GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN CÔNG TÁC PHÂN TÍCH TÀI CHÍNH DỰ ÁN KHU NHÀ Ở CAO TẦNG BỒ ĐỀ - LONG BIÊN - HÀ NỘI CỦA CÔNG TY CP ĐẦU TƯ XÂY DỰNG HÀ NỘI - HANCO9

Nguyễn Tuấn Duy*, Nguyễn Thế Phán**

Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng số 9 Hà Nội (HANCO9) thuộc Tổng công ty CP Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội (Handico) là doanh nghiệp nhà nước. Tháng 9/2012, HANCO9 đã được UBND Thành phố Hà Nội giao làm chủ đầu tư xây dựng Dự án Nhà ở cao tầng để bán tại phường Bồ Đề, Long Biên.

Phân tích tài chính dự án đầu tư bất động sản là rất quan trọng vì nó liên quan đến đất đai là tài nguyên mỗi quốc gia, lượng vốn đầu tư lớn nhất và thời gian thu hồi vốn thường kéo dài. Phân tích tài chính dự án đầu tư bất động sản là cơ sơ để doanh nghiệp ra quyết định đầu tư dự án, là cơ sở xem xét khả năng thu lợi của cả dự án. Tuy nhiên, công tác phân tích tài chính dự án đầu tư của công ty Hanco9 còn nhiều hạn chế như: Thu thập xử lý thông tin chưa đầy đủ, thiếu chính xác; đội ngũ nhân lực phân tích tài chính còn bất cập, các chỉ tiêu phân tích còn sơ sài...

Từ khóa: Bất động sản; dự án đầu tư; phân tích tài chính dự án.

1. Đặt vấn đề

Công ty CP đầu tư xây dựng số 9 Hà Nội (HANCO9) thuộc Tổng công ty CP Đầu tư và Phát triển nhà HN (Handico) được thành lập tháng 03/1976. Hiện nay, số vốn điều lệ của Công ty đã tăng lên 160 tỷ đồng với lĩnh vực kinh doanh chủ yếu là thi công và xây lắp các công trình: dân dụng, công nghiệp, thương mại, công cộng, hạ tầng kỹ thuật, giao thông, bưu điện, văn hóa, thể dục thể thao, vui chơi giải trí, cấp thoát nước, xây dựng các khu chung cư cao tầng. Ngoài ra, Công ty còn hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh nhà, kinh doanh trung tâm thương mại, siêu thị, phục vụ thương mại.

Tháng 9/2012, HANCO9 đã được UBND Thành phố Hà Nội giao làm chủ đầu tư xây dựng Dự án Nhà ở cao tầng để bán tại phường Bồ Đề, Long Biên (Berriver Long Biên). Tổng mức đầu tư 2500 tỷ VNĐ với 5 tòa nhà cao từ 18-21 tầng, khu trung tâm thương mại dịch vụ, bể bơi, nhà trẻ, khu vui chơi.

Phân tích tài chính dự án để ra quyết định đầu tư, triển khai dự án, phương thức huy động vốn đầu tư thì cần phân tích tài chính dự án một cách khoa học, chính xác. Tuy nhiên, công tác phân tích tài chính dự án nói chung và phân tích tài chính dự án Bồ Đề - Long Biên – Hà Nội nói riêng vẫn chưa được coi trọng đúng mức. Bài viết này đề xuất một số giải pháp hoàn thiện công tác phân tích tài chính dự án đầu tư.

2. Thực trạng công tác phân tích tài chính dự án Bồ Đề - Long Biên – Hà Nội của Công ty Hanco9

Nghiên cứu cho thấy Công ty Hanco9 hiện đang áp dụng quy trình phân tích tài chính dự án đầu tư bất động sản theo 5 bước: 1) Xác định cơ cấu nguồn vốn và tỷ suất chiết khấu (Bảng cân đối kế toán, tỷ lệ lạm phát, lãi suất); 2) Xác định kế hoạch vốn, nhu cầu vốn dự án (Kế hoạch vốn cho từng năm xây dựng, thời gian xây dựng dự án); 3) Dự kiến kết quả kinh doanh (Kết quả kinh doanh năm cũ, các mục tiêu tài chính); Xác định các chỉ tiêu hiệu quả tài chính (NPV, IRR, B/C, Ti, độ nhạy) và 5) So sánh lựa chọn dự án. Trong 5 bước trên, có 4 bước từ bước 1 đến bước 4 là do Phòng Kế hoạch dự án đảm nhiệm; riêng bước 5, bước so sánh lựa chọn dự án là do Hội đồng quản trị và Ban giám đốc thực hiện. Quy trình phân tích trên đã có sự phân định trách nhiệm khá rõ ràng giữa phòng Kế hoạch dự án với

lãnh đạo của công ty. Tuy nhiên, đi sâu vào nội dung của từng bước và cách tính toán thì vẫn có những hạn chế nhất định:

- Việc xác định tỷ lệ lạm phát và tính toán tỷ suất chiết khấu thường không chính xác vì không có thông tin và công tác dự báo còn hạn chế. Phòng Tài chính dự án thường chỉ căn cứ vào tỷ suất chiết khấu các dự án tương tự để tính toán;

- Việc xác định chính xác nhu cầu vốn rất khó khăn vì nhu cầu vốn phụ thuộc vào tiến độ dự án, thời gian dự án. Do đó để xác định nhu cầu vốn cho dự án đòi hỏi người phân tích tài chính phải hiểu rõ về kỹ thuật, nắm được tiến độ dự án, có khả năng điều chỉnh nhu cầu vốn khi có sự thay đổi về tiến độ dự án;

- Việc dự báo kết quả kinh doanh của dự án đòi hỏi phải có sự kết hợp với bộ phận kế toán để tính toán. Những dự báo này thường được xây dựng trên cơ sở các mục tiêu tài chính có tính khả thi. Tuy nhiên, điều này thường lại phụ thuộc vào ý muốn chủ đầu tư;

- So sánh lựa chọn dự án là bước công việc khó khăn và phức tạp nhất. Để lựa chọn dự án đòi hỏi các thành viên Hội đồng quản trị và Ban giám đốc phải am hiểu tài chính, vận dụng tổng hợp các chỉ tiêu tài chính dự án, chẳng hạn khi NPV>0, nhưng IRR lại thấpsự phân tích các chỉ tiêu kết hợp với nhau để nói lên tình hình tài chính dự án. NPV >0 nhưng IRR thấp thì sẽ quyết định lựa chọn như thế nào.

Để thấy rõ hơn bức tranh phân tích tài chính dự án đầu tư của Công ty, cần tham khảo các chỉ tiêu tài chính dự án qua tính toán của các nhà phân tích tài chính:

2.1. Các chỉ tiêu NPV, WACC và IRR

Công ty đã phân tích, tính toán được NPV > 0, dự án hoàn toàn khả thi về mặt tài chính và có quy mô lãi cả đời dự án là 508.697 triệu đồng. Dự án hoàn toàn có thể đưa vào triển khai. IRR lớn hơn lãi vay đảm bảo mức sinh lợi cho dự án. Do vậy, chỉ tiêu này cũng đưa ra một kết quả là dự án là hoàn toàn khả thi về mặt tài chính. Tuy nhiên, NPV, IRR của dự án đang được đánh giá với chi phí sử dụng vốn bình quân là 4,25% năm. Điều này là hoàn toàn không thể trong giai đoạn hiện nay, khi lãi suất ngân hàng tại thời điểm phân tích đang ở mức khoảng 15%/năm. Vì thế, trong phân tích tài chính, chủ đầu tư cần xác định lại tỷ lệ chiết khấu cho phù hợp giai đoạn hiện nay để kết quả tính toán NPV, IRR phản ánh chính xác hơn.

2.2. Chỉ tiêu Tỷ số lợi ích so với chi phí dự tính quy về đầu dự án (B/C)

Dự tính thu nhập của dự án được thể hiện ở bảng 2.

Từ bảng 2, tính được tỷ số lợi ích dự tính với chi phí dự tính (B/C) là 1,38 lớn hơn1. Với tỷ số B/C lớn hơn 1, nhà phân tích thấy ngay là dự án đem lại lợi ích lớn hơn chi phí bỏ ra. Như vậy, cùng với các chỉ tiêu trên, chỉ tiêu B/C một lần nữa cũng khẳng định được tính hiệu quả của đầu tư, tính khả thi của dự án cao. Tuy nhiên, các dữ liệu doanh thu, chi phí trên đều được tính toán, xây dựng trên cơ sở ước tính, dựa vào những giả định. Trong khi đó, các giả định lại vẫn phụ thuộc vào ý chủ quan của nhà phân tích và phụ thuộc vào diễn biến trên thực tế. Vấn đề đặt ra là cần phải xây dựng các giả định, cơ sở ước tính một cách khoa học, phù hợp với những xu hướng diễn biến trên thực tế.

2.3. Chỉ tiêu Thời gian thu hồi vốn của dự án

Thời gian thu hồi vốn của dự án căn cứ vào doanh thu bán hàng, vốn đầu tư quy về thời điểm gốc thì thời gian thu hồi vốn của dự án là 12 năm 3 tháng. Điều này cho thấy trong thời gian của dự án trong vòng 50 năm thì chỉ mất có 12 năm là dự án đã thu hồi vốn. Thời gian còn lại của dự án là thời kỳ có lãi từ khai thác các dịch vụ sau dự án hoàn thành. Đối

Bảng 1: Tổng hợp số liệu tính toán hiệu quả của dự án

Chỉ tiêu	Đơn vị	Giá trị
1. Tỷ suất thu hồi vốn nội bộ IRR	%	12,15
2. Chi phí sử dụng vốn bình quân WACC	%	4,25
3. Giá trị hiện tại ròng NPV	Triệu đồng	508.697

(Nguồn: Tổng hợp của tác giả)

Bảng 2: Tính thu nhập của dự án

Đơn vị tính: Nghìn đồng

Năm	Doanh thu/năm	Chi phí/năm	Doanh thu quy về đầu DA	Chi phí quy về đầu DA
2012	17.714.700	3.576.890	15.398.402	3.048.954
2013-2016	19.683.000	3.987.503	48.930.405	9.594.039
2017-2021	20.689.456	4.599.030	35.059.488	7.004.170
2022-2026	21.651.300	4.890.398	17.489.203	3.536.035
2027-2031	22.768.433	4.908.447	9.574.349	1.915.643
2032-2036	23.749.000	5.091.039	4.985.030	922.657
2037-2041	24.987.599	5.207.598	2.539.405	510.496
2042-2046	26.940.988	5.309.874	1.390.876	261.577
2047-2051	27.590.398	5.409.455	588.400	137.798
2052-2057	29.084.988	5.578.463	450.394	71.295
Tổng cộng			**136.405.952**	**27.002.664**

Nguồn: Công ty CP xây dựng số 9 Hà Nội (2009)

với các dự án hiện nay, tùy vào tổng vốn đầu tư mà thời gian thu hồi vốn có thể nhanh hay chậm. Tuy nhiên theo đánh giá dự án này thời gian hoàn vốn là bình thường. Điều này lý giải bởi dự án không chỉ mang tính kinh tế mà còn mang lại tính xã hội của TP Hà Nội là giải quyết công tác di dân phố cổ.

2.4. Chỉ tiêu Độ nhạy của dự án

Bảng 3 cung cấp các dữ liệu để phân tích độ nhạy của dự án.

Phân tích độ nhạy cửa dự án chính là phân tích IRR hoặc những thước đo về sinh lợi của dự án đầu tư biến đổi như thế nào khi một hoặc nhiều biến số bị tác động trong quyết định đầu tư. Qua bảng tính toán, ta thấy rằng tỷ suất lợi nhuận phụ thuộc chủ yếu vào giá thuê văn phòng, hay nói cách khác, hiệu quả tài chính của dự án phần lớn phụ thuộc vào sự biến động của giá thuê văn phòng.

2.5. Những hạn chế cơ bản

Qua đánh giá công tác phân tích một số chỉ tiêu tài chính của dự án mà các nhà phân tích tài chính dự án đã thực hiện có thể thấy một số hạn chế cơ bản sau:

2.5.1. Nhà phân tích tài chính vẫn chưa phân tích sâu trên mọi phương diện của tài chính dự án, do đó kết luận rút ra có độ tin cậy còn thấp

Về mặt lý thuyết, để đánh giá một dự án có khả thi hay không thì phải phân tích trên 6 phương diện chính sau: Phân tích về sự cần thiết phải đầu tư, thẩm định về phương diện thị trường, thẩm định về phương diện kỹ thuật, thẩm định về phương diện tài chính, thẩm định về phương diện tổ chức quản lý, thẩm định về phương diện hiệu quả kinh tế- xã hội. Việc phân tích cả 6 nội dung này sẽ đem lại sự nhìn nhận, đánh giá những ưu điểm, nhược điểm của dự

Bảng 3: Phân tích độ nhạy của dự án

Các đại lượng đầu vào thay đổi	IRR	Chỉ số nhạy cảm (%)
Theo tính toán của dự án	12,15	
Vốn đầu tư tăng 10%	11,45	-5,76
Giá thuê giảm 10%	11,22	-7,65
Chi phí vận hành giảm 10%	12,0	-1.23

Nguồn: Tổng hợp của tác giả

án một cách chính xác, toàn diện và đưa ra kết luận về tính khả thi của dự án một cách chắc chắn nhất. Muốn đánh giá một dự án thì phải đánh giá nhiều khía cạnh, vì các khía cạnh này có mối quan hệ mật thiết với nhau, tác động lẫn nhau, nhất là nó sẽ bổ trợ cho việc phân tích tài chính dự án trong việc đưa ra các dự báo về doanh thu, chi phí, rủi ro,... Tuy nhiên, trên thực tế, phân tích tài chính dự án của Công ty lại có những hạn chế nhất định:

- Việc phân tích thị trường đánh giá khả năng cạnh tranh, khả năng thâm nhập thị trường đối với sản phẩm của dự án liên quan đến nhiều vấn đề đòi hỏi phải có một kiến thức tổng hợp và sự nhậy bén về dự đoán trong tương lai. Do hạn chế về trình độ, cán bộ thẩm định chưa đánh giá được khả năng cạnh tranh của sản phẩm, chưa đánh giá được mức độ thâm nhập thị trường của sản phẩm cũng như thị hiếu tiềm năng của người tiêu dùng trong tương lai đối với sản phẩm. Việc thẩm định về phương diện thị trường của công ty còn sơ sài mang tính chiếu lệ là chủ yếu; đặc biệt đối với những sản phẩm mới, trên thị trường mới hay những sản phẩm đã được phát triển ồ ạt không có sự quản lý. Do đó, dự án khi bắt đầu triển khai mới nhận ra những bất ổn trong khâu tiêu thụ, ảnh hưởng đến khả năng trả nợ của dự án.

- Về phương diện kỹ thuật cũng xảy ra tình trạng tương tự. Do trình độ của cán bộ thẩm định hạn chế, đồng thời các trung tâm tư vấn về vấn đề này ở nước ta chưa có nhiều và chưa đạt chất lượng tốt nên về vấn đề kỹ thuật bản thân cán bộ thẩm định cũng như Công ty chưa đánh giá được tính tiên tiến của các máy móc, thiết bị của dự án. Máy móc thuộc thế hệ nào, mức độ lạc hậu, có đảm bảo công suất thiết kế và yêu cầu của dự án không, có đảm bảo vận hành tốt trong môi trường khí hậu của ta không... chưa được cán bộ thẩm định dự án phâ tích đánh giá một cách chính xác và khoa học.

- Cán bộ kỹ thuật chưa phân tích cụ thể khả năng sử dụng thiết bị, vận hành công nghệ mới của dự án như trình độ của đội ngũ kỹ sư, công nhân kỹ thuật, người lao động... dẫn đến thực tế là dự án được duyệt trong tình trạng có tính khả thi nhưng khi triển khai thực hiện thì đội ngũ cán bộ, công nhân lại không đảm nhiệm tốt được công việc dự án...

2.5.2. Nhà phân tích tài chính dự án chưa vận dụng có hiệu quả các phương pháp hiện đại để tính toán và đánh giá hiệu quả của dự án đầu tư

Việc vận dụng các phương pháp hiện đại để tính toán các chỉ tiêu như NPV, IRR... đảm bảo tính chính xác và nhanh chóng. Tuy nhiên, qua tìm hiểu, do trình độ hạn chế, nhà phân tích thường tính toán các chỉ tiêu tài chính đó bằng phương pháp thủ công, mang tính kinh nghiệm, thiếu cẩn thận, mang tính hình thức. Qua tính toán, tác giả thấy rằng có sự sai lệch khá lớn so với tính toán bằng các phương pháp hiện đại. Điều đó dẫn đến một hệ lụy là đưa ra những kết luận thiếu chính xác, dẫn đến những quyết định sai lầm.

2.5.3. Các nhà phân tích chưa thực sự chú trọng đến phân tích độ rủi ro của dự án

Đặc điểm của dự án đầu tư BĐS là thời gian đầu tư dài, thời gian thu hồi vốn lớn; thị trường bất động sản thì lại thường xuyên biến động có tính chu kỳ ngày càng khốc liệt... Do đó, các dự án đầu tư bất động sản luôn tiềm ẩn độ rủi ro cao. Mức độ rủi ro ảnh hưởng lớn đến hiệu quả tài chính của dự án. Vì vậy, các nhà phân tích thường rất quan tâm đến vấn đề này. Tuy nhiên, đối với dự án này, việc phân tích độ rủi ro rất mờ nhạt, từ đó dẫn đến chưa tiên lượng được những giải pháp chống đỡ, tối thiểu hóa hậu quả đối với rủi ro của dự án đưa lại. Thực tế đến thời điểm này đã chứng minh sự hạn chế đó, khi mà thị trường bất động sản trầm lắng, khi mà nguồn vốn đầu tư đang gặp khó khăn, tính khả thi của dự án không cao và tát yếu dẫn đến hiệu quả tài chính sẽ không được như mong muốn và phân tích.

Từ những hạn chế trên, trong thời gian tới, cùng với khả năng ấm lên của thị trường bất động sản, Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Hà Nội - HANCO9 sẽ có những dự án đầu tư bất động sản mới và để có tính khả thi cao hơn, công tác phân tích tài chính dự án đầu tư của Công ty sẽ cần phải tiếp tục được hoàn thiện.

3. Các giải pháp hoàn thiện công tác phân tích tài chính dự án đầu tư bất động sản

3.1. Giải pháp hoàn thiện việc thu thập và xử lý thông tin

Thông tin có vai trò rất quan trọng trong mọi hoạt động sản xuất kinh doanh, đặc biệt là trong đầu tư kinh doanh bất động sản vì bất động sản là tài sản có giá trị lớn và thời gian đầu tư lâu dài. Không thu thập đủ thông tin để phân tích và dự báo xu hướng thì dự án đầu tư bất động sản sẽ gặp rất nhiều rủi ro. Để hoàn thiện việc thu thập và xử lý thông tin, công ty cần phải trang bị một hệ thống các thiết bị, công

nghệ phục vụ quá trình phân tích tài chính và thường xuyên cập nhật, đổi mới nâng cấp với các công nghệ mới có ích cho công việc. Hệ thống công nghệ cần thiết nhất đó là phải có một hệ thống máy vi tính tốc độ nhanh để làm việc và máy tính phải được kết nối mạng internet.

Các thông tin cần thu thập: Tình hình phát triển của nền kinh tế; thông tin về các dự án đầu tư: doanh thu, chi phí, giá bán,… xu hướng biến động của thị trường bất động sản; các chính sách của nhà nước; các chương trình tài trợ của các tổ chức tín dụng, các dự báo về kinh tế, xã hội…

Các nguồn thu thập thông tin: Internet, Chính phủ, các bộ ngành, Tổng cục thống kê, các công ty đầu tư, các văn phòng môi giới…

Quá trình xử lý thông tin: Tổng hợp các thông tin, chỉnh lý thông tin, kiểm định tính đúng đắn của thông tin; tập trung xử lý các thông tin cơ bản về thị trường, doanh thu, chi phí, giá bán,… dựa trên tình hình nền kinh tế, điều kiện, hoàn cảnh của từng dự án bằng các công cụ, phương pháp hiện đại và khoa học.

Trên thực tế, do thu thập thông tin từ những nguồn bên ngoài đòi hỏi khá nhiều thời gian nên phương pháp này ít được sử dụng, hạn chế nhiều khả năng kiểm tra độ chính xác của các thông tin. Do đó, không ít số liệu được dùng làm căn cứ phân tích tài chính dự án còn sai lệch, giảm chất lượng công tác phân tích tài chính dự án. Vì vậy, để nâng cao hiệu quả phân tích tài chính dự án đầu tư thì công việc thu thập và xử lý thông tin là vô cùng cần thiết.

3.2. Giải pháp nâng cao trình độ năng lực và phẩm chất cho đội ngũ cán bộ quản lý, trong đó có đội ngũ cán bộ phân tích tài chính dự án đầu tư

Công tác phân tích tài chính dự án đầu tư, quyết định đầu tư đòi hỏi phải có những chuyên gia, cán bộ giỏi, có trình độ năng lực cao, có tri thức, kinh nghiệm và phẩm chất tốt. Để có được đội ngũ cán bộ như trên, Công ty cần tập trung vào một số vấn đề sau:

- Thu hút, tuyển dụng những người có đủ năng lực, phẩm chất để bổ sung cho đội ngũ cán bộ quản lý, cán bộ quản trị dự án đầu tư; chú trọng thu hút từ các công ty bất động sản khác, các chuyên gia tài chính, các cơ sở đào tạo có uy tín;

- Tổ chức quá trình đào tạo nâng cao năng lực phân tích tài chính dự án đầu tư cho đội ngũ cán bộ quản lý, cán bộ phân tích tài chính dự án đầu tư hiện có như: Mở các khóa đào tạo tại chỗ, các lớp học ngắn hạn; cử người đi đào tạo bồi dưỡng tại các sơ sở đào tạo, bồi dưỡng chuyên ngành có uy tín; tăng cường các cuộc hội thảo, tập huấn nghiệp vụ, mời các chuyên gia, những người có kinh nghiệm đến để truyền đạt và chia sẻ kiến thức, kinh nghiệm;

- Tạo động lực khuyến khích đội ngũ cán bộ quản lý, cho đội ngũ cán bộ phân tích tài chính dự án, quản lý dự án bằng nhiều hình thức thỏa đáng như về vật chất lương, thưởng, phụ cấp, phúc lợi, cổ phiếu,... và về tinh thần như khen ngợi, động viên, thăm hỏi, các danh hiệu thi đua.

3.3. Phân định trách nhiệm, phối kết hợp chặt chẽ giữa các bộ phận có liên quan trong công tác phân tích tài chính dự án

Công tác phân tích tài chính dự án có liên quan đến nhiều người, nhiều bộ phận trong công ty như Ban lãnh đạo công ty, các phòng ban nghiệp vụ chức năng (Ban Quản lý dự án, Phòng Kế hoạch, Phòng Kế toán - Tài chính, Phòng Marketing,...). Mỗi phòng ban đều có những chức năng nhiệm vụ riêng, nhưng lại có sự tương tác, bổ sung hỗ trợ cho nhau trong công tác phân tích tài chính dự án đầu tư. Ngoài các chức năng chính, để phục vụ cho công tác phân tích tài chính dự án đầu tư, Phòng Marketing phải cung cấp các kết quả phân tích và dự báo thị trường; Phòng Kế hoạch cung cấp các kế hoạch có liên quan đến dự án đầu tư, các kế hoạch nguồn lực; Phòng Kế toàn - Tài chính cung cấp các số liệu tính toán về thu, chi, tỷ lệ chiết khấu... Sự phối hợp nhịp nhàng giữa các bộ phận, các cá nhân trong công ty sẽ tạo điều kiện, cung cấp những chất liệu tốt nhất cho Ban quản lý dự án, cho cán bộ phân tích tài chính dự án đầu tư thực hiện công tác phân tích có hiệu quả.

3.4. Hoàn chỉnh hơn nữa các nội dung phân tích tài chính dự án, đảm bảo tính toàn diện và đô tin cậy cao của kết quả phân tích

Công ty cần chú trọng vào hoàn thiện nội dung phân tích tài chính dự án, không chỉ dừng lại ở một số chỉ tiêu cơ bản như đã tính toán mà cần phải tính toán thêm một số chỉ tiêu khác như là: Phân tích điểm hòa hòa vốn; phân tích thời gian trả nợ vốn vay; tính toán chỉ tiêu MIRR, là tỷ suất sinh lợi làm cho giá trị hiện tại của dòng tiền chi ra cho đầu tư dự án bằng với giá trị hiện tại giá trị tới hạn của dòng tiền thu về từ dự án. Chỉ tiêu này cũng được so

sánh với tỷ suất chiết khấu hay tỷ suất lợi nhuận định mức. Trong phân tích độ rủi ro của dự án, cần áp dụng một số phương pháp phân tích thích hợp như: Phương pháp phân tích rủi ro dựa trên xác suất; phương pháp mô phỏng Monte Carlo; phương pháp cây quyết định.

4. Kết luận

Dự án đầu tư bất động sản thường có quy mô vốn đầu tư lớn và thời gian thực hiện dài, do đó tiềm ẩn rất nhiều rủi ro, nhất là rủi ro về tài chính do những biến động của thị trường nói chung, thị trường bất động sản và thị trường tiền tệ nói riêng. Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Hà Nội- HANCO9 sẽ tiếp tục phải đứng trước các quyết định về dự án đầu tư bất động sản và để ra quyết định đúng, có hiệu quả thì công tác thẩm định dự án và đặc biệt là phân tích tài chính dự án đầu tư đóng vai trò quan trọng và có tính quyết định. Những giải pháp cơ bản trên sẽ là những gợi ý cho Công ty trong khắc phục những hạn chế trong quá khứ và hoàn thiện công tác phân tích tài chính dự án đầu tư bất động sản trong thời gian tới.❐

Tài liệu tham khảo:

Chính phủ (2007), Nghị định số 99/2007/NĐ-CP của Chính phủ về Quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình;

Chính phủ (2007), Nghị định số 153/2007/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành luật kinh doanh bất động sản;

Quốc hội (2006), Luật Kinh doanh bất động sản;

Quốc hội, Luật Đất đai sửa đổi (2013), Luật Nhà ở (2005), Luật Đầu tư (2005);

Công ty CP xây dựng số 9 Hà Nội (2009), Báo cáo phân tích dự án đầu tư Bồ Đề, Long Biên, Hà Nội.

Solutions for financial analysis completion of Bo De high-rise resisdential building project – Long Bien – Hanoi

Abstract:

Hanoi Investment Construction No.9 Joint-stock Company (HANCO9) directly under Hanoi Housing Development and Investment Corporation (Handico), which is a state-owned company. In September 2012, HANCO9 was assigned by People's Committee of Hanoi City to be the Employer of Construction Project on high-rise residential building for purchasing in Bo De Ward, Long Bien (Berriver Long Bien). Financial analysis for real estate investment project is the foundation for the company to make investment decision and to consider project's profitability. Investment projects on real estate often have large scale, so financial analysis must be attached special importance to. Real estate investment and trading is a special business field which relates to land, natural resource of each country, greatest investment and longtime of capital recollection. Therefore, financial analysis of investment project plays an important role. If there is any mistake in calculation results, the company's operation will be seriously influenced. Nevertheless, financial analysis for project investment of Hanco9 still has some shortcomings such as: insufficient and inaccurate information collection and processing; inadequate personnel for financial analysis; spare analysis indicators.

Thông tin tác giả:

***Nguyễn Tuấn Duy,** Thạc sỹ*

- Đơn vị công tác: Công ty TNHH Thẩm định giá và Đại lý thuế Việt Nam (VTA)

- Lĩnh vực nghiên cứu: Bất động sản

Email: duykttl@gmail.com

***** Nguyễn Thế Phán,** Phó giáo sư, tiến sĩ*

- Nơi công tác: Trường đại học Kinh tế quốc dân