r = 13%

* Dự án đáng giá.

### *5.2.2. Phân tích theo hiệu quả vốn chủ sở hữu*

Suất thu lợi tối thiểu chấp nhận được của dự án vốn chủ sở hữu lấy bằng giá sử dụng vốn tự có của chủ sở hữu : r = 14 %.

* **Xác định dòng tiền của dự án trên quan điểm vốn chủ sở hữu.**

Dòng tiền của dự án trên quan điểm vốn chủ sở hữu được thể hiện như sau :

***Dòng lợi ích Bt .***

* Vay vốn đầu tư.
* Doanh thu cho thuê diện tích.
* Thu hồi giá trị thanh lý tài sản.
* Giá trị tài sản chưa khấu hao hết.
* Thu hồi vốn lưu động.

***Dòng lợi ích Ct.***

* Đầu tư ban đầu.
* Đầu tư thay thế tài sản.
* Chi phí vận hành dự án.
* Chi phí thuê đất.
* Thuế thu nhập doanh nghiệp.
* Trả nợ (gốc và lãi).

Ta có bảng thể hiện dòng tiền trên quan điểm vốn chủ sở hữu:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Bảng 1.28. Dòng tiền của dự án (Phân tích trên quan điểm vốn chủ sở hữu) | | | | | | | | | | |
| Đơn vị: triệu đồng | | | | | | | | | | |
| TT | Nội dung | Thời gian | | | | | | | | |
| Năm 1 | Năm 2 | Năm 3 | Năm 4 | Năm 5 | Năm 6 | Năm 7 | Năm 8 | Năm 9 |
| **I** | **Dòng lợi ích (Bt)** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 1 | Doanh thu cho thuê diện tích | 0 | 0 | 114817.2 | 122471.68 | 122471.7 | 122471.7 | 130526.695 | 130126.16 | 130126.16 |
| 2 | Thu hồi giá trị thanh lý tài sản | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 400.5345 | 0 | 0 |
| 3 | Giá trị tài sản chưa khấu hao hết | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 4 | Thu hồi vốn lưu động | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5 | Tiền nợ vay gốc | 69429.24 | 139809.89 |  |  |  |  |  |  |  |
| **II** | **Dòng chi phí (Ct)** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 1 | Đầu tư ban đầu | 90660.85 | 202790.38 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2 | Đầu tư thay thế tài sản | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 13351.15 | 0 | 0 |
| 3 | Chi phí vận hành dự án | 0 | 0 | 59729.652 | 56602.494 | 52741.62 | 48494.67 | 44205.7368 | 20797.958 | 20991.228 |
| 4 | Chi phí thuê đất | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 193.27 |
| 5 | Thuế thu nhập doanh nghiệp | 0 | 0 | 11017.51 | 13173.837 | 13946.01 | 59181.61 | 69056.7666 | 21865.64 | 21826.986 |
| 6 | Trả nợ (gốc và lãi) | 0 | 0 | 77955.18 | 74445.297 | 70584.43 | 66337.47 | 61665.82 | 0 | 0 |
| **III** | **Dòng tiền hiệu số thu chi (Bt-Ct)** | -21231.61 | -62980.50 | -33885.14 | -21749.95 | -14800.38 | -51542.07 | -57352.24 | 87462.56 | 87114.68 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Bảng 1.28. Dòng tiền của dự án (Phân tích trên quan điểm vốn chủ sở hữu) | | | | | | | | | |
| Đơn vị: triệu đồng | | | | | | | | | |
| TT | Nội dung | Thời gian | | | | | | | |
| Năm 10 | Năm 11 | Năm 12 | Năm 13 | Năm 14 | Năm 15 | Năm 16 | Năm 17 |
| **I** | **Dòng lợi ích (Bt)** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 1 | Doanh thu cho thuê diện tích | 137780.64 | 137780.6 | 138188.76 | 145435.12 | 145435.12 | 145435.1 | 145435.1 | 138181.18 |
| 2 | Thu hồi giá trị thanh lý tài sản | 0 | 0 | 408.1195 | 0 | 0 | 0 | 0 | 400.5345 |
| 3 | Giá trị tài sản chưa khấu hao hết | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 56682.3 |
| 4 | Thu hồi vốn lưu động | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 18461.961 |
| 5 | Tiền nợ vay gốc |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **II** | **Dòng chi phí (Ct)** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 1 | Đầu tư ban đầu | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2 | Đầu tư thay thế tài sản | 0 | 0 | 28923.823 | 0 | 0 | 0 | 0 | 13351.15 |
| 3 | Chi phí vận hành dự án | 22340.312 | 22340.31 | 22340.3125 | 22723.036 | 22723.036 | 22723.04 | 22723.04 | 22340.312 |
| 4 | Chi phí thuê đất | 1159.63 | 1159.63 | 1159.63 | 1159.63 | 1159.63 | 1159.63 | 1159.63 | 1159.63 |
| 5 | Thuế thu nhập doanh nghiệp | 23088.066 | 23088.07 | 23169.6895 | 24542.417 | 24542.417 | 24542.42 | 24542.42 | 23168.173 |
| 6 | Trả nợ (gốc và lãi) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **III** | **Dòng tiền hiệu số thu chi (Bt-Ct)** | 91192.63 | 91192.63 | 63003.42 | 97010.04 | 97010.04 | 97010.04 | 97010.04 | 153706.71 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Bảng 1.29. Xác định giá trị hiện tại của hiệu số thu chi (NPV) | | | | | | | | | | |
| Đơn vị: triệu đồng | | | | | | | | | | |
| TT | Nội dung | Thời gian | | | | | | | | |
| Năm 1 | Năm 2 | Năm 3 | Năm 4 | Năm 5 | Năm 6 | Năm 7 | Năm 8 | Năm 9 |
| 1 | Dòng tiền hiệu số thu chi (Bt-Ct) | -21231.61 | -62980.50 | -33885.14 | -21749.95 | -14800.38 | -51542.07 | -57352.24 | 87462.56 | 87114.68 |
| 2 | Hệ số chiết khấu 1/(1+r)t với r=13% | 0.8849558 | 0.783147 | 0.6930502 | 0.6133187 | 0.54276 | 0.480319 | 0.42506064 | 0.3761599 | 0.3328848 |
| 3 | Dòng tiền hiệu số thu chi chiết khấu | -18789.039 | -49322.97 | -23484.102 | -13339.65 | -8033.05 | -24756.6 | -24378.18 | 32899.905 | 28999.154 |
| 4 | Cộng dồn dòng tiền hiệu số thu chi chiết khấu | -18789.039 | -68112.01 | -91596.107 | -104935.8 | -112969 | -137725 | -162103.6 | -129203.7 | -100204.5 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Bảng 1.29. Xác định giá trị hiện tại của hiệu số thu chi (NPV) | | | | | | | | | |
| Đơn vị: triệu đồng | | | | | | | | | |
| TT | Nội dung | Thời gian | | | | | | | |
| Năm 10 | Năm 11 | Năm 12 | Năm 13 | Năm 14 | Năm 15 | Năm 16 | Năm 17 |
| 1 | Dòng tiền hiệu số thu chi (Bt-Ct) | 91192.63 | 91192.63 | 63003.42 | 97010.04 | 97010.04 | 97010.04 | 97010.04 | 153706.71 |
| 2 | Hệ số chiết khấu 1/(1+r)t với r=13% | 0.2945883 | 0.260698 | 0.23070589 | 0.2041645 | 0.1806766 | 0.159891 | 0.141496 | 0.1252179 |
| 3 | Dòng tiền hiệu số thu chi chiết khấu | 26864.287 | 23773.71 | 14535.261 | 19806.006 | 17527.439 | 15511.01 | 13726.56 | 19246.833 |
| 4 | Cộng dồn dòng tiền hiệu số thu chi chiết khấu | -73340.25 | -49566.55 | -35031.287 | -15225.28 | 2302.1576 | 17813.17 | 31539.72 | 50786.554 |

* **Kết luận :**
* Dự án có NPV = 50786.554 triệu đồng > 0
* Dự án đáng giá.
* **Tính chỉ tiêu suất thu lợi nội tại IRR.**
* Ta có chỉ tiêu suất thu lợi nội tại IRR được tính theo phương trình sau :

NPV = = 0

* Sử dụng phương pháp nội suy tuyến tính để tìm IRR.
* Tính giá trị gần đúng IRR theo công thức :

IRR = IRR1 + (IRR2 – IRR1)

* Trong đó :

Chọn suất thu lợi IRR1 = 16.90 % => NPV1 = 67.52 triệu đồng > 0.

Suất thu lợi IRR2 = 16.91 % => NPV2 = -29.9 triệu đồng < 0.

IRR= 16.907 %

Ta có bảng tính suất thu lợi nội tại IRR trên quan điểm vốn chủ sở hữu

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| XÁC ĐỊNH SUẤT THU LỢI NỘI TẠI IRR( PHÂN TÍCH TRÊN QUAN ĐIỂM HIỆU QUẢ VỐN CHỦ SỞ HỮU) | | | | | | | |
| Đơn vị: triệu đồng | | | | | | | |
| Năm | Nội dung | | | | | | |
| Dòng tiền hiệu số thu chi( Bt - Ct) | Hệ số chiết khấu với IRR1 = 16.90% | Dòng tiền hiệu số thu chi chiết khấu 2 | Cộng dồn dòng tiền hiệu số thu chi chiết khấu 1 | Hệ số chiết khấu với IRR 2 = 16.91% | Dòng tiền hiệu số thu chi chiết khấu 2 | Cộng dồn dòng tiền hiệu số thu chi chiết khấu 2 |
| Năm 1 | -21.231.61 | 0.855431993 | -18.162.20 | -18.162.20 | 0.855358823 | -18.161 | -18.160.65 |
| Năm 2 | -62.980.50 | 0.731763895 | -46.086.85 | -64.249.05 | 0.731638716 | -46.079 | -64.239.62 |
| Năm 3 | -33.885.14 | 0.625974247 | -21.211.22 | -85.460.28 | 0.625813631 | -21.206 | -85.445.40 |
| Năm 4 | -21.749.95 | 0.535478398 | -11.646.63 | -97.106.91 | 0.535295211 | -11.643 | -97.088.04 |
| Năm 5 | -14.800.38 | 0.458065353 | -6.779.54 | -103.886.45 | 0.457869482 | -6.777 | -103.864.69 |
| Năm 6 | -51.542.07 | 0.391843758 | -20.196.44 | -124.082.89 | 0.391642701 | -20.186 | -124.050.76 |
| Năm 7 | -57.352.24 | 0.335195687 | -19.224.22 | -143.307.11 | 0.33499504 | -19.213 | -143.263.47 |
| Năm 8 | 87.462.56 | 0.286737115 | 25.078.76 | -118.228.35 | 0.286540963 | 25.062 | -118.201.87 |
| Năm 9 | 87.114.68 | 0.245284101 | 21.367.84 | -96.860.50 | 0.245095341 | 21.351 | -96.850.47 |
| Năm 10 | 91.192.63 | 0.209823868 | 19.134.39 | -77.726.11 | 0.209644462 | 19.118 | -77.732.44 |
| Năm 11 | 91.192.63 | 0.179490049 | 16.368.17 | -61.357.94 | 0.17932124 | 16.353 | -61.379.66 |
| Năm 12 | 63.003.42 | 0.153541531 | 9.673.64 | -51.684.30 | 0.153384005 | 9.664 | -51.715.94 |
| Năm 13 | 97.010.04 | 0.131344338 | 12.741.72 | -38.942.58 | 0.131198362 | 12.728 | -38.988.39 |
| Năm 14 | 97.010.04 | 0.112356149 | 10.899.67 | -28.042.90 | 0.112221677 | 10.887 | -28.101.76 |
| Năm 15 | 97.010.04 | 0.096113044 | 9.323.93 | -18.718.97 | 0.095989801 | 9.312 | -18.789.78 |
| Năm 16 | 97.010.04 | 0.082218173 | 7.975.99 | -10.742.99 | 0.082105723 | 7.965 | -10.824.70 |
| Năm 17 | 153.706.71 | 0.070332056 | 10.810.51 | 67.52 | 0.070229855 | 10.795 | -29.90 |

* **Kết luận**:

Dự án có IRR = 16.907% > r = 13%

* Dự án đáng giá

## **6.Phân tích độ an toàn tài chính**

### **6.1. Phân tích thời gian hòa vốn theo phương pháp tĩnh**

**Căn cứ xác định:**

* Dựa vào lợi nhuận, khấu hao, vốn đầu tư ban đầu của dự án trong các năm vận hành
* Sử dụng phương pháp nội suy để tính thời gian hoàn vốn đầu tư của dự án

Lập bảng tính thời hạn thu hồi vốn

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Bảng 1.31. Xác định thời hạn hoàn vốn nhờ lợi nhuận và khấu hao | | | | | |
| Đơn vị: triệu đồng | | | | | |
| Năm | Nội dung | | | | |
| Vốn đầu tư ở đầu năm | Lợi nhuận | Khấu hao | Lợi nhuận và khấu hao - Vốn đầu tư | Lợi nhuận và khấu hao - Vốn đầu tư cộng dồn |
| Năm 1 | 294400.33 | 44070.04 | 27305.57 | 71375.61 | 71375.61 |
| Năm 2 | 223024.72 | 96765.39 | 27305.57 | 124070.96 | 195446.57 |
| Năm 3 | 98953.76 | 152549.43 | 27305.57 | 179855.00 | 375301.57 |
| Năm 4 | -80901.24 | 211731.05 | 27305.57 | 239036.62 | 614338.19 |
| Năm 5 | -319937.86 | 280787.81 | 27305.57 | 308093.38 | 922431.57 |
| Năm 6 | -628031.24 | 368250.37 | 9036.6075 | 377286.98 | 1299718.55 |
| Năm 7 | -1005318.22 | 455558.32 | 9036.6075 | 464594.93 | 1764313.48 |
| Năm 8 | -1469913.15 | 547910.58 | 9036.6075 | 556947.19 | 2321260.67 |
| Năm 9 | -2026860.34 | 640262.84 | 9036.6075 | 649299.45 | 2970560.12 |
| Năm 10 | -2676159.79 | 732941.60 | 9036.6075 | 741978.21 | 3712538.33 |
| Năm 11 | -3418138.00 | 831111.27 | 9036.6075 | 840147.88 | 4552686.21 |
| Năm 12 | -4258285.88 | 929280.94 | 9036.6075 | 938317.54 | 5491003.75 |
| Năm 13 | -5196603.42 | 1027450.60 | 9036.6075 | 1036487.21 | 6527490.97 |
| Năm 14 | -6233090.64 | 1125620.27 | 9036.6075 | 1134656.88 | 7662147.85 |
| Năm 15 | -7367747.52 | 1218292.96 | 9036.6075 | 1227329.57 | 8889477.41 |

* Dùng phương pháp nội suy tính thời hạn thu hồi vốn.
* Sử dụng phương pháp nội suy ta có : Thời gian hoàn vốn theo phương pháp tĩnh là **3 năm 6 tháng**
* **Kết luận.**
* Dự án có độ an toàn cao về thời gian hoàn vốn.

### **6.2. Phân tích thời gian hòa 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 hiệu số hiện giá thu chi theo quan điểm vốn chung để xác định thời hạn hoàn vốn
* Sử dụng phương pháp nội suy ta có: thời hạn hoàn vốn theo phương pháp động là

**12 năm 5 tháng 8 ngày**

* Dự án có độ an toàn về thời hạn hoàn vốn.

### **6.3. Phân tích khả năng trả nợ của dự án**

### **6.3.1. Theo chỉ tiêu hệ số khả năng trả nợ**

**Căn cứ xác định:**

* Căn cứ vào nguồn tài chính dùng đẻ trả nợ gồm: lợi nhuận, phần trích cho trả lãi vay trong năm vận hành và khấu hao tài sản cố định hàng năm kí hiệu là B
* Căn cứ số nợ phải trả trong năm gồm cả trả nợ gốc và trả lãi ( kí hiệu là A)

Xác định hệ số khả năng trả nợ ở năm thứ t theo công thức:

* Lập bảng tính hệ số khả năng trả nợ cho dự án

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Bảng 1.32. Bảng tính hệ số khả năng trả nợ | | | | | | |
| Đơn vị: triệu đồng | | | | | | |
| Năm | Nội dung | | | | | |
| Lợi nhuận trong năm | Khấu hao trong năm | Trả lãi vay trong năm | Nguồn trả nợ trong năm | Tổng số phải trả nợ trong năm | Hệ số khả năng trả nợ |
| Năm 1 | 44070.04 | 27305.56995 | 21428.17882 | 92803.79 | 77955.179 | 1.1904762 |
| Năm 2 | 52695.35 | 27305.56995 | 17994.8415 | 97995.76 | 74445.297 | 1.3163459 |
| Năm 3 | 55784.05 | 27305.56995 | 14133.97117 | 97223.59 | 70584.426 | 1.3774085 |
| Năm 4 | 59181.61 | 27305.56995 | 9887.013808 | 96374.20 | 66337.469 | 1.4527867 |
| Năm 5 | 69056.77 | 27305.56995 | 5291.905509 | 101654.24 | 61665.816 | 1.6484699 |

* **Kết luận**

Hệ số khả năng trả nợ của của các năm đều nằm trong khoảng 1 < Kt < 2

* Dự án có khả năng trả nợ trung bình.

### **6.3.2. Theo chỉ tiêu thời gian có khả năng trả nợ**

* **Căn cứ xác định:**
* Tính chỉ tiêu thời gian có kahr năng trả nợ theo quan điểm tĩnh.
* Dựa vào nguồn tài chính dùng trả nợ từng năm gồm lợi nhuận và khâu hao tài sản cố định.
* Dựa vào tổng số vốn nợ ở thời điểm bắt đầu của thời kì trả nợ.
* **Lập bảng xác định thời gian có khả năng trả nợ**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Bảng 1.33. Xác định thời gian có khả năng trả nợ của dự án | | | |
| Đơn vị: triệu đồng | | | |
| Năm | Nội dung | | |
| Sợ nợ đầu năm | Khấu hao và lợi nhuân trong năm | Cân đối nợ trong năm |
| Năm 1 | 214281.79 | 71375.61 | 142906.18 |
| Năm 2 | 179182.97 | 80000.92 | 99182.05 |
| Năm 3 | 140574.26 | 83089.62 | 57484.65 |
| Năm 4 | 98104.69 | 86487.18 | 11617.51 |
| Năm 5 | 51388.16 | 96362.34 | -44974.18 |

* Khi cân đối trả nợ cuối năm chuyển dấu thì dừng lại, dùng phương pháp nội suy tìm được thời gian có khả năng trả nợ của dự án
* Thời gian có khả năng trả nợ của dự án là 4 năm 9 tháng 15 ngày.
* **Kết luận:** So sánh với thời hạn phải trả nợ bằng 5 năm > 4 năm 8 tháng.
* Dự án có khả năng trả nợ và độ an toàn cao.

### **6.4. Phân tích độ an toàn tài chính theo phân tích điểm hòa vốn**

* **Căn cứ xác định:**
* Dựa vào doanh thu hàng năm.
* Chi phí cố định hàng năm trong sản xuất kinh doanh.
* Chi phí biến đổi trong sản xuất kinh doanh hàng năm.
* **Lập bảng xác định chi phí cố định và chi phí biến đổi cho từng năm vận hành**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Bảng 1.34. Xác định chi phí cố định và chi phí biến đổi | | | | | | | | |
| Đơn vị: triệu đồng | | | | | | | | |
| STT | Nội dung | Năm vận hành | | | | | | |
| Năm 1 | Năm 2 | Năm 3 | Năm 4 | Năm 5 | Năm 6 | Năm 7 |
| **I** | **Chi phí cố định** | **59385.1123** | **55951.7749** | **52090.9046** | **47843.9472** | **43248.8** | **19841.1** | **19841.1** |
| 1 | Khấu hao tài sản cố định | 27305.57 | 27305.57 | 27305.57 | 27305.57 | 27305.6 | 9036.61 | 9036.61 |
| 2 | Chi phí bảo hiểm xã hội | 4490.784 | 4490.784 | 4490.784 | 4490.784 | 4490.78 | 4490.78 | 4490.78 |
| 3 | Chi phí quản lý khác cố định | 1148.172 | 1224.71681 | 1224.71681 | 1224.71681 | 1301.26 | 1301.26 | 1301.26 |
| 4 | Chi phí trả lương | 3621.6 | 3621.6 | 3621.6 | 3621.6 | 3621.6 | 3621.6 | 3621.6 |
| 5 | Trả lãi tín dụng trong vận hành (lãi dài hạn) | 21428.1788 | 17918.2967 | 14057.4264 | 9810.46901 | 5138.82 | 0 | 0 |
| 6 | 50% Chi phí sửa chữa bảo dưỡng | 1390.80748 | 1390.80748 | 1390.80748 | 1390.80748 | 1390.81 | 1390.81 | 1390.81 |
| **II** | **Chi phí biến đối** | **15852.83** | **18315.34** | **19087.51** | **19936.91** | **22711.87** | **27313.32** | **27274.67** |
| 1 | Chi phí điện nước | 2296.34 | 2449.43 | 2449.43 | 2449.43 | 2602.52 | 2602.52 | 2602.52 |
| 2 | Trả lãi tín dụng trong vận hành (lãi vốn lưu động) | 0 | 76.5448003 | 76.5448003 | 76.5448003 | 153.09 | 153.09 | 153.09 |
| 3 | Chi phí quản lý khác biến đổi | 1148.172 | 1224.71681 | 1224.71681 | 1224.71681 | 1301.26 | 1301.26 | 1301.26 |
| 4 | 50% Chi phí sửa chữa bảo dưỡng | 1390.80748 | 1390.80748 | 1390.80748 | 1390.80748 | 1390.81 | 1390.81 | 1390.81 |
| 5 | Thuế thu nhập doanh nghiệp | 11017.5097 | 13173.8374 | 13946.0114 | 14795.4029 | 17264.2 | 21865.6 | 21827 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Bảng 1.34. Xác định chi phí cố định và chi phí biến đổi | | | | | | | | | |
| Đơn vị: triệu đồng | | | | | | | | | |
| STT | Nội dung | Năm vận hành | | | | | | | |
| Năm 8 | Năm 9 | Năm 10 | Năm 11 | Năm 12 | Năm 13 | Năm 14 | Năm 15 |
| **I** | **Chi phí cố định** | **19917.6** | **19917.6** | **19917.6** | **19994.2** | **19994.2** | **19994.2** | **19994.2** | **19917.6** |
| 1 | Khấu hao tài sản cố định | 9036.61 | 9036.61 | 9036.61 | 9036.61 | 9036.61 | 9036.61 | 9036.61 | 9036.61 |
| 2 | Chi phí bảo hiểm xã hội | 4490.78 | 4490.78 | 4490.78 | 4490.78 | 4490.78 | 4490.78 | 4490.78 | 4490.78 |
| 3 | Chi phí quản lý khác cố định | 1377.81 | 1377.81 | 1377.81 | 1454.35 | 1454.35 | 1454.35 | 1454.35 | 1377.81 |
| 4 | Chi phí trả lương | 3621.6 | 3621.6 | 3621.6 | 3621.6 | 3621.6 | 3621.6 | 3621.6 | 3621.6 |
| 5 | Trả lãi tín dụng trong vận hành (lãi dài hạn) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 6 | 50% Chi phí sửa chữa bảo dưỡng | 1390.81 | 1390.81 | 1390.81 | 1390.81 | 1390.81 | 1390.81 | 1390.81 | 1390.81 |
| **II** | **Chi phí biến đối** | **28841.93** | **28841.93** | **28923.55** | **30602.46** | **30602.46** | **30602.46** | **30602.46** | **28922.03** |
| 1 | Chi phí điện nước | 2755.61 | 2755.61 | 2755.61 | 2908.70 | 2908.70 | 2908.70 | 2908.70 | 2755.61 |
| 2 | Trả lãi tín dụng trong vận hành (lãi vốn lưu động) | 229.634 | 229.634 | 229.634 | 306.179 | 306.179 | 306.179 | 306.179 | 229.634 |
| 3 | Chi phí quản lý khác biến đổi | 1377.81 | 1377.81 | 1377.81 | 1454.35 | 1454.35 | 1454.35 | 1454.35 | 1377.81 |
| 4 | 50% Chi phí sửa chữa bảo dưỡng | 1390.81 | 1390.81 | 1390.81 | 1390.81 | 1390.81 | 1390.81 | 1390.81 | 1390.81 |
| 5 | Thuế thu nhập doanh nghiệp | 23088.1 | 23088.1 | 23169.7 | 24542.4 | 24542.4 | 24542.4 | 24542.4 | 23168.2 |

* Lập bảng tính toán doanh thu hòa vốn và mức hoạt động hòa vốn của dự án

Doanh thu hòa vốn:

Mức hòa vốn:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Bảng 1.35. Xác định doanh thu hòa vốn và mức hoạt động hòa vốn | | | | | |
| Đơn vị: triệu đồng | | | | | |
| Năm | Nội dung | | | | |
| Doanh thu | Chi phí cố định | Chi phí biến đổi | Doanh thu hòa vốn | Mức hoạt động hòa vốn (%) |
| Năm 1 | 114817.2005 | 59385.112 | 15852.83 | 68897.852 | 60.01% |
| Năm 2 | 122471.6805 | 55951.775 | 18315.34 | 65790.598 | 53.72% |
| Năm 3 | 122471.6805 | 52090.905 | 19087.51 | 61708.295 | 50.39% |
| Năm 4 | 122471.6805 | 47843.947 | 19936.91 | 57146.745 | 46.66% |
| Năm 5 | 130526.695 | 43248.839 | 22711.87 | 52359.48 | 40.11% |
| Năm 6 | 130126.1605 | 19841.061 | 27313.32 | 25112.049 | 19.30% |
| Năm 7 | 130126.1605 | 19841.061 | 27274.67 | 25102.611 | 19.29% |
| Năm 8 | 137780.6406 | 19917.61 | 28841.93 | 25190.865 | 18.28% |
| Năm 9 | 137780.6406 | 19917.61 | 28841.93 | 25190.865 | 18.28% |
| Năm 10 | 138188.7601 | 19917.605 | 28923.55 | 25189.987 | 18.23% |
| Năm 11 | 145435.1206 | 19994.15 | 30602.46 | 25322.513 | 17.41% |
| Năm 12 | 145435.1206 | 19994.15 | 30602.46 | 25322.513 | 17.41% |
| Năm 13 | 145435.1206 | 19994.15 | 30602.46 | 25322.513 | 17.41% |
| Năm 14 | 145435.1206 | 19994.15 | 30602.46 | 25322.513 | 17.41% |
| Năm 15 | 138181.1751 | 19917.605 | 28922.03 | 25190.003 | 18.23% |

* Dự án có mức hoạt động hòa vốn lớn nhất ở năm 1 sau đó giảm dần, nhỏ nhất ở năm 15
* Mức hoạt động hòa vốn trung bình là 28.81 %
* **Kết luận:** Dự án có mức an toàn khá cao

## 7.Phân tích độ nhạy của dự án

Độ nhạy : f = x 100%

HB : trị số tính toán ở tình trạng tính tóan ban đầu

HX: trị số tính toán ở trạng thái tính toán xấu đi

### **Doanh thu giảm 5%**

### *Phân tích theo quan điểm vốn chung*

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Bảng 1.26. Xác định hiện giá hiệu số thu chi (NPV) | | | | | | | | | | |
| Đơn vị: triệu đồng | | | | | | | | | | |
| TT | Nội dung | Thời gian | | | | | | | | |
|  |  | Năm 1 | Năm 2 | Năm 3 | Năm 4 | Năm 5 | Năm 6 | Năm 7 | Năm 8 | Năm 9 |
| 1 | Dòng tiền hiệu số thu chi (Bt-Ct) | -90660.85 | -202790.38 | 39477.35 | 47796.48 | 50885.18 | 13570.69 | 3008.31 | 82257.52 | 81909.63 |
| 2 | Hệ số chiết khấu 1/(1+r)t với r= 12.9% | 0.88574 | 0.7845346 | 0.69489 | 0.61549 | 0.545168 | 0.482877 | 0.427703 | 0.378834 | 0.3355479 |
| 3 | Dòng tiền hiệu số thu chi chiết khấu | -80301.9 | -159096.1 | 27432.5 | 29418.5 | 27740.97 | 6552.97 | 1286.663 | 31161.91 | 27484.604 |
| 4 | Cộng dồn dòng tiền hiệu số thu chi chiết khấu | -80301.9 | -239398 | -211965 | -182547 | -154806 | -148253 | -146966 | -115804 | -88319.846 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Bảng 1.26. Xác định hiện giá hiệu số thu chi (NPV) | | | | | | | | | |
| Đơn vị: triệu đồng | | | | | | | | | |
| TT | Nội dung | Thời gian | | | | | | | |
|  |  | Năm 10 | Năm 11 | Năm 12 | Năm 13 | Năm 14 | Năm 15 | Năm 16 | Năm 17 |
| 1 | Dòng tiền hiệu số thu chi (Bt-Ct) | 85681.41 | 85681.41 | 57475.87 | 91192.63 | 91192.63 | 91192.63 | 91192.63 | 148179.46 |
| 2 | Hệ số chiết khấu 1/(1+r)t với r= 12.9% | 0.2972081 | 0.263249 | 0.23317 | 0.206528 | 0.1829299 | 0.162028 | 0.1435149 | 0.127117 |
| 3 | Dòng tiền hiệu số thu chi chiết khấu | 25465.205 | 22555.54 | 13401.65 | 18833.82 | 16681.864 | 14775.79 | 13087.5 | 18836.1 |
| 4 | Cộng dồn dòng tiền hiệu số thu chi chiết khấu | -62854.641 | -40299.1 | -26897.45 | -8063.63 | 8618.2366 | 23394.02 | 36481.523 | 55317.62 |

Dự án có NPV = 55317.62 triệu đồng > 0 : Dự án vẫn đáng giá khi Doanh thu giảm 5% theo quan điểm vốn chung

*Theo theo quan điểm vốn chung, doanh thu giảm 5%*

* Tính giá trị gần đúng IRR theo công thức :

IRR = IRR1 + (IRR2 – IRR1)

* Trong đó :

Chọn suất thu lợi IRR1 = 16.07% => NPV1 = 34.61 triệu đồng > 0.

Suất thu lợi IRR2 = 16.08 % => NPV2 = -108.09 triệu đồng < 0.

IRR= 16.073 % > 12.9 % : Dự án đáng giá khi doanh thu giảm 5%

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Xác định suất thu lợi nội tại IRR ( Phân tích trên quan điểm hiệu quả vốn chung) | | | | | | | |
| Đơn vị: triệu đồng | | | | | | | |
| Năm | Nội dung | | | | | | |
| Dòng tiền hiệu số thu chi( Bt - Ct) | Hệ số chiết khấu với IRR1 = 16.07% | Dòng tiền hiệu số thu chi chiết khấu 2 | Cộng dồn dòng tiền hiệu số thu chi chiết khấu 1 | Hệ số chiết khấu với IRR2 = 16.08% | Dòng tiền hiệu số thu chi chiết khấu 2 | Cộng dồn dòng tiền hiệu số thu chi chiết khấu 2 |
| Năm 1 | -90.660.85 | 0.861549065 | -78.108.77 | -78.108.77 | 0.861474845 | -78.102 | -78.102.04 |
| Năm 2 | -202.790.38 | 0.742266792 | -150.524.57 | -228.633.34 | 0.742138908 | -150.499 | -228.600.68 |
| Năm 3 | 39.477.35 | 0.639499261 | 25.245.74 | -203.387.60 | 0.639334001 | 25.239 | -203.361.46 |
| Năm 4 | 47.796.48 | 0.55095999 | 26.333.95 | -177.053.65 | 0.550770159 | 26.325 | -177.036.59 |
| Năm 5 | 50.885.18 | 0.474679065 | 24.154.13 | -152.899.52 | 0.474474638 | 24.144 | -152.892.86 |
| Năm 6 | 13.570.69 | 0.408959304 | 5.549.86 | -147.349.67 | 0.408747965 | 5.547 | -147.345.87 |
| Năm 7 | 3.008.31 | 0.352338506 | 1.059.94 | -146.289.72 | 0.35212609 | 1.059 | -146.286.57 |
| Năm 8 | 82.257.52 | 0.303556911 | 24.969.84 | -121.319.89 | 0.303347769 | 24.953 | -121.333.93 |
| Năm 9 | 81.909.63 | 0.261529173 | 21.421.76 | -99.898.13 | 0.261326472 | 21.405 | -99.928.78 |
| Năm 10 | 85.681.41 | 0.225320214 | 19.305.75 | -80.592.38 | 0.225126182 | 19.289 | -80.639.65 |
| Năm 11 | 85.681.41 | 0.19412442 | 16.632.85 | -63.959.52 | 0.193940543 | 16.617 | -64.022.55 |
| Năm 12 | 57.475.87 | 0.167247713 | 9.612.71 | -54.346.81 | 0.167074899 | 9.603 | -54.419.78 |
| Năm 13 | 91.192.63 | 0.14409211 | 13.140.14 | -41.206.67 | 0.143930823 | 13.125 | -41.294.35 |
| Năm 14 | 91.192.63 | 0.124142423 | 11.320.87 | -29.885.80 | 0.123992783 | 11.307 | -29.987.12 |
| Năm 15 | 91.192.63 | 0.106954789 | 9.753.49 | -20.132.31 | 0.106816664 | 9.741 | -20.246.23 |
| Năm 16 | 91.192.63 | 0.092146798 | 8.403.11 | -11.729.20 | 0.092019869 | 8.392 | -11.854.69 |
| Năm 17 | 148.179.46 | 0.079388988 | 11.763.82 | 34.61 | 0.079272802 | 11.747 | -108.09 |

### **Vốn đầu tư tăng 5%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Bảng 1.26. Xác định hiện giá hiệu số thu chi (NPV) | | | | | | | | | | |
| Đơn vị: triệu đồng | | | | | | | | | | |
| TT | Nội dung | Thời gian | | | | | | | | |
|  |  | Năm 1 | Năm 2 | Năm 3 | Năm 4 | Năm 5 | Năm 6 | Năm 7 | Năm 8 | Năm 9 |
| 1 | Dòng tiền hiệu số thu chi (Bt-Ct) | -95193.90 | -212929.90 | 44070.04 | 52695.35 | 55784.05 | 14795.40 | 4313.58 | 87462.56 | 87114.68 |
| 2 | Hệ số chiết khấu 1/(1+r)t với r= 12.9% | 0.88574 | 0.7845346 | 0.69489 | 0.61549 | 0.545168 | 0.482877 | 0.427703 | 0.378834 | 0.3355479 |
| 3 | Dòng tiền hiệu số thu chi chiết khấu | -84317 | -167050.9 | 30624 | 32433.7 | 30411.67 | 7144.357 | 1844.93 | 33133.76 | 29231.146 |
| 4 | Cộng dồn dòng tiền hiệu số thu chi chiết khấu | -84317 | -251367.9 | -220744 | -188310 | -157898.5 | -150754.2 | -148909 | -115775 | -86544.342 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Bảng 1.26. Xác định hiện giá hiệu số thu chi (NPV) | | | | | | | | | |
| Đơn vị: triệu đồng | | | | | | | | | |
| TT | Nội dung | Thời gian | | | | | | | |
|  |  | Năm 10 | Năm 11 | Năm 12 | Năm 13 | Năm 14 | Năm 15 | Năm 16 | Năm 17 |
| 1 | Dòng tiền hiệu số thu chi (Bt-Ct) | 91192.63 | 91192.63 | 63003.42 | 97010.04 | 97010.04 | 97010.04 | 97010.04 | 153706.71 |
| 2 | Hệ số chiết khấu 1/(1+r)t với r= 12.9% | 0.2972081 | 0.263249 | 0.23317 | 0.206528 | 0.1829299 | 0.162028 | 0.1435149 | 0.127117 |
| 3 | Dòng tiền hiệu số thu chi chiết khấu | 27103.185 | 24006.36 | 14690.509 | 20035.28 | 17746.041 | 15718.37 | 13922.384 | 19538.71 |
| 4 | Cộng dồn dòng tiền hiệu số thu chi chiết khấu | -59441.157 | -35434.8 | -20744.28 | -709.003 | 17037.038 | 32755.41 | 46677.793 | 66216.5 |

**Đánh giá:** NPV = **66216.5** triệu đồng > 0 : Dự án đáng giá

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Xác định suất thu lợi nội tại IRR ( Phân tích trên quan điểm hiệu quả vốn chung) | | | | | | | |
| Đơn vị: triệu đồng | | | | | | | |
| Năm | Nội dung | | | | | | |
| Dòng tiền hiệu số thu chi( Bt - Ct) | Hệ số chiết khấu với IRR1 = 16.52% | Dòng tiền hiệu số thu chi chiết khấu 2 | Cộng dồn dòng tiền hiệu số thu chi chiết khấu 1 | Hệ số chiết khấu với IRR2 = 16.53% | Dòng tiền hiệu số thu chi chiết khấu 2 | Cộng dồn dòng tiền hiệu số thu chi chiết khấu 2 |
| Năm 1 | -95.193.90 | 0.858221765 | -81.697.47 | -81.697.47 | 0.858148116 | -81.690 | -81.690.46 |
| Năm 2 | -212.929.90 | 0.736544597 | -156.832.37 | -238.529.84 | 0.73641819 | -156.805 | -238.495.91 |
| Năm 3 | 44.070.04 | 0.632118604 | 27.857.49 | -210.672.35 | 0.631955882 | 27.850 | -210.645.59 |
| Năm 4 | 52.695.35 | 0.542497943 | 28.587.12 | -182.085.23 | 0.54231175 | 28.577 | -182.068.29 |
| Năm 5 | 55.784.05 | 0.465583542 | 25.972.13 | -156.113.10 | 0.465383807 | 25.961 | -156.107.30 |
| Năm 6 | 14.795.40 | 0.399573929 | 5.911.86 | -150.201.24 | 0.399368237 | 5.909 | -150.198.48 |
| Năm 7 | 4.313.58 | 0.342923043 | 1.479.22 | -148.722.02 | 0.3427171 | 1.478 | -148.720.15 |
| Năm 8 | 87.462.56 | 0.294304019 | 25.740.58 | -122.981.43 | 0.294102034 | 25.723 | -122.997.23 |
| Năm 9 | 87.114.68 | 0.252578114 | 22.003.26 | -100.978.17 | 0.252383107 | 21.986 | -101.010.96 |
| Năm 10 | 91.192.63 | 0.216768035 | 19.767.65 | -81.210.52 | 0.216582088 | 19.751 | -81.260.26 |
| Năm 11 | 91.192.63 | 0.186035045 | 16.965.03 | -64.245.50 | 0.18585951 | 16.949 | -64.311.25 |
| Năm 12 | 63.003.42 | 0.159659325 | 10.059.08 | -54.186.41 | 0.159494989 | 10.049 | -54.262.52 |
| Năm 13 | 97.010.04 | 0.137023108 | 13.292.62 | -40.893.80 | 0.136870324 | 13.278 | -40.984.72 |
| Năm 14 | 97.010.04 | 0.117596213 | 11.408.01 | -29.485.78 | 0.117455011 | 11.394 | -29.590.41 |
| Năm 15 | 97.010.04 | 0.10092363 | 9.790.61 | -19.695.18 | 0.100793796 | 9.778 | -19.812.40 |
| Năm 16 | 97.010.04 | 0.086614855 | 8.402.51 | -11.292.67 | 0.086496007 | 8.391 | -11.421.42 |
| Năm 17 | 153.706.71 | 0.074334754 | 11.425.75 | 133.08 | 0.074226385 | 11.409 | -12.32 |

* Tính giá trị gần đúng IRR theo công thức :

IRR = IRR1 + (IRR2 – IRR1)

* Trong đó :
* Chọn suất thu lợi IRR1 = 16.52 % => NPV1 = 133.08 triệu đồng > 0.

Suất thu lợi IRR2 = 16.53 % => NPV2 = -12.32 triệu đồng < 0.

IRR= 16.529 % > 12.9 % : Dự án đáng giá khi vốn đầu tư tăng 5%

* Bảng phân tích độ nhạy khi thay đổi doanh thu và vốn đầu tư

Đánh giá:

* Khi doanh thu giảm 5% độ nhạy càng lớn. Độ an toàn giảm
* Khi vốn đầu tư tăng 5% dộ nhạy cũng tăng. Độ an toàn giảm

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Bảng đánh giá độ nhạy của dự án | | | | | | |
| Nội dung | Vốn chung | | | | | |
| NPV | | | IRR | | |
| Ban đầu | Sau | f | Ban đầu | Sau | f |
| Giá trị ban đầu | 78186.4 |  |  | 17.335 |  |  |
| Doanh thu giảm 5% |  | 55317.6 | 29.25% |  | 16.073 | 7.28% |
| Vốn đầu tư tăng 5% |  | 66216.5 | 15.31% |  | 16.529 | 4.65% |

# **CHƯƠNG II**

# **PHÂN TÍCH HIỆU QUẢ KINH TẾ - XÃ HỘI CỦA DỰ ÁN ĐẦU TƯ**

## **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.
* Cơ sở xác định
* Căn cứ vào doanh thu hàng năm.
* Căn cứ vào các chi phí đầu vào vật chất ( nguyên vật liệu, khấu hao ...) và dịch vụ mua ngoài hàng năm.
* Lập bảng tính các chi phí đầu vào vật chất và dịch vụ mua ngoài cho từng năm vận hành.

Ta có bảng tính các chi phí đầu vào vật chất và dịch vụ mua ngoài

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Bảng 2.1. Bảng xác định chi phí đầu vào vật chất và dịch vụ mua ngoài | | | | | |
| Đơn vị: triệu đồng | | | | | |
| Năm | Nội dung | | | | |
| Khấu hao tài sản cố định | Chi phí điện nước | Chi phí quản lý khác | Chi phí sửa chữa bảo dưỡng | Tổng |
| Năm 1 | 27305.57 | 3444.52 | 3444.52 | 2781.615 | 36976.22 |
| Năm 2 | 27305.57 | 3674.15 | 3674.150 | 2781.615 | 37435.49 |
| Năm 3 | 27305.57 | 3674.15 | 3674.150 | 2781.615 | 37435.49 |
| Năm 4 | 27305.57 | 3674.15 | 3674.150 | 2781.615 | 37435.49 |
| Năm 5 | 27305.57 | 3903.78 | 3903.785 | 2781.615 | 37894.75 |
| Năm 6 | 9036.607 | 3903.78 | 3903.785 | 2781.615 | 19625.79 |
| Năm 7 | 9036.607 | 3903.78 | 3903.785 | 2781.615 | 19625.79 |
| Năm 8 | 9036.607 | 4133.42 | 4133.419 | 2781.615 | 20085.06 |
| Năm 9 | 9036.607 | 4133.42 | 4133.419 | 2781.615 | 20085.06 |
| Năm 10 | 9036.607 | 4133.42 | 4133.419 | 2781.615 | 20085.06 |
| Năm 11 | 9036.607 | 4363.05 | 4363.054 | 2781.615 | 20544.33 |
| Năm 12 | 9036.607 | 4363.05 | 4363.054 | 2781.615 | 20544.33 |
| Năm 13 | 9036.607 | 4363.05 | 4363.054 | 2781.615 | 20544.33 |
| Năm 14 | 9036.607 | 4363.05 | 4363.054 | 2781.615 | 20544.33 |
| Năm 15 | 9036.607 | 4133.42 | 4133.419 | 2781.615 | 20085.06 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Bảng 2.2. Xác định giá trị sản phẩm gia tăng | | | | |
| Đơn vị: triệu dồng | | | | |
| Năm | Nội dung | | | |
| Doanh thu | Chi phí đầu vào vật chất và dịch vụ mua ngoài | Giá trị sản phẩm gia tăng | Giá trị sản phẩm gia tăng cộng dồn |
| Năm 1 | 172225.8007 | 36976.22 | 135249.58 | 135249.58 |
| Năm 2 | 183707.5208 | 37435.49 | 146272.04 | 281521.62 |
| Năm 3 | 183707.5208 | 37435.49 | 146272.04 | 427793.65 |
| Năm 4 | 183707.5208 | 37435.49 | 146272.04 | 574065.69 |
| Năm 5 | 195589.7753 | 37894.75 | 157695.02 | 731760.71 |
| Năm 6 | 195189.2408 | 19625.79 | 175563.45 | 907324.16 |
| Năm 7 | 195189.2408 | 19625.79 | 175563.45 | 1082887.61 |
| Năm 8 | 206670.9609 | 20085.06 | 186585.90 | 1269473.51 |
| Năm 9 | 206670.9609 | 20085.06 | 186585.90 | 1456059.41 |
| Năm 10 | 207079.0804 | 20085.06 | 186994.02 | 1643053.43 |
| Năm 11 | 218152.6809 | 20544.33 | 197608.35 | 1840661.78 |
| Năm 12 | 218152.6809 | 20544.33 | 197608.35 | 2038270.13 |
| Năm 13 | 218152.6809 | 20544.33 | 197608.35 | 2235878.48 |
| Năm 14 | 218152.6809 | 20544.33 | 197608.35 | 2433486.83 |
| Năm 15 | 207071.4954 | 20085.06 | 186986.43 | 2620473.27 |

* Từ bảng giá trị sản phẩm gia tăng trên ta có:
* Giá trị sản phẩm gia tăng của dự án tạo ra tính cho cả thời kì phân tích là: 2620473.27 triệu đồng.
* Giá trị sản phẩm gia tăng bình quân năm là: 174698.218 triệu đồng.
* Đánh giá: Dự án tạo ra được một lượng giá trị sản phẩm gia tăng lớn góp phần tạo nên tổng sản phẩm quốc dân.
* Như vậy là dự án có hiệu quả về mặt kinh tế xã hội

## Mức thu hút lao động vào làm việc trong dự án

* Tổng số lao động được thu hút vào làm việc hàng năm là 103 người.

Trong đó:

|  |  |
| --- | --- |
| Giám đốc điều hành | 1 người |
| Phó giám đốc | 2 người |
| Bảo vệ | 1 người/3 nhà/1 ca |
| Tài vụ | 4 người (chung cho cả dự án) |
| Phục vụ phòng | 1 người/nhà |
| Tiếp tân | 6 người (chung cho cả dự án) |
| Tiếp thị | 3 người (chung cho cả dự án) |
| Nhân viên khác | 8 người (chung cho cả dự án) |

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

Công thức:

Kết luận: Một triệu đồng vốn tạo ra 0.000349 chỗ làm việc.

## **3. Mức đóng góp của dự án vào ngân sách.**

### **3.1. Lập bảng tính thuế giá trị gia tăng.**

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

* Ta có bảng tính thuế giá tị gia tăng nốp ngân sách như sau:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Bảng 2.3. Xác định thuế VAT nộp ngân sách | | | | | | | | | |
| Đơn vị: triệu đồng | | | | | | | | | |
| Năm | Thuế VAT đầu ra | | Thuế VAT đầu vào | | | | | Thuế VAT nộp ngân sách | Cộng dồn |
| Doanh thu | | Điện nước | | Sửa chữa, bảo dưỡng | | Tổng VAT đầu vào |
| Doanh thu cho thuê diện tích (chưa có VAT) | Thuế VAT | Chi phí điện nước | Thuế VAT | Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng | Thuế VAT |
| Năm 1 | 172225.801 | **17222.58** | 3444.52 | 344.452 | 2781.615 | 278.1615 | **622.6131** | 16599.967 | **16599.967** |
| Năm 2 | 183707.521 | **18370.75** | 3674.15 | 367.415 | 2781.615 | 278.1615 | **645.5765** | 17725.176 | **34325.143** |
| Năm 3 | 183707.521 | **18370.75** | 3674.15 | 367.415 | 2781.615 | 278.1615 | **645.5765** | 17725.176 | **52050.318** |
| Năm 4 | 183707.521 | **18370.75** | 3674.15 | 367.415 | 2781.615 | 278.1615 | **645.5765** | 17725.176 | **69775.494** |
| Năm 5 | 195589.775 | **19558.98** | 3903.78 | 390.378 | 2781.615 | 278.1615 | **668.5400** | 18890.438 | **88665.931** |
| Năm 6 | 195189.241 | **19518.92** | 3903.78 | 390.378 | 2781.615 | 278.1615 | **668.5400** | 18850.384 | **107516.32** |
| Năm 7 | 195189.241 | **19518.92** | 3903.78 | 390.378 | 2781.615 | 278.1615 | **668.5400** | 18850.384 | **126366.7** |
| Năm 8 | 206670.961 | **20667.1** | 4133.42 | 413.342 | 2781.615 | 278.1615 | **691.5034** | 19975.593 | **146342.29** |
| Năm 9 | 206670.961 | **20667.1** | 4133.42 | 413.342 | 2781.615 | 278.1615 | **691.5034** | 19975.593 | **166317.88** |
| Năm 10 | 207079.080 | **20707.91** | 4133.42 | 413.342 | 2781.615 | 278.1615 | **691.5034** | 20016.405 | **186334.29** |
| Năm 11 | 218152.681 | **21815.27** | 4363.05 | 436.305 | 2781.615 | 278.1615 | **714.4669** | 21100.801 | **207435.09** |
| Năm 12 | 218152.681 | **21815.27** | 4363.05 | 436.305 | 2781.615 | 278.1615 | **714.4669** | 21100.801 | **228535.89** |
| Năm 13 | 218152.681 | **21815.27** | 4363.05 | 436.305 | 2781.615 | 278.1615 | **714.4669** | 21100.801 | **249636.69** |
| Năm 14 | 218152.681 | **21815.27** | 4363.05 | 436.305 | 2781.615 | 278.1615 | **714.4669** | 21100.801 | **270737.49** |
| Năm 15 | 207071.495 | **20707.15** | 4133.42 | 413.342 | 2781.615 | 278.1615 | **691.5034** | 20015.646 | **290753.14** |

### **3.2. Lập bảng xác định các khoản nộp ngân sách.**

* Các khoản nộp ngân sách chủ yếu: thuế môn bài, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế giá tị gia tăng, tiền thuê đất sử dụng.
* Thuế giá trị gia tăng được tính như trên.
* Thuế môn bào xác định căn cứ theo thông tư số
* Dự án có vốn đăng kí > 10 tỷ, thuộc bậc thuế môn bào bậc 1
* Mức thuế môn bào mỗi năm dự án đóng vào ngân sách nhà nước là
* Lập bảng xác định các khoản nộp ngân sách chủ yếu.

Ta có bảng xác định các khoản nộp ngân sách chủ yêu như sau:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Bảng 2.4. Các khoản nộp ngân sách chủ yếu | | | | | |
| Đơn vị: triệu đồng | | | | | |
| Năm | Nội dung | | | | |
| Thuế môn bài | Thuế thu nhập doanh nghiệp | Thuế giá trị gia tăng | Tiền thuê đất | Tổng cộng |
| Năm 1 | 3 | 11017.5097 | 10973.9242 | 0 | 21994.434 |
| Năm 2 | 3 | 13173.8374 | 11724.0632 | 0 | 24900.901 |
| Năm 3 | 3 | 13946.0114 | 11724.0632 | 0 | 25673.075 |
| Năm 4 | 3 | 14795.4029 | 11724.0632 | 0 | 26522.466 |
| Năm 5 | 3 | 17264.1916 | 12514.2557 | 0 | 29781.447 |
| Năm 6 | 3 | 21865.6404 | 12474.2022 | 0 | 34342.843 |
| Năm 7 | 3 | 21826.9864 | 12474.2022 | 193.27 | 34497.459 |
| Năm 8 | 3 | 23088.0656 | 13224.3413 | 1159.63 | 37475.037 |
| Năm 9 | 3 | 23088.0656 | 13224.3413 | 1159.63 | 37475.037 |
| Năm 10 | 3 | 23169.6895 | 13265.1532 | 1159.63 | 37597.473 |
| Năm 11 | 3 | 24542.4168 | 13974.4803 | 1159.63 | 39679.527 |
| Năm 12 | 3 | 24542.4168 | 13974.4803 | 1159.63 | 39679.527 |
| Năm 13 | 3 | 24542.4168 | 13974.4803 | 1159.63 | 39679.527 |
| Năm 14 | 3 | 24542.4168 | 13974.4803 | 1159.63 | 39679.527 |
| Năm 15 | 3 | 23168.1725 | 13264.3947 | 1159.63 | 37595.197 |

* Qua bảng trên ta có:
* Tổng cộng các khoản nộp ngân sách trong cả đời dự án là 506573.48 triệu đồng
* Tổng cộng các khoản nộp ngân sách bình quân hàng năm là 33771.5651 triệu đồng
* Tỷ lệ giữa các khoản nộp ngân sách bình quân hàng năm so với vốn dự án.
* Công thức:

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

* Tổng số lao động được thu hút vào làm việc hàng năm là 103 người
* Quỹ lương trả cho người lao động trong dự án là:
* Chỉ tiêu mức thu nhập bình quân năm của người lao động làm việc trong dự án là

Tbình quân = = 35.161 triệu đồng.



1. 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 Huyện Gia Lâm– 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
* Đồng thời dự án khi đưa vào hoạt động sẽ góp phần mở rộng, tạo diều kiện phát triển các hoạt động giao lưu văn hóa, đối nội, đối ngoại.
* Dự án đưa vào hoạt động tạo hiệu quả về mặt kinh tế xã hội tốt, tạo được nguồn sử dụng lao động ổn định …

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Bảng tổng hợp các chỉ tiêu kinh tế kĩ thuật của dự án | | | |
| STT | Các chỉ tiêu | Đơn vị | Trị số |
| **I. Các chỉ tiêu về giái trị sử dụng và công năng** | | | |
| 1 | Cấp công trình | Cấp | III |
| 2 | Mức độ tiện nghi | Tiêu chuẩn | Khách sạn 3 sao |
| 3 | Tuổi thọ | Năm | 15 |
| 4 | Diện tích chiếm đất | m2 |  |
| 5 | Số nhà cho thuê | Nhà | 39 |
| 6 | Diện tích cho thuê để ở | m2 | 12757.46672 |
| **II. Các chỉ tiêu tài chính** | | | |
| 7 | Vốn đầu tư | triệu đồng | 294400.33 |
| 8 | Vốn cố định | truệ đồng | 259215.73 |
| 9 | Vốn lưu động | triệu đồng | 35184.59997 |
| 10 | Suất vốn đầu tư | triệu đồng |  |
| 11 | Tổng lợi nhuận ròng | triệu đồng | 1218292.96 |
| 12 | Lợi nhuận ròng bình quân năm | triệu đồng | 81219.53081 |
| 13 | Mức doanh lợi vốn đầu tư |  | 0.276 |
| 14 | Mức doanh lợi vốn cố định | % | 0.313 |
| 15 | Tỷ lệ lợi nhuận so với doanh thu | % | 0.606 |
| 16 | Lãi suất tối thiểu chấp nhận được | % | 12.9% |
| 17 | Giá trị hiện tại ròng | triệu đồng | 78186.399 |
| 18 | Suất thu lợi nội tại IRR | % | 17.335% |
| 19 | Thời gian thu hồi vốn nhờ lợi nhhuận và khấu hao | năm | 12 năm 5 tháng 8 ngày |
| 20 | Thời gian thu hồi vốn có tính đến giá tị tiền tệ theo thời gian | Năm | 3 năm 6 tháng |
| 21 | Doanh thu khi đạt công suất thiết kế | triệu đồng | 2006682.957 |
| 22 | Doanh thu hòa vốn | triệu đồng | 37211.29354 |
| 23 | Tỷ lệ hòa vốn | lần | 28.81% |
| 24 | Khả năng trả nợ |  | 1.398 |
| **III. Các chỉ tiêu hiệu quả kinh tế - xã hội** | | | |
| 25 | Tổng giá tị sản phẩm thuần túy gia tăng | triệu đồng | 1657845.86 |
| 26 | Giá trị sản phẩm thuần túy gia tăng bình quân năm | triệu đồng | 110523.0571 |
| 27 | Số lao động thu hút vào dự án | người | 103 |
| 28 | Thu nhập bình quân của người lao động trong năm | triệu động | 35.161 |
| 29 | Tổng mức đóng góp cho ngân sách | người | 192484.9257 |
| 30 | Mức đóng góp cho ngân sách bình quân | triệu đồng | 12832.32838 |

**KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ.**

1. **Kết luận.**

* Đây là một dự án đáng giá, có tính khả thi và tính hiệu quả cao. Được 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 Huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội – một nơi yên khá yên tính, gần đường giao thông chính thuận lợi cho đi đến các điểm du lịch, thu hút du khách 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 măt 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.
* Qua phân tích độ nhạy cho thấy, dự án có mức an toàn tốt.
* 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.

1. **Kiến nghị**

* Để dự án được thực thi sớm, UBND Thành phố, 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