

ThS. Võ Ngân Thơ
(Tổng hợp và giới thiệu)

Bài giảng môn học

QUẢN TRỊ DỰ ÁN ĐẦU TƯ

Lưu hành nội bộ
2009

Mục lục

Phần I. DỰ ÁN ĐẦU TƯ VÀ LẬP DỰ ÁN ĐẦU TƯ	1
<i>Chương 1. Một số vấn đề chung về đầu tư và dự án đầu tư</i>	<i>1</i>
1.1 Đầu tư và hoạt động đầu tư vốn	1
1.1.1 Khái niệm đầu tư	1
1.1.2 Các loại đầu tư	2
1.1.3 Các giai đoạn đầu tư	3
1.2 Khái niệm dự án và dự án đầu tư	4
1.2.1 Dự án và những quan niệm về dự án	4
1.2.2 Dự án đầu tư	8
1.3 Quản trị dự án đầu tư	9
<i>Chương 2. Trình tự và nội dung nghiên cứu của quá trình lập dự án đầu tư</i>	<i>10</i>
2.1 Khái quát các bước nghiên cứu và hình thành một dự án đầu tư	10
2.1.1 Nghiên cứu phát hiện cơ hội đầu tư	10
2.1.2 Nghiên cứu tiền khả thi	11
2.1.2.1 Mục đích của nghiên cứu tiền khả thi	11
2.1.2.2 Nội dung của nghiên cứu tiền khả thi	12
2.1.2.3 Nội dung của báo cáo nghiên cứu tiền khả thi	12
2.1.2.4 Những lưu ý trong nội dung báo cáo tiền khả thi	14
2.1.3 Nghiên cứu khả thi	15
2.1.3.1 Bản chất và mục đích của nghiên cứu khả thi	15
2.1.3.2 Nội dung chủ yếu của nghiên cứu khả thi	16
2.1.3.3 Nội dung của báo cáo nghiên cứu khả thi	18
2.2 Trình tự nghiên cứu và lập dự án đầu tư khả thi	19
2.2.1 Xác định mục đích yêu cầu	19
2.2.2 Lập nhóm soạn thảo	19
2.2.3 Các bước tiến hành nghiên cứu lập dự án đầu tư khả thi	19
2.3 Phương pháp trình bày một dự án đầu tư khả thi	21
2.3.1 Bố cục thông thường của một dự án khả thi	21
2.3.2 Khái quát trình bày các phần của một dự án đầu tư khả thi	21
2.3.2.1 Lời mở đầu	21
2.3.2.2 Sự cần thiết phải đầu tư	22
2.3.2.3 Phần tóm tắt dự án đầu tư	22
2.3.2.4 Phần thuyết minh chính của dự án đầu tư	22
2.3.2.5 Phần phụ lục của dự án	23
<i>Chương 3. Nghiên cứu phân tích thị trường sản phẩm và dịch vụ của dự án</i>	<i>24</i>
3.1 Tổng quan về phân tích thị trường sản phẩm và dịch vụ của dự án đầu tư	24
3.1.1 Khái niệm	24
3.1.2 Ý nghĩa của việc nghiên cứu thị trường sản phẩm, dịch vụ	25
3.2 Lựa chọn sản phẩm, dịch vụ của dự án	25
3.2.1 Phân tích định tính	25
3.2.2 Phân tích định lượng	26
3.2.3 Mô tả sản phẩm	27
3.3 Phân tích thị trường sản phẩm dịch vụ của dự án	27
3.3.1 Xác định quy mô thị trường hiện tại và tương lai	27
3.3.2 Xác định vùng thị trường tiêu thụ sản phẩm	28
3.3.3 Xác định thị phần của dự án	29
3.3.4 Khả năng cạnh tranh của sản phẩm trên thị trường	29
3.3.4.1 Phân tích khả năng cạnh tranh	29
3.3.4.2 Tính khả năng cạnh tranh	29
<i>Chương 4. Phân tích kỹ thuật công nghệ</i>	<i>32</i>
4.1 Mô tả sản phẩm	32
4.2 Xác định công suất dự án	32
4.2.1 Các loại công suất	32
4.2.2 Lựa chọn công suất của dự án	33
4.3 Công nghệ và phương pháp sản xuất	34
4.4 Chọn máy móc thiết bị	35
4.5 Nguyên vật liệu đầu vào	36
4.6 Cơ sở hạ tầng	36

4.7	Lao động và trợ giúp kỹ thuật	37
4.7.1	Lao động:	37
4.7.2	Trợ giúp của chuyên gia nước ngoài:	37
4.8	Địa điểm thực hiện dự án.....	37
4.8.1	Nguyên tắc chung	37
4.8.2	Các bước chọn địa điểm.....	38
4.8.3	Phương pháp chọn khu vực địa điểm.....	38
4.8.3.1	Phân tích định tính.....	38
4.8.3.2	Phân tích định lượng.....	39
4.8.4	Chọn địa điểm cụ thể	42
4.8.5	Mô tả địa điểm.....	42
4.9	Xử lý chất thải ô nhiễm.....	42
<i>Chương 5. Nghiên cứu phân tích tài chính của dự án đầu tư.....</i>		<i>43</i>
5.1	Mục đích và tác dụng của nghiên cứu tài chính	43
5.2	Xác định tỷ suất tính toán và thời điểm tính toán	43
5.2.1	Xác định tỷ suất tính toán.....	43
5.2.2	Chọn thời điểm tính toán.....	45
5.3	Nội dung nghiên cứu tài chính dự án đầu tư	46
5.3.1	Xác định tổng mức vốn đầu tư và cơ cấu nguồn vốn của dự án.....	46
5.3.2	Dự kiến doanh thu hàng năm của dự án	48
5.3.3	Dự tính các loại chi phí hàng năm của dự án.....	48
5.3.4	Xác định các thông số khác của dự án	48
5.4	Lập bảng thông số cơ bản của dự án.....	49
5.5	Lập các báo cáo tài chính dự kiến cho từng năm hoặc từng giai đoạn của đời dự án	49
5.5.1	Các công cụ tài chính dùng phân tích ngân lưu dự án.....	49
5.5.1.1	Bảng kế hoạch đầu tư.....	49
5.5.1.2	Kế hoạch khấu hao.....	51
5.5.1.3	Kế hoạch trả nợ.....	52
5.5.1.4	Bảng dự tính doanh thu.....	54
5.5.1.5	Bảng dự kiến chi phí.....	54
5.5.1.6	Bảng kế hoạch lãi lỗ của dự án.....	55
5.5.1.7	Bảng kế hoạch ngân lưu.....	57
5.5.1.8	Một số biến cố cơ bản trong bảng kế hoạch ngân lưu	57
5.5.2	Các quan điểm khác nhau trong việc xây dựng kế hoạch ngân lưu.....	61
5.5.2.1	Quan điểm tài chính.....	61
5.5.2.2	Quan điểm kinh tế.....	62
5.5.2.3	Quan điểm ngân sách chính phủ.....	62
5.5.2.4	Bảng ngân lưu tóm tắt theo các quan điểm.....	62
5.5.3	Tính các chỉ tiêu phản ánh mặt tài chính của dự án	63
5.5.3.1	Chỉ tiêu đánh giá tiềm lực tài chính của doanh nghiệp.....	63
5.5.3.2	Chỉ tiêu đánh giá hiệu quả tài chính của dự án	63
5.5.4	So sánh lựa chọn dự án đầu tư.....	71
5.5.4.1	Chỉ tiêu giá trị hiện tại thuần NPV.....	71
5.5.4.2	Chỉ tiêu tỷ số B/C	74
5.5.4.3	Chỉ tiêu tỷ suất hoàn vốn nội bộ IRR.....	76
5.5.4.4	NPV và việc đánh giá dự án trong điều kiện thực tế.....	79
<i>Chương 6. Nghiên cứu kinh tế - xã hội và môi trường của dự án.....</i>		<i>100</i>
6.1	Lợi ích kinh tế – xã hội, môi trường và tác dụng của nghiên cứu kinh tế – xã hội và môi trường của dự án đầu tư	100
6.1.1	Lợi ích kinh tế - xã hội và môi trường.....	100
6.1.2	Chi phí kinh tế - xã hội (gọi tắt là chi phí kinh tế)	100
6.1.3	Mục tiêu và tác dụng của nghiên cứu kinh tế – xã hội và môi trường.....	101
6.1.4	Đặc điểm trong phân tích kinh tế dự án đầu tư.....	101
6.2	Sự khác nhau giữa nghiên cứu tài chính và nghiên cứu kinh tế - xã hội	102
6.2.1	Về mặt quan điểm.....	102
6.2.2	Về mặt tính toán	102
6.3	Điều chỉnh giá trong phân tích kinh tế dự án đầu tư.....	103
6.3.1	Giá tài chính	103
6.3.2	Giá kinh tế.....	104
6.3.3	Hệ số điều chỉnh giá.....	104
6.4	Các chỉ tiêu xác định ảnh hưởng của dự án đối với nền KTQD.....	105
6.4.1	Chỉ tiêu giá trị gia tăng trong nước thuần (NDVA – Net Domestic Value Added)	105

6.4.2	Chi tiêu giá trị gia tăng quốc dân thuần (NNVA – Net National Value Added)	106
6.4.2.1	Thu nhập hàng năm của lao động trong nước (W – Wage)	108
6.4.2.2	Giá trị thặng dư xã hội hàng năm (SS – Social Surplus)	108
6.4.3	Vấn đề tạo công ăn việc làm của dự án	109
6.4.4	Tác động điều tiết thu nhập.....	110
6.5	Thẩm định hiệu quả kinh tế.....	110
6.5.1	Chi tiêu hiện giá giá trị gia tăng quốc dân thuần của dự án – P(NNVA)	110
6.5.2	Chi tiêu hiện giá thu nhập lao động trong nước của dự án – P(W).....	110
6.5.3	Chi tiêu hiện giá giá trị thặng dư xã hội của dự án – P(SS).....	111
6.6	Nghiên cứu ảnh hưởng của dự án đối với môi trường sinh thái.....	112
6.6.1	Ảnh hưởng tích cực có thể kể đến:.....	112
6.6.2	Ảnh hưởng tiêu cực:.....	112

Phần II. THẨM ĐỊNH DỰ ÁN ĐẦU TƯ

<i>Chương 7. Thẩm định dự án đầu tư - Phương pháp và kỹ thuật thẩm định.</i>	113
7.1 Các vấn đề chung về thẩm định dự án đầu tư	113
7.1.1 Khái niệm	113
7.1.2 Sự cần thiết phải thẩm định dự án đầu tư.....	113
7.1.3 Ý nghĩa của việc thẩm định dự án đầu tư	113
7.1.4 Yêu cầu của việc thẩm định dự án đầu tư	114
7.1.5 Mục đích của thẩm định dự án đầu tư	114
7.1.6 Nguyên tắc thẩm định dự án đầu tư.....	115
7.2 Phương pháp thẩm định dự án đầu tư	115
7.2.1 Phương pháp so sánh các chi tiêu.....	115
7.2.2 Phương pháp thẩm định theo trình tự	116
7.2.3 Thẩm định dựa trên phân tích rủi ro	117
7.3 Kỹ thuật thẩm định	117
7.3.1 Thẩm định các văn bản pháp lý.....	117
7.3.2 Thẩm định mục tiêu của dự án đầu tư	118
7.3.3 Thẩm định về thị trường.....	118
7.3.4 Thẩm định về kỹ thuật công nghệ	118
7.3.5 Thẩm định về tài chính.....	118
7.3.6 Thẩm định về kinh tế - xã hội	119
7.3.7 Thẩm định về môi trường sinh thái	119
<i>Chương 8. Phân tích rủi ro trong thẩm định dự án đầu tư.</i>	121
8.1 Giới thiệu chung về phân tích rủi ro	121
8.1.1 Khái quát	121
8.1.2 Tại sao phải phân tích rủi ro?.....	122
8.1.3 Lý luận cho phân tích rủi ro.....	122
8.1.4 Các bước phân tích rủi ro tài chính	123
8.1.5 Lợi ích và hạn chế của phân tích rủi ro.....	124
8.2 Các phương pháp sử dụng trong phân tích rủi ro dự án	124
8.2.1 Phân tích độ nhạy.....	124
8.2.2 Phân tích tình huống (Scenario Analysis).....	127
8.2.3 Phân tích mô phỏng tính toán – Monte Carlo	128

Phần III. QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ

<i>Chương 9. Tổng quan về quản lý dự án đầu tư.</i>	134
9.1 Khái niệm và mục tiêu của quản lý dự án đầu tư.....	134
9.1.1 Khái niệm quản lý dự án đầu tư	134
9.1.2 Mô hình quản lý thực hiện dự án đầu tư	134
9.1.3 Mục tiêu của quản lý dự án đầu tư	139
9.1.4 Lĩnh vực quản lý dự án.....	141
9.1.5 Cán bộ quản lý dự án đầu tư	142
9.2 Nhiệm vụ và cơ chế quản lý dự án đầu tư	143
9.2.1 Nhiệm vụ của công tác quản lý dự án đầu tư	143
9.2.2 Cơ chế quản lý dự án đầu tư	145
9.3 Nguyên tắc và phương pháp quản lý dự án đầu tư.....	146
9.3.1 Nguyên tắc quản lý dự án đầu tư.....	146
9.3.2 Các phương pháp quản lý dự án đầu tư.....	146
9.3.3 Một số công cụ quản lý dự án đầu tư.....	147

9.3.4	Phương tiện quản lý dự án đầu tư	147
<i>Chương 10. Quản lý thời gian và tiến độ của dự án đầu tư</i>		<i>148</i>
10.1	Khái niệm và mục đích của quản lý thời gian và tiến độ dự án đầu tư	148
10.2	Mạng công việc	148
10.2.1	Khái niệm và tác dụng.....	148
10.2.2	Sơ đồ mạng công việc	149
10.2.3	Phương pháp biểu diễn mạng công việc.....	149
10.3	Kỹ thuật PERT và CPM.....	152
10.3.1	Xây dựng sơ đồ PERT/CPM	152
10.3.2	Phương pháp dự tính thời gian cho từng công việc:.....	155
10.4	Phương pháp biểu đồ GANTT	156
<i>Chương 11. Dự toán ngân sách và quản lý chi phí dự án đầu tư</i>		<i>158</i>
11.1	Khái niệm, tác dụng và đặc điểm của dự toán ngân sách.....	158
11.1.1	Khái niệm, phân loại.....	158
11.1.2	Tác dụng của dự toán ngân sách.....	158
11.1.3	Đặc điểm của dự toán ngân sách dự án.....	158
11.2	Phương pháp dự toán ngân sách.....	159
11.2.1	Phương pháp dự toán ngân sách từ cao xuống thấp.....	159
11.2.2	Phương pháp dự toán ngân sách từ thấp đến cao.....	160
11.2.3	Phương pháp kết hợp.....	160
11.2.4	Dự toán ngân sách theo dự án	161
11.2.5	Dự toán ngân sách theo khoản mục và công việc.....	161
11.3	Quản lý chi phí dự án đầu tư.....	162
11.3.1	Phân tích dòng chi phí dự án.....	162
11.3.2	Kiểm soát chi phí dự án	162
<i>Chương 12. Quản lý chất lượng dự án đầu tư.....</i>		<i>163</i>
12.1	Khái niệm chất lượng, quản lý chất lượng và ý nghĩa của quản lý chất lượng.....	163
12.1.1	Khái niệm chất lượng	163
12.1.2	Quản lý chất lượng dự án.....	163
12.1.3	Tác dụng của quản lý chất lượng dự án	164
12.2	Nội dung chủ yếu của quản lý chất lượng dự án đầu tư.....	164
12.2.1	Lập kế hoạch chất lượng dự án	164
12.2.2	Đảm bảo chất lượng dự án	165
12.2.3	Kiểm tra, kiểm soát chất lượng dự án.....	165
12.3	Chi phí làm chất lượng	165
12.3.1	Tồn thất nội bộ	166
12.3.2	Tồn thất bên ngoài.....	166
12.3.3	Chi phí ngăn ngừa	166
12.3.4	Chi phí thẩm định, đánh giá, kiểm tra chất lượng	167
12.4	Các công cụ quản lý chất lượng dự án đầu tư	168
12.4.1	Lưu đồ hay biểu đồ quá trình:	168
12.4.2	Biểu đồ hình xương cá (biểu đồ nhân quả):.....	169
12.4.3	Biểu đồ Pareto:	169
12.4.4	Biểu đồ kiểm soát thực hiện:.....	170
12.4.5	Biểu đồ phân bố mật độ:	170
<i>Chương 13. Quản lý rủi ro dự án đầu tư.....</i>		<i>172</i>
13.1	Khái niệm và phân loại quản lý rủi ro.....	172
13.1.1	Khái niệm quản lý rủi ro	172
13.1.2	Phân loại	172
13.2	Chương trình quản lý rủi ro.....	173
13.2.1	Xác định rủi ro	173
13.2.2	Đánh giá và đo lường khả năng thiệt hại	174
13.2.3	Phân tích và đánh giá mức độ rủi ro	174
13.2.4	Các phương pháp quản lý rủi ro.....	174
13.3	Phương pháp đo lường rủi ro	176
TÀI LIỆU THAM KHẢO.....		177

Danh mục các bảng biểu

Bảng 1. Dự trữ vốn lưu động.....	47
Bảng 2. Cơ cấu nguồn vốn.....	47
Bảng 3. Bảng kế hoạch đầu tư.....	49
Bảng 4. Bảng kế hoạch khấu hao	51
Bảng 5. Bảng kế hoạch trả nợ gốc và lãi vay	52
Bảng 6. Bảng dự tính sản lượng và doanh thu.....	54
Bảng 7. Bảng dự kiến chi phí của dự án	55
Bảng 8. Bảng kế hoạch lãi lỗ của dự án.....	56
Bảng 9. Bảng ngân lưu tóm tắt theo các quan điểm đầu tư	63
Bảng 10. Ba chỉ tiêu thẩm định hiệu quả kinh tế của dự án	112
Bảng 11. Kế hoạch lãi lỗ của dự án thuộc công ty Á Đông (ĐVT: Tỷ VNĐ)	125
Bảng 12. Bảng ngân lưu của dự án thuộc công ty Á Đông (ĐVT: tỷ VNĐ)	126
Bảng 13. Ảnh hưởng của doanh thu lên NPV và IRR	126
Bảng 14. Ảnh hưởng của chi phí biến đổi lên NPV và IRR.....	126
Bảng 15. Ảnh hưởng của doanh thu và chi phí lên NPV của dự án (ĐVT: Tỷ VNĐ)	127
Bảng 16. Kết quả phân tích tình huống dự án của công ty Á Đông.....	128
Bảng 17. Quá trình dự toán ngân sách từ trên xuống.....	159
Bảng 18. Quá trình lập ngân sách từ dưới lên	160

Danh mục các hình

Hình 1. Mô hình chủ đầu tư trực tiếp quản lý dự án	135
Hình 2. Mô hình chủ nhiệm điều hành dự án	136
Hình 3. Mô hình chìa khóa trao tay	136
Hình 4. Mô hình quản lý dự án theo chức năng	137
Hình 5. Mô hình tổ chức chuyên trách quản lý dự án	138
Hình 6. Mô hình quản lý dự án theo ma trận	139
Hình 7. Lưu đồ quá trình chung thực hiện dự án	168
Hình 8. Sơ đồ nhân quả để phân tích chỉ tiêu chất lượng	169
Hình 9. Biểu đồ Pareto phản ánh nguyên nhân kém chất lượng	170
Hình 10. Chu trình các khâu công việc quản lý rủi ro	173

Danh mục các ví dụ

Ví dụ 1. Xác định khu vực địa điểm thực hiện dự án bằng phương pháp hòa vốn.	39
Ví dụ 2. Ví dụ về bảng khấu hao	52
Ví dụ 3. Ví dụ về kế hoạch trả nợ gốc và lãi vay theo phương pháp kì khoản cố định	53
Ví dụ 4. Ví dụ về kế hoạch trả nợ gốc và lãi vay theo phương pháp kì khoản giảm dần	54
Ví dụ 5. Ví dụ về chỉ số nhạy cảm	Error! Bookmark not defined.
Ví dụ 6. Ví dụ về chỉ số an toàn của dự án	Error! Bookmark not defined.
Ví dụ 7. Ví dụ về so sánh lựa chọn dự án dựa trên chỉ tiêu NPV theo quy tắc 1	72
Ví dụ 8. Ví dụ về so sánh lựa chọn dự án dựa trên chỉ tiêu NPV theo quy tắc 2	72
Ví dụ 9. Ví dụ về so sánh lựa chọn dự án dựa trên chỉ tiêu NPV theo quy tắc 3	73
Ví dụ 10. Ví dụ về lưu ý khi so sánh lựa chọn dự án theo chỉ số B/C	74
Ví dụ 11. Ví dụ lựa chọn dự án bằng cách rút ngắn thời gian hữu dụng	81
Ví dụ 12. Ví dụ kéo dài vòng đời dự án bằng tái đầu tư	81
Ví dụ 13. Tình huống dòng ngân lưu nối tiếp có kiểu mẫu như dòng ngân lưu cũ với tuổi thọ của dự án này là bội số của dự án kia	83
Ví dụ 14. Tình huống dòng ngân lưu nối tiếp có kiểu mẫu như dòng ngân lưu cũ với tuổi thọ của các dự án là bất kì	84
Ví dụ 15. Tình huống dòng ngân lưu nối tiếp có kiểu mẫu khác dòng ngân lưu cũ	86
Ví dụ 16. Lựa chọn dự án theo tiêu chuẩn EA và ANW	89
Ví dụ 17. Ví dụ về tác động của thuế đối với chi phí thuần của dự án	92
Ví dụ 18. Ví dụ về cơ sở ra quyết định về thay thế tài sản	93
Ví dụ 19. Ví dụ về vai trò của chỉ tiêu B/C trong việc chọn lựa dự án	95
Ví dụ 20. Ví dụ về lựa chọn dự án dựa trên mục tiêu tối đa hóa lợi nhuận và tạo điều kiện phát triển ở tương lai	98
Ví dụ 21. Tình huống dùng để phân tích rủi ro: Công ty cổ phần Á Đông	125
Ví dụ 22. Phân tích tình huống dự án của công ty Á Đông	128
Ví dụ 23. Phân tích mô phỏng dự án công ty Vitronic Biên Hòa	129
Ví dụ 24. Xây dựng mạng công việc theo phương pháp AOA	150
Ví dụ 25. Xây dựng mạng công việc theo phương pháp AON	151
Ví dụ 27. Ví dụ nguyên nhân kém chất lượng của một sản phẩm và biểu đồ Parento	170

Phần I

DỰ ÁN ĐẦU TƯ VÀ LẬP DỰ ÁN ĐẦU TƯ

Chương 1

Một số vấn đề chung về đầu tư và dự án đầu tư

1.1 Đầu tư và hoạt động đầu tư vốn

1.1.1 Khái niệm đầu tư

Hoạt động đầu tư (gọi tắt là đầu tư) là quá trình sử dụng các nguồn lực về tài chính, lao động, tài nguyên thiên nhiên và các tài sản vật chất khác nhằm trực tiếp hoặc gián tiếp tái sản xuất giản đơn và tái sản xuất mở rộng các cơ sở vật chất kỹ thuật của nền kinh tế. Xuất phát từ phạm vi phát huy tác dụng của các kết quả đầu tư, có thể có những cách hiểu khác nhau về đầu tư.

Đầu tư theo nghĩa rộng là sự hy sinh các nguồn lực ở hiện tại để tiến hành các hoạt động nào đó nhằm thu về cho người đầu tư các kết quả nhất định trong tương lai lớn hơn các nguồn lực đã bỏ ra để đạt được các kết quả đó. Nguồn lực có thể là tiền, là tài nguyên thiên nhiên, là sức lao động và trí tuệ. Các kết quả đạt được có thể là sự tăng thêm các tài sản tài chính, tài sản vật chất, tài sản trí tuệ và nguồn lực.

Đầu tư theo nghĩa hẹp chỉ bao gồm những hoạt động sử dụng các nguồn lực ở hiện tại nhằm đem lại cho nền kinh tế - xã hội những kết quả trong tương lai lớn hơn các nguồn lực đã sử dụng để đạt được các kết quả đó.

Từ đây có khái niệm về đầu tư như sau: Đầu tư là hoạt động sử dụng các nguồn lực tài chính, nguồn lực vật chất, nguồn lực lao động và trí tuệ để sản xuất kinh doanh trong một thời gian tương đối dài nhằm thu về lợi nhuận và lợi ích kinh tế xã hội

Hoạt động đầu tư có những đặc điểm chính sau đây:

- **Trước hết phải có vốn.** Vốn có thể bằng tiền, bằng các loại tài sản khác như máy móc thiết bị, nhà xưởng, công trình xây dựng khác, giá trị quyền sở hữu công nghiệp, bí quyết kỹ thuật, quy trình công nghệ, dịch vụ kỹ thuật, giá trị quyền sử dụng đất, mặt nước, mặt biển, các nguồn tài nguyên khác. Vốn có thể là nguồn vốn Nhà nước, vốn tư nhân, vốn góp, vốn cổ phần, vốn vay dài hạn, trung hạn, ngắn hạn.

- Một đặc điểm khác của đầu tư là **thời gian tương đối dài**, thường từ 2 năm trở lên, có thể đến 50 năm, nhưng tối đa cũng không quá 70 năm. Những hoạt động ngắn hạn trong vòng một năm tài chính không được gọi là đầu tư. Thời hạn đầu tư được ghi rõ trong quyết định đầu tư hoặc Giấy phép đầu tư và còn được coi là đời sống của dự án.

- **Lợi ích do đầu tư mang lại được biểu hiện trên hai mặt:** lợi ích tài chính (biểu hiện qua lợi nhuận) và lợi ích kinh tế xã hội (biểu hiện qua chỉ tiêu kinh tế xã hội). Lợi ích kinh tế xã hội thường được gọi tắt là lợi ích kinh tế. Lợi ích tài chính ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của chủ đầu tư, còn gọi lợi ích kinh tế ảnh hưởng đến quyền lợi của xã hội, của cộng đồng.

1.1.2 Các loại đầu tư

Có nhiều cách phân loại đầu tư. Để phục vụ cho việc lập và thẩm định dự án đầu tư có các loại đầu tư sau đây:

1. Theo chức năng quản lý vốn đầu tư

- *Đầu tư trực tiếp*: là phương thức đầu tư trong đó chủ đầu tư trực tiếp tham gia quản lý vốn đã bỏ ra. Trong đầu tư trực tiếp người bỏ vốn và người quản lý sử dụng vốn là một chủ thể. Đầu tư trực tiếp có thể là đầu tư trong nước, đầu tư của nước ngoài tại Việt Nam.

Đặc điểm của loại đầu tư này là chủ thể đầu tư hoàn toàn chịu trách nhiệm về kết quả đầu tư. Chủ thể đầu tư có thể là Nhà nước thông qua các cơ quan doanh nghiệp nhà nước; Tư nhân thông qua công ty tư nhân, công ty cổ phần, công ty trách nhiệm hữu hạn.

- *Đầu tư gián tiếp*: là phương thức đầu tư trong đó chủ đầu tư không trực tiếp tham gia quản lý vốn đã bỏ ra. Trong đầu tư gián tiếp người bỏ vốn và người quản lý sử dụng vốn không phải là một chủ thể. Loại đầu tư này còn được gọi là đầu tư tài chính như cổ phiếu, chứng khoán, trái khoán...

Đặc điểm của loại đầu tư này là người bỏ vốn luôn có lợi nhuận trong mọi tình huống về kết quả đầu tư, chỉ có nhà quản lý sử dụng vốn là pháp nhân chịu trách nhiệm về kết quả đầu tư.

- *Cho vay (tín dụng)*: đây là hình thức dưới dạng cho vay kiếm lời qua lãi suất tiền cho vay.

2. Theo nguồn vốn

Đầu tư trong nước: Đầu tư trong nước là việc bỏ vốn vào sản xuất kinh doanh tại Việt Nam của các tổ chức, công dân Việt Nam, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, người nước ngoài cư trú lâu dài ở Việt Nam. Đầu tư trong nước chịu sự điều chỉnh của Luật khuyến khích đầu tư trong nước.

Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam: Đầu tư trực tiếp của nước ngoài tại Việt Nam, dưới đây gọi tắt là đầu tư nước ngoài, là việc nhà đầu tư nước ngoài đưa vào Việt Nam vốn bằng tiền hoặc bất kỳ tài sản nào khác để tiến hành các hoạt động đầu tư theo quy định của Luật đầu tư nước ngoài tại Việt Nam.

Đầu tư ra nước ngoài: Đây là loại đầu tư của các tổ chức hoặc cá nhân của nước này tại nước khác.

3. Theo tính chất đầu tư

Đầu tư chiều rộng (đầu tư mới): Đầu tư mới là đầu tư để xây dựng mới các công trình, nhà máy, thành lập mới các Công ty, mở các cửa hàng mới, dịch vụ mới. Đặc điểm của đầu tư mới là không phải trên cơ sở những cái hiện có phát triển lên. Loại đầu tư này đòi hỏi nhiều vốn đầu tư, trình độ công nghệ và quản lý mới. Thời gian thực hiện đầu tư và thời gian cần hoạt động để thu hồi đủ vốn lâu, độ mạo hiểm cao.

Đầu tư chiều sâu: Đây là loại đầu tư nhằm khôi phục, cải tạo, nâng cấp, trang bị lại, đồng bộ hoá, hiện đại hóa, mở rộng các đối tượng hiện có. Là phương thức đầu tư trong đó chủ đầu tư trực tiếp tham gia quản trị vốn đã bỏ ra, đòi hỏi ít vốn, thời gian thu hồi vốn nhanh.

4. Theo thời gian sử dụng: có đầu tư ngắn hạn, đầu tư trung hạn và đầu tư dài hạn