

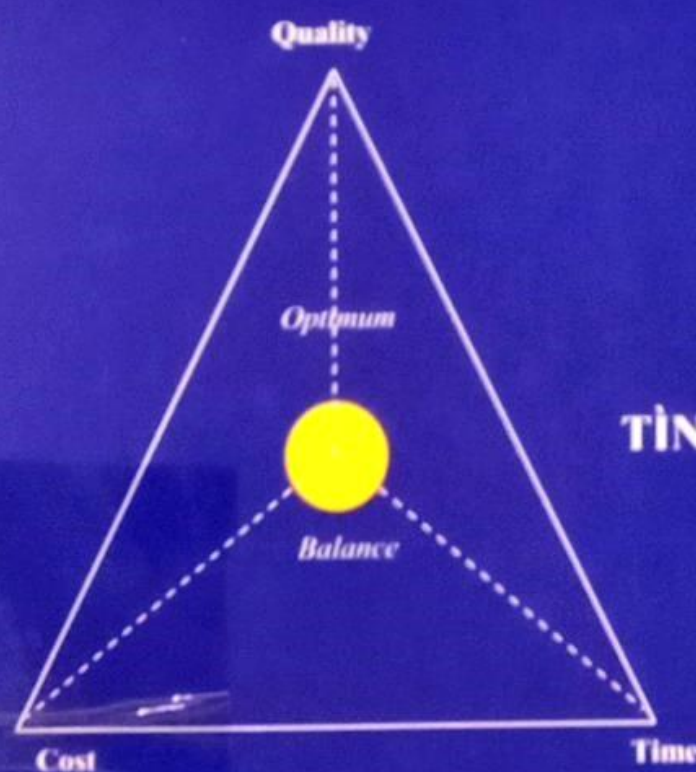
**Đỗ Phú Trần Tinh (Chủ biên)**  
**Nguyễn Thanh Huyền, Nguyễn Văn Nền**  
**Trần Thị Kim Đào, Lê Thị Phương Loan**

# **GIÁO TRÌNH**

# **LẬP VÀ THẨM ĐỊNH**

# **DỰ ÁN ĐẦU TƯ**

*(Sách dành cho những người muốn khởi nghiệp thành công)*



**LÝ THUYẾT**  
**TÌNH HUỐNG THỰC TẾ**  
**BÀI TẬP**



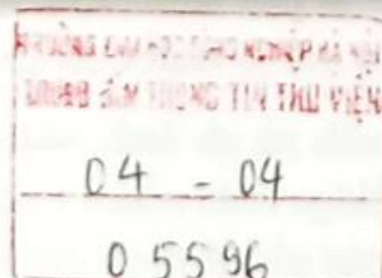
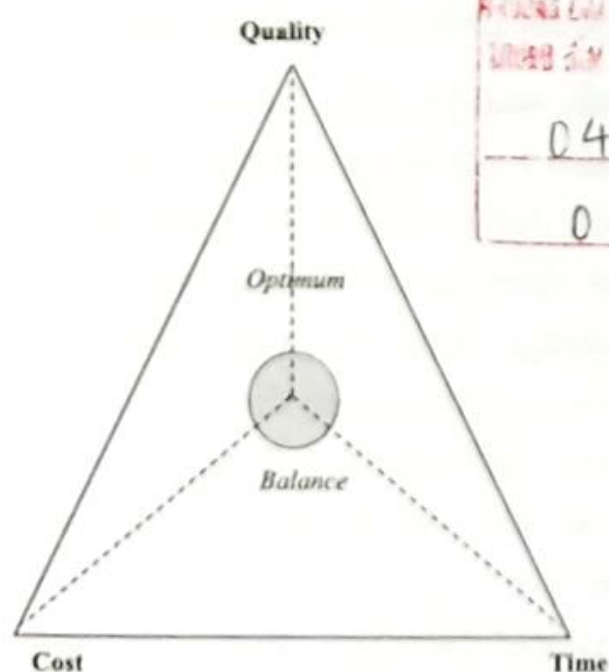
**Tái bản lần 2**  
**NHÀ XUẤT BẢN TÀI CHÍNH**

Đỗ Phú Trần Tình (Chủ biên)  
Nguyễn Thanh Huyền, Nguyễn Văn Nền  
Trần Thị Kim Đào, Lê Thị Phương Loan

----- 80 ✧ 03 -----

# GIÁO TRÌNH LẬP VÀ THẨM ĐỊNH DỰ ÁN ĐẦU TƯ

(Sách dành cho những người muốn khởi nghiệp thành công)



LÝ THUYẾT  
TÌNH HUỐNG THỰC TẾ  
BÀI TẬP

Tái bản lần 2

NHÀ XUẤT BẢN TÀI CHÍNH

# LỜI NÓI ĐẦU



**H**iện nay, khởi nghiệp kinh doanh đang là trào lưu ở Việt Nam và được các bạn trẻ rất quan tâm hưởng ứng. Tuy nhiên, đặc tính cơ bản của khởi nghiệp là phải đổi mới, sáng tạo và đột phá, do đó, khởi nghiệp là vấn đề không đơn giản và luôn tiềm ẩn yếu tố rủi ro. Theo thống kê trên thế giới, cứ 10 dự án khởi nghiệp thì chỉ có 1 dự án thành công. Kinh nghiệm cho thấy để khởi nghiệp thành công đòi hỏi người khởi nghiệp phải hội đủ 5 yếu tố: (i) có khát vọng; (ii) hiểu được giá trị cốt lõi của bản thân; (iii) biết lập dự án kinh doanh; (iv) có khả năng kết nối nguồn lực; (v) dám thất bại. Trong đó, yếu tố biết lập dự án kinh doanh giữ vai trò quan trọng. Bên cạnh việc lập dự án kinh doanh, để dự án tồn tại, thành công và phát triển cần phải có hoạt động thẩm định dự án trước khi quyết định đầu tư. Thẩm định dự án là một khâu quan trọng trong công tác chuẩn bị đầu tư.

Cuốn sách “*Lập và thẩm định dự án đầu tư*” này được biên soạn nhằm giúp những người có ý muốn khởi nghiệp kinh doanh nắm được các nội dung, cách thức và quy trình để tiến hành lập và thẩm định dự án kinh doanh, nhờ đó có sự chuẩn bị tốt trước khi quyết định đầu tư nhằm giảm thiểu rủi ro khi khởi nghiệp. Sách được biên soạn theo hướng lý thuyết, các tình huống thực tế và bài tập với văn phong dễ hiểu nhằm giúp cho bạn đọc ở mọi lĩnh vực có thể tự nghiên cứu một cách thuận lợi. Đặc biệt trong lần tái bản này, tác giả chú trọng bổ sung các tình huống về các dự án thành công và thất bại trong thực tế gắn với từng nội dung quan trọng trong quá trình lập dự án, với mong muốn giúp bạn đọc học hỏi được những kinh nghiệm của người đi trước.

Trong lần tái bản này, tác giả xin chân thành cảm ơn những đóng góp quý báu của đồng nghiệp, các học viên, sinh viên và các bạn đọc trong thời gian qua để cuốn sách ngày càng hoàn thiện hơn.

Rất mong tiếp tục nhận được ý kiến đóng góp của Quý bạn đọc để cuốn sách ngày càng được hoàn thiện hơn.

Xin chân thành cảm ơn !

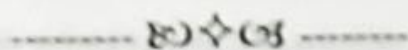
Mọi đóng góp xin gửi về

Đỗ Phú Trần Tinh

Trường Đại học Kinh tế - Luật

Email: tinhhdpt@uel.edu.vn

# MỤC LỤC



|                                                                       |           |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>LỜI NÓI ĐẦU</b>                                                    | <b>5</b>  |
| <b>CHƯƠNG 1: TỔNG QUAN VỀ ĐẦU TƯ VÀ DỰ ÁN ĐẦU TƯ</b>                  | <b>17</b> |
| <b>1.1. KHÁI NIỆM VÀ PHÂN LOẠI ĐẦU TƯ</b>                             | <b>17</b> |
| 1.1.1. Khái niệm                                                      | 17        |
| 1.1.2. Phân loại đầu tư                                               | 18        |
| 1.1.3. Đầu tư phát triển                                              | 20        |
| <b>1.2. DỰ ÁN ĐẦU TƯ</b>                                              | <b>21</b> |
| 1.2.1. Khái niệm                                                      | 22        |
| 1.2.2. Sự cần thiết phải thiết lập dự án đầu tư                       | 23        |
| <b>TÌNH HUỐNG 1: Dự án thất bại do bỏ qua khâu lập dự án</b>          | <b>24</b> |
| <b>1.3. ĐỐI TƯỢNG, MỤC ĐÍCH VÀ PHƯƠNG PHÁP CỦA MÔN HỌC</b>            | <b>26</b> |
| 1.3.1. Đối tượng của môn học                                          | 26        |
| 1.3.2. Mục đích môn học                                               | 26        |
| 1.3.3. Phương pháp nghiên cứu môn học                                 | 27        |
| <b>CÂU HỎI THẢO LUẬN</b>                                              | <b>27</b> |
| <b>CHƯƠNG 2: PHƯƠNG PHÁP LẬP DỰ ÁN ĐẦU TƯ</b>                         | <b>29</b> |
| <b>2.1. CHU KỲ DỰ ÁN</b>                                              | <b>29</b> |
| <b>2.2. TRÌNH TỰ VÀ NỘI DUNG CỦA QUÁ TRÌNH SOẠN THẢO DỰ ÁN ĐẦU TƯ</b> | <b>29</b> |
| 2.2.1. Quá trình hình thành và thực hiện một dự án                    | 29        |

|                                                                                                                                                                       |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>TÌNH HUỐNG 1:</b> Không làm tốt khâu chuẩn bị đầu tư –<br>Không nghiên cứu kỹ địa điểm đầu tư                                                                      | 31 |
| <b>TÌNH HUỐNG 2:</b> Không làm tốt khâu chuẩn bị đầu tư –<br>Không nghiên cứu kỹ thị trường của dự án                                                                 | 31 |
| <b>TÌNH HUỐNG 3:</b> Dự án nuôi tôm trên cát dần bộc lộ nhiều<br>bất cập do chưa làm tốt khâu chuẩn bị đầu tư.                                                        | 32 |
| <b>TÌNH HUỐNG 4:</b> Dự án chuyển đổi chợ truyền thống<br>thành trung tâm thương mại, xoá bỏ chợ cóc, chợ tạm, tạo bộ<br>mặt văn minh, hiện đại cho thành phố Hà Nội. | 33 |
| 2.2.2. Các bước của quá trình soạn thảo dự án đầu tư                                                                                                                  | 35 |
| <b>TÌNH HUỐNG 5:</b> Dự án phải nghiên cứu tiền khả thi                                                                                                               | 38 |
| <b>TÌNH HUỐNG 6:</b> Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi Trung tâm<br>thiết kế mẫu một thời trang thành phố Hồ Chí Minh                                                   | 39 |
| <b>2.3. NỘI DUNG CHỦ YẾU CỦA MỘT BÁO CÁO</b>                                                                                                                          |    |
| <b>NGHIÊN CỨU KHẢ THI</b>                                                                                                                                             | 58 |
| 2.3.1. Mục lục của báo cáo nghiên cứu khả thi                                                                                                                         | 58 |
| 2.3.2. Lời mở đầu                                                                                                                                                     | 58 |
| 2.3.3. Sự cần thiết của đầu tư                                                                                                                                        | 59 |
| 2.3.4. Tóm tắt dự án                                                                                                                                                  | 59 |
| 2.3.5. Nghiên cứu một số nội dung chính của dự án:                                                                                                                    | 60 |
| 2.3.6. Trình bày kết luận và kiến nghị                                                                                                                                | 60 |
| 2.3.7. Phần phụ lục của dự án                                                                                                                                         | 60 |
| <b>2.4. BẢNG PHÂN CÔNG TRÁCH NHIỆM TRONG VIỆC<br/>LẬP DỰ ÁN ĐẦU TƯ</b>                                                                                                |    |
| <b>CÂU HỎI ÔN TẬP</b>                                                                                                                                                 | 62 |
| <b>CÂU HỎI THẢO LUẬN</b>                                                                                                                                              | 63 |
| <b>BÀI TẬP TÌNH HUỐNG</b>                                                                                                                                             | 63 |

**CHƯƠNG 3: PHÂN TÍCH TỔNG QUÁT TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI VÀ THỊ TRƯỜNG CỦA DỰ ÁN** **65**

**3.1. PHÂN TÍCH TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI TỔNG QUÁT CÓ LIÊN QUAN ĐẾN DỰ ÁN** **65**

3.1.1. Nội dung phân tích tình hình kinh tế - xã hội tổng quát 65

3.1.2. Dữ liệu và yêu cầu phân tích tình hình kinh tế xã hội tổng quát 67

**TÌNH HUỐNG 1: Phân tích tình hình kinh tế - xã hội**

Dự án sản xuất và kinh doanh thực phẩm sạch Green Food 68

**TÌNH HUỐNG 2: Dự án thất bại do sai lầm trong khâu phân tích tình hình kinh tế - xã hội**

Dự án đầu tư phát triển cà phê tại Thanh Hóa 71

**TÌNH HUỐNG 3: Dự án thất bại do sai lầm trong khâu phân tích tình hình kinh tế - xã**

Dự án liên doanh giữa đối tác mỏ Quý Sa và Nhà máy Gang thép Lào Cai 76

**3.2. PHÂN TÍCH THỊ TRƯỜNG CỦA DỰ ÁN** **80**

3.2.1. Khái niệm và vai trò phân tích thị trường 80

3.2.2. Nội dung phân tích thị trường 80

3.2.3. Xem xét tính khả thi của dự án về mặt thị trường 83

**TÌNH HUỐNG 4 : Phân tích thị trường của dự án**

Dự án sản xuất nước màu dừa An An 85

**TÌNH HUỐNG 5: Dự án thành công nhờ phân tích và dự báo đúng xu hướng thị trường**

Dự án Thanh toán di động bằng ví điện tử Momo 91

**TÌNH HUỐNG 6 : Dự án thất bại do sai khâu phân tích thị trường**

Dự án Nhà máy nhiên liệu sinh học (bio-ethanol) Dung Quất 92

|                                                                               |     |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>TÌNH HUỐNG 7 : Dự án McDonald's Việt Nam</b>                               | 100 |
| <b>CÂU HỎI ÔN TẬP VÀ THẢO LUẬN</b>                                            | 106 |
| <b>BÀI TẬP TÌNH HUỐNG</b>                                                     | 106 |
| <b>CHƯƠNG 4: PHÂN TÍCH KỸ THUẬT VÀ TỔ CHỨC NHÂN LỰC CỦA DỰ ÁN</b>             | 107 |
| <b>4.1. PHÂN TÍCH KỸ THUẬT CỦA DỰ ÁN</b>                                      | 107 |
| 4.1.1. Vai trò của phân tích kỹ thuật của dự án                               | 107 |
| 4.1.2. Nội dung phân tích kỹ thuật của dự án                                  | 108 |
| <b>TÌNH HUỐNG 1: dự án gặp khó khăn do thiếu sót trong phân tích kỹ thuật</b> |     |
| Dự án Bauxite Tây Nguyên                                                      | 115 |
| <b>TÌNH HUỐNG 2: Dự án thất bại do sai sót trong phân tích kỹ thuật</b>       |     |
| Dự án nhà máy Sợi sợi Đình Vũ                                                 | 120 |
| <b>TÌNH HUỐNG 3: Dự án thất bại do sai sót trong phân tích kỹ thuật</b>       |     |
| Dự án nhà máy bột giấy Phương Nam tại Long An                                 | 124 |
| <b>TÌNH HUỐNG 4 : Dự án thất bại do sai sót trong phân tích kỹ thuật</b>      |     |
| Dự án trồng cà phê chè                                                        | 128 |
| <b>4.2. PHƯƠNG PHÁP TÍNH KHỐI LƯỢNG VỐN ĐẦU TƯ CỦA DỰ ÁN</b>                  | 132 |
| 4.2.1. Khối lượng vốn đầu tư thực hiện của dự án                              | 132 |
| 4.2.2. Phương pháp tính khối lượng vốn đầu tư thực hiện của dự án             | 134 |
| <b>4.3. PHÂN TÍCH TỔ CHỨC NHÂN LỰC CỦA DỰ ÁN</b>                              | 137 |

|                                                                                                                                                |         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| 4.3.1. Tổ chức nhân lực của dự án                                                                                                              | 137     |
| 4.3.2. Tiền lương trong dự án                                                                                                                  | 147     |
| <b>TÌNH HUỐNG 5: Dự án thất bại do sai sót trong phân tích nhân lực</b>                                                                        |         |
| Dự án chăn nuôi bò sữa ở Lệ Xá                                                                                                                 | 152     |
| <b>TÌNH HUỐNG 6: Phân tích kỹ thuật và tổ chức nhân lực dự án Bệnh viện P&amp; P</b>                                                           | 154     |
| <b>TÌNH HUỐNG 7: Đánh giá tác động môi trường của dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh công trình kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Tân Hội 1</b> | 185     |
| <b>CÂU HỎI ÔN TẬP LUẬN</b>                                                                                                                     | 193     |
| <b>BÀI TẬP TÌNH HUỐNG</b>                                                                                                                      | 193     |
| <b>BÀI TẬP</b>                                                                                                                                 | 194     |
| <br><b>CHƯƠNG 5: PHÂN TÍCH TÀI CHÍNH CỦA DỰ ÁN ĐẦU TƯ</b>                                                                                      | <br>197 |
| <b>5.1. VAI TRÒ CỦA PHÂN TÍCH TÀI CHÍNH CỦA DỰ ÁN</b>                                                                                          | 197     |
| <b>5.2. LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH DỰ KIẾN CHO TỪNG NĂM, TỪNG GIAI ĐOẠN CỦA DỰ ÁN</b>                                                               | 198     |
| 5.2.1. Xác định nguồn tài trợ cho dự án                                                                                                        | 198     |
| 5.2.2. Dự tính doanh thu từ hoạt động của dự án                                                                                                | 199     |
| 5.2.3. Dự tính chi phí sản xuất của dự án                                                                                                      | 199     |
| 5.2.4. Dự tính kết quả kinh doanh của dự án                                                                                                    | 203     |
| 5.2.5. Xác định khoản phải thu                                                                                                                 | 205     |
| 5.2.6. Xác định khoản phải trả                                                                                                                 | 206     |
| 5.2.7. Dự trù quỹ tiền mặt                                                                                                                     | 207     |
| 5.2.8. Xử lý một số chi phí khác                                                                                                               | 208     |

|                                                                                                              |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 5.2.9. Dự tính cân đối dòng tiền của dự án                                                                   | 209        |
| <b>5.3. CÁC CHỈ TIÊU PHẢN ẢNH HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH CỦA DỰ ÁN</b>                                               | <b>218</b> |
| 5.3.1. Một số chỉ tiêu cơ bản dùng để phân tích tài chính                                                    | 218        |
| 5.3.2. Các chỉ tiêu phản ánh hiệu quả tài chính của dự án                                                    | 226        |
| <b>BÀI TẬP</b>                                                                                               | <b>238</b> |
| <b>CHƯƠNG 6: PHÂN TÍCH LỢI ÍCH KINH TẾ - XÃ HỘI CỦA DỰ ÁN ĐẦU TƯ</b>                                         | <b>253</b> |
| 6.1. KHÁI NIỆM VỀ HIỆU QUẢ KINH TẾ - XÃ HỘI                                                                  | 253        |
| 6.2. MỤC TIÊU, VAI TRÒ VÀ CÁC TIÊU CHUẨN ĐÁNH GIÁ LỢI ÍCH KINH TẾ - XÃ HỘI CỦA DỰ ÁN ĐẦU TƯ                  | 255        |
| 6.2.1. Mục tiêu                                                                                              | 255        |
| 6.2.2. Vai trò                                                                                               | 255        |
| 6.2.3. Các tiêu chuẩn đánh giá                                                                               | 256        |
| 6.3. PHƯƠNG PHÁP ĐÁNH GIÁ LỢI ÍCH KINH TẾ - XÃ HỘI DO DỰ ÁN MANG LẠI                                         | 258        |
| 6.3.1. Xuất phát từ góc độ nhà đầu tư                                                                        | 258        |
| 6.3.2. Xuất phát từ góc độ quản lý vĩ mô                                                                     | 260        |
| 6.4. SỰ KHÁC NHAU GIỮA PHÂN TÍCH HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH VỚI PHÂN TÍCH HIỆU QUẢ KINH TẾ - XÃ HỘI CỦA DỰ ÁN ĐẦU TƯ | 268        |
| <b>CÂU HỎI ÔN TẬP VÀ BÀI TẬP</b>                                                                             | <b>269</b> |
| <b>BÀI TẬP TÌNH HUỐNG</b>                                                                                    | <b>270</b> |
| <b>CHƯƠNG 7: PHÂN TÍCH ĐỘ NHẠY VÀ RỦI RO CỦA DỰ ÁN ĐẦU TƯ</b>                                                | <b>271</b> |

|                                                                                      |                |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>7.1. ĐÁNH GIÁ ĐỘ AN TOÀN VỀ MẶT TÀI CHÍNH CỦA DỰ ÁN</b>                           | <b>271</b>     |
| 7.1.1. An toàn về nguồn vốn                                                          | 272            |
| 7.1.2. An toàn về khả năng thanh toán nghĩa vụ tài chính ngắn hạn và khả năng trả nợ | 272            |
| <b>7.2. PHÂN TÍCH ĐỘ NHẠY CỦA DỰ ÁN</b>                                              | <b>273</b>     |
| <b>7.3. PHÂN TÍCH DỰ ÁN TRONG TRƯỜNG HỢP CÒN NHIỀU KHẢ NĂNG VÀ RỦI RO</b>            | <b>275</b>     |
| <b>7.4. PHÂN TÍCH DỰ ÁN TRONG TRƯỜNG HỢP CÓ TRƯỢT GIÁ VÀ LẠM PHÁT</b>                | <b>278</b>     |
| <b>TÌNH HUỐNG: PHÂN TÍCH ĐỘ NHẠY DỰ ÁN LEO NÚI NHÂN TẠO</b>                          | <b>282</b>     |
| <b>BÀI TẬP TÌNH HUỐNG</b>                                                            | <b>294</b>     |
| <b>BÀI TẬP</b>                                                                       | <b>294</b>     |
| <br><b>CHƯƠNG 8: THẨM ĐỊNH DỰ ÁN ĐẦU TƯ</b>                                          | <br><b>297</b> |
| <b>8.1. MỘT SỐ LÝ LUẬN CHUNG VỀ THẨM ĐỊNH DỰ ÁN ĐẦU TƯ</b>                           | <b>297</b>     |
| 8.1.1. Khái niệm                                                                     | 297            |
| 8.1.2. Sự cần thiết của thẩm định dự án đầu tư                                       | 297            |
| 8.1.3. Yêu cầu của việc thẩm định dự án đầu tư                                       | 298            |
| 8.1.4. Mục đích của việc thẩm định dự án đầu tư                                      | 299            |
| <b>8.2. PHƯƠNG PHÁP THẨM ĐỊNH DỰ ÁN ĐẦU TƯ</b>                                       | <b>299</b>     |
| 8.2.1. Phương pháp so sánh các chỉ tiêu                                              | 299            |
| 8.2.2. Phương pháp thẩm định theo trình tự                                           | 300            |
| 8.2.3. Phương pháp thẩm định dựa trên độ nhạy                                        | 300            |
| <b>8.3. NỘI DUNG THẨM ĐỊNH DỰ ÁN ĐẦU TƯ</b>                                          | <b>301</b>     |

|                                                                                                  |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 8.3.1. Thẩm định về cơ sở pháp lý của dự án                                                      | 301        |
| 8.3.2. Thẩm định sản phẩm và thị trường của dự án                                                | 302        |
| 8.3.3. Thẩm định kỹ thuật và công nghệ của dự án                                                 | 302        |
| 8.3.4. Thẩm định các chỉ tiêu tài chính của dự án:                                               | 303        |
| 8.3.5. Thẩm định lợi ích kinh tế – xã hội của dự án đầu tư                                       | 303        |
| 8.3.6. Thẩm định tài chính của doanh nghiệp (chủ đầu tư)                                         | 304        |
| <b>8.4. THẨM QUYỀN CHẤP THUẬN VÀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN ĐẦU TƯ</b>                                  | <b>304</b> |
| 8.4.1. Các dự án do Quốc hội chấp thuận chủ trương đầu tư                                        | 304        |
| 8.4.2. Các dự án do Chính phủ quyết định chủ trương đầu tư                                       | 305        |
| 8.4.3. Các dự án do Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư                             | 306        |
| 8.4.4. Dự án do UBND cấp tỉnh có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư                         | 307        |
| 8.4.5. Dự án do người đứng đầu các bộ, cơ quan trung ương quyết định chủ trương đầu tư           | 308        |
| 8.4.6. Dự án do HĐND các cấp quyết định chủ trương đầu tư                                        | 308        |
| 8.4.7. Thẩm quyền quyết định đầu tư chương trình, dự án                                          | 308        |
| 8.4.8. Cơ quan tiếp nhận, cấp, điều chỉnh và thu hồi Giấy chứng nhận đầu tư của các dự án đầu tư | 310        |
| 8.4.9. Nội dung Giấy chứng nhận đầu tư                                                           | 311        |
| <b>8.5. NHỮNG CƠ SỞ PHÁP LÝ ĐỂ THẨM ĐỊNH DỰ ÁN ĐẦU TƯ</b>                                        | <b>312</b> |
| 8.5.1. Hồ sơ, trình tự, thủ tục quyết định chủ trương đầu tư của UBND cấp tỉnh                   | 312        |
| 8.5.2. Hồ sơ, trình tự, thủ tục quyết định chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ             | 314        |

|                                                                           |            |
|---------------------------------------------------------------------------|------------|
| 8.5.3. Hồ sơ, trình tự, thủ tục quyết định chủ trương đầu tư của Quốc hội | 315        |
| <b>8.6. HÌNH THỨC TẬP HỒ SƠ THẨM ĐỊNH</b>                                 | <b>318</b> |
| 8.6.1. Tờ trình kết quả thẩm định                                         | 318        |
| 8.6.2. Báo cáo thẩm định                                                  | 319        |
| <b>TÌNH HUỐNG BÁO CÁO THẨM ĐỊNH</b>                                       |            |
| Dự án xây dựng nhà xưởng và trang thiết bị để sản xuất cân đồng hồ lò xo  | 321        |
| <b>BÀI TẬP TÌNH HUỐNG</b>                                                 | <b>346</b> |
| <b>PHỤ LỤC 1</b>                                                          | <b>347</b> |
| <b>PHỤ LỤC 2</b>                                                          | <b>351</b> |
| <b>TÀI LIỆU THAM KHẢO</b>                                                 | <b>363</b> |