

KHÓA LUẬN TỐT NGHIỆP

Đề tài:

**Giải pháp nhằm hoàn thiện và nâng cao
chất lượng hoạt động thẩm định giá và
dịch vụ tài chính Việt Nam**

LỜI MỞ ĐẦU

Lý do chọn đề tài.

Trong những năm vừa qua, Việt Nam đã có những bước tiến vượt bậc về sự phát triển kinh tế - xã hội của đất nước. Từ một nước nông nghiệp lạc hậu, đến nay nước ta đã phát triển hơn với tốc độ tăng trưởng cao, tỷ lệ đói nghèo giảm nhiều. Để đạt được những thành tựu to lớn đó, Việt Nam đã không ngừng đổi mới thể chế kinh tế, chủ động hội nhập kinh tế quốc tế. Trong đó, không thể thiếu vai trò quan trọng của các hoạt động đầu tư phát triển và công tác quản lý đầu tư. Trước đây, trong cơ chế kế hoạch hóa tập trung quan liêu bao cấp, hoạt động đầu tư phát triển chủ yếu dựa vào nguồn vốn hạn hẹp từ ngân sách Nhà nước và chỉ được quyết định đầu tư bởi Nhà nước. Ngày nay, trong cơ chế kinh tế thị trường, nền kinh tế được mở cửa, nguồn vốn cho hoạt động đầu tư phát triển được mở rộng rất nhiều, được thực hiện bởi nhiều chủ thể khác nhau và đóng vai trò hết sức quan trọng. Các nhà đầu tư lên kế hoạch xây dựng các dự án đầu tư để tìm kiếm lợi ích. Nhưng hoạt động đầu tư mang tính chất rủi ro do chịu ảnh hưởng của nhiều yếu tố. Đầu tư càng lớn thì rủi ro càng cao. Công việc đầu tư không chỉ ảnh hưởng đến chủ đầu tư, đơn vị đầu tư mà nó còn ảnh hưởng đến cả nền kinh tế và xã hội. Vì vậy, cần phải có công tác đánh giá tính khả thi, kết quả, tác động và ảnh hưởng của dự án đầu tư đến nền kinh tế và xã hội là một công việc hết sức cần thiết. Đó chính là công việc của hoạt động thẩm định dự án đầu tư. Nó được thực hiện trên tất cả các phương diện liên quan đến dự án nhằm đưa ra có kết luận, đánh giá có nên đầu tư hay không và là cơ sở để có được quyết định đầu tư và giấy phép đầu tư.

Thẩm định dự án đầu tư là một hoạt động rất cần thiết cho sự phát triển của KT-XH. Tuy nhiên, đây là một lĩnh vực mới phát triển ở nước ta, nên nó có nhiều vấn đề xảy ra khi tiến hành thẩm định cần giải quyết: quy trình, công tác, quản lý... Hiện nay nước ta vừa áp dụng vừa sửa chữa những điều không phù hợp sao cho phù hợp với nước ta và mắc phải một số lỗi trong công tác thẩm định. Vì vậy, cần nghiên cứu kỹ lưỡng các nội dung để nâng cao và hoàn thiện công tác thẩm định dự án đầu tư.

Mục đích nghiên cứu.

Tìm ra các giải pháp để hoàn thiện và nâng cao chất lượng hoạt động thẩm định dự án đầu tư ở Công ty TNHH thẩm định giá và dịch vụ tài chính Việt Nam.

Đối tượng nghiên cứu và phạm vi nghiên cứu.

Bài chuyên đề nghiên cứu chất lượng hoạt động thẩm định dự án đầu tư ở Công ty TNHH thẩm định giá và dịch vụ tài chính Việt Nam.

Dưới đây là nội dung cơ bản về thẩm định dự án đầu tư, hoạt động thẩm định dự án đầu tư tại Công ty TNHH thẩm định giá và dịch vụ tài chính Việt Nam và những giải pháp nhằm hoàn thiện và nâng cao chất lượng hoạt động thẩm định giá và dịch vụ tài chính Việt Nam.

Nội dung nghiên cứu.

Các khái niệm cơ bản về thẩm định dự án đầu tư, nội dung thẩm định, quy trình thẩm định dự án đầu tư.

Giới thiệu khái quát về Công ty TNHH thẩm định giá và dịch vụ tài chính Việt Nam.

Thực trạng hoạt động thẩm định dự án đầu tư của Công ty TNHH thẩm định giá và dịch vụ tài chính Việt Nam.

Giải pháp hoàn thiện và nâng cao chất lượng hoạt động thẩm định dự án đầu tư tại Công ty TNHH thẩm định giá và dịch vụ tài chính Việt Nam.

Phương pháp luận.

Đề tài được thực hiện bằng phương pháp mô tả, phân tích, tổng hợp hóa, khái quát hóa, kế thừa các nghiên cứu trước.

Bố cục bài viết

Bài viết được chia làm các phần sau:

Lời mở đầu.

Chương I: Tổng quan về hoạt động thẩm định dự án đầu tư ở Việt Nam và giới thiệu Công ty TNHH Thẩm định giá và dịch vụ Tài chính Việt Nam.

Chương II: Tình hình hoạt động thẩm định dự án đầu tư tại Công ty TNHH Thẩm định giá và dịch vụ Tài chính Việt Nam.

Chương III: Giải pháp hoàn thiện và nâng cao chất lượng hoạt động thẩm định dự án đầu tư tại Công ty TNHH thẩm định giá và dịch vụ tài chính Việt Nam.

Kết luận.

NỘI DUNG

CHƯƠNG I: TỔNG QUAN VỀ HOẠT ĐỘNG THẨM ĐỊNH DỰ ÁN ĐẦU TƯ Ở VIỆT NAM VÀ GIỚI THIỆU CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ VÀ DỊCH VỤ TÀI CHÍNH VIỆT NAM.

I. Tổng quan về hoạt động thẩm định dự án đầu tư ở Việt Nam.

1. Các khái niệm.

1.1. Đầu tư.

Theo điều 3, chương I, luật đầu tư 2005: “Đầu tư là việc nhà đầu tư bỏ vốn bằng các loại tài sản hữu hình hoặc vô hình để hình thành tài sản tiến hành các hoạt động đầu tư theo quy định của Luật này và các quy định khác của pháp luật có liên quan. ”

Như vậy, đầu tư là việc sử dụng các nguồn lực (tài chính, nhân lực, vật chất...) ở hiện tại để tiến hành một hoạt động nào đó nhằm thu được kết quả (tài chính, trí tuệ, vật chất...) và đạt được những mục tiêu nhất định trong tương lai (kinh tế, xã hội, chính trị...).

1.2. Dự án đầu tư.

Theo điều 3, chương I, luật đầu tư 2005: “Dự án đầu tư là tập hợp các đề xuất bỏ vốn trung và dài hạn để tiến hành các hoạt động đầu tư trên địa bàn cụ thể, trong khoảng thời gian xác định. ”

Như vậy, dự án đầu tư là tổng thể các ý kiến và các chi tiết dự kiến được bố trí theo một kế hoạch chặt chẽ với lịch trình thời gian và địa điểm xác định để làm mới, mở rộng hay cải tạo những cơ sở nhất định nhằm thực hiện những mục tiêu xác định trong tương lai.

1.3. Thẩm định dự án đầu tư.

Là việc tổ chức, xem xét, đánh giá một cách khách quan khoa học và toàn diện các nội dung cơ bản có ảnh hưởng trực tiếp đến khả năng thực hiện và hiệu quả của dự án để từ đó ra quyết định đầu tư, cho phép đầu tư và tài trợ vốn cho dự án.

Như vậy, công tác thẩm định dự án đầu tư được tiến hành trước khi dự án đi vào thực hiện nhằm phân tích, đánh giá, kiểm tra, đưa ra các kết luận, kiến nghị là phù hợp cho dự án, cũng như là căn cứ cho việc ra quyết định đầu tư.

2. Ý nghĩa của công tác thẩm định dự án đầu tư.

2.1. Đối với chủ đầu tư

- Cho thấy được các nội dung đã lập còn thiếu hay sai sót ở nội dung nào, từ đó có căn cứ để bổ sung, chỉnh sửa một cách cụ thể.
- Khẳng định được tính khả thi về mặt tài chính của dự án, qua đó biết được khả năng sinh lời của dự án là cao hay thấp, mức độ hấp dẫn về hiệu quả tài chính như thế nào để an tâm lựa chọn cơ hội đầu tư tốt nhất cho đồng vốn mà mình bỏ ra.
- Biết được những rủi ro có thể xảy ra trong tương lai, từ đó nhà đầu tư chủ động có những giải pháp phòng chống, ngăn ngừa hay hạn chế rủi ro một cách thiết thực và hiệu quả nhất.

Ngoài ra, Thẩm định dự án đầu tư là cơ sở để ra quyết định nên hay không nên góp vốn cùng chủ đầu tư thực hiện dự án.

2.2. Đối với các tổ chức tài chính tín dụng.

Thẩm định dự án đầu tư là căn cứ để các tổ chức tài chính tín dụng biết được khả năng sinh lời, khả năng hoàn trả vốn và lãi vay của dự án. Xem xét dự án có đem lại lợi ích cho sự phát triển kinh tế xã hội hay không, từ đó ra quyết định cho vay hay tài trợ vốn cho dự án.

2.3. Đối với các cơ quan quản lý Nhà nước.

Công tác thẩm định giúp các cơ quan quản lý Nhà nước đánh giá chính xác sự cần thiết và sự phù hợp của dự án trên tất cả mọi phương diện: mục tiêu, quy hoạch, quy mô và hiệu quả.

- Đánh giá khả năng cũng như mức độ đóng góp của dự án vào việc thực hiện các mục tiêu phát triển kinh tế xã hội của quốc gia.
- Đánh giá chính xác và có cơ sở khoa học những ưu điểm, nhược điểm của dự án, từ đó có căn cứ ngăn chặn dự án xấu, bảo vệ những dự án tốt không bị loại bỏ.
- Là cơ sở áp dụng chính sách ưu đãi nhằm hỗ trợ hay chia sẻ rủi ro với nhà đầu tư
- Thông qua công tác thẩm định, dựa trên các định mức, tiêu chuẩn kinh tế kỹ thuật mà Nhà nước đã quy định, giúp cho việc tránh thất thoát, lãng phí vốn đầu tư, tài nguyên và các nguồn lực khác, đặc biệt là các dự án sử dụng vốn ngân sách Nhà nước.

3. Nguyên tắc thẩm định dự án đầu tư.

- Đảm bảo tính khách quan : việc thẩm định dự án đầu tư phải xuất phát từ thực tế khách quan về sự cần thiết phải đầu tư vào dự án ; người lập dự án và người thẩm định dự án phải là hai chủ thể độc lập, tách biệt.
- Đảm bảo tính khoa học : các kết luận thẩm định được đưa ra phải dựa trên cơ sở dữ liệu được tính toán khoa học, chính xác và có căn cứ pháp lý rõ ràng.
- Đảm bảo tính toàn diện : việc thẩm định dự án phải thực hiện đối với tất cả các nội dung và trên tất cả các quan điểm về vĩ mô, thị trường, kỹ thuật, tổ chức quản lý, tài chính, kinh tế - xã hội.
- Đảm bảo tính kịp thời : việc thẩm định dự án phải được thực hiện theo đúng thời gian quy định của pháp luật.
- Đảm bảo tính pháp lý : người ra quyết định đầu tư phải có trách nhiệm tiến hành thẩm định dự án đầu tư và chỉ khi nào có kết quả thẩm định mới được ra quyết định đầu tư.

4. Căn cứ thẩm định dự án đầu tư.

Khi tiến hành thẩm định dự án đầu tư ta phải thu thập đầy đủ các tài liệu liên quan, phục vụ cho hoạt động thẩm định dự án đầu tư.

- Hồ sơ dự án gồm : bản thuyết minh chính dự án, bản thuyết minh thiết kế cơ sở.
- Hồ sơ khách hàng : hồ sơ pháp lý, tài chính của chủ đầu tư.
- Các căn cứ pháp lý khác :
- Chủ trương quy hoạch, kế hoạch, chính sách phát triển KT-XH của địa phương, của ngành và hệ thống các văn bản pháp luật liên quan đến dự án .
- Các tiêu chuẩn định mức trong từng lĩnh vực kinh tế kỹ thuật liên quan đến dự án.
- Các quy ước và điều ước quốc tế, các thông lệ quốc tế đã được kí kết giữa các tổ chức quốc tế, các nhà tài trợ hay giữa các quốc gia.

II. Giới thiệu Cty TNHH Thẩm định giá và dịch vụ Tài chính Việt Nam.

1. Tổng quan về công ty TNHH thẩm định giá và dịch vụ tài chính Việt Nam.

1.1 Giới thiệu chung về công ty.

Công ty TNHH Thẩm định giá và Tư vấn tài chính Việt Nam viết tắt là VFAVIETNAM, là một doanh nghiệp được thành lập theo loại hình Công ty trách nhiệm hữu hạn. VFAVIETNAM được Bộ Tài chính và Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội công nhận là một doanh nghiệp có đầy đủ điều kiện hoạt động trong lĩnh vực Thẩm định giá và Tư vấn tài chính.

Với đội ngũ nhân sự có trình độ cao, giàu kinh nghiệm, năng động, sáng tạo gồm những thẩm định viên về giá, các chuyên gia về tài chính – kế toán, các kỹ sư chuyên ngành, VFAVIETNAM luôn cung cấp các dịch vụ thẩm định giá và tư vấn tài chính một cách hoàn hảo nhất, trong thời gian ngắn nhất với mức phí hợp lý nhất, đáp ứng tối đa nhu cầu chính đáng của mọi khách hàng.

Với phương châm làm việc “Độc lập – Khách quan – Uy tín – Chất lượng”, các dịch vụ VFAVIETNAM cung cấp cho khách hàng đảm bảo tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước về: Tiêu chuẩn Thẩm định giá Việt Nam, các quy định về tài chính, các chuẩn mực kế toán...

VFAVIETNAM cam kết “Cung cấp các dịch vụ một cách chuyên nghiệp” và là “Địa chỉ tin tưởng, sự lựa chọn chính xác của quý khách hàng” đã trở thành giá trị, niềm tin và nét văn hóa của VFAVIETNAM.

Tên Công ty: Công ty TNHH thẩm định giá và dịch vụ tài chính Việt Nam, tên viết tắt là VFAVIETNAM.

Địa chỉ: Số 17B, ngách 19, ngõ 273, đường Nguyễn Khoái, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

Tel: 04 6272 6789; 04 6282 6789.

Fax: 0439 845 673.

Website: <http://vfavietnam.com.vn>.

Email: info@vfavietnam.com.vn.

Tài khoản: 11125129564015 – Ngân hàng Techcombank Chi nhánh Hai Bà Trưng, Hà Nội.

1.2 Cơ sở pháp lý hoạt động.

Bộ Luật Dân sự nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam năm 2005.

Luật Doanh nghiệp số 60/2005/QH11 ngày 29/11/2005.

Pháp lệnh Giá số 40/2002/PL-UBTVQH10 ngày 26/04/2002.

Nghị định số 101/2005/NĐ-CP ngày 03/08/2005 của Chính phủ về Thẩm định giá.

Thông tư số 17/2006/TT-BTC ngày 13/03/2006 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 101/2005/NĐ-CP ngày 03/08/2005 của Chính phủ về Thẩm định giá.

Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 0105658766 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 21/11/2011.

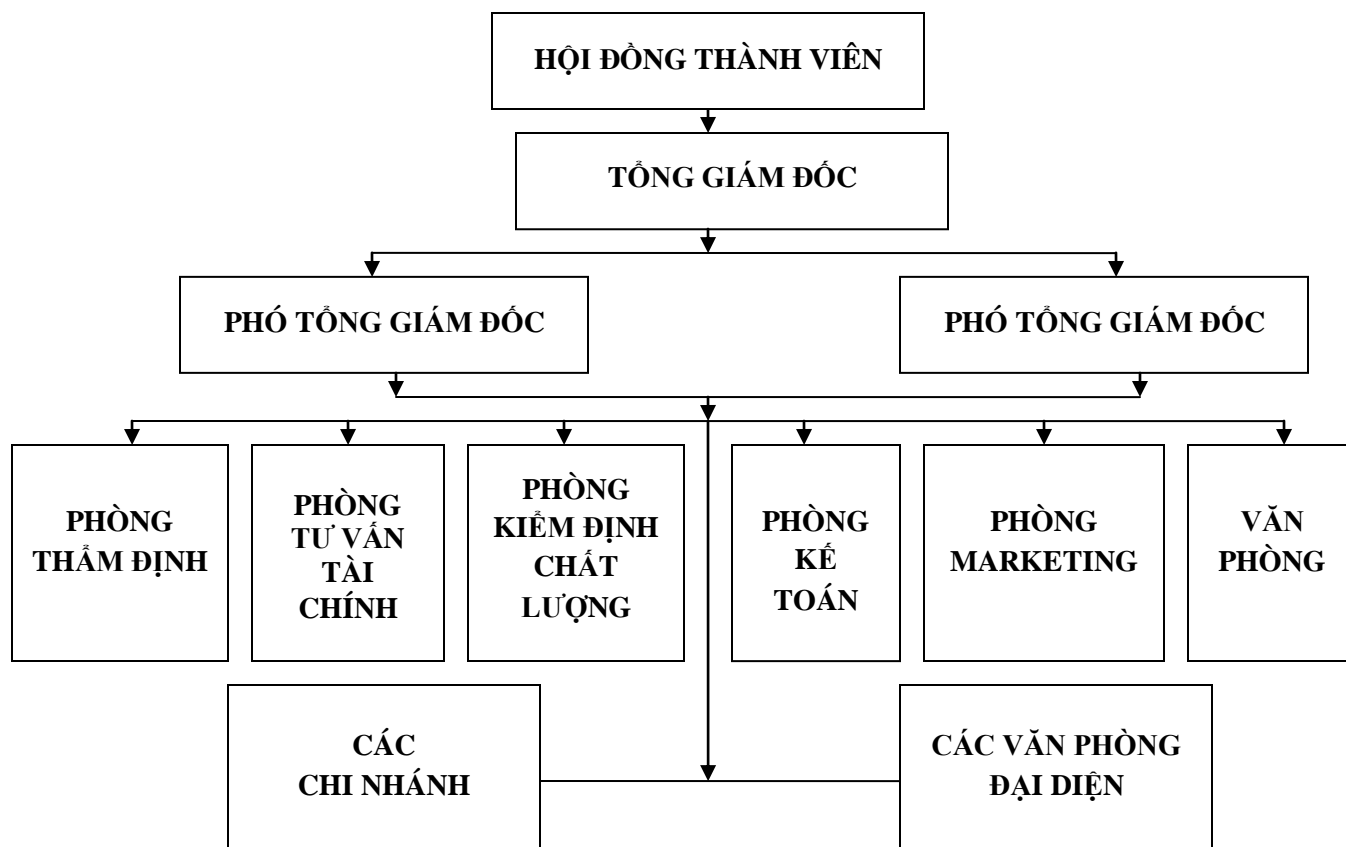
Thông báo số 332/TB-BTC ngày 29/11/2011 của Bộ Tài chính về việc công bố Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá và danh sách thẩm định viên về giá đủ điều kiện hoạt động thẩm định giá tài sản năm 2011.

Thông báo số 58/TB-BTC ngày 20/01/2012 của Bộ Tài chính về việc công bố Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá đủ điều kiện hoạt động thẩm định giá năm 2012.

Thông báo số 59/TB-BTC ngày 20/01/2012 của Bộ Tài chính về việc công bố Danh sách thẩm định viên về giá đủ điều kiện hành nghề thẩm định giá tài sản năm 2012.

Các văn bằng, chứng chỉ Doanh nghiệp đủ điều kiện hoạt động đối với ngành nghề kinh doanh có điều kiện.

1.3 Cơ cấu tổ chức của công ty.



2. Các dịch vụ chính công ty cung cấp.

2.1 Dịch vụ thẩm định giá.

- Thẩm định giá bất động sản. Theo xu hướng quốc tế hiện nay, các giao dịch bất động sản đều được một tổ chức độc lập tư vấn thẩm định giá để đảm bảo tính khách quan, minh bạch trong quá trình giao dịch tài sản phục vụ cho các hoạt động: mua bán, chuyển nhượng, thế chấp vay vốn ngân hàng, cầm cố, thanh lý, đền bù GPMB, đầu tư, góp vốn liên doanh, cổ phần hóa Doanh nghiệp Nhà nước, chứng minh năng lực tài chính của tổ chức và cá nhân... Thông qua hoạt động thẩm định giá bất động sản, VFAVIETNAM tự hào đã và đang đóng góp sức lực và trí tuệ cho sự phát triển lành mạnh hơn của thị trường bất động sản Việt Nam, cũng như sự phát triển và thành công của các đối tác.
- Thẩm định giá động sản (máy móc, thiết bị) nhằm:
 - Mua sắm thanh toán từ nguồn vốn Ngân sách Nhà nước.
 - Bán, chuyển nhượng, thế chấp vay vốn ngân hàng, cầm cố, thanh lý.

- Đầu tư, góp vốn liên doanh, cổ phần hóa doanh nghiệp.
 - Phục vụ thuế tài chính.
 - Bảo hiểm.
 - Tính thuế và hạch toán sổ sách kế toán, báo cáo tài chính.
 - Đền bù giải tỏa.
 - Tư vấn, lập dự án đầu tư...
- Xác định giá trị doanh nghiệp. Hiện nay, theo xu hướng hội nhập kinh tế quốc tế, cạnh tranh ngày càng gay gắt, cùng với những chủ trương đường lối phát triển KT-XH của Việt Nam thì việc cổ phần hóa, mua – bán, sát nhập, hợp nhất... là một trong những tiến hành, giải pháp các doanh nghiệp có thể thực hiện để tồn tại và phát triển bền vững. Theo đó, xác định giá trị doanh nghiệp ngày càng có vai trò quan trọng, kết quả xác định giá trị doanh nghiệp cho thấy bức tranh tổng quát về giá trị của một doanh nghiệp, là cơ sở quan trọng phục vụ việc đưa ra quyết định đầu tư, cổ phần hóa, mua – bán, sát nhập, hợp nhất...
- Thẩm định dự án đầu tư (sẽ được trình bày rõ hơn trong Chương II: Tình hình hoạt động thẩm định dự án đầu tư ở Công ty TNHH thẩm định giá và dịch vụ tài chính Việt Nam).

2.2 Tư vấn tài chính.

VFAVIETNAM có đội ngũ chuyên gia về tài chính – kế toán có trình độ cao, giàu kinh nghiệm, năng động, sáng tạo cùng với sự thông hiểu về môi trường kinh doanh, luật pháp tại Việt Nam, kinh nghiệm trong lĩnh vực kiểm toán và tư vấn, sự hiểu rõ về năng lực kinh doanh của khách hàng, VFAVIETNAM luôn hỗ trợ, tư vấn nhằm đáp ứng tốt nhất nhu cầu của khách hàng khi sử dụng dịch vụ chuyên ngành.

Trong tư vấn tài chính có:

- Dịch vụ tư vấn thuế.
- Dịch vụ tư vấn và giải pháp doanh nghiệp.

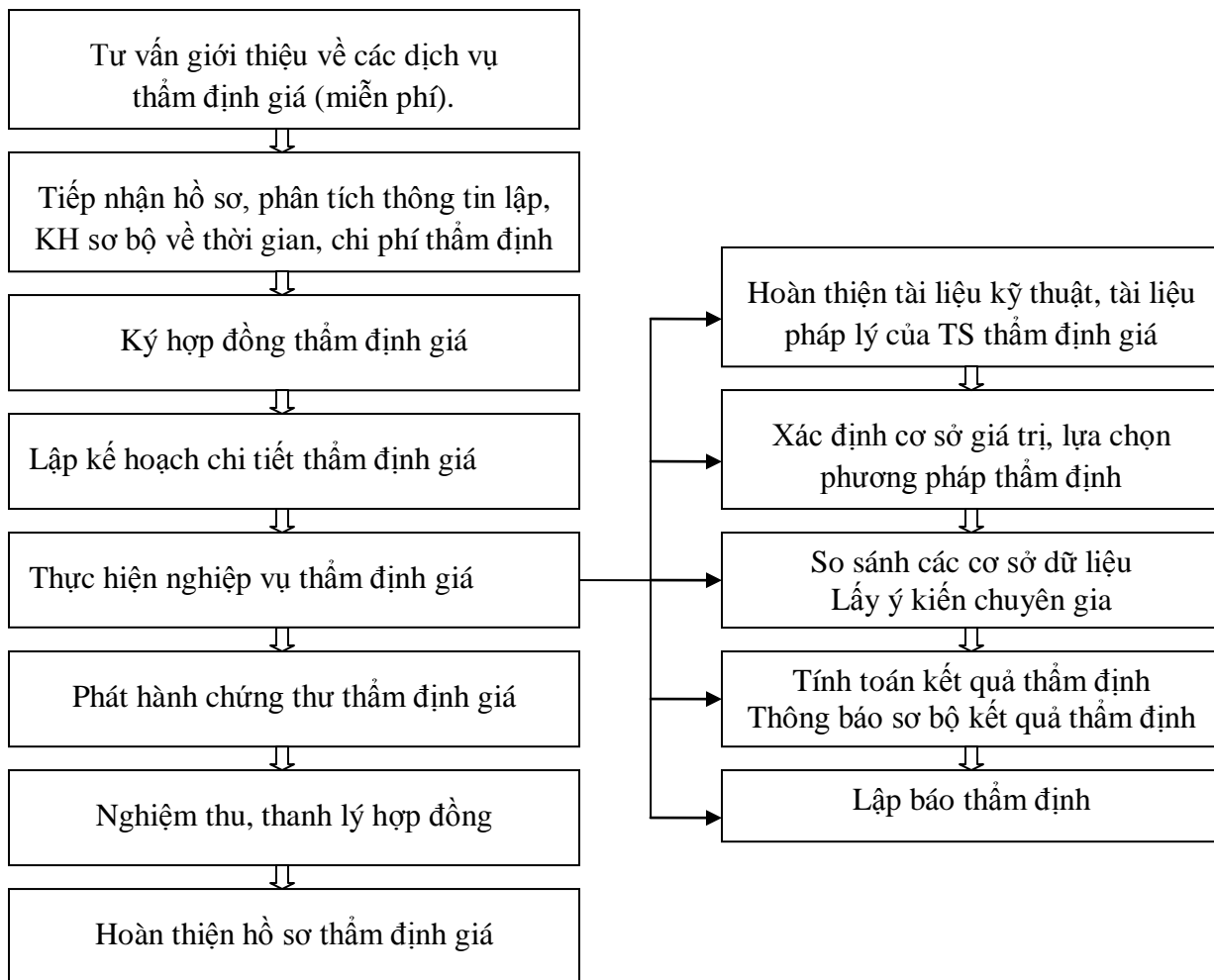
2.3 Dịch vụ cung cấp thông tin về giá tài sản, hàng hóa và dịch vụ.

Qua quá trình khảo sát, thu thập và xử lý thông tin từ nhiều nguồn: giá do Nhà nước định giá, báo giá của nhà sản xuất, báo giá của các đơn vị kinh doanh, giá trên các

trang web... VFAVIETNAM đã xây dựng và lưu trữ được một hệ thống cơ sở dữ liệu và thường xuyên được cập nhật về thị trường giá cả bất động sản, hàng hóa, dịch vụ như: giá nông lâm thủy sản, giá thuốc, thiết bị y tế, vật liệu xây dựng, thiết bị trường học... nhằm đáp ứng mọi yêu cầu cho mọi đối tượng khách hàng, cho các mục đích khác nhau.

VFAVIETNAM đã xây dựng các ngân hàng dữ liệu về giá cả, bất động sản, hàng hóa, dịch vụ của nhiều tỉnh, thành phố trong cả nước thông qua các chương trình phần mềm lưu trữ.

3. Quy trình thực hiện dịch thẩm định giá.



CHƯƠNG II: TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG THẨM ĐỊNH DỰ ÁN ĐẦU TƯ TẠI CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ VÀ DỊCH VỤ TÀI CHÍNH VIỆT NAM.

1. Thẩm định dự án đầu tư theo quan điểm của công ty.

Dự án đầu tư là tập hợp các đề xuất có liên quan đến việc bỏ vốn để xây dựng mới, mở rộng hoặc cải tạo những công trình xây dựng nhằm mục đích phát triển, duy trì, nâng cao chất lượng công trình hoặc sản phẩm, dịch vụ trong một thời hạn nhất định. Việc lựa chọn và quyết định đầu tư vào một dự án là vô cùng quan trọng đối với các nhà đầu tư, VFAVIETNAM sẽ mang lại những thông tin và kết quả hữu ích để nhà đầu tư có quyết định đúng đắn trong việc sử dụng đồng vốn sở hữu.

Dự án xây dựng thông thường gồm phần thuyết minh dự án và bản vẽ thiết kế cơ sở. Đây chính là căn cứ để triển khai cho bản vẽ thiết kế kỹ thuật và bản vẽ thi công sau này. Tổng mức đầu tư của dự án chính là giá trị đầu tư xây dựng của dự án. Không phải bất cứ công trình nào cũng phải lập dự án. Các công trình thông thường được chia thành các loại như nhóm A, nhóm B, nhóm C... và các loại công trình này được phân chia căn cứ vào các mức giá trị đầu tư của công trình và phân loại công trình.

Nội dung phần thuyết minh dự án đầu tư xây dựng công trình bao gồm:

Sự cần thiết và mục tiêu đầu tư, đánh giá nhu cầu thị trường, tiêu thụ sản phẩm, hình thức đầu tư, địa điểm xây dựng, nhu cầu sử dụng đất...

- Mô tả quy mô, diện tích xây dựng công trình, các hạng mục công trình, phương án kỹ thuật, công nghệ và công suất...
- Các phương án, giải pháp thực hiện, phương án GPMB, tái định cư, phân đoạn thực hiện...
- Đánh giá tác động môi trường, giải pháp phòng chống cháy nổ, các yêu cầu về an ninh, quốc phòng...
- Tổng mức đầu tư của dự án, khả năng thu xếp vốn, nguồn vốn, phương án hoàn trả vốn, các chỉ tiêu tài chính và phân tích đánh giá hiệu quả kinh tế, hiệu quả xã hội của dự án.
- Thẩm định dự án đầu tư bao gồm: Thẩm định tổng mức đầu tư, thẩm định hiệu quả dự án đầu tư: PP, NPV, IRR, PI...

Mục đích thẩm định dự án đầu tư:

- Đầu tư, mua bán, chuyển nhượng.
- Vay vốn ngân hàng.

- Góp vốn liên doanh.
- Cổ phần hóa và thành lập doanh nghiệp.
- Tính thuế và hạch toán sổ sách, báo cáo tài chính.
- Các mục đích khác.

Các dự án đầu tư thường có quy mô vốn lớn và thời gian đầu tư kéo dài, do đó khi tiến hành đầu tư cần phải tiến hành thẩm định đầy đủ các nội dung trong dự án để tránh và triệt tiêu hết mức có thể những rủi ro. Tiến hành thẩm định cần có quy trình cụ thể, vạch rõ những bước thực hiện cụ thể, rõ ràng.

2. Nội dung thẩm định dự án đầu tư.

2.1. Thẩm định chủ đầu tư.

❖ Thẩm định điều kiện pháp lý của chủ đầu tư:

- Quyết định thành lập doanh nghiệp (đối với các doanh nghiệp Nhà nước).
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (đối với các thành phần kinh tế khác).
- Người đại diện chính thức của chủ đầu tư, địa chỉ liên hệ giao dịch.

❖ Thẩm định năng lực của chủ đầu tư:

- Năng lực kinh doanh (năng lực của bộ máy lãnh đạo, thị trường tiêu thụ sản phẩm và thị phần của doanh nghiệp).
- Năng lực tài chính của chủ đầu tư thông qua các tỷ số thanh toán nhanh, thanh toán hiện thời, vòng quay hàng tồn kho, vòng quay tổng tài sản; có thể sử dụng thông tin kế toán trong nội bộ doanh nghiệp là nguồn thông tin quan trọng được hình thành qua việc xử lý các báo cáo kế toán chủ yếu sau:
 - Bảng cân đối kế toán 3 đến 5 năm liền kề.
 - Báo cáo kết quả kinh doanh 3 đến 5 năm liền kề.
 - Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.
 - Thuyết minh báo cáo tài chính có liên quan.
 - Báo cáo lợi nhuận giữ lại.
 - Báo cáo kiểm toán.

- Khả năng quản lý nợ: (tỷ số nợ, khả năng trả nợ...).

2.2. *Thẩm định các điều kiện pháp lý của dự án.*

- Mục đích: thẩm tra sự phù hợp pháp lý của dự án với quy hoạch và các quy định của Nhà nước.
- Các căn cứ thẩm định: quy hoạch định hướng và các văn bản pháp quy do Nhà nước ban hành.
- Nội dung thẩm định:
 - Thẩm định sự phù hợp của dự án với quy hoạch phát triển KT-XH, quy hoạch phát triển ngành và quy hoạch xây dựng.
 - Thẩm định sự phù hợp của dự án với các văn bản pháp quy của Nhà nước, các quy định và chế độ ưu đãi.
 - Thẩm định nhu cầu sử dụng đất, tài nguyên và khả năng giải phóng mặt bằng.
 - Kiểm tra các ý kiến bằng văn bản của các cơ quan có thẩm quyền về tác động môi trường và phương án phòng cháy chữa cháy.

2.3. *Thẩm định thị trường sản phẩm của dự án.*

- Mục đích: thẩm tra lại tính khả thi và chắc chắn về thị trường sản phẩm của dự án.
- Căn cứ thẩm định:
 - Thông tin điều tra thực tế và kinh nghiệm thực tiễn.
 - Thông tin dữ liệu dự báo và dự đoán về biến động của thị trường giá cả, đối thủ cạnh tranh và sản phẩm thay thế, dự đoán khả năng triển vọng của sản phẩm.
 - Các căn cứ khác.
- Nội dung thẩm định:
 - Kiểm tra tính hợp lý trong xây dựng mục tiêu thị trường của dự án.
 - Đánh giá sự phù hợp về sản phẩm của dự án dựa trên 3 yếu tố: Phù hợp với thị hiếu người tiêu dùng; Phù hợp về giá cả so với các sản phẩm cùng loại; Phù hợp với mức thu nhập hiện tại.
 - Đánh giá cơ sở dữ liệu các phương pháp phân tích dự báo cung cầu thị trường về sản phẩm của dự án.

- Đánh giá các phương án tiếp thị, quảng bá sản phẩm của dự án, phương thức tiêu thụ và mạng lưới phân phối sản phẩm.
- Xem xét khả năng cạnh tranh chiếm lĩnh thị trường sản phẩm của dự án.
- Riêng với các sản phẩm xuất khẩu cần thêm định thêm:
- Tiêu chuẩn sản phẩm của dự án so với tiêu chuẩn xuất khẩu.
- Mối tương quan giữa hàng xuất khẩu và hàng ngoại về chất lượng, hình thức, bao bì, mẫu mã.
- Hạn ngạch của thị trường mà dự án dự kiến xuất khẩu.
- Đánh giá tiềm năng xuất khẩu của dự án xem xét có khả năng cạnh tranh không.

2.4. *Thẩm định khía cạnh kỹ thuật của dự án.*

- Mục đích: thẩm tra tính khả thi của các giải pháp kỹ thuật được đưa ra trong dự án.
- Căn cứ:
 - Thông qua các quy định của pháp luật đối với từng lĩnh vực đầu tư.
 - Thông qua điều tra thực tế.
 - Các định mức, tiêu chuẩn kỹ thuật đối với từng lĩnh vực đầu tư của dự án.
- Nội dung thẩm định:
 - Đánh giá mức độ phù hợp của công nghệ, thiết bị mà dự án lựa chọn với: trình độ công nghệ hiện tại; khả năng đáp ứng; về vốn ; công suất dự án ; tiêu chuẩn sản phẩm ; nguồn NVL đầu vào của dự án ; trình độ lao động và quản lý dự án.
 - Kiểm tra mức độ đảm bảo về chuyển giao công nghệ, lắp đặt, bảo hành, chạy thử, phụ tùng thay thế.
 - Kiểm tra mức giá cả của thiết bị.
 - Thẩm định về nguồn cung cấp đầu vào của dự án như: kiểm tra tính toán nhu cầu điện, nước và nguồn cung cấp của các yếu tố đầu vào này...
 - Xem xét việc lựa chọn địa điểm và mặt bằng xây dựng dự án như mức độ thuận lợi về cung cấp NVL, hệ thống giao thông, cơ sở hạ tầng, mức độ đảm bảo về môi trường sinh thái, mặt bằng xây dựng dự án...

- Phân tích và đánh giá các giải pháp xây dựng của dự án như mức độ đáp ứng về tiêu chuẩn kỹ thuật xây dựng và kiến trúc, độ bền vững của công trình, đánh giá việc áp dụng các quy chuẩn kỹ thuật xây dựng.
- Thẩm định ảnh hưởng của dự án đến môi trường.

2.5. *Thẩm định khía cạnh tổ chức quản lý của dự án.*

- Mục đích: thẩm tra tính khả thi về mô hình tổ chức triển khai thực hiện dự án và nhân sự của dự án.
- Căn cứ thẩm định:
 - Dựa vào luật doanh nghiệp.
 - Dựa vào luật lao động.
 - Các quy định về nguồn nhân lực của dự án đối với lĩnh vực đầu tư cụ thể.
- Nội dung thẩm định:
 - Xem xét hình thức tổ chức quản lý của dự án.
 - Xem xét cơ cấu trình độ tổ chức vận hành dự án.
 - Đánh giá nguồn nhân lực của dự án về số lao động, trình độ tay nghề, kế hoạch đào tạo và khả năng cung ứng nguồn nhân lực.

2.6. *Thẩm định khía cạnh tài chính của dự án.*

2.6.1. *Thẩm tra mức độ hợp lý của tổng mức vốn đầu tư và tiến độ đầu tư.*

- Tổng mức vốn đầu tư là toàn bộ chi phí dự tính cần thiết để thực hiện dự án. Tổng mức vốn đầu tư được dự tính trong giai đoạn lập dự án và được ghi vào quyết định đầu tư.
- Cần thẩm tra sự phù hợp của phương pháp xác định tổng vốn đầu tư với đặc điểm, tính chất kỹ thuật, yêu cầu công nghệ của dự án đầu tư xây dựng công trình.
- Tính toán đầy đủ, hợp lý và phù hợp với yêu cầu thực tế của thị trường trong việc xác định các khoản mục chi phí trong tổng mức vốn đầu tư.
- Xác định tổng mức vốn đầu tư bảo đảm hiệu quả đầu tư xây dựng công trình.

2.6.2. *Thẩm tra nguồn huy động vốn để thực hiện dự án.*

- Mục đích: nhằm đảm bảo tính chắc chắn của nguồn huy động vốn cả về số lượng và tiến độ vốn đầu tư cần huy động
- Các kênh huy động vốn: vốn tự có; vốn vay; vốn cổ phần; ngân sách Nhà nước cấp phát; vốn góp liên doanh, liên kết; vốn hỗ trợ, viện trợ; vốn khác (được tặng, cho...).

2.6.3. Kiểm tra tính chính xác của việc tính toán các khoản chi phí sản xuất hàng năm của dự án.

2.6.4. Kiểm tra tính hợp lý trong việc xác định giá bán sản phẩm và doanh thu hàng năm của dự án.

2.6.5. Kiểm tra tính chính xác của tỷ suất r trong phân tích tài chính dự án đầu tư.

Tỷ suất r trong phân tích tài chính dự án đầu tư được hiểu là chi phí sử dụng vốn đầu tư của dự án.

- Nếu dự án sử dụng vốn vay để đầu tư thì là lãi suất vay (lãi suất vay là chi phí phải trả để vay vốn đầu tư).

TH1: Nếu dự án vay vốn từ nhiều nguồn với các mức lãi suất khác nhau thì r được xác định là lãi suất bình quân từ các nguồn huy động.

$$\bar{r} = \frac{\sum_{k=1}^m I_{vk} * r_k}{\sum_{k=1}^m I_{vk}}$$

Trong đó:

\bar{r} : lãi suất bình quân từ các nguồn huy động.

I_{vk} : số vốn vay từ nguồn k .

r_k : lãi suất vay từ nguồn k .

k : nguồn vay thứ k .

m : số nguồn huy động.

TH2: Nếu dự án vay vốn theo các kỳ hạn lãi suất khác nhau thì phải tính chuyển chúng về cùng 1 loại kỳ hạn, thông thường là kỳ hạn năm và lãi suất năm.

$$r_n = (1 + r_t)^m - 1$$

Trong đó:

r_n : lãi suất kỳ hạn năm.

r_t : lãi suất theo kỳ hạn t .

m : số giai đoạn của kỳ hạn trong năm.

- Nếu dự án sử dụng nguồn vốn góp cổ phần để đầu tư thì r chính là lợi tức cổ phần.
- Nếu dự án sử dụng nguồn vốn góp liên doanh, liên kết để đầu tư thì r là mức lãi suất do các bên liên doanh thỏa thuận.
- Nếu dự án sử dụng nguồn ngân sách Nhà nước để đầu tư thì r là mức lãi suất do Nhà nước quy định.
- Nếu dự án sử dụng nguồn vốn tự có để đầu tư thì r được xác định bằng công thức:

$$r = (1 + f) * (1 + r_{ch}) - 1$$

Trong đó:

f : tỷ lệ lạm phát.

r_{ch} : chi phí cơ hội của việc sử dụng vốn.

2.7. Thẩm định các chỉ tiêu đánh giá hiệu quả của dự án.

2.7.1. Chỉ tiêu giá trị hiện tại ròng. (NPV – Net Present Value).

Giá trị hiện tại ròng là chênh lệch giữa tổng giá trị hiện tại của các dòng tiền thu được trong từng năm thực hiện dự án với vốn đầu tư bỏ ra được hiện tại hoá ở mức 0.

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

Trong đó:

n : số năm tính toán.

r : tỷ suất chiết khấu .

B_i : Tổng các khoản thu năm thứ i .

C_i : Tổng các khoản chi phí năm thứ i .

- Ý nghĩa của chỉ tiêu NPV: NPV phản ánh giá trị tăng thêm cho chủ đầu tư. NPV mang lại giá trị dương nghĩa là việc thực hiện dự án sẽ tạo ra giá trị tăng thêm cho chủ đầu tư, hay nói cách khác dự án không những bù đắp đủ vốn đầu tư bỏ ra mà còn tạo ra lợi nhuận và lợi nhuận này còn được xem xét trên cơ sở giá trị thời gian của tiền. Ngược lại, nếu NPV âm có nghĩa là dự án không đủ bù đắp vốn đầu tư, đem lại thua lỗ cho chủ đầu tư.
- Kết luận thẩm định:
 - Nếu $NPV > 0$: Dự án có lãi. Nếu là các dự án độc lập thì tất cả đều được lựa chọn. Nếu đó là việc giữa các dự án để thực hiện thì dự án nào có NPV lớn nhất sẽ được lựa chọn.
 - Nếu $NPV = 0$: Dự án hòa vốn.
 - Nếu $NPV < 0$: DA không có hiệu quả tài chính, cần sửa đổi, bổ sung.
- Ưu điểm:
 - Tính đến giá trị thời gian của tiền.
 - Cho biết lợi nhuận của dự án đầu tư và giúp chủ đầu tư tối đa hóa lợi nhuận.
- Nhược điểm:
 - NPV không cho biết khả năng sinh lợi tính bằng tỷ lệ phần trăm nên không thuận tiện cho việc so sánh cơ hội đầu tư.
 - NPV không quan tâm đến sự khác biệt về thời gian hoạt động của các dự án nên việc lựa chọn dự án có NPV lớn nhất không được chính xác.

2.7.2. Chỉ tiêu thời gian thu hồi vốn đầu tư. (PP).

Thời gian thu hồi vốn đầu tư là khoảng thời gian mà dự án cần hoạt động để thu hồi đủ số vốn đầu tư bỏ ra. Có 2 phương pháp xác định thời gian thu hồi vốn đầu tư.

- *Phương pháp cộng dồn*: là phương pháp cộng dồn giá trị các khoản lợi nhuận và khấu hao sau khi đã tính chuyển về thời điểm hiện tại cho đến một năm T nào đó mà làm

cho tổng này lớn hơn hoặc bằng vốn đầu tư ban đầu thì năm T đó chính là năm thu hồi vốn đầu tư.

$$\sum_{i=1}^T (W + D)_{iPV} \geq Iv_0$$

Trong đó:

T: Năm thu hồi vốn đầu tư

(W + D)_i: Lợi nhuận thuần và khấu hao năm thứ i

Iv₀ : Tổng vốn đầu tư ban đầu

- *Phương pháp trừ dần*: là phương pháp vốn đầu tư ban đầu được trừ bằng các khoản thu hồi hàng năm cho tới 0 ở năm thứ T, năm T đó chính là năm thu hồi vốn đầu tư.

$$\Delta i = I_{vi} - (W + D)_i$$

$\Delta i \rightarrow 0$ thì $i \rightarrow T$ và T chính là thời gian thu hồi vốn đầu tư.

Trong đó:

Δi : số vốn chưa thu hồi hết được ở cuối năm I, cần phải chuyển sang năm (i+1) để thu hồi tiếp.

T: thời gian thu hồi vốn đầu tư.

Iv_i: số vốn đầu tư phải thu hồi năm i.

(W+D)_i: Lợi nhuận thuần và khấu hao năm thứ i.

2.7.3. Chỉ tiêu tỷ suất hoàn vốn nội bộ. (IRR - Internal Rate of Return).

Là mức lãi suất mà nếu dùng nó làm tỷ suất chiết khấu để tính chuyển các khoản thu và các khoản chi về thời điểm hiện tại thì sẽ làm cho tổng thu cân bằng với tổng chi.

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

Trong đó:

Bi: lợi ích của dự án bao gồm doanh thu và các khoản thu khác.

Ci: chi phí của dự án.

IRR: tỷ suất hoàn vốn nội bộ.

Kết luận thẩm định:

Nếu $IRR > r$ giới hạn: dự án có hiệu quả tài chính.

Nếu $IRR = r$ giới hạn: dự án hòa vốn.

Nếu $IRR < r$ giới hạn: dự án không đạt hiệu quả tài chính.

Trong đó r giới hạn là chi phí sử dụng vốn của dự án.

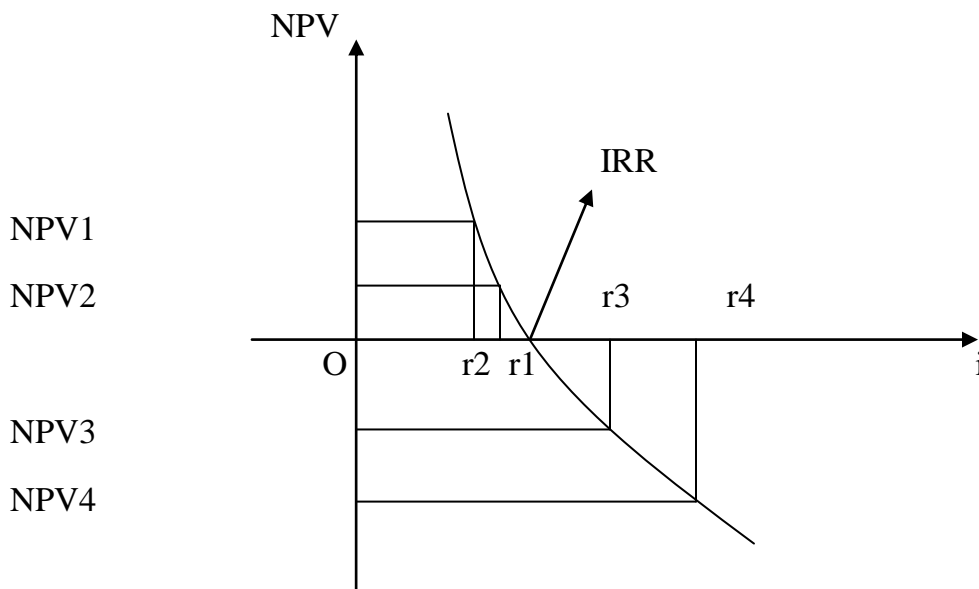
Nếu là vốn vay: $IRR \geq r$ giới hạn thì lựa chọn dự án.

- Ý nghĩa của chỉ tiêu IRR: IRR phản ánh khả năng sinh lợi của dự án, chưa tính đến

Phương pháp xác định.

Phương pháp 1: phương pháp thử (khó xác định do phải thử IRR cho đến khi đúng biểu thức).

Phương pháp 2: vẽ đồ thị.



Phương pháp 3: phương pháp nội suy.

Cần chọn 2 tỷ suất r_1, r_2 sao cho: $r_1 \rightarrow NPV_1 > 0$

$$r_2 \rightarrow NPV_2 < 0$$

$$r_2 - r_1 \leq 5\%$$

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

3. Phương pháp thẩm định dự án đầu tư.

Dự án đầu tư sẽ được thẩm định một cách đầy đủ, hợp lý và chính xác khi được tiến hành theo các phương pháp thẩm định mang tính khoa học kết hợp với kinh nghiệm thực tế của các cán bộ thẩm định và các nguồn thông tin đáng tin cậy lấy từ nhiều nguồn khác nhau. Để tiến hành thẩm định dự án đầu tư, các cán bộ thẩm định có thể dùng nhiều phương pháp thẩm định khác nhau tùy thuộc vào đặc điểm, tính chất của từng dự án. Sau đây là các phương pháp thẩm định chủ yếu của công ty :

3.1. Phương pháp thẩm định theo trình tự.

- Thẩm định tổng quát: là việc xem xét một cách khái quát các nội dung cần thẩm định của dự án, qua đó đánh giá một cách chung nhất tính đầy đủ, phù hợp, hợp lý của dự án thông qua : hồ sơ dự án, tư cách pháp lý của chủ đầu tư...
- Thẩm định chi tiết: là bước thẩm định được thực hiện cho từng nội dung cụ thể của dự án đầu tư (đã được nêu cụ thể trong nội dung thẩm định dự án đầu tư).
- Ưu điểm: phương pháp này được sử dụng để thẩm định hầu hết các nội dung của dự án.
- Nhược điểm: có thể bỏ qua các dự án khả thi khi việc tiến hành thẩm định tổng quát quá sơ sài và không đạt chất lượng.
- Áp dụng: được sử dụng để thẩm định các nội dung: tính pháp lý của chủ đầu tư, dự án; thị trường; kỹ thuật; tài chính; tổ chức quản lý của dự án.

3.2. Phương pháp so sánh các chỉ tiêu.

- Là việc phân tích, so sánh, đối chiếu nội dung dự án với các chuẩn mực pháp luật quy định, các tiêu chuẩn, định mức kinh tế kỹ thuật thích hợp, thông lệ (trong nước và quốc tế) cũng như các kinh nghiệm thực tế để đánh giá tính chính xác trong nội dung phân tích của dự án.

- Phương pháp thường được tiến hành với một số các chỉ tiêu sau :
 - Tiêu chuẩn thiết kế xây dựng, tiêu chuẩn về cấp công trình do Nhà nước quy định.
 - Tiêu chuẩn về công nghệ thiết bị của dự án trong quan hệ chiến lược đầu tư công nghệ quốc gia, quốc tế.
 - Tiêu chuẩn sản phẩm dự án so với tiêu chuẩn hay mức yêu cầu đòi hỏi của thị trường.
 - Các định mức về sản xuất, tiêu hao năng lượng, nguyên liệu, nhân công, tiền lương, chi phí quản lý... của dự án với các định mức kinh tế - kỹ thuật của ngành.
 - Các chỉ tiêu về cơ cấu vốn đầu tư, suất vốn đầu tư so với các tiêu chuẩn, định mức về cơ cấu vốn đầu tư, suất vốn đầu tư của ngành hay lĩnh vực đầu tư.
 - Các chỉ tiêu đánh giá hiệu quả dự án so với tiêu chuẩn đánh giá hiệu quả của dự án.
 - Sự phù hợp của các tỷ lệ tài chính doanh nghiệp với các hướng dẫn hiện hành của Nhà nước, của ngành đối với từng lĩnh vực đầu tư.
- Ưu điểm: giúp cho việc đánh giá tính hợp lý, chính xác về các chỉ tiêu được đưa ra trong dự án.
- Nhược điểm: các chỉ tiêu dùng để so sánh thường bị hạn chế ở số lượng các chỉ tiêu được so sánh cũng như cách thức so sánh; các chỉ tiêu dùng để so sánh dễ sa vào khuynh hướng so sánh máy móc, cứng nhắc do các dự án thường có những đặc điểm, tính chất và quy mô kỹ thuật khác nhau.
- Áp dụng: đối với các dự án mang nặng tính chất kỹ thuật, có các số liệu tính toán cụ thể; áp dụng để thẩm định các khía cạnh pháp lý, kỹ thuật, tài chính của dự án.

3.3. Phương pháp thẩm định dựa trên phân tích độ nhạy của dự án.

- Là việc xem xét sự thay đổi của các chỉ tiêu hiệu quả tài chính khi các yếu tố có liên quan đến chỉ tiêu đó thay đổi. Có 3 bước thực hiện:

Bước 1: xác định các yếu tố có ảnh hưởng lớn đến chỉ tiêu hiệu quả xem xét.

Bước 2: cho các yếu tố đó thay đổi (tăng hoặc giảm) theo một tỷ lệ nhất định (thông thường là 5%, 10% hoặc 15%).

Bước 3: tính lại các chỉ tiêu và đưa ra kết luận.

- Nếu có nhiều yếu tố bất lợi xảy ra đối với dự án (vượt tổng mức vốn đầu tư, công suất giảm, giá đầu vào tăng, giá tiêu thụ sản phẩm giảm...) mà dự án vẫn đạt được hiệu quả thì dự án đó được coi là đạt hiệu quả vững chắc về mặt tài chính.
- Ưu điểm:
 - Giúp cho chủ đầu tư biết được dự án nhạy cảm với yếu tố nào để từ đó có biện pháp quản lý phù hợp, hạn chế rủi ro trong quá trình thực hiện dự án.
 - Giúp cho chủ đầu tư lựa chọn được những dự án có độ an toàn cao.
 - Biết rõ nguồn lực nào là quan trọng khi tham gia vào quá trình sản xuất để trong trường hợp nguồn lực có hạn biết lựa chọn đầu tư cho yếu tố nào để nâng cao hiệu quả đầu tư.
- Nhược điểm:
 - Chỉ xem xét sự thay đổi của từng yếu tố trong khi kết quả lại chịu tác động của nhiều tham số cùng 1 lúc.
 - Không tránh bày được xác suất xuất hiện của các yếu tố và xác suất xảy ra các kết quả.
 - Điểm bắt đầu của phân tích độ nhạy là các giả định.
- Áp dụng: cho các dự án lớn, phức tạp và các dự án có hiệu quả cao hơn mức bình thường nhưng có nhiều yếu tố thay đổi khách quan; để thẩm định các chỉ tiêu hiệu quả tài chính của dự án.

3.4. Thẩm định dự án dựa trên cơ sở của kết quả dự báo.

- Là phương pháp sử dụng các số liệu điều tra thống kê và vận dụng phương pháp dự báo phù hợp để thẩm định, kiểm tra về mức cung – cầu sản phẩm của dự án, thiết bị, nguyên vật liệu và các đầu vào khác...
- Sử dụng phương pháp: ngoại suy thống kê, sử dụng hệ số co giãn của cầu, định mức, mô hình hồi quy tương quan, lấy ý kiến chuyên gia.
- Ưu điểm: làm tăng tính chính xác của các quyết định đánh giá tính khả thi của dự án trong quá trình thẩm định.

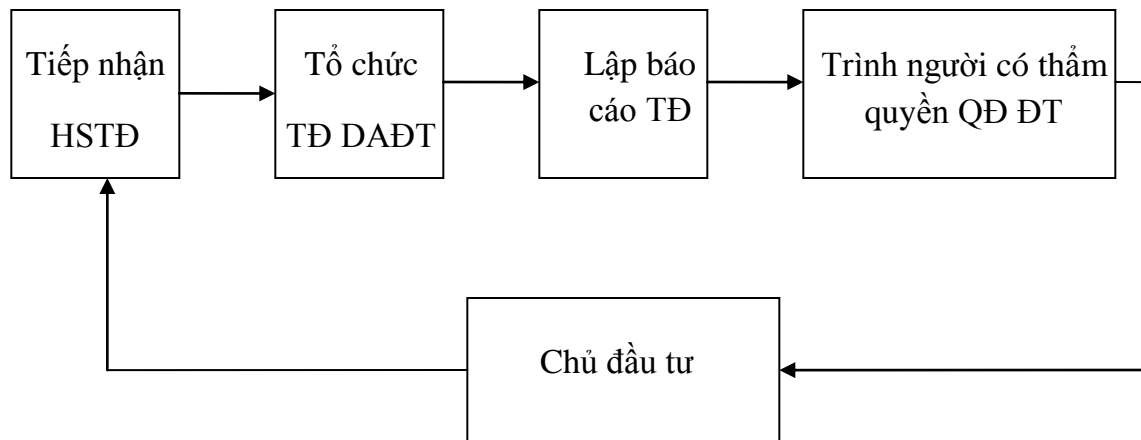
- Nhược điểm: Tốn thời gian và chi phí thực hiện cao, độ rủi ro cao do dự báo có thể không chính xác, kết quả thẩm định dễ mang tính chủ quan của người dự báo, phương pháp ngoại suy thống kê thường có sai số lớn.
- Áp dụng: được sử dụng hiệu quả trong thẩm định nội dung thị trường, kỹ thuật, tài chính của dự án.

3.5. Thẩm định dự án xem xét đến những yếu tố rủi ro.

- Là phương pháp dự đoán những rủi ro có thể xảy ra để từ đó có biện pháp phòng ngừa và hạn chế tối đa tác động mà rủi ro đó gây ra, hoặc phân tán rủi ro cho các đối tác liên quan đến dự án.
- Trong giai đoạn thực hiện dự án có các loại rủi ro: chậm tiến độ thi công, vượt tổng mức đầu tư, cung cấp dịch vụ kỹ thuật – công nghệ không đúng tiến độ và chất lượng không đảm bảo...
- Giai đoạn sau khi dự án đi vào hoạt động: rủi ro về cung cấp các yếu tố đầu vào không đầy đủ và không đúng tiến độ, rủi ro về tài chính như thiếu vốn kinh doanh, rủi ro trong khâu quản lý điều hành dự án, về thị trường...
- Ưu điểm: Giúp chủ đầu tư tránh được những rủi ro thường gặp khi thực hiện đầu tư, nhờ đó nâng cao sự ổn định và chắc chắn của dự án; giúp đảm bảo tính khả thi khi thực hiện dự án; tăng sự tin tưởng khi đưa ra các quyết định đầu tư.
- Nhược điểm: không thể nhận biết được hết các rủi ro có thể xảy ra với dự án trước và sau khi đi vào hoạt động; do phải xem xét, kiểm tra dự phòng khá nhiều tính huống rủi ro trước khi thực hiện dự án nên sẽ mất thời gian tiến hành, tốn kém về chi phí và nguồn nhân lực.
- Áp dụng: với những dự án lớn, quan trọng cần đảm bảo tính an toàn và hiệu quả đầu tư cao; những dự án chịu sự biến động của nhiều yếu tố bên ngoài như điều kiện thời tiết, giá cả của các nguyên vật liệu đầu vào...

4. Quy trình thẩm định dự án đầu tư.

Nhìn chung, quy trình thẩm định dự án đầu tư ở cấp độ nhà nước và doanh nghiệp cơ bản là giống nhau với nhiệm vụ tổng quát của công tác thẩm định là phân tích, đánh giá tính khả thi của dự án dựa trên các nội dung; đưa ra những đề xuất và kiến nghị cho dự án. Quy trình chung thể hiện qua các bước:



Bước 1: Tiếp nhận hồ sơ thẩm định. Hồ sơ dự án được chủ đầu tư lập ra và gửi đến cơ quan tiếp nhận hồ sơ để được thẩm định. Nội dung của hồ sơ phải hợp lệ, đầy đủ theo quy định.

Bước 2: Tổ chức thẩm định dự án đầu tư. Sau khi tiếp nhận hồ sơ dự án, đơn vị tiếp nhận tiến hành tổ chức thẩm định dự án bằng các phương thức khác nhau nhằm đánh giá phân tích dự án theo yêu cầu và nội dung của công tác thẩm định.

Bước 3: Lập báo cáo thẩm định. Báo cáo thẩm định được lập theo mẫu, trong đó nêu lên những thông tin cơ bản của dự án như:

- Thông tin về chủ đầu tư, tên dự án, địa điểm xây dựng.
- Tính pháp lý của hồ sơ dự án.
- Tóm tắt nội dung chính của dự án.
- Tóm tắt ý kiến các cơ quan, đơn vị có liên quan.
- Nhận xét, đánh giá về nội dung dự án.
- Những đề xuất của chủ đầu tư.
- Đánh giá tổng thể hiệu quả kinh tế xã hội của dự án.
- Những tồn tại của dự án, hướng xử lý, trách nhiệm và thời hạn xử lý của chủ đầu tư và những người có liên quan.
- Những kiến nghị cụ thể.

Bước 4: Trình người có thẩm quyền quyết định đầu tư. Báo cáo thẩm định được gửi tới người có thẩm quyền quyết định đầu tư xem xét và ra quyết định.

- Đối với Nhà nước: Quy trình tổ chức thẩm định dự án đầu tư được thực hiện bởi các cơ quan quản lý nhà nước.
- Đối với doanh nghiệp: Quy trình này được thực hiện trong nội bộ doanh nghiệp. Trong quá trình tổ chức thực hiện, một số nội dung cần phải có sự góp ý của các cơ quan quản lý Nhà nước theo chức năng như thẩm định thiết kế cơ sở, ý kiến góp ý về quy hoạch xây dựng và bảo vệ môi trường.

5. Ví dụ: Dự án di chuyển cơ sở sản xuất Cty CP ABC về khu công nghiệp Thạch Thất – Quốc Oai – Hà Nội.

Tuy Công ty TNHH thẩm định giá và dịch vụ tài chính Việt Nam được thành lập chưa lâu, nhưng nhờ sự tận tâm với nghề và trình độ chuyên môn mà công ty đã giành được sự tin tưởng của khách hàng và các cơ quan tổ chức uy tín. Điều này được thể hiện qua các dự án, hồ sơ mà công ty đã thực hiện. Một trong số đó là thẩm định dự án di chuyển sản xuất của Công ty cổ phần ABC về khu công nghiệp Thạch Thất Quốc Oai – Hà Nội năm 2011, ngành nghề sản xuất kinh doanh hóa mỹ phẩm. Dưới đây là một số nội dung thẩm định:

5.1. Thẩm định chủ đầu tư: Công ty CP ABC.

Tình hình tài chính của chủ đầu tư là Công ty cổ phần ABC.

ĐVT: Triệu đồng.

Chỉ số tài chính	Năm 2008	Năm 2009	Năm 2010	Quý I/2011
Tổng tài sản	6.021.566	14.313.365	26.146.849	27.618.524
Doanh thu	239.180	1.974.446	3.872.979	4.739.572
Lợi nhuận sau thuế	124.725	898.642	2.432.014	1.301.999
Hệ số thanh toán nhanh	2,13	5,12	2,11	2.432.014
Hệ số thanh toán hiện thời	2,15	5,13	2,54	2,11
ROA	2,71%	8.84%	9,30%	0,47%
ROE	7,47%	50.42%	25,46%	1,74%

Như vậy có thể thấy tình hình tài chính của công ty cổ phần ABC là bảo qua các năm. Tổng tài sản, doanh thu và lợi nhuận sau thuế liên tục tăng qua các năm, các hệ số thanh toán nhìn chung ổn định, đảm bảo tỷ lệ nợ phù hợp.

Ngoài ra, từ những báo cáo tài chính của công ty ta thấy mặc dù trong năm 2006, EPS theo năm của ABC đã đạt tốc độ tăng trưởng 3 lần so với năm 2005 và doanh thu cũng tăng khoảng 3 lần so với thời điểm năm trước, nhưng kết quả năm 2007 và 2008 rất đáng thất vọng khi EPS giảm hơn 60% so với cùng thời điểm năm trước. Năm 2009 đánh dấu sự phục hồi và chuyển biến rất mạnh mẽ của ABC khi EPS năm 2009 tăng trưởng gấp 3,3 lần và tốc độ tăng trưởng doanh thu là gấp 7,25 lần so với thời điểm 2008. Chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (ROE) năm 2009 cũng đạt mức rất cao là 45%, có nghĩa là 100 đồng vốn cấu cổ đông bỏ ra sẽ mang lại 45 đồng lợi nhuận sau thuế (đã khấu trừ lợi ích của cổ đông thiểu số). Với hệ số P/E trong 4 quý năm 2009 đến quý 1-2010 là 16, kỳ vọng của nhà đầu tư vào ABC là khá cao và kết quả kinh doanh trong những quý tiếp theo sẽ tác động đến sự biến động của giá trị thị trường trong thời gian tới.

Tuy nhiên, vấn đề của chính ABC là việc phát hành cổ phiếu quá nhiều làm cho thu nhập của ABC bị pha loãng và quyền lợi của cổ đông hiện tại bị ảnh hưởng. Nhà đầu tư cần phải lưu ý đến việc phát hành cổ phiếu mới và những trái phiếu chuyển đổi thành cổ phiếu khi đến hạn nhằm tính toán thu nhập đã pha loãng trên mỗi cổ phiếu theo quý và năm.

5.2. *Thẩm định các điều kiện pháp lý của dự án di chuyển sản xuất Cty CP ABC về khu công nghiệp Thạch Thất – Quốc Oai – Hà Nội.*

Giới thiệu về dự án đầu tư.

- Tên dự án: Dự án di chuyển sản xuất Cty CP ABC về khu công nghiệp Thạch Thất – Quốc Oai – Hà Nội.
- Chủ đầu tư: Công ty CP ABC.
- Loại hình đầu tư: Di chuyển sản xuất Cty CP ABC về khu công nghiệp Thạch Thất – Quốc Oai – Hà Nội.
- Địa điểm xây dựng: lô đất CN3.2 khu công nghiệp Thạch Thất – Quốc Oai – Hà Nội.

- Mục tiêu đầu tư: di chuyển cơ sở sản xuất từ trụ sở cũ trong nội thành Hà Nội đến khu công nghiệp tập trung, tạo đà phát triển sản xuất và chuyển đổi mục đích sử dụng đất tại trụ sở cũ.
- Quy mô đầu tư:
 - Diện tích đất thuộc phạm vi nghiên cứu của dự án là 16.393 m².
 - Diện tích xây dựng là 7.972,7 m².
 - Tổng diện tích sàn là 9.087,2 m².
 - Mật độ xây dựng là 48,64%.
 - Số tầng cao tối đa là 4 tầng.
 - Cấp công trình là 2.
 - Bậc chịu lửa là bậc 1.
- Tổng vốn đầu tư: là 112.014.075.579 đồng.
- Cơ cấu nguồn vốn: Nguồn vốn đầu tư xây dựng công trình là vốn chủ sở hữu và vốn do đối tác hỗ trợ.
- Hình thức đầu tư: xây dựng các nhà xưởng và khu công trình phụ trợ bảo đảm các điều kiện cần và đủ để di chuyển và lắp đặt các dây chuyền máy móc thiết bị có từ trụ sở chính tại 232 Nguyễn Trãi – Hà Nội đến vị trí nhà máy mới tại Khu công nghiệp Thạch Thất – Quốc Oai – Hà Nội.

Thẩm định về sự phù hợp của dự án với quy hoạch phát triển kinh tế xã hội, quy hoạch phát triển ngành và quy hoạch xây dựng.

Căn cứ vào các văn bản pháp luật sau:

- Luật xây dựng số 16/2003/QH11 ngày 26/11/2003 của Quốc hội khóa XI, kỳ họp thứ 4.
- Luật đầu tư 2009.
- Luật quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009.
- Quyết định 1259/QĐ-TTG về phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 của Thủ tướng Chính phủ.
- Nghị quyết số 15/2008/NQ-CP ban hành về việc mở rộng địa giới hành chính Hà Nội.

- Quyết định số 74/2003/QĐ-UB của UBND thành phố Hà Nội ngày 17/6/2003 về việc di chuyển các cơ sở sản xuất không còn phù hợp quy hoạch hoặc gây ô nhiễm môi trường ra khỏi khu vực các quận nội thành.

Như vậy dự án di chuyển về khu công nghiệp Thạch Thất, Quốc Oai là hoàn toàn phù hợp bởi các yếu tố sau:

- Phù hợp về quy hoạch: dự án di chuyển sản xuất về phía Tây Hà Nội sẽ tạo ra quỹ đất trống trong nội thành Hà Nội để phục vụ phát triển các khu trung tâm thương mại dịch vụ theo quy hoạch phát triển Hà Nội. Bên cạnh đó dự án nằm trên tuyến đường giao thông quan trọng thuận lợi cho việc vận chuyển hàng hóa, nguyên vật liệu sản xuất.
- Ngoài ra, theo Quyết định số 74/2003/QĐ-UB của UBND thành phố Hà Nội những doanh nghiệp sản xuất gây ô nhiễm môi trường trong khu vực nội thành sẽ phải di dời địa điểm sản xuất do vậy di chuyển cơ sở sản xuất trong lĩnh vực hóa - mỹ phẩm là rất cần thiết và dự án hoàn toàn phù hợp.
- Phù hợp với định hướng phát triển ngành: theo Quyết định 1259/QĐ-TTG về phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 của Thủ tướng Chính phủ, định hướng ưu tiên phát triển các khu công nghiệp hóa dược - mỹ phẩm phía Tây thủ đô Hà Nội. Ưu tiên phát triển các ngành sản xuất hàng tiêu dùng. Ngành sản xuất hóa - mỹ phẩm là ngành sản xuất hàng tiêu dùng phục vụ nhu cầu nội địa do vậy dự án là phù hợp với định hướng phát triển ngành.
- Phù hợp với định hướng phát triển kinh tế - xã hội: dự án di chuyển sản xuất về khu công nghiệp Thạch Thất, Quốc Oai là dự án thực hiện tại địa phương. Theo kế hoạch khi dự án thực hiện xong sẽ tuyển thêm lao động thời vụ và lao động chính tại đây, do vậy tạo công ăn việc làm cho người lao động, nâng cao tay nghề và trình độ người lao động, giúp người lao động có thu nhập ổn định góp phần phát triển kinh tế - xã hội đất nước.

Từ những phân tích trên cần yêu cầu chủ đầu tư bổ sung thêm một số văn bản pháp luật làm căn cứ như: Luật đầu tư, Luật quy hoạch đô thị, Quyết định 1259/QĐ-TTG, Nghị quyết số 15/2008/NQ-CP.

Thẩm định sự phù hợp dự án với các văn bản pháp quy của Nhà nước, các quy định và các chế độ ưu đãi.

Theo bản thuyết minh dự án cung cấp, chủ đầu tư đưa ra các văn bản pháp lý sau:

- Quyết định số 74/2003/QĐ-UB của UBND thành phố Hà Nội ngày 17/6/2003 về việc di chuyển các cơ sở sản xuất không còn phù hợp quy hoạch hoặc gây ô nhiễm môi trường ra xa khỏi khu vực các quận nội thành.
 - Dự án di chuyển sản xuất thuộc lĩnh vực sản xuất hóa mỹ phẩm, nước thải của quá trình sản xuất nếu không được xử lý nghiêm ngặt sẽ gây ô nhiễm môi trường ảnh hưởng đến cuộc sống người dân xung quanh khu vực. Thủ đô Hà Nội là nơi tập trung dân cư đông đúc, về lâu dài quá trình sản xuất này sẽ gây ô nhiễm ra môi trường xung quanh và một số lượng lớn dân cư sẽ phải chịu ảnh hưởng.
 - Mặt khác, cũng theo quyết định này về việc quy hoạch thủ đô thì những cơ sở sản xuất hàng tiêu dùng sẽ phải di dời khỏi khu vực nội thành tạo quỹ đất trống cho phát triển thương mại dịch vụ.
- Địa bàn sản xuất của Công ty ở thời điểm hiện tại nằm trong khu vực nội thành do vậy dự án di chuyển sản xuất là phù hợp với quy định Nhà nước.
- Văn bản số 3653/UBND-ĐT ngày 12 tháng 9 năm 2005 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tây về việc chấp thuận chủ trương đầu tư di chuyển mở rộng sản xuất của công ty về cụm công nghiệp Phùng Xá huyện Thạch Thất tỉnh Hà Tây. Văn bản chứng minh sự hợp pháp của dự án do đã được sự đồng ý của UBND tỉnh Hà Tây cho phép công ty di dời sản xuất về địa điểm mới là khu công nghiệp Thạch Thất Quốc Oai nằm trên địa bàn tỉnh.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0103006569 đăng ký lần đầu ngày 27/1/2005 và đăng ký thay đổi năm 2008 của Sở kế hoạch và đầu tư thành phố Hà Nội cấp cho công ty cổ phần. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là căn cứ đảm bảo công ty được phép sản xuất kinh doanh theo pháp luật với hình thức tổ chức là công ty cổ phần.
- Căn cứ biên bản số 199/BB-BQL ký ngày 14/12/2005 về việc xác định vị trí xin thuê của công ty cổ phần. Biên bản là văn bản xác nhận vị trí công ty được thuê trong khu công nghiệp để sản xuất kinh doanh.
- Quyết định thành lập khu công nghiệp, phê duyệt quy hoạch khu công nghiệp của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Cụm công nghiệp Phùng Xá, huyện Thạch Thất, tỉnh Hà Tây.

- Khu công nghiệp là nơi tập trung các nhà máy, xí nghiệp công nghiệp sản xuất. Theo Quyết định thành lập khu công nghiệp của Thủ tướng Chính phủ thì khu công nghiệp Thạch Thất - Quốc Oai được thành lập hợp pháp nhằm phát triển kinh tế xã hội tại địa phương.
 - Khu công nghiệp được quy hoạch xây dựng chi tiết đảm bảo yêu cầu về không gian xanh, điện, nước cũng như giao thông thuận tiện phục vụ sản xuất, mặt khác khu công nghiệp đảm bảo có hệ thống xử lý nước thải tránh gây ô nhiễm môi trường ảnh hưởng đến môi trường sống của dân cư xung quanh.
- Công văn 374/HCVN-ĐT XD ngày 14/4/2006 của Tổng công ty về chủ trương lập dự án di dời và chuyển đổi mục đích sử dụng đất của công ty cổ phần. Công văn là sự thống nhất của công ty về chủ trương lập dự án di dời sản xuất sao cho đúng pháp luật, bàn giao lại đất cho mục đích sử dụng của Nhà nước theo quy hoạch chung, mặt khác đảm bảo quá trình sản xuất không bị ngưng trệ.
 - Thông báo số 423/TB-HCVN ngày 25/4/2006 của Tổng công ty về kế hoạch xây dựng. Kế hoạch xây dựng được chi tiết trong Thông báo của công ty, các giai đoạn hoàn thành công trình xây dựng để nhà máy sớm đi vào sản xuất theo đúng tiến độ.
 - Hợp đồng thuê đất số 24/HĐTLĐ-HT ngày 10 tháng 7 năm 2008 giữa công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hà Tây và Tổng công ty. Hợp đồng thuê đất là căn cứ pháp lý về quyền sử dụng đất, thời hạn sử dụng, diện tích sử dụng đất của công ty ở Khu công nghiệp. Ngoài ra hợp đồng cũng là căn cứ mà công ty phải có trách nhiệm đóng tiền sử dụng đất cho Nhà nước trên cơ sở diện tích đất thuê và thời hạn thuê.
 - Giấy chứng nhận đầu tư số 03211000060 ngày 22/7/2008 của Ban Quản lý dự án các khu Công nghiệp - UBND tỉnh Hà Tây về dự án đầu tư: Di chuyển sản xuất Công ty cổ phần. Giấy chứng nhận đầu tư do Ban Quản lý dự án các khu Công nghiệp - UBND tỉnh Hà Tây cấp chứng nhận dự án đầu tư là hợp pháp và có khả thi.

Như vậy từ những căn cứ pháp lý là những văn bản pháp quy của Nhà nước cũng như của Tổng công ty ban hành do chủ đầu tư cung cấp nêu trên thì Dự án di chuyển sản xuất của Công ty là phù hợp với các quy định của Nhà nước cũng như các chế độ ưu đãi.

Tuy nhiên, dự án di chuyển sản xuất thuộc lĩnh vực sản xuất hóa chất do vậy cần yêu cầu chủ đầu tư bổ sung một số loại văn bản pháp quy liên quan đến lĩnh vực gồm có:

- Thông tư số 06/2011/TT - BYT của bộ y tế về quản lý hóa mỹ phẩm.

- Luật hóa chất.
- Nghị định số 108/2008/NĐ- CP quy định thi hành luật hóa chất.
- Nghị định số 68/2005/NĐ-CP quy định về an toàn hóa chất.
- Quyết định số 23/2006/QĐ-BTNMT: Về việc ban hành Danh mục chất thải nguy hại

Ngoài ra, cần yêu cầu chủ đầu tư đánh giá tác động môi trường, khả năng phòng cháy chữa cháy trước khi thực hiện dự án theo Thông tư 05/2008/TT-BMT về hoạt động đánh giá tác động môi trường và cam kết bảo vệ môi trường. Bổ sung Luật bảo vệ môi trường và Nghị định 80/2006/NĐ-CP về thi hành Luật bảo vệ môi trường.

Liên quan đến công trình xây dựng của dự án, chủ đầu tư đưa ra những căn cứ sau:

- Luật xây dựng số 16/2003/QH11 ngày 26/11/2003 của Quốc hội khóa XI , kỳ họp thứ 4
- Nghị định số 12/2009/NĐ- CP ngày 10/2/2009 của Chính phủ về Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình.
- Nghị định số 49/2008/NĐ-CP ngày 16/4/2004 của Chính phủ về quản lý chất lượng công trình
- Nghị định 99/2007/NĐ-CP ngày 13/6/2007 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình
- Nghị định của Chính phủ số 03/2008/NĐ-CP ngày 7/1/2008 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2007/NĐ-CP ngày 13/6/2007 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình.

Hai Nghị định 99/2007 và số 03/2008 là những văn bản đã lỗi thời không còn phù hợp tại thời điểm thực hiện dự án. Do vậy yêu cầu chủ đầu tư thay thế hai văn bản trên bằng Nghị định 112/2006/NĐ-CP ngày 29/9/2006 về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình.

Ngoài ra chủ đầu tư cần bổ sung thêm Quyết định 957/QĐ-BXD Bộ trưởng Bộ Xây dựng V/v công bố Định mức chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng công trình.

Thẩm định nhu cầu sử dụng đất và khả năng giải phóng mặt bằng

- Trước hết ta xem xét khía cạnh nhu cầu sử dụng đất:
 - Hiện tại với nhu cầu hiện thời, công ty cần có 30.000 m² tại khu công nghiệp tập trung để xây dựng nhà máy với các hạng mục. Công ty đã có 16.393m² (trong đó diện tích xây dựng là 7.972,7 m² và tổng diện tích sàn là 9.087,2 m²) tại khu công nghiệp Thạch Thất, Quốc Oai, Hà Nội và đề nghị Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Hà Tây (hiện nay là đơn vị quản lý khu công nghiệp Thạch Thất, Quốc Oai, Hà Nội) cung cấp thêm diện tích cho đủ 30.000 m².
 - Căn cứ vào hợp đồng thuê đất số 24/ HĐTLĐ- HT ngày 10 tháng 7 năm 2008 giữa Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển Hà Tây và công ty Cổ phần Xà Phòng Hà Nội- là căn cứ pháp lý thì vững chắc thì việc di chuyển dự án về khu công nghiệp Thạch Thất , Quốc Oai là hoàn toàn phù hợp về khía cạnh nhu cầu sử dụng đất
- Xem xét về khía cạnh giải phóng mặt bằng:
 - Chủ đầu tư đã đền bù giải phóng mặt bằng tại cụm công nghiệp Phùng xá, huyện Thạch Thất tỉnh Hà Tây
 - Căn cứ theo Quyết định 1259/QĐ-TTG về phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 của Thủ tướng Chính phủ ,thì thủ đô Hà Nội trong những năm tới sẽ bao gồm 1 đô thị trung tâm và 5 đô thị vệ tinh bao gồm Hòa Lạc, Sơn Tây, Xuân Mai, Phú Xuyên- Phú Minh và Sóc Sơn. Trong đó Hòa Lạc sẽ là đô thị khoa học, nơi tập trung các khu công nghiệp lớn của Hà Nội cũng như cả nước. Do đó việc lựa chọn việc di chuyển đến khu công nghiệp Thạch Thất, Quốc Oai, Hà Nội – nằm ở phía Bắc đường cao tốc Láng Hòa Lạc, là phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế, thuận lợi về giao thông vận chuyển hàng hóa nên khả năng giải phóng mặt bằng là hoàn toàn có thể đáp ứng.
- Yêu cầu Chủ đầu tư xuất trình : Kết quả thẩm định về phương án phòng cháy chữa cháy và môi trường.

5.3. Thẩm định thị trường sản phẩm của dự án.

Lấy ví dụ về sản phẩm nước xả vải của công ty CP ABC.

- Đặc điểm.
 - Có chức năng làm mềm vải, sáng đẹp hơn.

- Tạo hương thơm, tươi mát, dễ chịu. Đặc biệt là với công nghệ lưu hương giữ vải được thơm lâu hơn.
- Sử dụng sản phẩm.
 - Không đồ trực tiếp lên quần áo, để xa tầm tay trẻ em, nếu dính vào mắt rửa sạch bằng nước lạnh.
 - Bảo quản sản phẩm ở chỗ thoáng mát và tránh ánh sáng trực tiếp.
 - Sản phẩm không chứa chất độc hại, an toàn cho người sử dụng: đã được các nhà khoa học nghiên cứu công phu để thật sự an toàn, đồng thời mang đến những cảm giác sảng khoái tinh thần cho người sử dụng.
- Các loại sản phẩm.
 - Comfort thường: màu trắng, màu hồng, màu xanh. Giá 23.500/l.
 - Comfort tinh chất đậm đặc- 1 lần xả: màu trắng, màu hồng, xanh, hương trà: Giá 41.500/l.
 - Comfort đậm đặc 1 lần xả: hương ban mai, hương hoa xuân, hương hoa cỏ., sáng tạo mới. Hương Ngọc Lan & Dâu Tây, Nhài Tây & Việt Quất, Hương Cam Tây & Lạc Tiên... Giá 41.500/l.

Các đối thủ cạnh tranh với Comfort.

- *Downy Việt Nam.* Sau khi comfort ra đời, một thời gian rất ngắn sau đó downy cũng xuất hiện trên thị trường. Chúng loại sản phẩm của downy cũng đa dạng và phong phú như comfort. Giá cả của 2 sản phẩm là như nhau:
 - Downy đậm đặc hương nắng mai: 40.500/l.
 - Downy 1 lần xả: 46000/l.
 - Downy đậm đặc chống khuẩn: 47.500/l.
 - Downy đậm mê và downy sức hút mới: 52.500/l.
 - Downy thư giãn hương hoa hồng: 46000/l.

Hơn nữa về hình thức quảng bá thương hiệu sản phẩm cũng tương tự, nếu như comfort chọn kết hợp với bột giặt Omo thì downy cũng kết hợp với bột giặt Tide. Vì

vậy, theo đánh giá thì downy được coi là sản phẩm cạnh tranh trực tiếp mạnh nhất của comfort.

- *Essence, xuất xứ Thái Lan.* Essence là sản phẩm nhập khẩu từ Thái Lan, với công thức đặc biệt làm mềm vải và tạo hương thơm cho áo quần; phù hợp với tất cả các loại vải. Đặc biệt, với công thức chống tia cực tím (tia UV) sẽ tạo lớp màng ngăn chặn tác hại của tia cực tím (tia UV) lên áo quần giữ cho áo quần bền màu hơn, màu sắc áo quần luôn sáng đẹp, cho cảm giác dễ chịu và thoải mái hơn. Quarternium Soft tăng cường tính năng làm mềm vải sợi, cho vải sợi mềm mại, dễ ủi (là). Là sản phẩm nhập khẩu nhưng giá cả cũng không quá đắt, thậm chí còn rẻ hơn comfort. Tuy nhiên, chủng loại sản phẩm không đa dạng, chỉ có 2 loại:

- Essence thường: 24000/l.
- Essence chống tia cực tím: 26.500/l.

Qua điều tra có thể thấy thị trường tiêu dùng cũng tương đối rộng. Vì vậy có thể đánh giá essence cũng là một sản phẩm cạnh tranh trực tiếp của comfort.

- Ngoài ra còn có các loại như:
 - Pigeon: xuất xứ Hàn Quốc. Sản phẩm cũng khá là đa dạng về mùi hương: hương hoa hồng, hương blue bianca, hương mimosa (cho bé), softwhite (cho bé). Pigeon cho bé: 46.700/l, Pigeon thường: 36.000/l.
 - Softlan: của Mỹ 17.000/l.
 - Funco 2 lần xả: 37.500/l.

Xem xét thị trường mục tiêu.

❖ Kiểm tra tính hợp lý của thị trường mục tiêu.

Trên thị trường Việt Nam hiện nay, thứ nhất do đặc điểm chung về thị trường của nước xả vải comfort, xà phòng bánh lifebouy, nước rửa bát sunlight, thứ hai do tính chất đặc thù, đa dạng của từng vùng miền, từng độ tuổi, và mức độ thu nhập... mà ta phân đoạn thị trường của ba sản phẩm theo một số tiêu thức sau.

- *Theo tiêu thức độ tuổi.* Nhu cầu tiêu dùng hóa mỹ phẩm nói chung hiện nay là rất lớn. Tuy nhiên nhu cầu mua chủ yếu hiện nay là đối tượng nằm trong độ tuổi từ 18 đến 60 tuổi:

- Những người dưới 18 tuổi: hầu hết vẫn chưa có cuộc sống tự lập, sống cùng bố mẹ.
 - Từ 18 tuổi đến 60 tuổi: chủ yếu là sinh viên, những người đã có gia đình.
 - Trên 60 tuổi: những người đã về hưu, cao tuổi, lượng hàng hóa tiêu dùng về hóa mỹ phẩm ít hơn.
- *Theo tiêu thức thu nhập.* Theo số liệu thống kê của tổng cục thống kê năm 2009, thu nhập trung bình tính đến năm 2008 như sau: ở khu vực nông thôn: 220 nghìn đồng/người/tháng; ở khu vực thành thị: 290 nghìn đồng/người/tháng. Theo đó, ta có thể phân thị trường theo 3 khúc:
- Người có thu nhập thấp (người nghèo) có mức thu nhập hàng tháng không quá 220 nghìn đồng đối với khu vực nông thôn, và không quá 290 nghìn người đối với khu vực thành thị. Theo tổng cục thống kê 2009, những người này chiếm 14,2% trong xã hội.
 - Người có thu nhập trung bình: chiếm khoảng 84,8% trong xã hội (theo thống kê năm 2009).
 - Người có thu nhập cao (người giàu): những người này chiếm một số ít trong xã hội, khoảng 1% (theo thống kê 2009).
- *Theo tiêu thức địa lý.* Thị trường phân thành khu vực nông thôn, vùng núi và thành phố, thị xã, thị trấn. Tuy nhiên, lượng hàng tiêu thụ ở khu vực thành phố, thị xã, thị trấn đương nhiên sẽ lớn hơn. Ba sản phẩm đều là ba nhãn hàng nổi tiếng của tập đoàn Unilever, mà chiến lược của Unilever khi đến với thị trường Việt Nam là tập trung chiếm 50,60% thị phần về cung cấp các loại sản phẩm chăm sóc cá nhân, gia đình, tiếp cận hầu hết các đối tượng khách hàng có thu nhập trung bình – bộ phận chiếm đa số ở Việt Nam. Chính vì vậy nhóm chọn phân tích theo tiêu thức thu nhập để một mặt phù hợp với chiến lược của Unilever, một mặt phù hợp với điều kiện thực tế ở Việt Nam.

Như vậy thị trường mục tiêu của ba sản phẩm chính là thị trường mục tiêu mà Unilever hướng đến: khách hàng có mức thu nhập trung bình, chiếm gần 85% dân số Việt Nam (theo tổng cục thống kê 2009).

❖ *Quy mô của thị trường mục tiêu.*

- Theo tổng cục thống kê năm 2009, dân số Việt Nam khoảng 85 triệu người. Trong đó, dân số nằm trong khu vực thu nhập trung bình chiếm khoảng 85%, tức là khoảng 72,25 triệu người, và đó cũng chính là nhu cầu thị trường.
- Trong đó nhu cầu công ty khoảng $60\% * 72,25 = 43.35$ triệu người, có thể thấy quy mô thị phần của công ty là lớn, cũng phù hợp với mục tiêu của Unilever là trở thành của công ty dẫn đầu trong lĩnh vực hóa mỹ phẩm tại Việt Nam.

❖ *Phân tích và kiểm tra tính phù hợp của thị trường mục tiêu.*

Chúng ta sẽ kiểm tra tính phù hợp của thị trường mục tiêu trên 3 yếu tố:

• *Phù hợp với mức thu nhập*

Nước xả vải comfort có nhiều loại, đa dạng từ kích thước (gói 7ml, gói 350ml, gói 1l, chai 500ml, chai 1l, 2l, 5l) cho đến chủng loại sản phẩm (mùi hương, tính chất: 1 lần xả, xả thường, đậm đặc...), dẫn đến giá cả cho từng loại là khác nhau, nhóm chỉ lấy số liệu trung bình cho mặt hàng này để phân tích. Theo khảo sát thị trường.

- Nước xả vải Comfort có giá trung bình khoảng 30.000 đồng /l.
- 1 lít nước xả vải comfort dùng cho 1000 quần áo.
- Trung bình: 2 bộ quần áo/ người/ngày.

Vậy nhu cầu của một người dân Việt Nam trong 1 tháng quy ra tiền là:

Đơn giá cho 1ml * lượng nước xả/ áo (quần) * nhu cầu 1 ngày * 30 ngày

$$= 30.000 / 1000 \text{ (đ/ml)} * 1\text{ml/áo hoặc quần} * 4 \text{ (áo, quần)} * 30 \text{ (ngày)}$$

$$= 3600\text{đ/ người/ tháng.}$$

- So với thu nhập trung bình hàng tháng của khu vực nông thôn (220 nghìn đồng/ người/tháng), thành thị (290 nghìn đồng/ người/tháng) thì 3600đ chiếm chưa đầy 2%, như vậy có thể nói giá cả của mặt hàng này rất hợp lý so với túi tiền người Việt.

• *Phù hợp về giá cả so với các sản phẩm cùng loại*

- Sản phẩm cạnh tranh trực tiếp. Theo khảo sát Downy có giá trung bình cao hơn, đây cũng là 1 lợi thế đối với comfort khi người tiêu dùng chọn lựa giữa 2 dòng sản phẩm có cùng chất lượng. Essence có giá trung bình thấp hơn nhưng mẫu mã sản phẩm ít và không đa dạng, không đáp ứng nhu cầu phong phú của người tiêu dùng.

- Sản phẩm cạnh tranh gián tiếp. Đối với dòng Softlan, Pigeon, hay Funco thì giá cả của Comfort vẫn ở mức trung bình, và thị phần lớn, nên có ưu thế hơn.
- *Đánh giá sự phù hợp với thị hiếu người tiêu dùng.*
 - Khí hậu: khí hậu nhiệt đới gió mùa nóng ẩm, cho nên quần áo dễ ẩm, mốc.
 - Mùi: đa dạng phù hợp với nhu cầu tăng do thu nhập tăng, xã hội phát triển.
 - Chất lượng: không gây ăn tay, an toàn cho người sử dụng, đã được sản xuất theo đúng chuẩn quốc tế, được Viện Da liễu quốc gia kiểm nghiệm, hương liệu được Hiệp hội Hương liệu quốc tế (IFRA) kiểm nghiệm theo một quy trình khắt khe, sản phẩm cũng đã được Trung tâm Nghiên cứu an toàn Sức khỏe và Môi trường (SEAC) thử nghiệm và chứng nhận tính an toàn cho người sản xuất, người sử dụng và môi trường.
 - Tiết kiệm thời gian: việc giặt giữ quần áo mất nhiều thời gian => nhu cầu, xã hội phát triển nên nhu cầu cao vừa tiết kiệm thời gian quần áo lại sạch và lưu hương bền lâu.
- ❖ *Dự báo cung cầu.*
 - Trong ngắn hạn, cung và cầu trong ngắn hạn có xu hướng tăng vì những lí do sau:
 - Cầu: Dân số tăng trưởng khoảng 1,06% (theo thống kê 2009), cơ cấu dân số trẻ và phổ biến mô hình gia đình mở rộng (gồm cả ông bà, cô chú...) tạo nhiều cơ hội phát triển thị trường vì đây cũng chính là khách hàng mà công ty hướng đến. Bên cạnh đó đời sống ngày càng được cải thiện, thu nhập tăng, lương cơ bản tăng, trình độ nhận thức về vệ sinh, sức khỏe được nâng cao.
 - Cung: do cầu tăng mà cung cũng tăng theo để đáp ứng nhu cầu trong nước, ngoài ra cũng được sự hỗ trợ của chính sách nhà nước, địa phương đối với các công ty nước ngoài như Unilever, chính sách về các khu công nghiệp tạo điều kiện cho các công ty mở rộng tái sản xuất, phát triển thị trường. Thêm vào đó, công ty có thể mở rộng thị trường ở các vùng sâu vùng xa, miền núi, hẻo lánh...
 - Trong dài hạn: cung giảm do cầu giảm. Các dòng sản phẩm có tuổi thọ hay chu kì kinh doanh là hữu hạn vì thế việc suy giảm thị phần là điều tất yếu, có thể do một vài nguyên nhân sau:

- Công nghệ: tốc độ công nghệ đang phát triển như vũ bão, việc các nhà khoa học tìm ra những chất tẩy rửa mới với những tính năng ưu việt hơn thay thế các dòng sản phẩm hiện tại là một tương lai không xa.
- Thu nhập: tỷ lệ tăng lương bình quân khoảng 12,2% là kết quả khảo sát lương tại thị trường Việt Nam của Mercer, khi mà đời sống được cải thiện thì nhu cầu của người tiêu dùng sẽ cao hơn, đòi hỏi dùng các mặt hàng chất lượng cao hơn, có thương hiệu tầm quốc tế...
- Xu hướng tiêu dùng của xã hội: người tiêu dùng có xu hướng không tuyệt đối trung thành với một dòng sản phẩm trong một thời gian dài, họ thích tìm tòi khám phá những cái mới, nhanh thích nghi với những sản phẩm tiện ích hơn, lạ và độc đáo hơn...
- Sự phát triển của các hãng khác : có khả năng các đối thủ cạnh tranh tìm ra những sự thay đổi mới đột phá, nguồn nguyên liệu đầu vào rẻ, nên sản phẩm rẻ hơn, chất lượng tốt hơn cũng là một yếu tố dẫn tới sự suy giảm về cầu của sản phẩm.

Khả năng cạnh tranh chiếm lĩnh thị trường của Comfort.

"Comfort một lần xả" là nước xả quần áo được sản xuất theo đúng chuẩn quốc tế, hương liệu được Hiệp hội Hương liệu quốc tế (IFRA) kiểm nghiệm theo một quy trình khắt khe, sản phẩm cũng đã được Trung tâm Nghiên cứu an toàn Sức khỏe và Môi trường (SEAC) thử nghiệm và chứng nhận tính an toàn cho người sản xuất, người sử dụng và môi trường.

Ở Việt Nam, Viện Da Liễu quốc gia cũng đã tiến hành thử nghiệm khách quan và kết luận "Comfort một lần xả" với chất anti-foam trong công thức sản phẩm giúp khử sạch xà phòng ngay lần xả đầu tiên, đồng thời chất chống tái bám giúp ngăn cản cặn bám ngược trở lại quần, do đó không gây kích ứng da, đảm bảo an toàn cho da và sức khỏe của người sử dụng, kể cả với làn da trẻ em vốn mẫn cảm.

Với tính năng tốt, được sự kiểm nghiệm từ nhiều những tổ chức uy tín, Comfort có nhiều ưu thế để có thể cạnh tranh và chiếm lĩnh thị trường đối với đối thủ cạnh tranh chính như là Downy và Essence. Về thị phần, do sử dụng kết hợp với omo – bột giặt phổ biến nhất tại Việt Nam nên Comfort có thị phần có phần lớn hơn Downy.

Sản phẩm Comfort được Unilever đầu tư cho quảng bá rất nhiều, rất nhiều chương trình quảng cáo độc trên tivi, cũng như các chương trình khuyến mại, giảm giá xuất hiện với tần suất dày nên sản phẩm ngày càng chiếm được lòng tin, thị hiếu của người dùng, qua đó mở rộng thị phần.

Các hình thức quảng cáo, tiếp thị của 3 loại sản phẩm.

- Quảng cáo qua truyền hình.
 - Đây được coi là phương thức quảng cáo chủ yếu. Cả 3 nhãn hàng đều được quảng cáo chủ yếu trên các kênh của cụm đài VTV như VTV1, VTV2, VTV3. Ngoài ra còn có các kênh trên đài VTC như ở kênh VTC1, VTC2. Một số đài khác như Hà Nội, Hà Nội 2, các kênh của các tỉnh và địa phương như Quảng Ninh, Bình Dương, Thanh Hóa... cũng có phát quảng cáo của các nhãn hàng này. Giờ phát sóng thường là vào các khung giờ vàng vào giữa bữa ăn trưa, tối, giữa giờ chiếu của các bộ phim, chương trình giải trí như vào khung giờ: 12h kém 10, 18h kém 5, 18h50, 19h55, 8h55...
 - Nước xả vải comfort có nội dung quảng cáo đa dạng ứng với từng sản phẩm, trước đây nội dung quảng cáo là về các thiên thần hương lưu giữ vào bảo vệ quần áo luôn thơm mát. Thời gian gần đây quảng cáo của comfort được xây dựng dựa trên tạo hình các nhân vật búp bê vải như gia đình andy – lily và các nhân vật khác, nhằm nhấn mạnh hương thơm đa dạng, tính năng làm mềm vải... của comfort.
- Quảng cáo trên báo và tạp chí.
 - Thông điệp quảng cáo của Comfort trên cũng xuất hiện trên các trang quảng cáo của các tờ báo như: tiếp thị và gia đình, tiêu dùng, lao động, hoa học trò, phụ nữ... đánh vào lượng khách hàng có thói quen và ưa thích đọc báo và tạp chí.
 - Kẹp tờ rơi quảng cáo vào báo chí hay còn gọi là quảng cáo báo chí nhưng nó khác ở chỗ không phải quảng cáo trên báo mà kẹp tờ rơi quảng cáo vào báo chí. Theo nhận định của nhiều chuyên gia chi phí cho hình thức quảng cáo này chỉ phù hợp với khu vực thành thị và tiếp cận được khoảng 20% lượng khách hàng mục tiêu.
- Quảng cáo trên mạng internet.

- Quảng cáo qua logo – baner: Đặt logo hoặc banner quảng cáo trên các website nổi tiếng, những website có lượng khách hàng truy cập lớn hay những website được rank cao trên Google là phổ biến và là cách quảng cáo trực tuyến hiệu quả nhất hiện nay. Nó không những quảng bá được thương hiệu mà còn nhắm đến các khách hàng tiềm năng trên Internet. Quảng cáo của nhãn hàng comfort thường được xuất hiện trên các website báo điện tử như: 24h.com, dantri.com, hoặc các trang down nhạc số như mp3.zing, nhaccuatui.com...
 - Quảng cáo bằng đường text link: link hoặc thông tin về nhãn hàng quảng cáo sẽ được xuất hiện trên các khung chat yahoo messenger, trên nền các đoạn phim, video clip trước khi mở...
 - Phương thức quảng cáo trên mạng internet có ưu điểm là rẻ hơn quảng cáo trên truyền hình, xuất hiện phổ biến, và thường xuyên đánh vào lượng khách hàng tiềm năng trên internet như giới trẻ, lớp phụ nữ đi làm....
- *Quảng cáo ngoài trời.*
- Các hình thức quảng cáo thông thường gồm: Các biển quảng cáo ngoài trời, đặt trên các tuyến phố, trước cửa những siêu thị lớn, băng rôn tại các cửa hàng, đại lý... Các biển quảng cáo tại các điểm chờ xe bus, biển quảng cáo in trên thân xe bus... Các áp phích, băng rôn tại các cửa hàng... Các chiến dịch promotion: các nhân viên mặc quần áo nhiều màu sắc, có logo nổi bật của công ty or sản phẩm đi giới thiệu, tuyên truyền, phát tờ rơi giới thiệu về sản phẩm trước cửa các siêu thị lớn hoặc các tuyến phố lớn, các nơi công cộng
 - Nhãn hàng comfort đều sử dụng phương thức quảng cáo này. Quảng cáo ngoài trời là loại quảng cáo tốn ít chi phí nhưng hiệu quả, gây ấn tượng rộng rãi lên khách hàng.
- *Các hình thức khuyến mãi cho sản phẩm.* Đây cũng là một trong những kênh quảng cáo tiếp thị phổ biến tại Việt Nam hiện nay và nhãn hàng trên ưa dùng. Đánh vào tâm lý của người Việt Nam ưa chuộng các mặt hàng giảm giá, các sản phẩm có hàng khuyến mãi và tặng kèm... bao gồm các hình thức sau đây:
- Dùng thử hàng mẫu miễn phí: các chiến dịch phát hàng mẫu dùng thử cho sản phẩm comfort mới trước các siêu thị lớn, và các chung cư đông đúc...

- Tặng quà: xuất hiện dưới hình thức tặng kèm sản phẩm khi mua hàng. Vd: khi mua sản phẩm nước rửa chén sunlight loại chai lớn được tặng kèm bông rửa bát, hoặc mua bột giặt omo loại lớn được tặng kèm 1 chai nước xả vải comfort hay một chai nước rửa chén sunligh...
- Giảm giá: Bán hàng, cung ứng dịch vụ với giá thấp hơn giá bán hàng, giá cung ứng dịch vụ trước đó, được áp dụng trong thời gian khuyến mại đã đăng ký hoặc thông báo
- Chương trình văn hóa, nghệ thuật, giải trí: các chương trình ca nhạc, tạp kỹ giới thiệu sản phẩm mới tổ chức thành sự kiện lớn, những chương trình tri ân khách hàng.
- Miễn phí và tặng thêm: Thường xuất hiện dưới dạng mua 1 tặng 2 hay tặng thêm dung lượng, quà tặng, sản phẩm khác....

Kết luận về tính khả thi của dự án đầu tư: Như vậy, ta có thể thấy rằng, với khả năng cạnh tranh, chiếm lĩnh thị trường lớn của các sản phẩm này, cũng như những ưu điểm phù hợp với thị trường của sản phẩm đã phân tích thì việc đầu tư vào các sản phẩm này có tính khả thi cao. Do đã có chỗ đứng tốt trên thị trường nên rủi ro trong việc đầu tư vào sản phẩm không quá lớn. Việc đầu tư sẽ làm cho các sản phẩm có khả năng phát triển tốt hơn về tất cả các yếu tố : chất lượng, giá cả, thị phần... và là yếu tố giúp cho nhà đầu tư có lợi nhuận. Cũng như chính những tăng trưởng này là yếu tố liên tục thu hút các nhà đầu tư khác.

5.4. *Thẩm định khía cạnh kỹ thuật của dự án.*

Theo phụ lục số 19, bảng tổng hợp các dây chuyền thiết bị di chuyển lắp đặt tại nhà máy mới, ta thấy bên cạnh một số dây chuyền thiết bị mới, được nhập khẩu thì vẫn còn có dây chuyền thiết bị đã cũ. Để dự án được thực hiện khả thi hơn thì công ty CP ABC nên đầu tư thay mới các dây chuyền thiết bị mới. Vì hiện nay là thời đại của công nghệ, các công nghệ mới đã thay thế các công nghệ cũ trên thế giới với những đặc điểm ưu việt nổi trội hơn hẳn cả về số lượng và chất lượng sản phẩm. Đối với Việt Nam là một nước đang phát triển, trình độ còn non kém thì các dây chuyền thiết bị cũ có thể vẫn còn phù hợp, nhưng nghĩ về tương lai phát triển sau này của công ty và khả năng xâm chiếm thị trường thế giới của các dòng sản phẩm thì công ty CP ABC cần xem xét đầu tư thay mới các dây chuyền thiết bị mới và hiện đại hơn.

5.5. *Thẩm định khía cạnh tổ chức quản lý của dự án.*

Xem xét cơ cấu và trình độ tổ chức vận hành của dự án:

- Dự án thiếu hồ sơ của Chủ tịch hội đồng quản trị, tổng giám đốc, phó giám đốc, kế toán trưởng
- Dự án không nói về trình độ của khối quản lý dự án, vì vậy không thẩm định được về trình độ quản lý đội ngũ lãnh đạo dự án
- Yêu cầu bổ sung hồ sơ trình độ năng lực của đội ngũ lãnh đạo.
- Biên chế nhân lực công ty hiện có:
 - Số lao động gián tiếp: 40 người (bao gồm cả khối quản lý).
 - Số lao động trực tiếp: 110 người.
- Như vậy:
 - Cơ cấu, phân bố lực lượng không hợp lý (1 người quản lý 3 người), yêu cầu phân bố lại.
 - Chế độ làm việc bình thường (8h/ngày, 2 ca/ ngày, 300 ngày/ năm). Phải kiểm tra xem có đáp ứng được với năng suất đặt ra hay không.

Đánh giá nguồn nhân lực của dự án.

- Tình hình sử dụng nguồn nhân lực của dự án: Công ty căn cứ vào tình hình thực tế sản xuất kinh doanh của công ty trên thị trường trong và ngoài nước, mà có kế hoạch tuyển dụng các chuyên viên, kỹ sư, nhân viên và công nhân kỹ thuật vào làm việc tại công ty theo Bộ luật lao động của nhà nước.
- Hiện tại biên chế nhân lực công ty hiện có:
- Số lao động gián tiếp: 40 người (bao gồm cả khối quản lý)
- Số lao động trực tiếp: 110 người
- Việc thực hiện dự án đầu tư di dời sản xuất, về cơ bản sẽ không thay đổi tổ chức quản lý khi di chuyển toàn bộ nhà máy sản xuất đến địa điểm đầu tư mới.
- Về tuyển dụng lao động mới cho dự án: Sau khi kết thúc đầu tư đưa dự án vào hoạt động, công ty có thể tiếp nhận từ 20 đến 30 lao động phổ thông làm thời vụ. Khi hoạt động sản xuất kinh doanh phát triển, tăng sản xuất sản xuất có thể tuyển 20 công nhân

kỹ thuật đã qua đào tạo nghề vào làm việc cho công ty và ưu tiên cho các trường hợp là con em địa phương.

Như vậy qua đó có thể thấy số lao động của dự án gọn nhẹ, vừa phải, phù hợp với các hoạt động quản lý, sản xuất.

Bên cạnh đó địa điểm di dời có nguồn lao động phổ thông dồi dào nên việc tuyển dụng theo thời vụ khá dễ dàng. Số lao động kỹ thuật đã qua đào tạo nghề cũng nhiều nhưng dự án cần lập ra kế hoạch đào tạo để nâng cao, bồi dưỡng tay nghề cho họ.

5.6. *Thẩm định khía cạnh tài chính của dự án.*

- Theo phụ lục số 4, (bảng 15: thời gian thu hồi vốn PP, của bản thuyết minh dự án di chuyển sản xuất công ty cổ phần ABC về khu công nghiệp Thạch Thất Quốc Oai – Hà Nội) ta thấy dự án tính số năm thu hồi vốn đầu tư theo phương pháp trừ dần và thời gian thu hồi vốn là 7 năm và 5 tháng (4,9 tháng).
- Theo phụ lục số 5, (bảng 16: giá trị hiện tại thực NPV, của bản thuyết minh dự án di chuyển sản xuất công ty cổ phần ABC về khu công nghiệp Thạch Thất Quốc Oai – Hà Nội), ta thấy chỉ số NPV là 18.322.441.000 đồng (>0) và chỉ số B/C là 1,164 (> 1) nên dự án khả thi.
- Theo phụ lục số 6, (bảng 17: tỷ suất hoàn vốn nội bộ IRR, của bản thuyết minh dự án di chuyển sản xuất công ty cổ phần ABC về khu công nghiệp Thạch Thất Quốc Oai – Hà Nội), ta thấy chỉ số IRR là 14,60% (>12%) nên dự án khả thi.

2 Hạn chế và nguyên nhân.

2.1 Hạn chế.

Quy trình và phương pháp thẩm định dự án đầu tư. Việc áp dụng quy trình và phương pháp thẩm định dự án đầu tư còn mang tính chất máy móc, chưa linh hoạt cho từng nội dung, dự án nhất định. Việc tiến hành thẩm định của công ty hầu như là áp một khuôn khổ đã có sẵn cho dự án mà chưa linh hoạt, sử dụng đa dạng các phương pháp thẩm định dự án.

Đội ngũ cán bộ thẩm định. Vì thẩm định dự án đầu tư là một ngành mới ở nước ta nên đội ngũ cán bộ hầu hết là mới, kinh nghiệm nghiệp vụ còn ít, trong khi đó khối lượng công việc trong thẩm định dự án là rất lớn và đa dạng trên nhiều lĩnh vực. Do đó, đòi hỏi đội ngũ cán bộ phải có trình độ nhất định về nghiệp vụ chuyên môn, phải có tầm hiểu biết

cũng như kiến thức về các vấn đề của đời sống KT-XH, chính trị. Bên cạnh nghiệp vụ chuyên môn thì đạo đức của các cán bộ thẩm định cũng cần phải được lưu ý cao. Nhưng thực tế lại không được như vậy, các cán bộ thẩm định của công ty còn ít kinh nghiệm, những đánh giá còn mang tính chủ quan nhiều.

Trong khía cạnh thẩm định tài chính của dự án còn hạn chế, thiếu sót. Như:

Việc xác định doanh thu, chi phí của dự án thường mang tính ước lượng. Thông thường cán bộ thẩm định chỉ phân tích sản phẩm có được thị trường chấp nhận hay không, giá bán là *dự kiến* dựa vào *suy đoán* hoặc giá bán sản phẩm cùng loại trên thị trường *chứ không dựa vào việc phân tích cung cầu* trên thị trường.

Phân tích rủi ro dự án còn sơ sài khiến cho tính khả thi và hiệu quả dự án thiếu chính xác, chưa có đủ cơ sở để kết luận dự án thực sự hiệu quả hay không? Ví dụ như trong dự án di chuyển sản xuất công ty CP ABC về khu công nghiệp Thạch Thất – Quốc Oai – Hà Nội, cán bộ thẩm định chỉ đưa ra dự đoán định lượng mà không đưa ra một phương pháp phân tích rủi ro nào.

2.2 Nguyên nhân.

2.2.1 Nhóm nguyên nhân khách quan.

Một là, nước ta là một nước đang phát triển nên bộ máy quản lý và công cụ pháp luật còn cồng kềnh. Một số cơ chế, chính sách chưa được các Bộ, ngành có liên quan xử lý kịp thời, các văn bản hướng dẫn triển khai nghiệp vụ còn nhiều bất cập, chưa sát với thực tế. Khiến công tác thẩm định gặp nhiều khó khăn làm ảnh hưởng tới chất lượng thẩm định tại công ty. Ví dụ như việc xin giấy phép đầu tư thì cần phải đi qua nhiều bộ phận quản lý và không thể giải quyết trong một lần mà được tiến hành trong nhiều lần, không có một bộ phận hay cơ quan nào có thể giải quyết trong 1 lần.

Hai là, trang thiết bị công nghệ, kỹ thuật. Tuy Việt Nam đã có những bước phát triển và tăng trưởng tích cực trong thời gian qua nhưng nước ta vẫn là một nước đang phát triển, nên trang thiết bị công nghệ, kỹ thuật phục vụ cho công tác thẩm định còn nhiều thô sơ so với những nước phát triển trong khu vực và trên thế giới. Hầu hết các trang thiết bị công nghệ, kỹ thuật đều được nhập và sử dụng lại, các công nghệ đều đã lạc hậu so với thế giới.

Ba là, thông tin trong nền kinh tế phục vụ cho công tác thẩm định còn rất nghèo nàn, thiếu thốn, chưa có hệ thống, chưa cập nhật và kém chính xác, hầu hết các thông tin

trên thị trường đều không có tính đảm bảo, chủ yếu phải dựa trên nguồn thông tin từ phía khách hàng mà hầu hết thông tin từ khách hàng đều chưa qua kiểm toán theo một chế độ bắt buộc. Điều này không chỉ gây khó khăn cho đội ngũ cán bộ của Công ty TNHH thẩm định giá và dịch vụ tài chính nói riêng mà cho toàn thể đội ngũ cán bộ thẩm định trong cả nước nói chung trong công tác thẩm định, đặc biệt là thẩm định dự án đầu tư, khiến cho chất lượng thẩm định giảm.

Bốn là, nhiều khách hàng là các doanh nghiệp sản xuất kinh doanh, khi lập dự án thường chỉ tập trung vào một số nội dung chính, chỉ tiêu chính chứ chưa có khả năng đưa ra một dự án hoàn chỉnh và có căn cứ khoa học. Điều này cũng do sự thiếu hụt thông tin nói trên, một phần do trình độ hạn chế của các cán bộ quản lý ở các doanh nghiệp. Hạn chế này cũng cản trở hoạt động thẩm định của công ty, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định.

Năm là, tình hình thị trường nói chung, giá cả tiền tệ nói riêng tuy đã tương đối ổn định nhưng chưa hẳn đã vững chắc, cộng vào đó các hình thức của thị trường tài chính chưa phát triển mạnh ở Việt Nam, tâm lý và thói quen đầu tư chưa hình thành rõ nét, giá cả của đồng tiền chưa được quan tâm đúng mức gây ra hiện tượng đầu tư tràn lan, lãng phí.

2.2.2 *Nhóm nguyên nhân chủ quan.*

Một là, năng lực, trình độ của đội ngũ cán bộ làm công tác thẩm định tại Công ty TNHH thẩm định giá và dịch vụ tài chính Việt Nam. Trình độ cán bộ thẩm định không đồng đều và hầu hết tuổi đời còn trẻ nên chưa tích lũy được kinh nghiệm. Chính vì trình độ còn hạn chế mà nhiều dự án phức tạp, nên quá trình thẩm định kéo dài, tính toán các chỉ tiêu hiệu quả tài chính thiếu chính xác gây sai lệch các chỉ tiêu này. Số lượng cán bộ thẩm định còn mỏng. Nhiều lĩnh vực đầu tư đặc thù đòi hỏi cán bộ có chuyên môn cao mà cán bộ tin dụng lại tương đối trẻ, chưa có kinh nghiệm trong lĩnh vực này. Điều này cũng ảnh hưởng lớn đến chất lượng thẩm định của công ty.

Hai là, nguồn thông tin, số liệu làm căn cứ tính toán phục vụ cho quá trình thẩm định, nhất là thẩm định tài chính dự án còn chưa đầy đủ, thiếu tính chính xác và ít khi nguồn thông tin được thẩm định lại.

Ba là, sức ép về thời gian thẩm định của doanh nghiệp và cấp trên gây không ít khó khăn cho quá trình thẩm định. Nhiều vấn đề mà cán bộ thẩm định muốn thẩm định

lại như nguồn thông tin, thị trường sản phẩm, công nghệ nhưng vì thời gian không cho phép nên thường bỏ qua, lấy luôn số liệu trong dự án để tính toán các chỉ tiêu.

Bốn là, thiết bị, công nghệ thẩm định còn lạc hậu, chưa theo kịp với xu hướng phát triển của thời đại. Nước ta đang trong xu hướng phát triển và hội nhập với thế giới, tuy nhiên, những thiết bị và công nghệ nước ta sử dụng hầu hết là những thiết bị và công nghệ nhập lại, lạc hậu, trong đó có những phần mềm công nghệ phục vụ cho việc phân tích dữ liệu, thống kê và đánh giá kết quả thẩm định.

CHƯƠNG III: GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN CÔNG TÁC THẨM ĐỊNH DỰ ÁN ĐẦU TƯ TẠI CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ VÀ DỊCH VỤ TÀI CHÍNH VIỆT NAM.

1. Giải pháp.

1.1. Giải pháp về nguồn nhân lực.

Trong các nhân tố ảnh hưởng tới việc nâng cao chất lượng thẩm hoạt động thẩm định dự án đầu tư thì yếu tố con người chiếm vị trí quan trọng nhất, chi phối hầu hết các kết quả thẩm định. Bởi con người là chủ thể tiến hành thẩm định dựa trên các cơ sở nền tảng khoa học cùng với kinh nghiệm vốn có của mình để tiến hành kiểm tra, đánh giá các chỉ tiêu về tình hình tài chính của doanh nghiệp sau đó dựa vào tư duy chủ quan của mình để đưa ra các kết luận. Do vậy, muốn nâng cao chất lượng thẩm định tài chính dự án, giải pháp đầu tiên và quan trọng nhất là phải xây dựng và phát triển đội ngũ cán bộ thẩm định cả về số lượng lẫn chất lượng.

Về chuyên môn, người thẩm định viên phải có trình độ chuyên môn cao, đồng thời phải có những hiểu biết về KT-XH như: kinh tế thị trường, pháp luật, xã hội... để từ đó có những đánh giá các vấn đề liên quan đến dự án một cách chính xác, trung thực và sáng tạo; biết đúc kết kinh nghiệm từ nhiều lĩnh vực phục vụ cho chuyên môn của mình. Cán bộ thẩm định cần phải được thâm nhập thực tế, dành nhiều thời gian tiếp cận doanh nghiệp, trực tiếp tham gia giám sát, xem xét chủ đầu tư từ đó đúc rút kinh nghiệm chuyên sâu về một số ngành, lĩnh vực mà mình phụ trách.

Về đạo đức, kết quả thẩm định dự án đầu tư có ảnh hưởng lớn tới nhiều vấn đề của KT-XH, vì vậy người thẩm định viên phải có tính trung thực, kỷ luật, tinh thần trách nhiệm cũng như có lòng hăng say, tâm huyết với nghề. Cần phải nâng cao chất lượng đạo đức và chuyên môn đội ngũ cán bộ thẩm định. Thẩm định dự án đầu tư là một công việc

rất phức tạp, đa dạng, có liên quan đến nhiều vấn đề KT-XH và nhiều mối quan hệ, nên người thẩm định không những phải có tinh thần trách nhiệm cao và khả năng chuyên môn vững vàng mà phải có lương tâm nghề nghiệp.

Do vậy, để đáp ứng nhu cầu trên, các giải pháp nhằm nâng cao trình độ thẩm định của cán bộ được đưa ra là:

- Tuyển dụng: được tổ chức công khai, đảm bảo lựa chọn những người có năng lực và phẩm chất tốt, có trình độ và khả năng làm việc ở vị trí của một cán bộ thẩm định.
- Tổ chức đào tạo: Tổ chức các lớp bồi dưỡng liên quan đến nghiệp vụ thẩm định, các khoá học phổ biến các chủ trương, chính sách phát triển kinh tế xã hội của nhà nước, ngành, địa phương nhằm nâng cao kiến thức cho cán bộ thẩm định, giúp cho các quyết định đưa ra được chính xác hơn. Cùng với việc tổ chức các lớp học đào tạo, phổ biến kiến thức trên, Công ty cần chú trọng việc tạo điều kiện cho cán bộ tham gia các khoá học trên, khuyến khích các phong trào tự học, tự nghiên cứu. Hỗ trợ vật chất cho các cán bộ theo học các lớp đại học và sau đại học, có khen thưởng xứng đáng đối với các đề tài nghiên cứu có ứng dụng cao trong thực tế.
- Có chính sách thu hút các chuyên gia giỏi về làm việc; với những cán bộ thẩm định của công ty có chuyên môn cao, có các thành tích trong việc tìm tòi nghiên cứu phải có chính sách khen thưởng động viên kịp thời, sắp xếp các công việc chức vụ hợp lý để họ cống hiến hết mình cho công việc. Có hình thức kỷ luật đối với các cán bộ, nhân viên có sai phạm nhằm nâng cao tinh thần trách nhiệm trong công việc. Công ty nên hợp tác với các trường đại học, các viện nghiên cứu kinh tế làm tư vấn cho công tác thẩm định.

1.2. Giải pháp về nội dung, phương pháp và quy trình thẩm định.

Công ty cần chú ý hoàn thiện quy trình và phương pháp thẩm định, nội dung thẩm định và hoàn thiện công tác tổ chức và quản lý hoạt động thẩm định dự án đầu tư. Tiến hành tổ chức và phân công hợp lý, khoa học trong quy trình thẩm định dự án sẽ hạn chế được rất nhiều những công đoạn không hợp lý, dư thừa, tránh sự chồng chéo và trùng lặp trong công việc, nhằm phát huy tối đa những mặt tích cực của từng cá nhân và tập thể, giảm thiểu những hoạt động không cần thiết và tiết kiệm thời gian.

Công ty cần thẩm định chi tiết chủ đầu tư và tình hình tài chính của chủ đầu tư để từ đó xem xét, có những đánh giá đúng đắn về chủ đầu tư và tình hình tài chính của chủ đầu tư xem dự án có khả thi hay không

Thẩm định khía cạnh thị trường là một nội dung rất quan trọng trong nội dung thẩm định dự án. Công ty TNHH thẩm định giá và dịch vụ tài chính Việt Nam cần đặc biệt quan tâm tới nội dung này vì kết quả thẩm định thị trường chính là nguyên liệu đầu vào cho quá trình thẩm định tài chính dự án. Để làm tốt nội dung thẩm định thị trường, công ty cần có những nghiên cứu kỹ lưỡng về cung cầu của sản phẩm trên thị trường, so sánh sản phẩm của dự án với những sản phẩm cạnh tranh, sản phẩm thay thế trên thị trường để xem xét mức độ cạnh tranh của sản phẩm.

Cụ thể hoá nội dung thẩm định rủi ro của dự án. Phân tích rủi ro có ý nghĩa quan trọng đối với thẩm định tài chính, hiện nay tại Công ty chỉ tiến hành phân tích độ nhạy với các dự án có quy mô lớn, các dự án có tổng vốn đầu tư nhỏ thì không đưa phân tích độ nhạy vào quy trình thẩm định. Việc thẩm định rủi ro của dự án cần được thực hiện một cách linh hoạt, tùy thuộc vào từng dự án thuộc từng loại hình lĩnh vực để lựa chọn phương pháp thích hợp, lựa chọn các nhân tố thích hợp. Nhưng điều quan trọng là sau khi thẩm định rủi ro cần đưa ra được mức độ rủi ro của dự án, đưa ra được khung an toàn để thực hiện dự án, tìm ra các rủi ro tiềm ẩn để giúp chủ đầu tư có biện pháp phòng ngừa, hạn chế.

Một nội dung thẩm định cực kỳ quan trọng là thẩm định tài chính dự án. Công ty cần sử dụng kết hợp nhiều phương pháp để thẩm định các chỉ tiêu hiệu quả tài chính của dự án. Từ đó có những so sánh và lựa chọn kết quả thẩm định chính xác nhất.

1.3. Giải pháp về nguồn thông tin phục vụ công tác thẩm định.

Nâng cao chất lượng thông tin thu thập phục vụ cho quá trình thẩm định, đảm bảo thông tin chính xác, kịp thời và đầy đủ. Trong thời đại hiện nay, thông tin được sử dụng như một nguồn lực, một vũ khí, ai nắm bắt và xử lý thông tin chính xác, kịp thời sẽ là người chiến thắng. Hơn nữa, trong việc thẩm định thì thông tin chính là yếu tố quyết định kết quả cuối cùng và ảnh hưởng trực tiếp đến chất lượng của bản thẩm định dự án đầu tư. Để nâng cao và hoàn thiện chất lượng của hoạt động thẩm định dự án đầu tư của công ty thì vấn đề giải quyết thông tin chính xác kịp thời là yếu tố quyết định. Nó sẽ giúp cho chất lượng thẩm định cao hơn và hạn chế những rủi ro có thể xảy ra.

Để đảm bảo những thông tin sử dụng là chính xác, bên cạnh những thông tin do khách hàng cung cấp, cán bộ thẩm định có thể thu thập thông tin từ các nguồn bên ngoài. Nguồn thông tin này vô cùng đa dạng và phong phú có thể giúp các cán bộ đánh giá chính xác hơn nữa về chủ đầu tư và dự án để từ đó đưa ra những đánh giá đúng đắn và không mắc sai lầm khi đưa ra quyết định. Có thể thu thập thông tin từ các Bộ, ngành liên quan, các cơ quan thông tấn báo chí, các chuyên gia kỹ thuật, các đối tác của khách hàng, trên Internet...

Tuy nhiên vấn đề thu thập xử lý thông tin nói trên lại là một vấn đề hết sức khó khăn do phạm vi thu thập thông tin rất rộng, các nguồn thông tin thường không đầy đủ và khó tiếp cận, thời gian của cán bộ thẩm định lại hạn hẹp. Do vậy cán bộ thẩm định phải thường xuyên lưu ý vấn đề thu thập và lưu trữ thông tin một cách khoa học những lĩnh vực do mình phụ trách, các cán bộ trong Ngân hàng cũng nên thường xuyên trao đổi thông tin với nhau để bổ sung cho nguồn thông tin thêm phong phú. Đồng thời công ty cần tăng cường ứng dụng công nghệ thông tin vào quá trình thẩm định bằng các máy tính hiện đại và các phần mềm chuyên dụng. Việc ứng dụng công nghệ thông tin trong các doanh nghiệp, tổ chức là một điều kiện tất yếu trong giai đoạn hiện nay. Đặc biệt là trong công tác thẩm định dự án đầu tư có rất nhiều thông tin cần phân loại, lưu trữ. Trong đó có nội dung thẩm định tài chính dự án việc tính toán là rất nhiều và phức tạp, việc tính toán thủ công sẽ tốn nhiều thời gian và công sức, nhưng với việc sử dụng máy tính hiện đại và các phần mềm chuyên dụng không những khắc phục được những khó khăn trên mà kết quả lại rất chính xác.

2. Kiến nghị.

2.1. Đối với Nhà nước và cơ quan các ngành có liên quan.

Cần phải phát huy vai trò của Nhà nước, các bộ ngành trực tiếp và gián tiếp quản lý hoạt động thẩm định dự án đầu tư. Đây là một hoạt động thuộc nền kinh tế, nên tất yếu phải có sự quản lý của Nhà nước cùng các ngành, các cấp có liên quan. Đầu tư là một hoạt động có nguồn vốn lớn, sử dụng nhiều nhân – vật lực, được thực hiện trong thời gian dài và ảnh hưởng lớn tới KT-XH. Để đầu tư có hiệu quả thì phải tiến hành thẩm định dự án thật kỹ lưỡng, xem xét nhiều vấn đề liên quan và như một điều tất yếu là có sự quản lý của Nhà nước trong việc xem xét có nên cấp giấy phép cho phép đầu tư hay không.

Nhà nước phải công bố quy hoạch tổng thể về phát triển kinh tế xã hội theo ngành, vùng lãnh thổ và theo từng thời kỳ cụ thể, tạo điều kiện cho việc thẩm định được chính

xác. Việc thường xuyên thay đổi các chính sách của nhà nước về việc ưu tiên đầu tư, chính sách thuế, chính sách về xuất nhập khẩu và các chính sách khác liên quan đã phần nào làm tăng độ rủi ro cho dự án.

Nhà nước cần hoàn thiện hơn nữa môi trường pháp lý, đặc biệt là các quy định, nghị định về các vấn đề liên quan đến đầu tư, quản lý tài chính, kiểm toán, thuế... Từ đó, tạo điều kiện thuận lợi cho các doanh nghiệp trong và ngoài nước yên tâm đầu tư kinh doanh và các tổ chức thẩm định có cơ sở pháp lý rõ ràng để xử lý các vấn đề có liên quan tới thẩm định dự án đầu tư.

Trong điều kiện kinh tế nước ta hiện nay, Nhà nước cũng cần sớm đưa ra cơ sở pháp lý cho phép công ty chuyên cung cấp thông tin cho các hoạt động kinh tế cũng như hoạt động của các ngân hàng thương mại được thành lập và hoạt động bởi đây là yêu cầu nhằm lành mạnh hoá các nguồn thông tin, hạn chế những rủi ro thị trường do tình trạng thông tin không cân xứng gây ra.

Các bộ, các ngành có liên quan cần phối hợp chặt chẽ trong việc thẩm định và phê duyệt các dự án đầu tư, không phê duyệt một cách hình thức, không tập trung và phát hiện ra các dự án không khả thi.

Nhà nước, các bộ, các ngành có liên quan cần hoàn thiện các định mức kinh tế - kỹ thuật, các chỉ tiêu hiệu quả kinh tế của từng ngành, nghề, địa phương để làm cơ sở cho Công ty TNHH thẩm định giá và dịch vụ tài chính nói riêng cũng như các tổ chức thẩm định nói chung trong việc ra kết luận thẩm định.

2.2. Đối với các Doanh nghiệp về thẩm định giá và các nhà đầu tư.

- Các doanh nghiệp hành nghề thẩm định giá nói chung cần có sự móc nối quan hệ, thường xuyên trao đổi những kinh nghiệm có được trong hoạt động với nhau. Điều này không chỉ giúp các doanh nghiệp hiểu rõ hơn về các hoạt động liên quan đến thẩm định giá, đặc biệt lĩnh vực khó như thẩm định giá dự án đầu tư mà còn thúc đẩy hoạt động thẩm định giá trong nước phát triển hơn, thúc đẩy sự phát triển của đất nước. Thông qua các buổi hội thảo chuyên sâu, các công ty cùng chia sẻ những thành công và khó khăn mà công ty mình gặp phải từ đó nâng cao nghiệp vụ chuyên môn và dịch vụ đi kèm với các dự án,
- Đối với các nhà đầu tư. Khi các nhà đầu tư tìm đến công ty để tiến hành thẩm định dự án đầu tư cần thực hiện đầy đủ các yêu cầu mà công ty đòi hỏi để phục vụ cho việc

tiến hành thẩm định dự án đầu tư được diễn ra thuận lợi và có chất lượng cao. Đặc biệt là đối với nguông thông tin cung cấp cho công ty cần phải rõ ràng, chính xác và xác thực.

2.3. Đối với các trường đại học giảng dạy chuyên ngành thẩm định giá và đầu tư.

Kiến nghị của công ty đối với các trường đại học, cao đẳng giảng dạy về chuyên ngành thẩm định giá và đầu tư như sau:

- Liên tiếp tổ chức, mở lớp về chuyên ngành thẩm định giá và đầu tư. Thẩm định dự án đầu tư là một lĩnh vực mới ở nước ta, nên số lượng chuyên gia còn mỏng và non kém. Nên các trường nên lưu ý bên cạnh mở các lớp đào tạo về thẩm định dự án đầu tư chính quy thì nhà trường cũng nên mở các lớp bồi dưỡng nghiệp vụ đối với những người đã đi làm và tham gia vào lĩnh vực này. Từ đó nâng cao chất lượng chuyên môn với nhân viên thẩm định không chỉ ở Công ty TNHH thẩm định giá và dịch vụ tài chính Việt Nam mà với tất cả các doanh nghiệp tổ chức hoạt động liên quan đến lĩnh vực này.
- Giảng dạy một cách có hệ thống và chuyên sâu về các nội dung trong thẩm định giá và đầu tư. Hiện nay, đa số những người làm về thẩm định dự án đầu tư không được học đại học chính quy về thẩm định dự án đầu tư mà họ từ nhiều lĩnh vực khác làm và hoạt động về lĩnh vực này nên chuyên môn của họ không được vững và được tích lũy qua kinh nghiệm. Nên việc được học một cách có hệ thống các môn thẩm định, đặc biệt là thẩm định giá đầu tư là rất tốt và gián tiếp góp phần nâng cao chất lượng kết quả thẩm định.
- Giảng dạy đi kèm với thực tiễn qua các bài tập lớn, báo cáo đi thực tế về chuyên ngành. Đây là việc rất tốt và cần thiết đối với các sinh viên học chuyên ngành thẩm định. Nhà trường và sinh viên đồng thời kết hợp để tìm những điều kiện thích hợp cho sinh viên tiếp cận với thực tiễn. Để thực hiện điều này cần Công ty TNHH thẩm định giá và dịch vụ tài chính Việt Nam nói riêng và các công ty, tổ chức về thẩm định giá nói chung cần hợp tác với nhà trường tạo điều kiện cho sinh viên được tiếp xúc với môi trường thực tế sớm, để từ đó có những bước làm quen cơ sở và hiểu về chuyên ngành mình đang theo học.

KẾT LUẬN

Thẩm định dự án đầu tư là một công việc cần phải tiến hành xem xét đối với mỗi dự án trước khi ra quyết định đầu tư, cho phép đầu tư dự án. Hoàn thiện và nâng cao chất lượng hoạt động thẩm định dự án đầu tư là một trong những nhân tố quan trọng trong việc thúc đẩy sự phát triển của đất nước. Nhưng đây là vấn đề phức tạp, liên quan tới nhiều lĩnh vực, ngành nghề khác nhau trong xã hội, vì vậy phải có sự nghiên cứu sâu sắc, toàn diện trước khi có thể đưa ra những giải pháp đồng bộ phối hợp nỗ lực của các bên liên quan.

Sau thời gian nghiên cứu, em nhận thấy rằng những kiến thức được nước ta biết đến còn hạn hẹp và nhiều bất cập so với công nghệ thẩm định hiện đại trên thế giới. Trong điều kiện nền kinh tế đang phát triển của nước ta hiện nay, hoạt động thẩm định giá nói chung và thẩm định dự án đầu tư nói riêng chưa theo kịp với những phương pháp tiên tiến trên thế giới. Nhưng công tác thẩm định dự án đầu tư ở Công ty TNHH thẩm định giá và dịch vụ tài chính Việt Nam nói riêng, và công tác thẩm định dự án đầu tư ở nước ta nói chung đang có những bước tiến thích hợp.

Chủ đề nghiên cứu này không mới, nhưng nó luôn là vấn đề cấp thiết và là sự quan tâm hàng đầu trong quá trình phát triển của đất nước và của Công ty TNHH thẩm định giá và dịch vụ tài chính Việt Nam. Từ những kiến thức được tổng hợp và phân tích trong nêu trên, bài viết đã chứa đựng những kiến thức cơ bản về thẩm định dự án đầu tư và thực trạng hoạt động thẩm định dự án đầu tư của Công ty TNHH thẩm định giá và dịch vụ tài chính Việt Nam, từ đó có những nhận xét và giải pháp nhằm hoàn thiện và nâng cao chất lượng hoạt động thẩm định dự án đầu tư.

Tôi xin chân thành cảm ơn Thạc sĩ Nguyễn Thị Minh Nguyệt và Công ty TNHH thẩm định giá và dịch vụ tài chính Việt Nam đã tận tình giúp đỡ em hoàn thành bản báo cáo thực tập này.

PHU LỤC SỐ 1

(Theo bản thuyết minh dự án: di chuyển sản xuất công ty cổ phần ABC về khu công nghiệp Thạch Thất Quốc Oai – Hà Nội.)

BẢNG 1: TỔNG HỢP CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CHỦ YẾU

T.T	Các chỉ tiêu chủ yếu	Đơn vị	Giá trị	Chi chú
I	CÔNG SUẤT SẢN XUẤT			
	Năm thứ 1 đến năm thứ 3: 87%			
	Năm thứ 4 đến năm thứ 6: 97,5%			
	Năm thứ 7 đến năm thứ 9: 98,5%			
	Năm thứ 10 trở đi			
II	TỔNG MỨC ĐẦU TƯ (A+B)	Đồng	112.014.075.579	
A	TÀI SẢN CỐ ĐỊNH CŨ	Đồng	10.657.868.851	
B	TỔNG MỨC ĐẦU TƯ MỚI (1+2+3)	Đồng	101.356.206.728	
1	Vốn đầu tư cố định	Đồng	90.483.172.252	
1.1	Chi phí xây lắp	Đồng	53.543.922.051	
1.2	Chi phí thiết bị đầu tư mới	Đồng	14.831.574.332	
1.3	Chi phí đền bù GPMB	Đồng	5.694.748.840	
1.4	Chi phí quản lý dự án	Đồng	1.485.009.268	
1.5	Chi phí tư vấn đầu tư	Đồng	5.309.809.443	
1.6	Chi phí khác	Đồng	1.392.365.385	
1.7	Dự phòng phí 10%	Đồng	8.225.742.932	
2	Lãi vay trong thời gian xây dựng	Đồng	0	
3	Vốn lưu động ban đầu	Đồng	10.873.034.476	
III	THUẾ TNDN BÌNH QUÂN	Đồng	3.131.241.905	
IV	LỢI NHUẬN BÌNH QUÂN	Đồng	11.464.427.344	
V	GIÁ TRỊ HIỆN TẠI THỰC (NPV)	Đồng	18.322.440.684	
VI	CHỈ SỐ SINH LỜI		1,164	
VII	TỶ SUẤT HOÀN VỐN NỘI BỘ (IRR)	%	14,60	
VIII	THỜI HẠN THU HỒI VỐN	năm	7	Và 5 tháng
IX	ĐIỂM HÒA VỐN	%	78,40	Năm sản xuất thứ 8

PHỤ LỤC SỐ 2

(Theo bản thuyết minh dự án: di chuyển sản xuất công ty cổ phần ABC về khu công nghiệp Thạch Thất Quốc Oai – Hà Nội.)

BẢNG 2: TỔNG MỨC ĐẦU TƯ

ĐVT: đồng

TT	Khoản mục	Giá trị trước thuế	Thuế VAT	Giá trị sau thuế	Ghi chú
A	TÀI SẢN CỐ ĐỊNH CŨ	10.657.868.851		10.657.868.851	
B	TỔNG MỨC ĐẦU TƯ MỚI (I+II+III)	93.144.963.796	8.211.242.932	101.356.206.728	
I	VỐN ĐẦU TƯ CỐ ĐỊNH	82.271.929.320	8.211.242.932	90.483.172.252	
1	Chi phí lắp đặt	48.676.292.774	4.867.629.277	53.543.922.051	
2	Chi phí thiết bị đầu tư mới	13.496.431.211	1.335.143.121	14.831.574.332	
3	Chi phí đền bù GPMB	5.177.044.400	517.704.440	5.694.748.840	
4	Chi phí quản lý dự án	1.350.008.425	135.000.843	1.485.009.268	
5	Chi phí tư vấn đầu tư	4.827.099.494	482.709.949	5.309.809.443	
6	Chi phí khác	1.265.786.714	126.578.671	1.392.365.385	
	Cộng (1+2+3+4+5)	74.792.663.018	7.464.766.302	82.257.429.320	
7	Dự phòng phí 10% (Cộng)	7.479.266.302	746.476.630	8.225.742.932	
II	LÃI VAY TRONG THỜI GIAN XD			0	
III	VỐN LƯU ĐỘNG BAN ĐẦU	10.873.034.476		10.873.043.476	
	TỔNG MỨC ĐẦU TƯ (A+B)	103.802.832.647	8.211.242.932	112.014.075.579	

PHU LUC SỐ3

(Theo bản thuyết minh dự án: di chuyển sản xuất công ty cổ phần ABC về khu công nghiệp Thạch Thất Quốc Oai – Hà Nội.)

BẢNG 6: NGUỒN TÀI CHÍNH

DVT: đồng.

TT	Nguồn vốn	Số tiền	Ghi chú
1	Vốn tự bổ sung của Công ty	8.171.957.786	
2	Giá trị thiết bị chuyển từ cơ sở cũ	10.657.868.851	Vốn bằng tài sản
3	Vốn góp từ đối tác	82.311.214.466	
4	Vốn lưu động ban đầu	10.873.034.476	
5	Lãi vay trong thời gian xây dựng	0	
	Tổng mức đầu tư	112.014.075.579	

Ghi chú:

Vốn tự có từ quỹ khấu hao và quỹ đầu tư phát triển:

19.044.992.262 đồng

Được sử dụng cho:

Vốn lưu động:

10.873.043.476 đồng

Vốn tự có đầu tư cho tài sản cố định

8.171.957.786 đồng

PHU LUC SỐ 4

(Theo bản thuyết minh dự án: di chuyển sản xuất công ty cổ phần ABC về khu công nghiệp Thạch Thất Quốc Oai – Hà Nội.)

BẢNG 15: THỜI GIAN THU HỒI VỐN (PP)

ĐVT: 1.000 đồng

Năm	Vốn đầu tư	Nguồn thu hồi vốn			Dòng tiền thực
		Lợi nhuận thuần	KHTSCĐ	Tổng cộng	
Năm đầu tư	-112.014.076				-112.014.076
Năm thứ 1		7.827.633	7.239.814	15.067.447	-96.946.628
Năm thứ 2		7.750.495	7.239.814	14.990.309	-81.956.320
Năm thứ 3		7.666.176	7.239.814	14.905.989	-67.050.330
Năm thứ 4		6.691.697	7.239.814	13.931.510	-53.118.820
Năm thứ 5		6.668.927	7.239.814	13.908.741	-39.210.079
Năm thứ 6		9.222.841	7.239.814	16.462.655	-22.747.424
Năm thứ 7		9.213.560	7.239.814	16.453.374	-6.294.051
Năm thứ 8		8.055.715	7.239.814	15.295.529	9.001.478
Năm thứ 9		10.611.319	4.042.310	14.653.629	23.655.107
Năm thứ 10		10.641.254	4.042.310	14.683.564	38.338.671
Năm thứ 11		14.158.593	2.692.667	16.851.260	55.189.931
Năm thứ 12		13.975.635	2.692.667	16.668.302	71.858.234
Năm thứ 13		13.783.530	2.692.667	16.476.197	88.334.431
Năm thứ 14		13.581.820	2.692.667	16.274.486	104.608.917
Năm thứ 15		13.370.023	2.692.667	16.062.690	120.671.607
Năm thứ 16		15.704.816	2.692.667	18.397.483	139.069.090
Năm thứ 17		15.471.311	2.692.667	18.163.978	157.233.068
Năm thứ 18		15.226.130	2.692.667	17.918.797	175.151.865
Năm thứ 19		14.968.691	2.692.667	17.661.358	192.813.223
Năm thứ 20		14.698.379	2.692.667	17.391.046	210.204.269
		229.288.547	92.929.798	322.218.345	

Thời gian thu hồi vốn là: 7 năm 4,9 tháng.

PHU LỤC SỐ 5

(Theo bản thuyết minh dự án: di chuyển sản xuất công ty cổ phần ABC về khu công nghiệp Thạch Thất Quốc Oai – Hà Nội.)

BẢNG 16: GIÁ TRỊ HIỆN TẠI THỰC (NPV)

ĐVT: 1.000 đồng

Năm	Hệ số chiết khấu $r = 12\%/năm$	Doanh thu thuần	Chi phí hàng năm (không tính KH)	Lợi nhuận hoạt động	NPV khấu trừ	Giá trị hiện tại ròng
Năm đầu tư		0	-112.014.076	-112.014.076	-112.014.076	-112.014.076
Năm thứ 1	0,89286	61.901.360	46.833.913	15.067.447	-98.560.998	13.453.078
Năm thứ 2	0,79719	62.335.690	47.345.381	14.990.309	-86.610.815	11.950.182
Năm thứ 3	0,71178	62.774.363	47.868.374	14.905.989	-76.001.027	10.609.789
Năm thứ 4	0,63552	63.336.175	48.448.708	14.887.467	-66.539.772	9.461.254
Năm thứ 5	0,56743	63.903.185	49.041.740	14.861.445	-58.106.989	8.432.783
Năm thứ 6	0,50663	67.699.216	49.919.012	17.780.203	-49.098.985	9.008.004
Năm thứ 7	0,45235	68.316.903	50.547.306	17.769.596	-41.060.992	8.038.063
Năm thứ 8	0,40388	69.284.882	51.304.115	17.980.767	-33.798.792	7.262.130
Năm thứ 9	0,36061	70.269.952	52.079.216	18.190.736	-27.239.030	6.559.762
Năm thứ 10	0,32197	70.914.261	52.683.612	18.230.649	-21.369.249	5.869.781
Năm thứ 11	0,28748	74.459.974	52.889.183	21.570.791	-15.168.162	6.201.087
Năm thứ 12	0,25668	74.459.974	53.133.126	21.326.847	-9.694.091	5.474.071
Năm thứ 13	0,22917	74.459.974	53.389.267	21.070.707	-4.865.229	4.828.862
Năm thứ 14	0,20462	74.459.974	53.658.214	20.801.760	-608.777	4.256.452
Năm thứ 15	0,18270	74.459.974	53.940.609	20.519.365	3.140.034	3.748.811
Năm thứ 16	0,16312	78.182.973	54.550.551	23.632.422	6.994.994	3.854.960
Năm thứ 17	0,14564	78.182.973	54.861.891	23.321.081	10.391.578	3.396.584
Năm thứ 18	0,13004	78.182.973	55.188.789	22.994.174	13.381.731	2.990.153
Năm thứ 19	0,11611	78.182.973	55.532.501	22.650.921	16.011.656	2.629.925
Năm thứ 20	0,10367	78.182.973	55.892.466	22.290.506	18.322.441	2.310.785
Tổng NPV						18.322.441

$$\text{Chỉ số sinh lời } \frac{B}{C} = \frac{130.336.516}{112.014.076} = 1,164 > 1: \text{ dự án có hiệu quả}$$

PHỤ LỤC SỐ 6

(Theo bản thuyết minh dự án: di chuyển sản xuất công ty cổ phần ABC về khu công nghiệp Thạch Thất Quốc Oai – Hà Nội.)

BẢNG 17: TỶ SUẤT HOÀN VỐN NỘI BỘ (IRR)

ĐVT: 1.000 đồng

Năm	Hệ số chiết khấu r=12%	Hệ số chiết khấu r=17%	Doanh thu thuần	Chi phí hàng năm (không kể khấu hao)	Lợi nhuận hoạt động	Lợi nhuận hoạt động đưa về hiện tại, với r=12%	Lợi nhuận hoạt động đưa về hiện tại, với r=17%
Năm đầu tư				-112.014.076	-112.014.076	-112.014.076	-112.014.076
Năm thứ 1	0,89286	0,85470	61.901.360	46.833.913	15.067.447	13.453.078	12.878.160
Năm thứ 2	0,79719	0,73051	62.335.690	47.345.381	14.990.309	11.950.182	10.950.624
Năm thứ 3	0,71178	0,62437	62.774.363	47.868.374	14.905.989	10.609.789	9.306.861
Năm thứ 4	0,63552	0,53367	63.336.175	48.448.708	14.887.467	9.461.254	7.944.698
Năm thứ 5	0,56743	0,45611	63.903.185	49.041.740	14.861.445	8.432.783	6.778.471
Năm thứ 6	0,50663	0,38984	67.699.216	49.919.012	17.780.203	9.008.004	6.931.409
Năm thứ 7	0,45235	0,33320	68.316.903	50.547.306	17.769.596	8.038.063	5.920.747
Năm thứ 8	0,40388	0,28478	69.284.882	51.304.115	17.980.767	7.262.130	5.120.605
Năm thứ 9	0,36061	0,24340	70.269.952	52.079.216	18.190.736	6.559.762	4.427.693
Năm thứ 10	0,32197	0,20804	70.914.261	52.683.612	18.230.649	5.869.781	3.792.657
Năm thứ 11	0,28748	0,17781	74.459.974	52.889.183	21.570.791	6.201.087	3.835.496
Năm thứ 12	0,25668	0,15197	74.459.974	53.133.126	21.326.847	5.474.071	3.241.129
Năm thứ 13	0,22917	0,12989	74.459.974	53.389.267	21.070.707	4.828.862	2.736.925
Năm thứ 14	0,20462	0,11102	74.459.974	53.658.214	20.801.760	4.256.452	2.309.394
Năm thứ 15	0,18270	0,09489	74.459.974	53.940.609	20.519.365	3.748.811	1.947.045
Năm thứ 16	0,16312	0,08110	78.182.973	54.550.551	23.632.422	3.854.960	1.916.613
Năm thứ 17	0,14564	0,06932	78.182.973	54.861.891	23.321.081	3.396.584	1.616.550
Năm thứ 18	0,13004	0,05925	78.182.973	55.188.798	22.994.174	2.990.153	1.362.299
Năm thứ 19	0,11611	0,05064	78.182.973	55.532.051	22.650.921	2.629.925	1.146.976
Năm thứ 20	0,10367	0,04328	78.182.973	55.892.466	22.290.506	2.310.785	964.723
Tổng cộng						130.336.516	95.129.075
NPV1=						18.322.441	
NPV2=							(16.885.001)

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

IRR = 14,60% > 12% : dự án khả thi.

PHỤ LỤC SỐ 7

(Theo bản thuyết minh dự án: di chuyển sản xuất công ty cổ phần ABC về khu công nghiệp Thạch Thất Quốc Oai – Hà Nội.)

BẢNG 18: PHÂN TÍCH ĐỘ NHẠY CỦA DỰ ÁN

TT	Các yếu tố biến đổi	Tỷ lệ thay đổi	NPV (r=12%)	IRR
1	Chi phí đầu tư (xây dựng + thiết bị)	+10%	9.732.561	13,39%
2	Chi phí đầu tư (xây dựng + thiết bị)	+5%	14.022.613	14,00%
3	Chi phí đầu tư (xây dựng + thiết bị)	-10%	26.942.503	15,81%
4	Chi phí đầu tư (xây dựng + thiết bị)	-5%	22.628.289	15,21%
5	Nguyên vật liệu đầu vào	+3%	8.308.496	13,27%
6	Nguyên vật liệu đầu vào	+5%	1.559.859	12,26%
7	Nguyên vật liệu đầu vào	-3%	28.277.638	15,76%
8	Nguyên vật liệu đầu vào	-5%	34.881.799	16,45%
9	Giá bán sản phẩm	+3%	32.174.682	16,15%
10	Giá bán sản phẩm	+5%	41.409.509	17,03%

11	Giá bán sản phẩm	-3%	4.470.200	12,71%
12	Giá bán sản phẩm	-5%	-4.764.627	11,19%

PHU LUC SỐ 8

(Theo bản thuyết minh dự án: di chuyển sản xuất công ty cổ phần ABC về khu công nghiệp Thạch Thất Quốc Oai – Hà Nội.)

BẢNG 19: BẢNG TỔNG HỢP CÁC DÂY CHUYỀN THIẾT BỊ DI CHUYỂN LẮP ĐẶT TẠI NHÀ MÁY MỚI

TT	Danh mục thiết bị	Công suất thiết kế	Xuất xứ	Năm sản xuất/ sử dụng
I	Dây chuyền chính			
1	Dây chuyền sản xuất chất tẩy rửa	20.000 tấn/năm	Unilever VN	1995/1995
2	Dây chuyền sản xuất chất xả vải	9.000 tấn/năm	Unilever VN	2000/2000
3	Dây chuyền sản xuất xà phòng bánh loại 45g và 90g	7.000 tấn/năm	Unilever VN	1995/1995
4	Dây chuyền sản xuất chai nhựa	12 triệu chai/năm	Italia	2004/2005
II	Thiết bị phụ trợ			

1	Lò hơi 1&2	1500 T/h	Anh	2007/2007
2	Nén khí 1&2	22.000 l/h 15.000 l/h	Italia	1997/1997
3	Hệ thống xử lý nước Demin		Unilever VN	1995/1995
4	Làm mát + giải nhiệt		Italia	2004/2007

