

TRƯỜNG ĐẠI HỌC KINH DOANH VÀ CÔNG NGHỆ HÀ NỘI
KHOA TÀI CHÍNH - NGÂN HÀNG

-----***-----

GIÁO TRÌNH

PHÂN TÍCH

DỰ ÁN ĐẦU TƯ

Chủ biên: PGS. TS. THÁI BÁ CẦN

HÀ NỘI, THÁNG 6 – 2009

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
Lời nói đầu	4
CHƯƠNG I: NHỮNG NỘI DUNG CƠ BẢN VỀ QUẢN LÝ ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG	5
1.1. Đặc điểm về sản phẩm xây dựng và sản xuất xây dựng	5
1.1.1. Đặc điểm sản phẩm xây dựng	5
1.1.2. Đặc điểm sản xuất xây dựng	8
1.2. Đầu tư, phương thức đầu tư	12
1.2.1. Đầu tư	12
1.2.2. Phương thức đầu tư	14
1.3. Hoạt động đầu tư	16
1.3.1. Khái niệm về hoạt động đầu tư	16
1.3.2. Đặc tính cơ bản của hoạt động đầu tư	16
1.3.3. Phân loại hoạt động đầu tư	18
1.4. Nguyên tắc quản lý đầu tư và xây dựng	20
1.4.1. Yêu cầu quản lý đầu tư và xây dựng	20
1.4.2. Nguyên tắc cơ bản quản lý đầu tư xây dựng công trình	21
1.4.3. Xác định chủ đầu tư	22
1.5. Quyền hạn của các chủ thể trong quản lý đầu tư và xây dựng	23
1.5.1. Quyền hạn và nghĩa vụ chủ đầu tư	23
1.5.2. Quyền hạn và nghĩa vụ của nhà thầu tư vấn xây dựng	24
1.5.3. Quyền hạn và nghĩa vụ của nhà thầu thi công xây dựng	25
1.6. Trách nhiệm quản lý nhà nước về đầu tư và xây dựng	26
1.6.1. Bộ kế hoạch và đầu tư	26
1.6.2. Bộ Tài Chính	27
1.6.3. Bộ xây dựng	27
1.6.4. Ngân Hàng Nhà Nước Việt Nam	28
1.6.5. Các Bộ, ngành khác có liên quan	28
1.6.6. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương	28
CÂU HỎI VÀ BÀI TẬP CHƯƠNG 1	29
 CHƯƠNG II: DỰ ÁN ĐẦU TƯ VÀ PHƯƠNG THỨC QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ	 31
2.1. Dự án đầu tư	31
2.1.1. Khái niệm dự án đầu tư	31

2.1.2. Yêu cầu cơ bản của một dự án đầu tư	33
2.1.3. Phân loại dự án đầu tư	34
2.1.4. Nội dung chủ yếu của một dự án đầu tư	39
2.2. Các giai đoạn hình thành dự án đầu tư	46
2.2.1. Giai đoạn chuẩn bị đầu tư	47
2.2.2. Giai đoạn thực hiện đầu tư	53
2.2.3. Giai đoạn vận hành, khai thác dự án	53
2.3. Trình tự lập dự án đầu tư	54
2.4. Phương thức quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình	61
2.4.1. Nguyên tắc quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình	61
2.4.2. Các hình thức quản lý dự án đầu tư	62
2.4.3. Nội dung quản lý dự án đầu tư	63
2.4.4. Quản lý điều hành dự án đầu tư	64
CÂU HỎI VÀ BÀI TẬP CHƯƠNG 2	66
 CHƯƠNG III: THẨM ĐỊNH DỰ ÁN ĐẦU TƯ	 68
3.1. Khái niệm, mục đích và yêu cầu của việc thẩm định dự án đầu tư	68
3.1.1. Khái niệm thẩm định dự án đầu tư	68
3.1.2. Mục đích và yêu cầu của công tác thẩm định dự án đầu tư	68
3.1.3. Nhiệm vụ của công tác thẩm định dự án đầu tư	69
3.2. Nội dung thẩm định dự án đầu tư	70
3.2.1. Thẩm định tính pháp lý của dự án	70
3.2.2. Thẩm định sự cần thiết phải đầu tư và mục tiêu của dự án	70
3.2.3. Thẩm định tính hợp lý của việc lựa chọn địa điểm xây dựng dự án	71
3.2.4. Thẩm định thị trường của dự án	71
3.2.5. Thẩm định về mặt công nghệ và thiết bị	72
3.2.6. Thẩm định các giải pháp kỹ thuật, điều kiện tổ chức, tiến độ thực hiện và quản lý vận hành dự án	72
3.2.7. Thẩm định đánh giá tác động môi trường	73
3.2.8. Thẩm định nội dung tài chính của dự án	73
3.2.9. Thẩm định kết quả phân tích kinh tế- xã hội dự án đầu tư	74
3.2.10. Thẩm định hiệu quả đầu tư	75
3.3. Tổ chức thẩm định dự án để ra quyết định đầu tư	77
3.3.1. Căn cứ để tiến hành thẩm định dự án	77
3.3.2. Thẩm quyền thẩm định dự án đầu tư xây dựng công trình	78

3.3.3. Tổ chức thẩm định dự án	81
3.3.4. Quy trình thực hiện thẩm định dự án	81
3.3.5. Trình tự các bước thẩm định dự án đầu tư trong quá trình ra quyết định đầu tư	85
3.4. Phân cấp phê duyệt dự án đầu tư	88
3.4.1. Đối với các dự án sử dụng vốn ngân sách Nhà nước	88
3.4.2. Đối với các dự án sử dụng nguồn vốn khác, vốn hỗn hợp	88
3.4.3. Các dự án được quyết định đầu tư phải phù hợp với quy hoạch đã được phê duyệt	88
3.4.4. Người có thẩm quyền quyết định đầu tư	89
3.4.5. Nội dung quyết định đầu tư cần được làm rõ	89
CÂU HỎI VÀ BÀI TẬP CHƯƠNG 3	91
 CHƯƠNG IV: PHÂN TÍCH KINH TẾ, TÀI CHÍNH DỰ ÁN ĐẦU TƯ	 93
4.1 Giá trị thời gian của tiền	93
4.1.1 Sự cần thiết phải nghiên cứu giá trị thời gian của tiền	93
4.1.2 Giá trị tương lai của tiền	95
4.1.3 Giá trị hiện tại của tiền trong tương lai	98
4.1.4. Ứng dụng cách xác định giá trị thời gian của tiền	101
4.2. Các chỉ tiêu sử dụng để phân tích kinh tế, tài chính dự án đầu tư	104
4.2.1. Chỉ tiêu giá trị hiện tại ròng (NPV)	104
4.2.2. Chỉ tiêu tỷ suất hoàn vốn nội bộ của dự án (IRR)	106
4.2.3. Chỉ tiêu tỷ số sinh lợi vốn đầu tư (PI)	108
4.2.4. Chỉ tiêu suất giá trị hiện tại thu nhập ròng vốn đầu tư (PIR)	110
4.2.5. Chỉ tiêu tỷ suất lợi nhuận vốn đầu tư	111
4.2.6. Chỉ tiêu thời gian thu hồi vốn đầu tư (T)	115
4.2.7. Điểm hoà vốn	118
4.2.8. Phân tích rủi ro của dự án	122
CÂU HỎI VÀ BÀI TẬP CHƯƠNG 4	125

LỜI NÓI ĐẦU

Đầu tư xây dựng là một ngành sản xuất vật chất quan trọng nhằm sản xuất và tái sản xuất tài sản cố định cho các ngành kinh tế, xã hội và cộng đồng dân cư. Hoạt động đầu tư rất rộng và đa dạng, chịu nhiều tác động bởi những đặc điểm sản xuất của ngành, đặc điểm của sản phẩm xây dựng, liên quan đến nhiều ngành và điều kiện tự nhiên. Vì vậy hoạt động đầu tư xây dựng rất phức tạp, dễ gây ra thất thoát, lãng phí, dẫn đến chất lượng sản phẩm và hiệu quả đầu tư thấp. Do đó phải nâng cao chất lượng quản lý hoạt động đầu tư và xây dựng nói chung, chất lượng quản lý dự án của đầu tư xây dựng nói riêng.

Để nâng cao chất lượng quản lý đầu tư và xây dựng, trước hết và quan trọng nhất là quản lý tốt dự án đầu tư kể từ khi xác định chủ trương đầu tư, điều tra khảo sát lập dự án đầu tư đến quá trình triển khai thực hiện dự án đầu tư cho đến khi kết thúc xây dựng đưa dự án vào khai thác, sử dụng.

Trong điều kiện nền kinh tế Việt Nam đang phát triển, đang hội nhập, các nhà đầu tư trong nước và nước ngoài đang ồ ạt triển khai xây dựng hàng loạt dự án đầu tư từ nhiều nguồn vốn khác nhau, trên khắp mọi miền đất nước. Trong bối cảnh đó, việc tăng cường và nâng cao chất lượng công tác phân tích và quản lý dự án đầu tư của mọi cấp, mọi ngành, mọi đối tượng cán bộ quản lý nói chung, cán bộ ngành Tài Chính, Ngân Hàng nói riêng là yêu cầu cấp thiết và bức xúc. Giáo trình Phân tích dự án đầu tư được biên soạn theo hướng vừa trang bị những kiến thức cơ bản về lý luận phân tích dự án đầu tư phù hợp với xu thế hội nhập quốc tế, vừa sát với yêu cầu thực tiễn quản lý đầu tư và xây dựng đang diễn ra ở Việt Nam trong giai đoạn hiện nay.

Theo tinh thần đó, với sự kế thừa của các môn học khác, để tránh sự trùng lặp, với dung lượng của 3 đơn vị học trình, giáo trình được biên soạn gồm 4 chương để làm tài liệu giảng dạy cho sinh viên chuyên ngành về Tài Chính - Ngân Hàng với mục tiêu trang bị cho sinh viên những kiến thức cơ bản về lý luận và thực tế giúp cho sinh viên sau khi tốt nghiệp đại học có thể nhanh chóng tiếp cận với thực tế về công tác lập dự án, phân tích dự án khi lựa chọn phương án để quyết định đầu tư, có cơ sở để quản lý đầu tư và xây dựng trong thị trường xây dựng Việt Nam hiện nay.

Giáo trình được biên soạn bởi:

Chủ biên	:	PGS. TS. Thái Bá Cẩn
Biên soạn các chương	:	
- Chương 1,2,4	:	PGS.,TS. Thái Bá Cẩn
- Chương 3	:	PGS.,TS. Thái Bá Cẩn & TS. Nguyễn Thị Bình Minh

CHƯƠNG I

NHỮNG NỘI DUNG CƠ BẢN VỀ

QUẢN LÝ ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG

1.1.ĐẶC ĐIỂM VỀ SẢN PHẨM XÂY DỰNG VÀ SẢN XUẤT XÂY DỰNG

Đầu tư xây dựng cơ bản có vai trò quyết định trong việc tạo ra cơ sở vật chất, kỹ thuật cho xã hội, là nhân tố quyết định làm thay đổi cơ cấu kinh tế quốc dân mỗi nước, thúc đẩy sự tăng trưởng và phát triển nền kinh tế đất nước. Đặc trưng xây dựng cơ bản là một ngành sản xuất vật chất đặc biệt, có những đặc điểm riêng khác với những ngành sản xuất vật chất khác. Xuất phát từ những đặc thù riêng của ngành xây dựng, sản phẩm xây dựng cũng có đặc điểm riêng, khác với sản phẩm hàng hóa của các ngành sản xuất vật chất khác. Những đặc điểm riêng của ngành và đặc điểm sản phẩm xây dựng chi phối làm cho công tác tổ chức quản lý, điều hành hoạt động trong quá trình thực hiện đầu tư dễ gây ra lãng phí, thất thoát và kẽ hở để tham nhũng. Vì vậy, việc xây dựng cơ chế, chính sách, các giải pháp quản lý đầu tư và xây dựng cần phải chú ý tới đặc điểm sản xuất của ngành xây dựng và đặc điểm của sản phẩm xây dựng. Việc nghiên cứu những đặc điểm này nhằm làm rõ ảnh hưởng của chúng đối với công tác quản lý đầu tư và xây dựng, quản lý dự án đầu tư để tìm biện pháp hạn chế, ngăn chặn thất thoát, lãng phí vốn và tài sản trong quá trình đầu tư. Đó là yêu cầu khách quan, có tính lý luận và thực tiễn đối với những người làm công tác quản lý kinh tế – tài chính cả vĩ mô và vi mô.

1.1.1.Đặc điểm sản phẩm xây dựng

1.1.1.1. Sản phẩm xây dựng có tính chất cố định, nơi sản xuất gắn liền với nơi tiêu thụ sản phẩm, phụ thuộc trực tiếp vào điều kiện tự nhiên, địa chất, thủy văn, khí hậu.

Đặc điểm cho thấy:

- Nơi tiêu thụ sản phẩm cố định
- Nơi sản xuất di động, lực lượng sản xuất thi công (lao động, thiết bị thi công, phục vụ thi công, vật tư kỹ thuật...) luôn luôn di động.

Chất lượng và giá cả (chi phí xây dựng) sản phẩm chịu ảnh hưởng trực tiếp của các điều kiện tự nhiên. Do vậy để giảm thiểu lãng phí, thất thoát do nguyên nhân khách quan bởi các tác động trên đòi hỏi trước khi khởi công xây dựng công trình phải làm thật

tốt công tác chuẩn bị đầu tư và chuẩn bị xây dựng; công tác điều tra khảo sát, thăm dò các điều kiện tự nhiên không chính xác sẽ dẫn đến lãng phí nghiêm trọng vì thiết kế công trình, dự án không đảm bảo đúng các yêu cầu về quy phạm kỹ thuật, về kết cấu không phù hợp với đặc điểm tự nhiên sẽ dẫn đến chất lượng công trình kém, hiệu quả thấp.

Đặc điểm này đòi hỏi cần có giải pháp quản lý tài chính để kiểm tra việc sử dụng và quản lý vốn đầu tư ngay từ khâu đầu tiên là xác định chủ trương đầu tư, lựa chọn phương án đầu tư, điều tra khảo sát, thăm dò, để dự án đầu tư đảm bảo tính khả thi cao.

1.1.1.2. Sản phẩm xây dựng có quy mô lớn, kết cấu phức tạp

Sản phẩm xây dựng với tư cách là công trình xây dựng khi đã hoàn thành đưa vào sử dụng, là tài sản cố định không bé nhỏ như các loại sản phẩm trong sản xuất công nghiệp. Sản phẩm xây dựng có thể tích lớn, có loại cao như tháp truyền hình, tháp nước; có loại ngầm dưới đất như đường hầm tàu điện ngầm, đường ống nước thải, ống dẫn khí, bể chứa; có loại nổi trên mặt đất như nhà ở, nhà xưởng. Ngay trong bản thân một sản phẩm cũng có đầy đủ ba phần: phần ngầm, phần nổi, phần cao. Kết cấu của sản phẩm phức tạp, một công trình (sản phẩm) có thể gồm nhiều hạng mục công trình; một hạng mục có thể bao gồm nhiều đơn vị công trình; một đơn vị công trình bao gồm nhiều kết cấu công trình. Các bộ phận công trình có yêu cầu kỹ thuật khác nhau. Từ đặc điểm này đòi hỏi: Khối lượng vốn đầu tư lớn, vật tư lao động, máy thi công nhiều...Do vậy trong quản lý kinh tế, hoạt động đầu tư và xây dựng đòi hỏi phải làm tốt kế hoạch hóa vốn đầu tư, lập định mức kinh tế kỹ thuật và quản lý theo định mức, quản lý chi phí xây dựng.

Với đặc điểm quy mô (thể tích) lớn và phức tạp của sản phẩm xây dựng dẫn đến chu kỳ sản xuất dài. Do đó vốn đầu tư bỏ vào để xây dựng dễ bị ứ đọng, gây lãng phí, hoặc ngược lại nếu thiếu vốn sẽ làm công tác thi công bị gián đoạn, kéo dài thời gian xây dựng. Từ đặc điểm này yêu cầu trong công tác quản lý kinh tế, quản lý tài chính phải có kế hoạch, tiến độ thi công, có biện pháp kỹ thuật thi công tốt để rút ngắn thời gian xây dựng, tiết kiệm vật tư, lao động, tiết kiệm chi phí quản lý để hạ giá thành xây dựng. Trên góc độ tài chính đòi hỏi phải có giải pháp quản lý chi phí và quản lý trong công tác thanh toán vốn đầu tư giữa chủ đầu tư với các nhà thầu, giữa chủ đầu tư với cơ quan cấp phát, cho vay vốn đầu tư xây dựng.

1.1.1.3. Sản phẩm xây dựng có thời gian sử dụng lâu dài, chất lượng của sản phẩm có ý nghĩa quyết định đến hiệu quả hoạt động của các ngành khác.

Sản phẩm của các ngành sản xuất vật chất khác là vật phẩm tiêu dùng (dùng cho sản xuất hay dùng cho đời sống sinh hoạt của con người, của xã hội) có thời gian sử dụng rất ngắn như: nguyên vật liệu dùng vào sản xuất để sau đó nó biến đổi thành bán thành phẩm và thành phẩm. Sản phẩm xây dựng với tư cách là công trình xây dựng đã hoàn thành mang tính chất là tài sản cố định nên nó có thời gian sử dụng lâu dài và tham gia vào nhiều chu kỳ sản xuất trong quá trình sử dụng nhưng vẫn giữ nguyên hình thái vật chất ban đầu cho tới khi thanh lý. Từ đặc điểm này đòi hỏi chất lượng công trình phải rất tốt, muốn vậy phải chú trọng nâng cao chất lượng công tác quản lý, điều tra, khảo sát, lập dự án đầu tư, thiết kế, thực hiện tốt quy chế đấu thầu, thi công, thanh toán vốn đầu tư, nghiệm thu, quyết toán vốn đầu tư dự án hoàn thành và chế độ bảo hành công trình nhằm nâng cao chất lượng công trình

Do đặc điểm thời gian sử dụng dài, tuổi thọ cao, nên sai lầm trong xây dựng sẽ gây tổn thất lớn cả về giá trị (chi phí xây dựng dự án) và chất lượng dự án, công trình; từ đó gây hậu quả trước mắt và lâu dài. Do đó, trong quá trình thực hiện phải giám sát chặt chẽ mọi chi phí phát sinh ở từng giai đoạn xây dựng và giám sát chất lượng công trình trong từng giai đoạn. Công tác quan sát là công việc thường xuyên, hàng ngày, theo từng giai đoạn, thông qua công tác thanh toán để kiểm tra giám sát chất lượng công trình, đảm bảo cho việc sử dụng vốn đúng mục đích, có hiệu quả.

1.1.1.4. Về phương tiện sử dụng

Sản phẩm xây dựng có liên quan đến nhiều ngành, vùng địa phương như các đường giao thông quốc lộ, tỉnh lộ, đường sắt, các cảng biển, cảng hàng không.....Từ đó đòi hỏi phải chú ý cân nhắc kỹ về chủ trương đầu tư nhằm hạn chế và tránh thất thoát, lãng phí khi triển khai đầu tư xây dựng dự án.

1.1.1.5. Sản phẩm xây dựng mang tính tổng hợp về kỹ thuật, kinh tế, xã hội, văn hoá nghệ thuật và quốc phòng

Đặc điểm này đòi hỏi người làm công tác quản lý phải có cách nhìn toàn diện nếu không có thể dẫn đến phát sinh các mâu thuẫn, mất cân đối trong quan hệ phối hợp đồng bộ giữa các khâu công tác từ quá trình chuẩn bị đầu tư, chuẩn bị xây dựng cũng như quá trình thi công. Để khắc phục thất thoát, lãng phí có thể xảy ra chẳng những phải thận trọng về chủ trương, mà đòi hỏi phải có trình độ tổ chức, phối hợp các khâu từ công tác thẩm định dự án,

thẩm định đấu thầu xây dựng, đấu thầu mua sắm thiết bị, kiểm tra chất lượng từng loại khối lượng theo kết cấu công trình trong quá trình thi công.....đến khi nghiệm thu khối lượng thực hiện từng phần, tổng nghiệm thu và quyết toán dự án hoàn thành, được nghiệm thu đưa vào khai thác, sử dụng.

1.1.1.6. Sản phẩm xây dựng có tính chất đơn chiếc, riêng lẻ

Mỗi sản phẩm đều có thiết kế riêng theo yêu cầu của nhiệm vụ thiết kế. Mỗi công trình có yêu cầu riêng về công nghệ, về qui phạm, về tiện nghi, về mỹ quan, về an toàn. Do đó khối lượng, chất lượng và chi phí xây dựng của mỗi công trình đều khác nhau, mặc dù về hình thức có thể giống nhau khi xây dựng trên những địa điểm khác nhau.

Từ đặc điểm này cho thấy, sản phẩm xây dựng có thể giống nhau về hình thức song về kết cấu, quy phạm thì không giống nhau hoàn toàn nếu xây dựng ở những địa điểm khác nhau, nên mặc dù có thể sản xuất theo mẫu thiết kế thống nhất nhưng chi phí xây dựng cho mỗi công trình không thống nhất. Mỗi công trình, dự án đầu tư đều bị chi phối bởi các điều kiện, đặc điểm tự nhiên, yêu cầu khác nhau nên chi phí xây dựng cũng khác nhau. Do đó, từ đặc điểm này, yêu cầu công tác quản lý tài chính phải có dự toán cụ thể cho từng công trình, từng hạng mục công trình và dự toán chi tiết theo thiết kế tổ chức thi công, dự án gắn với việc chấp hành nghiêm chỉnh quy trình quy phạm kỹ thuật.

1.1.2. Đặc điểm sản xuất xây dựng

1.1.2.1.Địa điểm sản xuất không cố định

Do đặc điểm của sản phẩm xây dựng là đơn chiếc, quy mô lớn, thời gian sử dụng dài....dẫn đến đặc điểm sản xuất của ngành xây dựng khác với các ngành sản xuất khác: nơi sản xuất được tiến hành trên mỗi địa điểm cố định như sản xuất công nghiệp gắn với nhà máy, sản xuất nông nghiệp gắn liền với đồng ruộng....nhưng đối với ngành xây dựng, mỗi công trình được tiến hành ở một địa điểm khác nhau. Sau khi hoàn thành công trình, con người và công cụ lao động đều phải di chuyển đến địa điểm xây dựng mới. Các phương án về xây dựng, về kỹ thuật và tổ chức sản xuất cũng luôn phải thay đổi theo từng địa điểm. Như vậy, sản phẩm và nơi tiêu thụ sản phẩm là cố định, nơi sản xuất, địa điểm sản xuất thì luôn di động. Đặc điểm này làm cho sản xuất xây dựng hay bị gián đoạn (có thời gian chết), vì công nhân và máy thi công phải di chuyển địa điểm làm cho việc tổ chức sản xuất không ổn định, khó cải thiện cho người lao động. Từ đó làm nảy sinh ra nhiều chi phí khác cho khâu di chuyển lực lượng thi công và chi phí để

xây dựng các công trình tạm phục vụ thi công. Đặc điểm này đòi hỏi trong công tác quản lý kinh tế, quản lý tài chính xây dựng phải chủ động lựa chọn hình thức tổ chức sản xuất linh hoạt, phấn đấu giảm chi phí có liên quan đến vận chuyển, sử dụng tối đa lực lượng xây dựng tại nơi công trình xây dựng, đặc biệt là lực lượng người lao động phổ thông, cần chú ý đến nhân tố chi phí vận chuyển khi lập giá dự thầu.

1.1.2.2. Chu kỳ sản xuất (thời gian xây dựng công trình) thường dài

Sản phẩm của xây dựng là các công trình xây dựng hoàn chỉnh mang tính chất là tài sản cố định nên thời gian sản xuất ra chúng thường dài, thời gian này phải tính theo đơn vị tháng, theo năm, không thể tính theo phút, theo giờ như trong sản xuất công nghiệp. Thời gian xây dựng dài do bị chi phối bởi quy mô và mức độ phức tạp về kỹ thuật xây dựng công trình, dự án. Ngoài ra thời gian xây dựng công trình trong một số ngành sản xuất khác còn phụ thuộc vào đối tượng sinh học của đối tượng dự án như xây dựng các khu rừng phòng hộ, các vườn cây công nghiệp lâu năm, vùng nguyên liệu giấy..... Từ đặc điểm này làm cho công tác thanh toán vốn đầu tư gặp khó khăn. Nếu chờ xây dựng xong công trình mới thanh toán sẽ làm cho các doanh nghiệp xây dựng không có vốn hoạt động. Do vậy, đòi hỏi các cơ quan Nhà nước phải nghiên cứu để đưa ra các phương thức thanh toán thích hợp, nếu không sẽ làm cho các tổ chức xây dựng dễ gặp phải rủi ro ngẫu nhiên theo thời gian như thời tiết, lãi suất, tỷ giá.... Mặt khác, từ đặc điểm này đòi hỏi công tác quản lý kinh tế xây dựng phải chú ý đến yếu tố thời gian khi lựa chọn phương án xây dựng. Trong công tác chỉ đạo thi công cần kiên quyết thực hiện đúng tiến độ xây dựng từng hạng mục công trình cũng như toàn bộ công trình để nhanh chóng đưa công trình vào khai thác sử dụng. Nếu công trình hoàn thành đưa vào sử dụng không đúng tiến độ không những làm thiệt hại về kinh tế do vốn “chết” trong thời gian xây dựng mà còn ảnh hưởng nghiêm trọng đến các ngành có liên quan, chẳng hạn xây dựng nhà máy chế biến nông sản chậm sẽ gây thiệt hại cho người trồng nguyên liệu. Mặt khác do thời gian xây dựng công trình dài nên phải có tiến độ thanh toán hợp lý đối với khối lượng xây dựng hoàn thành.

1.1.2.3. Sản xuất xây dựng mang tính đơn chiếc theo đơn đặt hàng

Sản phẩm của các ngành khác thường được sản xuất hàng loạt theo một thiết kế mẫu thống nhất để bán, nhưng sản phẩm xây dựng thì mỗi sản phẩm đều phải có một thiết kế riêng, mỗi công trình riêng biệt đều có khối lượng theo đồ án thiết kế riêng để

vừa phải đảm bảo thời gian hoàn thành, mỗi công trình đều có yêu cầu riêng về công nghệ, về tiện nghi, về mỹ quan an toàn....ngay cả việc xây dựng theo thiết kế mẫu (chẳng hạn công trình nhà ở, trạm y tế, trường học.....) thì mỗi công trình đều phải được bổ sung, thay đổi cho phù hợp với điều kiện địa chất, khí hậu, điều kiện cung cấp nguyên vật liệu tại địa điểm xây dựng dự án, công trình cụ thể. Do vậy, có thể nói sản phẩm xây dựng không có sự giống nhau hoàn toàn, không thể tiến hành sản xuất hàng loạt mà sản xuất từng chiếc theo đơn đặt hàng thông qua hình thức ký kết hợp đồng sau khi thắng thầu (hoặc chọn thầu trong trường hợp chỉ định thầu). Đặc điểm này dẫn đến yêu cầu phải nâng cao chất lượng, công tác quản lý kinh tế xây dựng phải xác định giá và các tiêu chuẩn, quy phạm kỹ thuật gốc của sản phẩm đến khi sản phẩm được làm ra theo từng đơn đặt hàng sản xuất sản phẩm và quản lý theo giá đó. Mặt khác do sản xuất đơn chiếc, riêng lẻ nên năng suất lao động trong xây dựng không cao, vì vậy trong quản lý kinh tế xây dựng phải tăng cường áp dụng thiết kế mẫu, thiết kế điển hình cho từng loại sản phẩm cũng như từng bộ phận kết cấu sản phẩm đó, sử dụng phương pháp lắp ghép để hạn chế một phần tính chất sản xuất đơn chiếc nhằm nâng cao năng suất lao động trong xây dựng.

Tóm lại, xuất phát từ đặc điểm của sản xuất xây dựng là không sản xuất được hàng loạt hàng hóa như trong công nghiệp mà phải sản xuất theo đơn đặt hàng đơn chiếc nên việc “mua, bán” sản phẩm được xác định trước khi thi công. Vì vậy, người mua và người bán xác định trước khi có sản phẩm: đối tượng sản phẩm, giá cả, chất lượng sản phẩm, hình thức và kết cấu sản phẩm. Do đó, trong công tác quản lý phải tìm mọi giải pháp để chuẩn xác các tiêu thức đánh giá về chất lượng và giá cả công trình. Muốn vậy, phải có giải pháp để tăng cường công tác quản lý sử dụng vốn đầu tư ngay từ khâu lập dự án cả về chi phí như tổng mức vốn đầu tư, quy mô đầu tư, các tiêu chuẩn quy phạm kỹ thuật về chất lượng dự án phải đạt, và tăng cường quản lý trong quá trình thực hiện đến khi dự án hoàn thành, được nghiệm thu đưa vào khai thác, sử dụng. Mặt khác việc nghiên cứu đặc điểm này để có những giải pháp quản lý giá trong hoạt động đầu tư xây dựng cơ bản. Mỗi dự án, mỗi công trình xây dựng đều phải xác định tổng mức đầu tư, tổng dự toán, dự toán hạng mục công trình để làm căn cứ cho quá trình tổ chức thực hiện hoạt động đầu tư như làm cơ sở để xây dựng giá trần, giá sàn khi xét thầu, làm căn cứ để xác định hạn mức kế hoạch vốn đầu tư hàng năm, căn cứ

cấp phát vốn đầu tư để thanh toán cho khối lượng thực hiện và quyết toán vốn đầu tư dự án hoàn thành.

Ngoài ra việc nghiên cứu đặc điểm sản xuất đơn chiếc trong sản xuất xây dựng còn là cơ sở để nghiên cứu tìm các giải pháp tổ chức thi công hợp lý nhằm giảm các chi phí phát sinh trong quá trình xây dựng để rút ngắn thời gian thi công sẽ tác động tích cực để giảm lãng phí, thất thoát vốn và tài sản trong hoạt động đầu tư và xây dựng.

1.1.2.4. Hoạt động xây dựng chủ yếu ngoài trời, chịu ảnh hưởng rất lớn của các yếu tố tự nhiên, điều kiện làm việc nặng nhọc

Điều kiện tự nhiên, thời tiết, khí hậu, mưa gió, bão lụt...đều ảnh hưởng đến quá trình xây dựng. ảnh hưởng này thường làm gián đoạn quá trình thi công, năng lực của các doanh nghiệp không được điều hòa. Từ đó ảnh hưởng đến sản phẩm dở dang, đến vật tư thiết bị thi công, ảnh hưởng đến sức khỏe của người lao động. Đặc điểm này đòi hỏi các doanh nghiệp xây dựng khi tiến hành xây dựng các dự án đầu tư phải lập tiến độ thi công, nghiên cứu các giải pháp để đảm bảo chế độ, chính sách thích hợp đối với người lao động (chế độ bảo hiểm tai nạn lao động, chế độ tiền lương, tiền thưởng, và các khoản phụ cấp khác...) làm việc trong điều kiện độc hại, làm việc ngoài trời. Mặt khác trong công tác tổ chức thi công, tổ chức lao động tại hiện trường cần có các giải pháp bảo vệ sức khỏe, an toàn cho người lao động tại hiện trường như công tác chống mưa, nắng, cải thiện điều kiện lao động, đảm bảo an toàn lao động. Đồng thời phải tổ chức tốt hệ thống kho, bãi để bảo quản vật tư, sản phẩm dở dang nhằm tránh hư hỏng, mất mát tài sản, vật tư, thiết bị do thiên nhiên gây ra trong hoạt động đầu tư và xây dựng.

1.1.2.5. Công tác tổ chức quá trình sản xuất xây dựng rất phức tạp

Trong quá trình thi công xây dựng thường có nhiều đơn vị tham gia, nhiều thành phần kinh tế tham gia thực hiện phần việc của mình theo một trình tự nhất định về thời gian và không gian trên một mặt bằng thi công chật hẹp. Đặc điểm này đòi hỏi các doanh nghiệp xây dựng phải có trình độ phối hợp cao trong sản xuất để đảm bảo tiến độ thi công và chất lượng công trình. Ngoài ra, do sự chi phối của đặc điểm này nên không chỉ phải có giải pháp để tổ chức phối hợp giữa các đơn vị trong quá trình thi công mà còn phải nghiên cứu để có biện pháp kiểm tra, giám sát tốt hoạt động thi công của các đơn vị và sự phối hợp giữa các đơn vị nhằm đảm bảo chất lượng công trình và giảm tối đa thất thoát, lãng phí trong quá trình thực hiện dự án.

Nhìn chung, đặc điểm sản phẩm xây dựng và đặc điểm của sản xuất xây dựng có ảnh hưởng rất lớn đến chất lượng sản phẩm các công trình xây dựng và giá cả trong xây dựng. Do vậy, nghiên cứu những đặc điểm này là cơ sở để tìm các giải pháp ngăn ngừa thất thoát, lãng phí, tham nhũng trong hoạt động đầu tư và xây dựng. Tuy nhiên, để thực hiện tốt nhiệm vụ này cần làm rõ thêm một số đặc thù về sản xuất xây dựng ở Việt Nam (ngoài đặc điểm nêu trên) còn có một số đặc điểm khác có liên quan đến sự phát triển của ngành như:

- Hoạt động xây dựng nước ta tiến hành trong điều kiện là một nước nông nghiệp lạc hậu, sản xuất nhỏ là phổ biến tiến lên nền sản xuất lớn xã hội chủ nghĩa. Từ đặc điểm này cho thấy trình độ xây dựng về các mặt kỹ thuật, tổ chức sản xuất và quản lý kinh tế còn thấp kém so với nhiều nước trong khu vực và trên thế giới.

- Hoạt động xây dựng của nước ta tiến hành trong điều kiện chịu ảnh hưởng khí hậu nhiệt đới có pha trộn ít nhiều tính chất ôn đới. Khí hậu này được trải rộng trên cả ba vùng (đồng bằng, trung du và miền núi). Vì vậy, chúng ta cần nghiên cứu đặc điểm khí hậu này để có các giải pháp ứng dụng hợp lý vào quy trình tổ chức sản xuất xây dựng như: khâu thiết kế cần lựa chọn giải pháp kiến trúc bao che phù hợp với khí hậu, thoáng về mùa hè, ấm về mùa đông. Trong thi công xây dựng cần phải phát triển công nghệ xây dựng phù hợp với khí hậu như công nghệ bảo dưỡng bê tông cốt thép khi đổ toàn khối tại chỗ, công nghệ xây dựng trong mùa mưa bão, công nghệ chống thấm, chống dột, chống hao mòn.

- Sản xuất xây dựng ở nước ta tiến hành trong hoàn cảnh khu vực hóa, quốc tế hóa đời sống kinh tế diễn ra ngày càng sâu rộng, do vậy ngành xây dựng cơ bản nước ta đang đứng trước nhiều cơ hội, điều kiện và thách thức để phát triển nhanh. Quán triệt những đặc điểm có tính đặc thù trên của Việt Nam sẽ giúp cho việc nghiên cứu, tìm giải pháp phù hợp với hoàn cảnh nước ta.

1.2. ĐẦU TƯ, PHƯƠNG THỨC ĐẦU TƯ

1.2.1. Đầu tư

1.2.1.1. Khái niệm về đầu tư

Đầu tư là đem một khoản tiền đã tích lũy được của cá nhân, của tập thể, của Nhà nước, sử dụng vào một việc nhất định để sau đó thu lại một khoản tiền lớn hơn.

Như vậy, có thể nói đầu tư là việc sử dụng tiền của nhằm mục đích sinh lời, tính sinh lời là đặc trưng cơ bản, đặc trưng hàng đầu của đầu tư. Không thể coi là đầu tư, nếu việc sử dụng tiền của không nhằm mục đích thu lại một khoản có giá trị lớn hơn khoản đã bỏ ra ban đầu.

Đầu tư khác với:

- Việc mua sắm cất trữ, để dành (chỉ cần giữ được giá trị vốn có, không nhất thiết phải sinh lời).
- Việc mua sắm nhằm mục đích tiêu dùng.
- Việc chi tiêu vì những lý do nhân đạo hoặc tình cảm.

Trong nền kinh tế thị trường, nền sản xuất hàng hóa, thực chất đầu tư là sự bỏ vốn (tư bản) dài hạn vào hoạt động kinh doanh nhằm mục đích kiếm lời. Hoạt động sản xuất kinh doanh gồm nhiều lĩnh vực như: đầu tư dài hạn vào lĩnh vực khai thác, chế biến, kinh doanh dịch vụ... Đầu tư vào sản xuất kinh doanh, hoạt động dịch vụ nhằm thu hồi vốn nhanh, thu được nhiều lợi nhuận đối với nhà đầu tư, đồng thời mang lại lợi ích kinh tế xã hội cho đất nước.

Khi đầu tư vào một quá trình sản xuất kinh doanh thì tính sinh lời dễ nhận thấy, còn trong một số trường hợp thì tính sinh lời không thể nhận thấy được một cách dễ dàng. Vì vậy, khái niệm về đầu tư cần xác định một cách chung hơn như sau:

Đầu tư là việc sử dụng vốn vào quá trình tái sản xuất xã hội nhằm tạo ra tiềm lực lớn hơn. Vốn đầu tư là phần tích lũy xã hội của các cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, là tiền tiết kiệm của dân cư và vốn huy động của các nguồn khác được đưa vào quá trình sản xuất xã hội. Trong nền kinh tế thị trường, khái niệm vốn được mở rộng, nên đầu tư hiểu theo nghĩa chung nhất, rộng nhất là quá trình sử dụng các nguồn lực, nhằm đạt được mục tiêu nhất định trong một thời gian xác định.

1.2.1.2. Khái niệm vốn đầu tư

Để tham gia vào đầu tư nhất thiết phải có vốn. Vốn bỏ vào đầu tư gọi là vốn đầu tư, vốn đầu tư vào kinh doanh bao gồm các nội dung sau:

- Tiền tệ các loại, bao gồm tiền trong nước (nội tệ), và tiền nước ngoài (ngoại tệ)
- Hiện vật hữu hình: Tư liệu sản xuất, mặt đất, mặt nước, mặt biển, tài nguyên khoáng sản, nhà xưởng.
- Hàng hóa vô hình: Bí quyết công nghệ, bằng phát minh, nhãn hiệu, nhãn mác, biểu tượng, uy tín hàng hóa, thương hiệu...

- Tài sản đặc biệt khác: vàng, bạc, đá quý, cổ phiếu, hối phiếu, trái phiếu...

Theo nghị định số 108/2006/NĐ-CP ngày 22/09/2006 của Chính phủ về hướng dẫn thi hành Luật đầu tư số 59/2005/QH11 ngày 29/11/2005 thì khái niệm vốn đầu tư được hiểu là: **“Vốn đầu tư là đồng Việt Nam, ngoại tệ tự do chuyển đổi và các tài sản hợp pháp khác để thực hiện hoạt động đầu tư theo hình thức đầu tư trực tiếp hoặc đầu tư gián tiếp”**. Tài sản hợp pháp gồm:

- Cổ phần, cổ phiếu hoặc các giấy tờ có giá khác nhau.
- Trái phiếu, khoản nợ và các hình thức vay nợ khác
- Các quyền theo hợp đồng, bao gồm cả hợp đồng theo chìa khóa trao tay, hợp đồng xây dựng, hợp đồng quản lý, hợp đồng phân chia sản phẩm hoặc doanh thu.
- Các quyền đòi nợ và quyền có giá trị kinh tế theo hợp đồng.
- Công nghệ và quyền sở hữu trí tuệ, bao gồm cả nhãn hiệu thương mại, kiểu dáng công nghiệp, sáng chế, tên thương mại, nguồn gốc hoặc tên gọi xuất xứ.
- Các quyền chuyển nhượng, bao gồm cả các quyền đối với thăm dò và khai thác tài nguyên.
- Bất động sản, quyền đối với bất động sản, bao gồm cả quyền cho thuê, chuyển nhượng, góp vốn thế chấp hoặc bảo lãnh.
- Các khoản lợi tức phát sinh từ hoạt động đầu tư, bao gồm cả lợi nhuận, lãi cổ phần, cổ tức, tiền bản quyền và các loại
- Các tài sản và quyền có giá trị kinh tế khác theo quy định của pháp luật và điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên.

1.2.2. Phương thức đầu tư

Phương thức đầu tư là cách thức bỏ vốn đầu tư. Theo cách thức bỏ vốn đầu tư người ta phân hoạt động đầu tư thành: Đầu tư trực tiếp và đầu tư gián tiếp.

1.2.2.1. Đầu tư trực tiếp: Là hoạt động đầu tư mà chủ đầu tư trực tiếp tham gia quản lý quá trình thực hiện đầu tư, vận hành kết quả đầu tư và thu hồi vốn. Đầu tư trực tiếp lại chia thành đầu tư phát triển và đầu tư chuyển dịch.

+ *Đầu tư phát triển:* Là đầu tư trực tiếp làm tăng năng lực sản xuất và năng lực phục vụ cho xã hội. Đây là hình thức đầu tư quan trọng nhất, vì nó làm tăng cả về số lượng và chất lượng năng lực sản xuất của nền kinh tế, tăng việc làm mới, sản phẩm mới, làm tăng trưởng kinh tế.

+ *Đầu tư chuyển dịch*: Là hình thức đầu tư, trong đó người bỏ vốn đầu tư (nhà đầu tư) mua lại cổ phần bằng những hình thức khác nhau nhằm tăng tỷ trọng góp vốn của mình để nắm quyền chi phối hoạt động kinh doanh của dự án. Đầu tư dịch chuyển là một hình thức cụ thể của đầu tư trực tiếp không làm tăng năng lực sản xuất mà chỉ đơn thuần là sự chuyển quyền sở hữu các cơ sở sản xuất kinh doanh hoặc các cổ phần của doanh nghiệp, qua đó làm tăng vai trò quản lý của nhà đầu tư. Vì vậy, xét về mặt nào đó, thì đầu tư chuyển dịch cũng chứa đựng các yếu tố của đầu tư phát triển. Về phía người bán cổ phiếu (hoặc cơ sở kinh doanh), họ sẽ thu được tiền và có thể đầu tư vào lĩnh vực nào đó để tạo ra năng lực sản xuất mới (đầu tư phát triển). Về phía người mua, với mong muốn thu được nhiều lợi nhuận nên đã áp dụng phương thức quản lý mới, đổi mới dây chuyền công nghệ...tạo ra bước phát triển mới cho doanh nghiệp. Đây cũng là yếu tố của đầu tư phát triển. Quá trình cổ phần hoá các doanh nghiệp nhà nước ở nước ta trong giai đoạn hiện nay là một minh hoạ về hình thức đầu tư chuyển dịch. Quyền sở hữu Nhà nước toàn bộ tài sản của doanh nghiệp đã và sẽ từng bước chuyển sang các thành phần kinh tế khác theo những mức độ nhất định. Sự đa dạng hoá thành phần sở hữu trong doanh nghiệp đã tạo ra sự phát triển mới của doanh nghiệp. Đó thực sự là yếu tố mới của đầu tư phát triển.

1.2.2.2. Đầu tư gián tiếp: Là hoạt động đầu tư mà người bỏ vốn đầu tư không trực tiếp tham gia quản lý quá trình thực hiện đầu tư và vận hành hoạt động của dự án đầu tư (họ không hay biết vốn của họ được sử dụng ở đâu? như thế nào?....). Họ bỏ vốn và nhận được một khoản lợi tức nhất định và không gánh chịu những rủi ro của hoạt động sản xuất kinh doanh.

Đầu tư gián tiếp rất đa dạng và phong phú như:

+ Các cá nhân, tổ chức, doanh nghiệp mua các chứng chỉ có giá như cổ phiếu, trái phiếu....hoặc cho vay để hưởng lợi tức.

+ Các chính phủ thông qua các chương trình tài trợ không hoàn lại hoặc có hoàn lại với lãi suất thấp cho các chính phủ các nước khác để phát triển kinh tế xã hội.

+ Các tổ chức tài chính – tín dụng quốc tế tài trợ hoặc cho các nước vay trong giới hạn của tổ chức...

Đầu tư gián tiếp là một hình thức đầu tư rất phát triển ở những nước có nền kinh tế thị trường phát triển, trong đó có thị trường vốn hoàn chỉnh và đồng bộ.

Việc chia thành đầu tư phát triển và đầu tư gián tiếp là đứng trên góc độ quản lý của chủ đầu tư. Còn xét trên tổng thể nền kinh tế thì đó là chu trình đầu tư khép kín, không có giới hạn. Cho nên, đầu tư gián tiếp, đầu tư chuyển dịch không tự nó vận động và tồn tại nếu như không có đầu tư phát triển. Ngược lại, đầu tư phát triển có thể đạt được quy mô lớn hơn nếu như có sự phát triển của đầu tư gián tiếp. Đây cũng là mối quan hệ biện chứng giữa các loại đầu tư trên.

Qua nội dung các cách phân loại nêu trên có thể nhận thấy nội dung, ưu điểm, nhược điểm của từng cách để từ đó có những chính sách, giải pháp quản lý phù hợp. Tuy nhiên, khi vận dụng vào thực tế không nên xem nặng hoặc xem nhẹ một nội dung cách phân loại nào, vì mỗi nội dung sẽ cho một cách nhận xét khác nhau ở những góc độ khác nhau. Khi đưa ra giải pháp và chính sách quản lý đối với hoạt động đầu tư phải xem xét trên quan điểm tổng hợp của các cách phân loại hoạt động đầu tư.

1.3. HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ

1.3.1. Khái niệm về hoạt động đầu tư

Hoạt động đầu tư là quá trình sử dụng vốn đầu tư nhằm duy trì những tiềm lực sẵn có, hoặc tạo thêm tiềm lực mới để mở rộng quy mô hoạt động sản xuất, dịch vụ, phục vụ kinh tế, xã hội

Mục tiêu của hoạt động đầu tư là mang lại hiệu quả kinh tế cho nền kinh tế quốc dân cả nghĩa rộng và nghĩa hẹp. Để nâng cao hiệu quả kinh tế trong hoạt động đầu tư cần hoàn thiện cơ chế quản lý tài chính vốn đầu tư ở tầm quản lý vĩ mô và vi mô.

- Đối với quản lý vĩ mô: Cần chú trọng việc xác định quyền hạn, trách nhiệm các cấp, các ngành từ Trung ương đến địa phương trong việc xác định chủ trương đầu tư, mục tiêu đầu tư, ra các quyết định liên quan đến quyết định đầu tư.

- Đối với quản lý vi mô: Từng cấp quản lý (theo sự phân công) cần phải đề ra các biện pháp cụ thể trong công tác quản lý vốn ở từng khâu thực hiện mục tiêu cụ thể.

1.3.2. Đặc tính cơ bản của hoạt động đầu tư

Hoạt động đầu tư bao gồm những đặc tính cơ bản sau:

- Đầu tư luôn gắn với một mục tiêu nhất định. Mục tiêu này rất đa dạng, phong phú và rất khác nhau tùy thuộc vào lĩnh vực đầu tư: đầu tư vào lĩnh vực sản xuất, kinh doanh nhằm mục tiêu thu lợi nhuận, đầu tư vào lĩnh vực văn hóa xã hội nhằm mục tiêu

xóa nạn mù chữ, nâng cao trình độ dân trí, đầu tư vào lĩnh vực quốc phòng nhằm mục tiêu bảo vệ an ninh đất nước, đầu tư vào lĩnh vực y tế nhằm nâng cao quy mô và chất lượng khám, chữa bệnh cho dân cư.

- Hoạt động đầu tư là hoạt động bỏ vốn nên quyết định đầu tư thường là và trước hết là quyết định việc sử dụng các nguồn lực mà biểu hiện tập trung là lượng chi tiêu về tài chính.

Vốn được hiểu là các nguồn lực sinh lời. Dưới các hình thức khác nhau nhưng vốn có thể xác định dưới hình thức tiền tệ, vì vậy các quyết định đầu tư thường được xem xét từ phương diện tài chính (tốn phí bao nhiêu vốn, có khả năng thực hiện không, có khả năng thu hồi được không? Mức sinh lời là bao nhiêu?). Nhiều dự án có thể khả thi ở các phương diện khác (kinh tế, xã hội), nhưng lại không khả thi về phương diện tài chính và vì thế cũng không thể thực hiện trên thực tế. Vì vậy, mục tiêu tài chính được xem như đặc trưng cơ bản nhất của hoạt động đầu tư trong lĩnh vực kinh tế.

- Hoạt động đầu tư phụ thuộc vào các loại hình đầu tư. Ví dụ: đầu tư vào lĩnh vực sản xuất kinh doanh phải tiến hành xây dựng nhà xưởng, nhà kho, nhà điều hành, mua sắm và lắp đặt dây chuyền máy móc, thiết bị, và các hoạt động khác liên quan đến quá trình vận hành sản xuất, tiêu thụ sản phẩm của nhà máy.

- Là hoạt động có tính chất lâu dài

Khác với các hoạt động thương mại, các hoạt động chi tiêu tài chính khác, đầu tư luôn luôn là hoạt động có tính chất lâu dài. Do tính lâu dài nên mọi sự trù liệu đều là dự tính, chịu một xác suất biến đổi nhất định do nhiều nhân tố. Chính điều này là một trong những vấn đề hệ trọng phải tính đến trong mọi nội dung phân tích, đánh giá của quá trình thẩm định dự án.

- Là hoạt động luôn cần sự cân nhắc giữa lợi ích trước mắt và lợi ích trong tương lai.

Đầu tư về một phương diện nào đó là một sự hy sinh lợi ích hiện tại để đánh đổi lấy lợi ích tương lai (vốn để đầu tư không phải là các nguồn lực để dành), vì vậy luôn luôn có sự so sánh, cân nhắc giữa lợi ích hiện tại và lợi ích tương lai. Rõ ràng rằng, nhà đầu tư mong muốn và chấp nhận đầu tư chỉ trong điều kiện lợi ích thu được trong tương lai lớn hơn và lợi ích hiện nay họ tạm thời phải hy sinh (không tiêu dùng hoặc không đầu tư vào nơi khác).

- Là hoạt động mang nặng rủi ro.

Các đặc trưng nói trên đã cho thấy hoạt động đầu tư là một hoạt động chứa đựng nhiều rủi ro. Bản chất của sự đánh đổi lợi ích và lại thực hiện trong một thời gian dài không cho phép nhà đầu tư lượng tính hết những thay đổi có thể xảy ra trong quá trình thực hiện đầu tư so với dự tính. Vì vậy, chấp nhận rủi ro như là bản năng của nhà đầu tư. Tuy nhiên, nhận thức rõ điều này nên nhà đầu tư cũng có những cách thức, biện pháp để ngăn ngừa hay hạn chế để khả năng rủi ro để sự sai khác so với dự tính là ít nhất.

1.3.3. Phân loại hoạt động đầu tư

Đầu tư có nhiều loại, để tiện cho công tác quản lý, trong thực tiễn hoạt động đầu tư, người ta chia hoạt động đầu tư theo các tiêu thức sau đây.

1.3.3.1. Phân loại theo nội dung kinh tế:

Theo cách phân loại này, hoạt động đầu tư được chia làm 3 loại:

- Đầu tư vào lĩnh vực đào tạo lực lượng lao động nhằm mục đích tăng về lượng và chất, yếu tố quan trọng nhất của quá trình kinh doanh, thông qua việc tuyển mộ, thuê mướn, đào tạo chuyên gia, cán bộ quản lý, công nhân lành nghề...

- Đầu tư xây dựng cơ bản: Nhằm tạo ra, hoặc tăng trình độ hiện đại tài sản cố định của doanh nghiệp thông qua xây dựng mới, xây dựng mở rộng quy mô, đầu tư chiều sâu để hiện đại hóa nhà xưởng, các công trình hạ tầng, thiết bị máy móc...

- Đầu tư vào tài sản lưu động, nhằm đảm bảo sự hoạt động liên tục, nhịp nhàng của quá trình kinh doanh như: Nguyên nhiên vật liệu, tiền tệ để phục vụ cho quá trình kinh doanh.

1.3.3.2. Phân loại theo mục tiêu đầu tư:

Theo cách phân loại này, đầu tư chia ra làm 4 loại:

- Đầu tư mới: là hình thức bỏ vốn đầu tư để xây dựng một công trình mới, một đơn vị kinh doanh mới, có tư cách pháp nhân riêng.

- Đầu tư mua sắm trang thiết bị: Đầu tư mua sắm mới trang thiết bị máy móc, công nghệ nhằm thay thế những máy móc đang sử dụng đã bị hao mòn vô hình hoặc bị hao mòn hữu hình, có năng suất lao động thấp, sản xuất ra những sản phẩm không có khả năng cạnh tranh.

- Đầu tư có tính chất “chiến lược”: Nhằm tạo ra những thay đổi cơ bản đối với quá trình sản xuất kinh doanh như: thay đổi, mẫu mã sản phẩm, cải tiến và nâng cao chất lượng sản phẩm, tạo ra sản phẩm xuất khẩu.

- Đầu tư ra bên ngoài: Đầu tư ra bên ngoài phạm vi hoạt động của doanh nghiệp bằng các hình thức mua cổ phiếu, hoặc liên doanh với các đơn vị kinh tế trong và ngoài nước.

1.3.3.3. Phân loại theo mức độ tham gia quản lý của chủ đầu tư vào đối tượng đầu tư mà mình bỏ vốn:

Theo cách phân loại này, hoạt động đầu tư được chia thành 3 loại sau:

- Đầu tư trực tiếp: Là hình thức đầu tư mà nhà đầu tư đóng góp một số vốn đủ lớn cho phép họ trực tiếp tham gia vào quản lý quá trình đầu tư tiến hành kinh doanh đối tượng mà mình bỏ vốn.

- Đầu tư gián tiếp: Là hình thức đầu tư mà nhà đầu tư không trực tiếp tham gia quản lý quá trình đầu tư và quản lý kinh doanh đối với đối tượng họ bỏ vốn đầu tư, mà chỉ mua các chứng chỉ có giá để hưởng lợi tức như mua cổ phiếu, trái phiếu, công trái.....

- Cho vay (tín dụng): Đây là hình thức đầu tư dưới dạng cho vay kiếm lời thông qua lãi suất tiền gửi.

Người có vốn, bỏ vốn của mình để đầu tư xây dựng vào một dự án nào đó, gọi là Nhà đầu tư (hay còn gọi là chủ đầu tư). Nhà đầu tư có thể là một doanh nghiệp, một tập thể doanh nhân, một tổ chức kinh tế nhà nước...

Khi nhà kinh doanh phát hiện cơ hội đầu tư và có ý đồ bỏ vốn đầu tư vào một lĩnh vực nào đó thì phải lập dự án đầu tư.

1.3.3.4. Phân loại theo đặc điểm hoạt động đầu tư

Theo cách phân loại này, hoạt động đầu tư được chia thành:

- Đầu tư cơ bản nhằm tạo ra tài sản cố định.

- Đầu tư vận hành nhằm tạo ra tài sản lưu thông.

Đầu tư cơ bản thường có nhu cầu vốn lớn, thời gian thực hiện dài, quá trình thực hiện đầu tư phức tạp, trải qua nhiều giai đoạn, nhiều công việc theo một trình tự nhất định, công tác quản lý cũng phức tạp hơn.

Đầu tư vận hành có nhu cầu vốn nhỏ hơn, quá trình thực hiện đầu tư đơn giản và công tác quản lý cũng đơn giản.