

## **LỜI MỞ ĐẦU**

Trong điều kiện kinh tế thị trường có sự điều tiết vĩ mô của nhà nước, mọi hoạt động sản xuất kinh doanh, trong đó có hoạt động đầu tư được xem xét từ hai góc độ: nhà đầu tư và nền kinh tế.

Trên góc độ nhà đầu tư, mục đích cụ thể có nhiều nhưng quy tụ lại là yếu tố lợi nhuận, khả năng sinh lợi của dự án là thước đo chủ yếu quyết định sự chấp nhận một việc làm mạo hiểm của nhà đầu tư.

Chính vì vậy, xu hướng phổ biến hiệu quả nhất hiện nay là đầu tư theo dự án. Dự án đầu tư có tầm quan trọng đặc biệt với sự nghiệp phát triển kinh tế nói chung và đối với từng doanh nghiệp nói riêng. Sự thành bại của một doanh nghiệp phụ thuộc rất lớn vào việc đầu tư dự án có hiệu quả hay không. Quá trình nghiên cứu và lập dự án tiền khả thi chứng minh được điều này.

Với mong muốn tìm hiểu kỹ hơn công tác lập dự án đầu tư bằng thời gian thực tế tại Công ty TNHH Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh. Em đã chọn đề tài "**Lập dự án tiền khả thi xây dựng cửa hàng số 3 cho Công ty TNHH Thương mại Chấn Phong - Thực hiện công tác tư vấn của Công ty TNHH Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh**"

Bài khoá luận gồm 3 phần chính:

**Chương I:** Cơ sở lý luận chung về dự án đầu tư

**Chương II:** Giới thiệu về Công ty TNHH Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh và nhiệm vụ lập dự án tiền khả thi xây dựng cửa hàng số 3 cho Công ty TNHH Thương mại Chấn Phong

**Chương III:** Lập dự án tiền khả thi xây dựng cửa hàng số 3 cho Công ty TNHH

***Lập dự án tiền khả thi xây dựng cửa hàng số 3 cho Công ty TNHH Thương mại  
Chấn Phong (Thực hiện công tác tư vấn của Công ty TNHH  
Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh)***

---

Thương mại Chấn Phong - Thực hiện công tác tư vấn của Công ty TNHH Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh

**Chương IV: Kết luận và kiến nghị**

Do còn nhiều hạn chế về cả thời gian và kinh nghiệm nên bài khoá luận của em không tránh khỏi những thiếu sót, em mong nhận được nhiều ý kiến đóng góp để sửa chữa và hoàn thiện thêm. Em xin chân thành cảm ơn thầy giáo KS Lê Đình Mạnh cùng toàn thể cán bộ nhân viên công ty TNHH Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh đã nhiệt tình giúp đỡ em hoàn thành bài khoá luận này.

## **CHƯƠNG I: CƠ SỞ LÝ LUẬN CHUNG VỀ DỰ ÁN ĐẦU TƯ**

### **1.1 Đầu tư và các hoạt động đầu tư**

#### **1.1.1 Khái niệm đầu tư**

Người ta thường quan niệm đầu tư là việc bỏ vốn hôm nay để mong thu được lợi nhuận trong tương lai. Tuy nhiên tương lai chứa đầy những yếu tố bất định mà ta khó biết trước được. Vì vậy khi đề cập đến khía cạnh rủi ro, bất chắc trong việc đầu tư thì các nhà kinh tế quan niệm rằng: đầu tư là đánh bạc với tương lai. Còn khi đề cập đến yếu tố thời gian trong đầu tư thì các nhà kinh tế lại quan niệm rằng: Đầu tư là để dành tiêu dùng hiện tại và kì vọng một tiêu dùng lớn hơn trong tương lai.

Tuy ở mỗi góc độ khác nhau người ta có thể đưa ra các quan niệm khác nhau về đầu tư, nhưng một quan niệm hoàn chỉnh về đầu tư phải bao gồm các đặc trưng sau đây:

- Công việc đầu tư phải bỏ vốn ban đầu.
- Đầu tư luôn gắn liền với rủi ro, mạo hiểm...Do vậy các nhà đầu tư phải nhìn nhận trước những khó khăn nay để có biện pháp phòng ngừa.
- Mục tiêu của đầu tư là hiệu quả. Nhưng ở những vị trí khác nhau, người ta cũng nhìn nhận vấn đề hiệu quả không giống nhau. Với các doanh nghiệp thường thiên về hiệu quả kinh tế, tối đa hoá lợi nhuận. Còn đối với nhà nước lại muốn hiệu quả kinh tế phải gắn liền với lợi ích xã hội. Trong nhiều trường hợp lợi ích xã hội được đặt lên hàng đầu.

Vì vậy một cách tổng quát ta có thể đưa ra khái niệm về lĩnh vực đầu tư như sau: Đầu tư là một hình thức bỏ vốn vào hoạt động trong các lĩnh vực kinh tế, xã

**Lập dự án tiền khả thi xây dựng cửa hàng số 3 cho Công ty TNHH Thương mại  
Chấn Phong (Thực hiện công tác tư vấn của Công ty TNHH  
Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh)**

---

hội nhằm thu được những lợi ích kì vọng trong tương lai.

Ở đây ta cần lưu ý rằng nguồn vốn đầu tư này không chỉ đơn thuần là các tài sản hữu hình như: tiền vốn, đất đai, nhà xưởng, máy móc, thiết bị, hàng hoá... mà còn bao gồm các loại tài sản vô hình như: bằng sáng chế, phát minh nhãn hiệu hàng hoá, bí quyết kĩ thuật, uy tín kinh doanh, bí quyết thương mại, quyền thăm dò khai thác, sử dụng tài nguyên.

### **1.1.2 Vốn đầu tư**

Như trên ta đã thấy vốn đầu tư là một khái niệm rộng bao gồm nhiều nguồn lực tài chính và phi tài chính khác nhau. Để thống nhất trong quá trình đánh giá, phân tích và sử dụng, người ta thường quy đổi các nguồn lực này về đơn vị tiền tệ chung. Do đó khi nói đến vốn đầu tư, ta có thể hình dung đó là những nguồn lực tài chính và phi tài chính đã được quy đổi về đơn vị đo lường tiền tệ phục vụ cho quá trình sản xuất kinh doanh, cho các hoạt động kinh tế xã - hội.

Vốn cần thiết để tiến hành các hoạt động đầu tư rất lớn, không thể cùng một lúc trích ra từ các khoản chi tiêu thường xuyên của các cơ sở vì điều này sẽ làm xáo động mọi hoạt động bình thường của sản xuất, kinh doanh và sinh hoạt xã hội. Ngay nay, các quan hệ tài chính ngày càng được mở rộng và phát triển. Do đó, để tập trung nguồn vốn cũng như phân tán rủi ro, số vốn đầu tư cần thiết thường được huy động từ nhiều nguồn khác nhau như: tiền tích lũy của xã hội, của các cơ sở sản xuất kinh doanh, tiền tiết kiệm của quần chúng và vốn huy động từ nước ngoài. Đây chính là sự thể hiện nguyên tắc kinh doanh hiện đại: " Không bỏ tất cả trứng vào một giỏ".

Như vậy, ta có thể tóm lược định nghĩa và nguồn vốn của gốc đầu tư như sau: Vốn đầu tư là các nguồn lực tài chính và phi tài chính được tích lũy từ xã hội,

**Lập dự án tiền khả thi xây dựng cửa hàng số 3 cho Công ty TNHH Thương mại  
Chấn Phong (Thực hiện công tác tư vấn của Công ty TNHH  
Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh)**

---

từ các chủ thể đầu tư, tiên tiết kiệm của dân chúng và vốn huy động từ các nguồn khác nhau được đưa vào sử dụng trong quá trình sản xuất kinh doanh, trong hoạt động kinh tế - xã hội nhằm đạt được những hiệu quả nhất định.

Về nội dung của vốn đầu tư chủ yếu bao gồm các khoản sau:

- Chi phí để tạo các tài sản cố định mới hoặc bảo dưỡng, sửa chữa hoạt động của các tài sản cố định có sẵn.
- Chi phí để tạo ra hoặc tăng thêm các tài sản lưu động.
- Chi phí chuẩn bị đầu tư.
- Chi phí dự phòng cho các khoản chi phát sinh không dự kiến được.

### **1.1.3 Hoạt động đầu tư**

Quá trình sử dụng vốn đầu tư xét về mặt bản chất chính là quá trình thực hiện sự chuyển hoá vốn bằng tiền để tạo nên những yếu tố cơ bản của sản xuất, kinh doanh và phục vụ sinh hoạt xã hội. Quá trình này còn được gọi là hoạt động đầu tư hay đầu tư vốn.

Đối với các cơ sở sản xuất, kinh doanh, hoạt động đầu tư là một bộ phận trong quá trình hoạt động của mình nhằm tăng thêm cơ sở vật chất kỹ thuật mới, duy trì các cơ sở vật chất kỹ thuật hiện có và là điều kiện phát triển sản xuất, kinh doanh của các doanh nghiệp.

Đối với nền kinh tế, hoạt động đầu tư là một lĩnh vực hoạt động nhằm tạo ra và duy trì các cơ sở vật chất của nền kinh tế.

#### **1.1.4 Phân loại các hoạt động đầu tư**

Có nhiều quan điểm để phân loại các hoạt động đầu tư. Theo từng tiêu thức ta có thể phân ra như sau:

- Theo lĩnh vực hoạt động: Các hoạt động đầu tư có thể phân thành đầu tư phát triển sản xuất kinh doanh, đầu tư phát triển khoa học kỹ thuật, đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng.

- Theo đặc điểm các hoạt động đầu tư:

- + Đầu tư cơ bản nhằm tái sản xuất các tài sản cố định.

- + Đầu tư vận hành nhằm tạo ra các tài sản lưu động cho các cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ mới hình thành hoặc thêm các tài sản lưu động cho các cơ sở hiện có.

- Theo thời gian thực hiện và phát huy tác dụng để thu hồi đủ vốn đã bỏ ra:

- + Đầu tư ngắn hạn là hình thức đầu tư có thời gian hoàn vốn nhỏ hơn một năm.

- + Đầu tư trung hạn và dài hạn là hình thức đầu tư có thời gian hoàn vốn lớn hơn một năm.

- Đứng ở góc độ nội dung:

- + Đầu tư mới hình thành nên các cơ sở sản xuất, kinh doanh và dịch vụ.

- + Đầu tư thay thế nhằm mục đích đổi mới tài sản cố định làm cho chúng đồng bộ và tiên bộ về mặt kỹ thuật.

- + Đầu tư mở rộng nhằm nâng cao năng lực sản xuất để hình thành nhà máy mới, phân xưởng mới... với mục đích cung cấp thêm các sản phẩm cùng loại.

**Lập dự án tiền khả thi xây dựng cửa hàng số 3 cho Công ty TNHH Thương mại  
Chấn Phong (Thực hiện công tác tư vấn của Công ty TNHH  
Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh)**

---

+ Đầu tư mở rộng nhằm tạo ra các sản phẩm mới.

- Theo quan điểm quản lý của chủ đầu tư, hoạt động đầu tư có thể chia thành:

+ Đầu tư gián tiếp: Trong đó người bỏ vốn không trực tiếp tham gia điều hành quá trình quản lý, quá trình thực hiện và vận hành các kết quả đầu tư. Thường là việc các cá nhân, các tổ chức mua các chứng chỉ có giá như cổ phiếu, trái phiếu... hoặc là việc viện trợ không hoàn lại, hoàn lại có lãi xuất thấp của các quốc gia với nhau.

+ Đầu tư trực tiếp: Trong đó người bỏ vốn trực tiếp tham gia quá trình điều hành, quản lý quá trình thực hiện và vận hành kết quả đầu tư.

Đầu tư trực tiếp được phân thành hai loại sau:

\* Đầu tư dịch chuyển: Là loại đầu tư trong đó người có tiền mua lại một số cổ phần đủ lớn để nắm quyền chi phối hoạt động của doanh nghiệp. Trong trường hợp này việc đầu tư không làm gia tăng tài sản mà chỉ thay đổi quyền sở hữu các cổ phần doanh nghiệp.

\* Đầu tư phát triển: Là việc bỏ Vốn đầu tư để tạo nên những năng lực sản xuất mới (về cả lượng và chất) hình thức đầu tư này là biện pháp chủ yếu để cung cấp việc làm cho người lao động, là tiền đề đầu tư gián tiếp và đầu tư dịch chuyển.

## **1.2 Dự án đầu tư**

Như trên đã trình bày, để tiến hành hoạt động đầu tư cần phải chi ra một khoản tiền lớn. Để khoản đầu tư bỏ ra đem lại hiệu cao trong tương lai khá xa đòi hỏi phải có sự chuẩn bị cẩn thận và nghiêm túc về mọi mặt:

Tiền vốn, vật tư, lao động,... phải xem xét khía cạnh tự nhiên, kinh tế xã

**Lập dự án tiền khả thi xây dựng cửa hàng số 3 cho Công ty TNHH Thương mại  
Chấn Phong (Thực hiện công tác tư vấn của Công ty TNHH  
Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh)**

---

hội, kỹ thuật, pháp luật...sự chuẩn bị này thể hiện ở việc soạn thảo các dự án đầu tư.

### **1.2.1 Khái niệm dự án đầu tư**

Dự án đầu tư được hiểu là tổng thể các giải pháp về kinh tế - tài chính, xây dựng - kiến trúc, kỹ thuật - công nghệ, tổ chức - quản lý để sử dụng hợp lý các nguồn lực hiện có nhằm đạt được các kết quả, mục tiêu kinh tế - xã hội nhất định trong tương lai.

Tuy nhiên vấn đề đầu tư còn có thể được xem xét từ nhiều góc độ khác nhau:

- Về mặt hình thức: Dự án đầu tư là một tập hồ sơ tài liệu được trình bày một cách chi tiết, có hệ thống các hoạt động, chi phí một cách kế hoạch để đạt được những kết quả và thực hiện các mục tiêu nhất định trong tương lai.

- Trên góc độ quản lý: Dự án đầu tư là một công cụ quản lý việc sử dụng vốn, vật tư, lao động để tạo ra các kết quả tài chính trong một thời gian dài.

- Trên góc độ kế hoạch hoá: Dự án đầu tư là một công cụ thể hiện kế hoạch chi tiết của một công cuộc đầu tư sản xuất, kinh doanh, phát triển kinh tế - xã hội, làm tiền đề cho các quyết định đầu tư và tài trợ.

Trong quản lý vĩ mô, dự án đầu tư là hoạt động kinh tế riêng biệt nhỏ nhất trong công tác kế hoạch hoá nền kinh tế.

- Xét về mặt nội dung: Dự án đầu tư là một tập hợp các hoạt động có liên quan với nhau được kế hoạch hoá nhằm đạt các mục tiêu đã định bằng việc tạo ra các kết quả cụ thể trong một thời gian nhất định, thông qua các nguồn lực xác định.

Tuy có thể đưa ra nhiều khái niệm khác nhau về dự án đầu tư, nhưng bao giờ cũng có bốn thành phần chính sau:



**Lập dự án tiền khả thi xây dựng cửa hàng số 3 cho Công ty TNHH Thương mại  
Chấn Phong (Thực hiện công tác tư vấn của Công ty TNHH  
Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh)**

---

+ Các nguồn lực: Vốn, lao động, đất đai, tài nguyên thiên nhiên, thiết bị, công nghệ, nguyên vật liệu,...

+ Hệ thống các giải pháp đồng bộ, để thực hiện các mục tiêu, tạo ra các kết quả cụ thể.

+ Các kết quả: Đó là những kết quả cụ thể, có thể định lượng được tạo ra từ các hoạt động khác nhau của dự án.

+ Mục tiêu kinh tế xã hội của dự án: Mục tiêu này thường được xem xét dưới hai giác độ. Đối với doanh nghiệp đó là mục đích thu hồi vốn, tạo lợi nhuận và vị thế phát triển mới của doanh nghiệp. Đối với xã hội đó là việc phù hợp với quy hoạch định hướng phát triển, kinh tế, tạo thêm việc làm và sản phẩm, dịch vụ cho xã hội, bảo vệ tài nguyên và môi trường sinh thái.

\* Để làm rõ thêm ta có thể đưa ra một số nhận xét như sau về dự án đầu tư:

*Thứ nhất*, dự án không chỉ là ý định phác thảo mà có tính cụ thể và mục tiêu xác định nhằm đáp ứng một nhu cầu nào đó của một cá nhân, tập thể hay một quốc gia.

*Thứ hai*, dự án không nhằm chứng minh cho một sự tồn tại có sẵn mà nhằm tạo ra một thực thể mới trước đó chưa tồn tại nguyên bản.

*Thứ ba*, bên cạnh các yêu cầu về việc thiết lập các yếu tố vật chất kỹ thuật, một dự án bao giờ cũng đòi hỏi sự tác động tích cực của con người, có như vậy với mong đạt được mục tiêu đã định.

*Thứ tư*, vì liên quan đến một tương lai không biết trước nên bản thân một dự án bao giờ cũng chứa đựng những sự bất định và rủi ro có thể xảy ra.

*Thứ năm*, dự án có bắt đầu, có kết thúc và chịu những giới hạn về nguồn lực.

**Lập dự án tiền khả thi xây dựng cửa hàng số 3 cho Công ty TNHH Thương mại  
Chấn Phong (Thực hiện công tác tư vấn của Công ty TNHH  
Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh)**

---

### **1.2.2 Phân loại dự án đầu tư**

Trong thực tế, các dự án đầu tư rất đa dạng và phong phú. Dựa vào các tiêu thức khác nhau việc phân loại các dự án cũng khác nhau.

- Căn cứ vào người khởi xướng: Dự án cá nhân, dự án tập thể, dự án quốc gia, dự án quốc tế
- Căn cứ vào tính chất hoạt động dự án: Dự án sản xuất, dự án dịch vụ, thương mại, dự án xây dựng cơ sở hạ tầng, dự án dịch vụ xã hội.
- Căn cứ vào địa phận quốc gia: Dự án đầu tư xuất khẩu, dự án đầu tư nội địa.
- Căn cứ vào mức độ chính xác của dự án: Dự án tiền khả thi, dự án khả thi.
- Căn cứ theo ngành hoạt động: Dự án công nghiệp, dự án nông nghiệp, dự án xây dựng...
- Căn cứ vào mức độ tương quan lẫn nhau: Dự án độc lập, dự án loại trừ lẫn nhau (nếu chấp nhận dự án này thì buộc phải từ chối các dự án còn lại.)
- Căn cứ theo hình thức đầu tư: Dự án đầu tư trong nước, dự án liên doanh, dự án 100% vốn nước ngoài. Căn cứ theo quy mô và tính chất quan trọng của dự án:
  - + Dự án nhóm A: Là những dự án cần thông qua hội đồng thẩm định của nhà nước sau đó trình Thủ tướng Chính phủ quyết định.
  - + Dự án nhóm B: Là những dự án được Bộ kế hoạch - Đầu tư cùng Chủ tịch hội đồng thẩm định nhà nước phối hợp với các Bộ, ngành có liên quan xem xét và thẩm định.

**Lập dự án tiền khả thi xây dựng cửa hàng số 3 cho Công ty TNHH Thương mại  
Chấn Phong (Thực hiện công tác tư vấn của Công ty TNHH  
Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh)**

---

+ Dự án nhóm C: Là những dự án còn lại do Bộ kế hoạch - Đầu tư cùng phối hợp với các Bộ, ngành, các đơn vị liên quan để xem xét và quyết định.

### **1.2.3 Chu kỳ dự án**

Chu kỳ của một dự án đầu tư là các bước hoặc các giai đoạn mà một dự án phải trải qua, bắt đầu từ khi một dự án mới chỉ là ý đồ đến khi dự án hoàn thành và kết thúc hoạt động.

Quá trình hoàn thành và thực hiện dự án đầu tư trải qua 3 giai đoạn: Chuẩn bị đầu tư, thực hiện đầu tư và vận hành các kết quả đầu tư.

Trong 3 giai đoạn trên, giai đoạn chuẩn bị đầu tư, tạo tiền đề và quyết định sự thành công hay thất bại ở hai giai đoạn sau, đặc biệt là giai đoạn vận hành các kết quả đầu tư.

Do đó đối với giai đoạn chuẩn bị đầu tư, vấn đề chất lượng, vấn đề chính xác của các kết quả nghiên cứu, tính toán và dự đoán là rất quan trọng.

Trong giai đoạn hai, vấn đề thời gian là quan trọng hơn cả, ở giai đoạn này, 85% đến 90% vốn đầu tư của dự án được chi ra và nằm đọng trong suốt năm thực hiện đầu tư. Thời gian thực hiện đầu tư càng kéo dài, vốn ứ đọng càng nhiều, tổn thất lại càng lớn.

Thời gian thực hiện đầu tư lại phụ thuộc vào chất lượng công tác chuẩn bị đầu tư, vào việc thực hiện quá trình đầu tư, quản lý việc thực hiện nhiều hoạt động khác có liên quan đến việc thực hiện quá trình đầu tư.

Giai đoạn ba, vận hành các kết quả của giai đoạn thực hiện đầu tư (là giai đoạn sản xuất, kinh doanh, trao đổi dịch vụ) nhằm đạt được các mục tiêu dự án. Nếu làm tốt các công việc của giai đoạn chuẩn bị đầu tư sẽ tạo thuận lợi cho quá

**Lập dự án tiền khả thi xây dựng cửa hàng số 3 cho Công ty TNHH Thương mại  
Chấn Phong (Thực hiện công tác tư vấn của Công ty TNHH  
Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh)**

---

trình tổ chức, quản lý và vận hành các kết quả đầu tư.

\* Soạn thảo dự án đầu tư nằm trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư. Công tác soạn thảo được tiến hành qua ba mức độ nghiên cứu:

- Nghiên cứu cơ hội đầu tư.
- Nghiên cứu tiền khả thi.
- Nghiên cứu khả thi

\* Nghiên cứu cơ hội đầu tư

Đây là giai đoạn hình thành dự án và là bước nghiên cứu sơ bộ nhằm xác định triển vọng và hiệu quả đem lại của dự án. Cơ hội đầu tư được phân thành hai cấp độ: Cơ hội đầu tư chung và cơ hội đầu tư cụ thể.

+ Cơ hội đầu tư chung: Là cơ hội được xem xét ở cấp độ ngành, vùng hoặc cả nước. Nghiên cứu cơ hội đầu tư chung nhằm xem xét những lĩnh vực, những bộ phận hoạt động kinh tế trong mối quan hệ với điều kiện kinh tế chung của khu vực, thế giới, của một quốc gia hay của một ngành, một vùng với mục đích cuối cùng là sơ bộ nhận ra cơ hội đầu tư khả thi. Những nghiên cứu này cũng nhằm hình thành nên các dự án sơ bộ phù hợp với từng thời kỳ phát triển kinh tế - xã hội, với thứ tự ưu tiên trong chiến lược phát triển của từng ngành, vùng hoặc của một đất nước.

+ Cơ hội đầu tư cụ thể: Là cơ hội đầu tư được xem xét ở cấp độ từng đơn vị sản xuất, kinh doanh nhằm phát triển những khâu, những giải pháp kinh tế, kỹ thuật của đơn vị đó, Việc nghiên cứu này vừa phục vụ cho việc thực hiện chiến lược phát triển của các đơn vị, vừa đáp ứng mục tiêu chung của ngành, vùng và đất nước.

\*Việc nghiên cứu cơ hội đầu tư cần dựa vào các căn cứ sau:

**Lập dự án tiền khả thi xây dựng cửa hàng số 3 cho Công ty TNHH Thương mại  
Chấn Phong (Thực hiện công tác tư vấn của Công ty TNHH  
Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh)**

---

- Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của ngành, vùng hoặc đất nước, xác định hướng phát triển lâu dài cho sự phát triển.

- Nhu cầu thị trường về các mặt hàng hoặc dịch vụ dự định cung cấp,

- Hiện trạng sản xuất và cung cấp các mặt hàng và dịch vụ này hiện tại có còn chỗ trống trong thời gian đủ dài hay không?(ít nhất cũng vượt qua thời gian thu hồi vốn).

- Tiềm năng sẵn có về tài nguyên, tài chính, lao động.....Những lợi thế có thể và khả năng chiếm lĩnh chỗ trống trong sản xuất, kinh doanh.

- Những kết quả về tài chính, kinh tế xã hội sẽ đạt được nếu thực hiện đầu tư.

Mục tiêu của việc nghiên cứu cơ hội đầu tư nhằm loại bỏ ngay những dự kiến rõ ràng không khả thi mà không cần đi sâu vào chi tiết. Nó xác định một cách nhanh chóng và ít tốn kém về các khả năng đầu tư trên cơ sở những thông tin cơ bản giúp cho chủ đầu tư cân nhắc, xem xét và đi đến quyết định có triển khai tiếp giai đoạn nghiên cứu sau hay không.

**\* Nghiên cứu tiền khả thi**

Đây là bước tiếp theo của các cơ hội đầu tư có nhiều triển vọng, có quy mô đầu tư lớn, phức tạp về mặt kỹ thuật, thời gian thu hồi vốn dài..v..v..Bước này nghiên cứu sâu hơn các khía cạnh còn thấy phân vân, chưa chắc chắn của các cơ hội đầu tư đã được lựa chọn. Việc nghiên cứu tiền khả thi nhằm sàng lọc, loại bỏ các cơ hội đầu tư hoặc khẳng định lại các cơ hội đầu tư dự kiến.

Đối với các dự án lớn, liên quan và chịu sự quản lý của nhiều ngành thì dự án tiền khả thi là việc tranh thủ ý kiến bước đầu, là căn cứ xin chủ trương để tiếp

**Lập dự án tiền khả thi xây dựng cửa hàng số 3 cho Công ty TNHH Thương mại  
Chấn Phong (Thực hiện công tác tư vấn của Công ty TNHH  
Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh)**

---

tục đầu tư.

Sản phẩm cuối cùng của nghiên cứu tiền khả thi là luận chứng tiền khả thi. Nội dung của luận chứng tiền khả thi (hay còn gọi là dự án tiền khả thi) bao gồm các vấn đề sau đây:

- Các bối cảnh chung về kinh tế, xã hội, pháp luật có ảnh hưởng đến dự án.
- Nghiên cứu thị trường.
- Nghiên cứu kỹ thuật.
- Nghiên cứu về tổ chức, quản lý và nhân sự.
- Nghiên cứu các lợi ích kinh tế xã hội.

Đặc điểm nghiên cứu các vấn đề ở bước tiền khả thi chưa hoàn toàn chi tiết, còn xem xét ở trạng thái tĩnh, ở mức trung bình mọi đầu vào, đầu ra, mọi khía cạnh kỹ thuật, tài chính, kinh tế trong quá trình thực hiện đầu tư. Do đó độ chính xác chưa cao.

\* Nghiên cứu khả thi.

Đây là bước xem xét lần cuối cùng nhằm đi đến các kết luận xác đáng về mọi vấn đề cơ bản của dự án bằng các bước phân tích, các số lượng đã được tính toán cẩn thận, chi tiết, các đề án kinh tế kỹ thuật, các lịch biểu và tiến độ thực hiện dự án.

Sản phẩm của giai đoạn nghiên cứu khả thi là "Dự án nghiên cứu khả thi" hay còn gọi là "Luận chứng kinh tế kỹ thuật". ở giai đoạn này, dự án nghiên cứu khả thi được soạn thảo tỉ mỉ, kỹ lưỡng nhằm đảm bảo cho mọi dự đoán, mọi tính toán ở độ chính xác cao trước khi đưa ra để các cơ quan kế hoạch, tài chính, các

**Lập dự án tiền khả thi xây dựng cửa hàng số 3 cho Công ty TNHH Thương mại  
Chấn Phong (Thực hiện công tác tư vấn của Công ty TNHH  
Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh)**

---

cấp có thẩm quyền xem xét.

Nội dung nghiên cứu của dự án khả thi cũng tương tự như dự án nghiên cứu tiền khả thi, nhưng khác nhau ở mức độ (Chi tiết hơn, chính xác hơn). Mọi khía cạnh nghiên cứu đều được xem xét ở trạng thái động, tức là có tính đến các yếu tố bất định có thể xảy ra theo từng nội dung nghiên cứu. Dự án nghiên cứu khả thi còn nhằm chứng minh cơ hội đầu tư là đáng giá, để có thể tiến hành quyết định đầu tư. Các thông tin phải đủ sức thuyết phục các cơ quan chủ quản và các nhà đầu tư. Điều này có tác dụng sau đây:

- Đối với nhà nước và các định chế tài chính

+ Dự án nghiên cứu khả thi là cơ sở để thẩm định và ra quyết định đầu tư, quyết định tài trợ cho dự án.

+ Dự án nghiên cứu khả thi đồng thời là những công cụ thực hiện kế hoạch kinh tế của ngành, địa phương hoặc cả nước.

- Đối với chủ đầu tư thì dự án nghiên cứu khả thi là cơ sở để:

+ Xin phép được đầu tư

+ Xin phép xuất nhập khẩu vật, máy móc thiết bị

+ Xin hưởng chính sách ưu đãi về đầu tư (Nếu có).

+ Xin gia nhập các khu chế xuất, các khu công nghiệp

+ Xin vay vốn của các định chế tài chính trong và ngoài nước

+ Kêu gọi góp vốn hoặc phát hành cổ phiếu hoặc trái phiếu

### **1.3 Nội dung chủ yếu của dự án đầu tư tiền khả thi**

Nội dung chủ yếu của dự án tiền khả thi bao gồm các khía cạnh kinh tế vĩ mô và vĩ mô, quản lý và kỹ thuật. Những khía cạnh này ở các dự án thuộc các ngành khác nhau đều có nét đặc thù riêng, nhưng nhìn chung có thể bao gồm các vấn đề dưới đây.

#### **1.3.1 Tình hình kinh tế xã hội liên quan đến dự án đầu tư**

Có thể coi tình hình kinh tế xã hội là nền tảng của dự án đầu tư. Nó thể hiện khung cảnh đầu tư, có ảnh hưởng trực tiếp đến quá trình phát triển và hiệu quả kinh tế tài chính của dự án. Tình hình kinh tế xã hội đề cập các vấn đề sau đây:

- Điều kiện địa lý tự nhiên (Địa hình, khí hậu, địa chất...) có liên quan đến việc lựa chọn thực hiện và phát huy hiệu quả của dự án này

- Điều kiện về dân số và lao động có liên quan đến nhu cầu và khuynh hướng tiêu thụ sản phẩm, đến nguồn lao động cung cấp cho dự án.

- Tình hình chính trị, môi trường pháp lý, các luật lệ và các chính sách ưu tiên phát triển của đất nước tạo điều kiện thuận lợi hoặc khó khăn cho dự án đầu tư

- Tình hình phát triển kinh tế xã hội của đất nước của địa phương, tình hình phát triển kinh doanh của ngành (Tốc độ gia tăng GDP, tỷ lệ đầu tư so với GDP, quan hệ giữa tích lũy và tiêu dùng, GDP/ đầu người, tỷ suất lợi nhuận sản xuất kinh doanh) có ảnh hưởng đến quá trình thực hiện và vận hành dự án đầu tư.

- Tình hình ngoại hối, dự trữ ngoại tệ, cán cân thanh toán và nợ nần có ảnh hưởng đến các dự án phải xuất nhập khẩu hàng hoá.

Tuy nhiên, các dự án nhỏ có thể không cần nhiều dữ kiện kinh tế vĩ mô như vậy. Còn các dự án lớn thì cũng tùy thuộc vào mục tiêu, đặc điểm và phạm vi tác



**Lập dự án tiền khả thi xây dựng cửa hàng số 3 cho Công ty TNHH Thương mại  
Chấn Phong (Thực hiện công tác tư vấn của Công ty TNHH  
Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh)**

---

dụng của dự án mà lựa chọn các vấn đề có liên quan đến dự án để xem xét.

### **1.3.2 Nghiên cứu thị trường**

Thị trường là nhân tố quyết định việc lựa chọn mục tiêu và quy mô dự án. Mục đích nghiên cứu thị trường nhằm xác định các vấn đề:

- Thị trường cung cầu sản phẩm hoặc dịch vụ hiện tại của dự án, tiềm năng phát triển của thị trường này trong tương lai.
- Đánh giá mức độ cạnh tranh, khả năng chiếm lĩnh thị trường của sản phẩm so với các sản phẩm cùng loại có sẵn hoặc các sản phẩm ra đời sau này.
- Các chính sách tiếp thị và phân phối cần thiết để có thể giúp việc tiêu thụ sản phẩm của dự án
- Ước tính giá bán và chất lượng sản phẩm (Có so sánh với các sản phẩm cùng loại có sẵn và các sản phẩm có thể ra đời sau này).
- Dự kiến thị trường thay thế khi cần thiết.

Việc nghiên cứu thị trường cần thông tin, tài liệu về tình hình quá khứ, hiện tại, tương lai của xã hội. Trường hợp thiếu thông tin hoặc thông tin không đủ độ tin cậy, tùy thuộc vào mức độ mà có thể sử dụng các phương pháp khác nhau để dự đoán như ngoại suy từ các trường hợp tương tự, từ tình hình của quá khứ, sử dụng các thông tin gián tiếp có liên quan, tổ chức điều tra phỏng vấn hoặc khảo sát.

Nhiều trường hợp việc nghiên cứu thị trường còn đòi hỏi có các chuyên gia có kiến thức về sản phẩm của dự án, về những sản phẩm có thể thay thế, về quy luật và cơ chế hoạt động của thị trường, pháp luật, thương mại, chính trị, xã hội .... để có thể lựa chọn phân tích và rút ra được kết luận cụ thể, xác đáng.

### **1.3.3 Nghiên cứu về phương diện kỹ thuật**

Phân tích kỹ thuật là tiền đề cho việc tiến hành phân tích kinh tế tài chính của các dự án đầu tư. Mục đích chính việc nghiên cứu kỹ thuật của một dự án là nhằm xác định kỹ thuật công nghệ và quy trình sản xuất, địa điểm nhu cầu để sản xuất một cách tối ưu và phù hợp nhất với những điều kiện hiện có mà vẫn đảm bảo về các yêu cầu chất lượng và số lượng sản phẩm. Các dự án không khả thi về mặt kỹ thuật, phải được loại bỏ để tránh những tổn thất trong quá trình đầu tư và vận hành kết quả đầu tư sau này.

Tuy nhiên tùy theo từng dự án cụ thể mà vấn đề kỹ thuật nào cần được nghiên cứu, xác định và nhấn mạnh hơn vấn đề kia. Dự án càng lớn thì các vấn đề càng phức tạp hơn, cần phải xử lý nhiều thông tin hơn và tất cả đều tương quan lẫn nhau, cũng như thứ tự ưu tiên các vấn đề này trong khi nghiên cứu tính khả thi của chúng không hẳn là thứ tự như khi soạn thảo dự án. Nội dung phân tích kỹ thuật bao gồm vấn đề dưới đây.

#### **1.3.3.1 Sản phẩm của dự án**

Tuy sản phẩm của dự án đã được xác định qua nghiên cứu thị trường nhưng cũng nên xác định lại đặc tính kỹ thuật và các chỉ tiêu kỹ thuật cần phải đạt được

- Các đặc tính kỹ thuật của sản phẩm gồm các đặc tính lý - hoá học
- Hình thức bao bì đóng gói
- Các công cụ và cách sử dụng sản phẩm
- Các phương pháp và phương tiện kiểm tra để kiểm tra chất lượng sản phẩm

### **1.3.3.2 Lựa chọn công suất và hình thức đầu tư**

#### **\* Các khái niệm công suất**

- Công suất thiết kế là khả năng sản xuất sản phẩm trong một đơn vị thời gian như ngày, giờ, tháng, năm.

- Công suất lý thuyết là công suất tối đa trên lý thuyết mà nhà máy có thể thực hiện được với giả thuyết là máy móc hoạt động liên tục sẽ không bị gián đoạn do bất cứ lý do nào khác như mất điện, máy móc trục trặc, hư hỏng.

Thông thường phải ghi rõ máy móc hoạt động mấy giờ trong một ngày, thí dụ 1 ca, 2 ca, hoặc 3 ca, số ngày làm việc trong một năm, thường là 300 ngày/năm.

$$\text{CS lý thuyết/năm} = \text{CS/giờ/ngày} \times \text{Số giờ/ngày/năm}$$

Công suất thực hành luôn nhỏ hơn công suất lý thuyết. Công suất này đạt được trong các điều kiện làm việc bình thường, nghĩa là trong thời gian hoạt động có thể máy móc bị ngưng hoạt động vì trục trặc kỹ thuật, sửa chữa, thay thế phụ tùng, điều chỉnh máy móc, đổi ca, giờ nghỉ, ngày lễ.

Do đó, công suất thực hành trong các điều kiện hoạt động tốt nhất cũng chỉ đạt khoảng 90% công suất lý thuyết. Ngoài ra, trong những năm đầu tiên, công suất thực hành còn tùy thuộc vào công việc hiệu chỉnh, lắp đặt máy móc thiết bị hoặc mức độ lành nghề của công nhân điều khiển, sử dụng máy móc thiết bị.

#### **\* Xác định công suất của dự án**

Khi xác định công suất thực hành của dự án, cần phải xem xét đến các yếu tố: Nhu cầu tiêu thụ sản phẩm, kỹ thuật sản xuất và máy móc thiết bị, khả năng cung ứng nguyên vật liệu hiện tại của chủ đầu tư, chi phí cho đầu tư và sản xuất. Từ việc phân tích các yếu tố trên lựa chọn một công suất tối ưu cho dự án.

**Lập dự án tiền khả thi xây dựng cửa hàng số 3 cho Công ty TNHH Thương mại  
Chấn Phong (Thực hiện công tác tư vấn của Công ty TNHH  
Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh)**

---

**\* Hình thức đầu tư**

Phân tích điều kiện, yếu tố để lựa chọn hình thức đầu tư: Công ty trách nhiệm hữu hạn, Công ty cổ phần, xí nghiệp liên doanh, xí nghiệp quốc doanh.

Phân tích các điều kiện và lợi ích của việc huy động năng lực hiện tại, đầu tư chiều sâu, mở rộng các cơ sở đã có, so với đầu tư mới (áp dụng đối với các xí nghiệp quốc doanh) từ đó để lựa chọn hình thức đầu tư.

**1.3.3.3 Nguồn và khả năng cung cấp nguyên liệu đầu vào**

Nguồn và khả năng cung cấp đều đặn nguyên liệu cơ bản để sản xuất là điều kiện rất quan trọng để xác định tính sống còn cũng như tâm cỡ của đa số các dự án. Trong nhiều ngành công nghiệp, việc lựa chọn kỹ thuật sản xuất, máy móc thiết bị tùy thuộc vào các đặc điểm của các nguyên liệu chính, trong khi các dự án khác số lượng tiềm năng sẵn có của nguyên liệu xác định tâm cỡ của dự án.

Nguồn cung cấp vật liệu cơ bản phải đảm bảo đủ sử dụng trong suốt đời sống của thiết bị. Nội dung của việc xác định nguyên liệu đầu vào bao gồm:

- Loại và đặc điểm của nguyên liệu cần thiết.
- Tính toán nhu cầu đầu vào cho sản xuất từng năm.
- Tình trạng cung ứng.
- Yêu cầu về dự trữ nguyên vật liệu.
- Nguồn và khả năng cung cấp.
- Chi phí cho từng lịch trình cung cấp.

#### **1.3.3.4 Công nghệ và phương pháp sản xuất**

Để cùng sản xuất ra một loại sản phẩm có thể sử dụng nhiều loại công nghệ và phương pháp sản xuất khác nhau. Tuy mỗi loại công nghệ, phương pháp sản xuất cho phép sản xuất ra sản phẩm cùng loại, nhưng có đặc tính, chất lượng và chi phí sản xuất khác nhau. Do đó, phải xem xét, lựa chọn phương án thích hợp nhất đối với loại sản phẩm dự định sản xuất, phù hợp với điều kiện kinh tế, tái chính, tổ chức, quản lý của từng đơn vị.

##### **Lựa chọn công nghệ và phương pháp sản xuất**

Để lựa chọn công nghệ và phương pháp sản xuất phù hợp cần xem xét các vấn đề sau đây:

Công nghệ và phương pháp sản xuất đang được áp dụng trên thế giới.

Khả năng về vốn và lao động. Nếu thiếu vốn thừa lao động có thể chọn công nghệ kém hiện đại, rẻ tiền, sử dụng nhiều lao động và ngược lại.

Xu hướng lâu dài của công nghệ để đảm bảo tránh lạc hậu hoặc những trở ngại trong việc sử dụng công nghệ như khan hiếm về nguyên vật liệu, năng lượng...

Khả năng vận hành và quản lý công nghệ có hiệu quả. Trình độ tay nghề của người lao động nói chung.

Nội dung chuyển giao công nghệ, phương thức thanh toán, điều kiện tiếp nhận và sự trợ giúp của nước bán công nghệ.

Điều kiện về kết cấu hạ tầng, điều kiện phát triển kinh tế – xã hội của địa phương có thích hợp với công nghệ dự kiến lựa chọn hay không.

**Lập dự án tiền khả thi xây dựng cửa hàng số 3 cho Công ty TNHH Thương mại  
Chấn Phong (Thực hiện công tác tư vấn của Công ty TNHH  
Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh)**

---

Những vấn đề môi trường sinh thái liên quan đến công nghệ, khả năng gây ô nhiễm.

Các giải pháp chống ô nhiễm, bảo vệ môi trường sinh thái, điều kiện và chi phí thực hiện.

Máy móc thiết bị

Tùy thuộc vào công nghệ và phương pháp sản xuất mà lựa chọn máy móc thiết bị thích hợp:

Các phương án máy móc thiết bị căn cứ vào trình độ tiên bộ kỹ thuật, chất lượng, giá cả, phù hợp với khả năng vận hành, sửa chữa, bảo dưỡng...

Danh mục các thiết bị sản xuất chính, phụ, hỗ trợ, các phương tiện khác, phụ tùng thay thế...

Tính năng, thông số kỹ thuật, các điều kiện bảo dưỡng, sửa chữa, thay thế, điều khiển lắp đặt thiết bị, vận hành, đào tạo công nhân kỹ thuật.

Tổng chi phí mua sắm thiết bị, chi phí lắp đặt và chi phí tự bảo dưỡng.

### **1.3.3.5 Địa điểm và mặt bằng**

#### **\* Phân tích địa điểm**

Việc phân tích địa điểm dự án phải chú trọng vào các mặt sau đây:

- Điều kiện tự nhiên, khí tượng thủy văn, địa hình, nguồn nước, địa chất, hiện trạng đất đai tài nguyên.

- Điều kiện xã hội, kỹ thuật, tình hình dân sinh, phong tục tập quán, các điều kiện về cấu trúc hạ tầng cơ sở.

**Lập dự án tiền khả thi xây dựng cửa hàng số 3 cho Công ty TNHH Thương mại  
Chấn Phong (Thực hiện công tác tư vấn của Công ty TNHH  
Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh)**

---

- Các chính sách kinh tế - xã hội về quy hoạch và phát triển vùng.
- Ảnh hưởng của địa điểm đến sự thuận tiện và chi phí trong cung cấp nguyên vật liệu và tiêu thụ sản phẩm.
- Ảnh hưởng của địa điểm đến việc tuyển chọn và thu hút lao động nói chung và lao động có chuyên môn hoặc đào tạo chuyển môn từ dân cư của địa phương là tốt nhất.

**\* Phân tích mặt bằng và xây dựng**

Cần chú trọng vào các vấn đề sau đây:

- Mặt bằng hiện có. Mặt bằng phải đủ rộng để đảm bảo không chỉ cho sự thuận lợi trong hoạt động của dự án mà còn đảm bảo an toàn lao động, đảm bảo mở rộng hoạt động khi cần thiết.
- Xác định các hạng mục công trình xây dựng dựa trên yêu cầu về đặc tính kỹ thuật của dây chuyền máy móc thiết bị, cơ sở hạ tầng, cách tổ chức điều hành, nhu cầu dự trữ nguyên vật liệu và sản phẩm. Các hạng mục công trình bao gồm:
  - + Các phân xưởng sản xuất chính, phụ, kho bãi.
  - + Hệ thống điện.
  - + Hệ thống giao thông, bến đỗ, bốc dỡ hàng.
  - + Văn phòng, nhà ăn, khu giải trí, khu vệ sinh
  - + Hệ thống thắp sáng, thang máy, băng chuyền.
  - + Hệ thống xử lý chất thải, bảo vệ môi trường.
  - + Tường rào

**Lập dự án tiền khả thi xây dựng cửa hàng số 3 cho Công ty TNHH Thương mại  
Chấn Phong (Thực hiện công tác tư vấn của Công ty TNHH  
Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh)**

---

- + Tính toán chi phí cho từng hạng mục và tổng chi phí xây dựng
- + Xác định tiến độ thi công xây lắp.

### **1.3.3.6 Cơ sở hạ tầng**

Các cơ sở hạ tầng như điện, nước, giao thông, thông tin liên lạc.... của dự án được dự trù sau khi đã phân tích và chọn quy trình công nghệ, máy móc thiết bị sẽ sử dụng cho dự án và có thể trước hoặc sau khi chọn địa điểm thực hiện dự án. Các cơ sở hạ tầng ảnh hưởng đến vốn đầu tư của dự án thể hiện qua chi phí xây lắp cơ sở hạ tầng cần thiết và ảnh hưởng đến chi phí sản xuất qua những chi phí sử dụng các cơ sở hạ tầng này.

#### **\* Năng lượng**

Có rất nhiều nguồn năng lượng để sử dụng như: Điện năng, các nguồn dầu hoả, xăng, diesel, khí đốt... Khi xem xét về năng lượng, căn cứ vào công nghệ và máy móc thiết bị, mà xác định nhu cầu sử dụng, nguồn cung cấp, đặc tính kinh tế... của mỗi loại năng lượng để ước tính nhu cầu và chi phí cho từng loại năng lượng sẽ sử dụng.

Có 2 loại chi phí về năng lượng: Chi phí đầu tư và chi phí sử dụng.

Ví dụ nếu nhà máy trang bị máy phát điện riêng thì chi phí mua và lắp đặt sẽ tính vào vốn đầu tư của dự án. Nếu nguồn điện do Công ty điện lực cung cấp thì những chi phí phải trả hàng tháng được tính vào chi phí sử dụng.

Từ đó căn cứ vào nhu cầu và các thông số hoạt động của nhà máy để xác định chi phí cho từng loại năng lượng.



**Lập dự án tiền khả thi xây dựng cửa hàng số 3 cho Công ty TNHH Thương mại  
Chấn Phong (Thực hiện công tác tư vấn của Công ty TNHH  
Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh)**

---

**\* Nước**

- Nhu cầu sử dụng: Tùy theo từng loại sản phẩm, quy trình công nghệ, máy móc thiết bị... mà xác định nhu cầu sử dụng nước cho các mục đích chính dùng để sản xuất, chế biến... và các mục đích phụ dùng để sinh hoạt cho công nhân, làm nguội thiết bị máy móc...

- Nguồn cung cấp: Dự trù nguồn cung cấp nước có thể từ các Công ty cấp nước, giếng khoan, sông ngòi... Nhiều dự án đòi hỏi phải xem xét chất lượng nước đưa vào sử dụng, điều này rất quan trọng.

- Chi phí: Căn cứ vào nhu cầu nước và giá nước do Công ty nước ấn định mà xác định chi phí sử dụng cho từng năm. Các chi phí về thiết kế hệ thống cung cấp nước nói chung tính vào chi phí đầu tư ban đầu.

**\* Các cơ sở hạ tầng khác**

Có thể là các hệ thống giao thông (đường bộ, đường sắt) tại địa điểm nhà máy. Hệ thống thông tin liên lạc như: Telex, fax... đều cần được xem xét đến tùy theo từng dự án.

**1.3.3.7 Lao động và trợ giúp kỹ thuật của nước ngoài nếu có**

**\* Lao động**

- Nhu cầu về lao động: Căn cứ vào yêu kỹ thuật công nghệ và chương trình sẽ sản xuất của dự án để ước tính số lượng lao động cần thiết (lao động trực tiếp, gián tiếp và bậc thợ tương ứng cho mỗi loại công việc).

- Nguồn lao động; được chú ý trước hết là số lao động có sẵn tại địa phương sẽ có nhiều điều kiện thuận lợi hơn từ những nơi khác.

**Lập dự án tiền khả thi xây dựng cửa hàng số 3 cho Công ty TNHH Thương mại  
Chấn Phong (Thực hiện công tác tư vấn của Công ty TNHH  
Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh)**

---

- Chi phí lao động: Bao gồm chi phí để tuyển dụng và đào tạo, chi phí cho lao động trong các năm hoạt động của dự án sau này.

**\* Trợ giúp của chuyên gia nước ngoài**

Đối với dự án mà trình độ khoa học kỹ thuật cao, chúng ta chưa đủ khả năng để tiếp nhận một số kỹ thuật hoặc đảm nhận một số khâu công việc thì khi chuyển giao công nghệ sản xuất chúng ta phải thoả thuận với bên bán công nghệ đưa chuyên gia sang trợ giúp với các công việc sau đây:

- Nghiên cứu soạn thảo các dự án khả thi có quy mô lớn, kỹ thuật phức tạp.
- Thiết kế, thi công và lắp đặt các thiết bị mà trong nước không thể đảm nhận được.
- Huấn luyện công nhân kỹ thuật cho dự án.
- Chạy thử và hướng dẫn vận hành máy cho tới khi đạt công suất đã định.
- Bảo hành thiết bị theo hợp đồng mua bán công nghệ trong thời gian quy định.

Tuỳ theo việc ký kết hợp đồng mà có thể xác định được chi phí trả cho chuyên gia. Chi phí này có thể bằng ngoại tệ (tiền lương, tiền vé máy bay) và tiền Việt Nam (ăn, ở, đi lại trong nước Việt Nam có liên quan đến công việc) trong một thời gian nào đó.

**1.3.3.8 Xử lý chất thải gây ô nhiễm môi trường**

Cùng với sự phát triển công nghiệp, ô nhiễm môi trường cũng gia tăng. ở nhiều nước, nhiều địa phương đã ban hành các luật lệ, quy chế buộc các cơ sở sản xuất phải tăng cường áp dụng các biện pháp xử lý chất thải. Trong nghiên cứu khả

**Lập dự án tiền khả thi xây dựng cửa hàng số 3 cho Công ty TNHH Thương mại  
Chấn Phong (Thực hiện công tác tư vấn của Công ty TNHH  
Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh)**

---

thi phải xem xét các vấn đề:

- Các chất thải do dự án thải ra.
- Các phương pháp và phương tiện xử lý chất thải, lựa chọn phải đảm bảo phù hợp với yêu cầu cho phép.
- Chi phí xử lý chất thải hàng năm.

### **1.3.3.9 Lịch trình thực hiện dự án**

Việc lập trình thực hiện các hạng mục công trình, từng công việc trong mỗi hạng mục, phải đảm bảo cho dự án có thể đi vào vận hành hoặc hoạt động đúng thời gian dự định. Đối với các dự án có quy mô lớn, có nhiều hạng mục công trình, kỹ thuật xây dựng phức tạp, để lập trình thực hiện dự án đòi hỏi phải phân tích một cách có hệ thống và phương pháp.

Cụ thể là liệt kê, sắp xếp, phân tích nhằm xác định:

- Thời gian cần hoàn thành từng hạng mục công trình và cả công trình.
- Những hạng mục nào phải hoàn thành trước, những hạng mục nào có thể làm sau, những công việc nào có thể làm song song.
- Ngày bắt đầu hoạt động sản xuất.

Có nhiều phương pháp phân tích và lập trình thực hiện dự án khác nhau như:

- Phương pháp sơ đồ GANNT.
- Phương pháp sơ đồ PERT.
- Phương pháp CPM.

Trong đó phương pháp sơ đồ GANNT là một phương pháp đơn giản và

**Lập dự án tiền khả thi xây dựng cửa hàng số 3 cho Công ty TNHH Thương mại  
Chấn Phong (Thực hiện công tác tư vấn của Công ty TNHH  
Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh)**

---

thông dụng nhất, ra đời vào đầu thế kỷ 20. Nó có thể được áp dụng cho đa số các dự án.

Hai phương pháp sơ đồ PERT và CPM đều được hình thành trong những năm 1957-1958, tuy nhiên chúng ít thông dụng vì phức tạp hơn, chỉ áp dụng cho các dự án lớn bao gồm nhiều các hoạt động và công trình thứ tự liên quan đến nhau.

Dù cho phương pháp nào được áp dụng, điều quan trọng là lịch trình dự án cần chỉ rõ các hạng mục công trình, các công việc có tầm quan trọng hơn trong mỗi giai đoạn thực hiện dự án. Đây là kim chỉ nam để ra quyết định kịp thời và chính xác.

#### **1.3.4 Phân tích tài chính**

Phân tích phương diện tài chính của dự án nhằm các mục đích:

- Xem xét nhu cầu và sự đảm bảo các nguồn lực tài chính cho việc thực hiện có hiệu quả các dự án đầu tư.
- Xem xét những kết quả và hiệu quả hoạt động của dự án trên góc độ hạch toán kinh tế mà dự án sẽ tạo ra. Có nghĩa là xem xét những chi phí sẽ và phải thực hiện kể từ khi soạn thảo cho đến khi kết thúc dự án, xem xét những lợi ích mà dự án đem lại cho chủ đầu tư cũng như xã hội.

Để phân tích đánh giá một chủ thể, hoặc đối tượng nào đó, người ta phải áp dụng các phương pháp, các tiêu chuẩn cụ thể nhằm rút ra những kết luận xác đáng. Có nhiều cách khác nhau để đánh giá phương diện tài chính của một dự án đầu tư, nhưng hiện nay người ta thường sử dụng những phương pháp cơ bản sau:

- Phương pháp giá trị hiện tại

**Lập dự án tiền khả thi xây dựng cửa hàng số 3 cho Công ty TNHH Thương mại  
Chấn Phong (Thực hiện công tác tư vấn của Công ty TNHH  
Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh)**

---

- Phương pháp tỉ lệ hoàn vốn nội bộ
- Phương pháp điều hoà vốn
- Phương pháp thời gian hoàn vốn đầu tư.

Cụ thể các phương pháp này như sau:

\* Phương pháp giá trị hiện tại (NPV)

Giá trị hiện tại ròng của một dự án bằng tổng giá trị hiện tại của các dòng tiền sau thuế trừ đi tổng giá trị hiện tại của các khoản đầu tư cho dự án.

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

$B_i$  là khoản thu của năm  $i$ . Nó có thể là doanh thu g thuần năm  $i$ , giá trị thanh lý tài sản ở các thời điểm trung gian (khi các tài sản hết tuổi thọ theo quy định) và ở cuối đời dự án, vốn lưu động bỏ ra ban đầu và được thu về ở cuối đời dự án v.v...

$C_i$  là khoản chi phí của năm  $i$ . Nó có thể là chi phí vốn đầu tư ban đầu để tạo ra tài sản cố định và tài sản lưu động ở thời điểm đầu và tạo ra tài sản cố định ở các thời điểm trung gian, chi phí hàng năm của dự án (Chi phí này không bao gồm khấu hao).

$n$  là số năm hoạt động của dự án.

$r$  là tỷ suất chiết khấu được chọn.

Chỉ tiêu giá trị hiện tại của thu nhập thuần được xem là tiêu chuẩn quan trọng để đánh giá dự án đầu tư.

**Lập dự án tiền khả thi xây dựng cửa hàng số 3 cho Công ty TNHH Thương mại  
Chấn Phong (Thực hiện công tác tư vấn của Công ty TNHH  
Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh)**

---

Dự án được chấp nhận khi NPV

Phương pháp giá trị hiện tại cho biết quy mô của dòng tiền (quy đổi về giá trị hiện tại) có thể thu được từ dự án, một chỉ tiêu mà các nhà đầu tư rất quan tâm (hiện tại là thời điểm ban đầu khi mà dự án được xuất vốn đầu tư).

**\* Phương pháp tỉ lệ hoàn vốn nội bộ (IRR)**

Tỉ lệ hoàn vốn nội sinh là tỉ lệ mà tại đó giá trị hiện tại của các dòng tiền sau thuế đúng bằng giá trị hiện tại của các khoản đầu tư cho dự án.

IRR là tỉ suất chiết khấu mà tại đó  $NPV = 0$ , và được tính theo công thức sau:

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

Trong đó:  $r_1$  là tỉ suất chiết khấu sao cho  $NPV_1 > 0$  (càng gần 0 càng tốt)

$r_2$  là tỉ suất chiết khấu sao cho  $NPV_2 < 0$  (càng gần 0 càng tốt)

$NPV_1$ : Giá trị hiện tại ròng ứng với tỉ suất chiết khấu  $r_1$

$NPV_2$ : Giá trị hiện tại ròng ứng với tỉ suất chiết khấu  $r_2$

Phương pháp IRR có ý nghĩa rất quan trọng. Nó cho biết mức độ sinh lợi mà dự án có thể đạt được, đem so với chi phí sử dụng vốn để thấy việc đầu tư lợi nhiều hay ít. Nó phản ánh mức độ an toàn của dự án trong trường hợp thị trường có nhiều biến động.

**\* Phương pháp thời gian hoàn vốn**

Trong thực tế người ta thường tính thời gian thu hồi vốn đầu tư từ lợi nhuận thuần và khấu hao. Khi tính chỉ tiêu này người đầu tư phải quan tâm lựa chọn

**Lập dự án tiền khả thi xây dựng cửa hàng số 3 cho Công ty TNHH Thương mại  
Chấn Phong (Thực hiện công tác tư vấn của Công ty TNHH  
Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh)**

---

phương pháp khấu hao hàng năm làm sao vừa để không làm cho giá thành cao quá, vừa để kịp thu hồi vốn đầu tư trước khi kết thúc đời kinh tế của dự án hoặc trước khi máy móc lạc hậu kỹ thuật.

### **1.3.5 Phân tích hiệu quả kinh tế - xã hội**

Trong nền kinh tế thị trường có sự điều tiết của nhà nước, mọi hoạt động sản xuất kinh doanh, trong đó có hoạt động đầu tư phải được xem xét từ hai góc độ, người đầu tư và nền kinh tế.

Ở góc độ người đầu tư, mục đích có thể nhiều, nhưng quan trọng hơn cả thường là lợi nhuận. Khả năng sinh lợi của dự án là thước đo chủ yếu quyết định sự chấp nhận một việc làm mạo hiểm của nhà đầu tư. Khả năng sinh lợi càng cao thì sức hấp dẫn các nhà đầu tư càng lớn.

Song không phải mọi dự án có khả năng sinh lời cao đều tạo ra những ảnh hưởng tốt với nền kinh tế và xã hội. Do đó, trên giác độ quản lý vĩ mô cần phải đánh giá xem dự án đầu tư có những tác động gì đối với việc thực hiện mục tiêu phát triển kinh tế, xem xét những lợi ích kinh tế xã hội do việc thực hiện dự án đem lại. Điều này giữ vai trò quyết định để các cấp có thẩm quyền cho phép đầu tư.

Lợi ích kinh tế xã hội của dự án là chênh lệch giữa các lợi ích mà nền kinh tế và xã hội thu được so với các chi phí mà nền kinh tế và xã hội đã phải bỏ ra khi thực hiện dự án.

Lợi ích kinh tế xã hội của dự án được đánh giá thông qua những chỉ tiêu sau:

- Giá trị gia tăng của dự án.
- Đóng góp cho ngân sách nhà nước.

**Lập dự án tiền khả thi xây dựng cửa hàng số 3 cho Công ty TNHH Thương mại  
Chấn Phong (Thực hiện công tác tư vấn của Công ty TNHH  
Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh)**

---

- Việc làm và thu nhập cho người lao động.

#### **1.4 Thẩm định dự án đầu tư**

Thẩm định dự án đầu tư là tổ chức xem xét phải đánh giá một cách khách quan, có khoa học, toàn diện về nội dung cơ bản và các yếu tố ảnh hưởng trực tiếp đến tính khả thi của một dự án, để giúp cho việc ra quyết định cấp giấy phép đầu tư được đúng đắn.

Thực ra, việc thẩm định sơ bộ đã diễn ra trong tất cả các bước nghiên cứu của dự án, nhưng thẩm định chính thức chỉ diễn ra sau khi dự án nghiên cứu khả thi được hình thành và hồ sơ dự án có đầy đủ các tài liệu theo yêu cầu các cơ quan thẩm định, phù hợp với quy định của nhà nước.

Hiện nay, thẩm định dự án đầu tư phải tuân theo quy chế lập, thẩm định xét duyệt thiết kế công trình xây dựng, ban hành kèm theo quyết định 497 / BXD - VKT ngày 18/09/1996.

Chi phí thẩm định dự án được tính dựa theo bảng chi phí thẩm định và tư vấn đầu tư xây dựng như quyết định 501/BXD-VKT ngày 18/09/1996.

Nội dung thẩm định cũng như phân tích dự án bao gồm:

- Phân tích về mặt kỹ thuật: Nhằm xác định về mặt kỹ thuật và quy trình sản xuất, địa điểm sản xuất, các nhu cầu để sản xuất một cách tối ưu, phù hợp nhất với điều kiện hiện có mà vẫn đảm bảo về chất lượng và số lượng sản phẩm.

- Phân tích thị trường: Nhằm lựa chọn mục tiêu và quy mô của dự án.

- Phân tích tài chính: Đứng trên quan điểm của chủ đầu tư để xem xét những khoản thu của dự án có bù đắp được chi phí hoặc có lãi không.



**Lập dự án tiền khả thi xây dựng cửa hàng số 3 cho Công ty TNHH Thương mại  
Chấn Phong (Thực hiện công tác tư vấn của Công ty TNHH  
Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh)**

---

- Phân tích kinh tế: Đứng trên góc độ quốc gia để xem xét, đánh giá hiệu quả của dự án.

- Phân tích chính trị: Vấn đề này thường không được nói trong dự án, nhưng phải phân tích tranh thủ được sự ủng hộ của các cấp có thẩm quyền.

- Phân bổ lợi nhuận: Xem xét đánh giá ai được lợi, ai bị thiệt hại do dự án và có sự ủng hộ hay chống đối không.

- Luật lệ địa phương: Xem xét quá trình lập dự án có vi phạm pháp luật nhà nước hoặc phong tục tập quán của địa phương không.

Trên đây là phần trình bày nội dung của một dự án nghiên cứu tiền khả thi, cũng như các phương pháp đánh giá phân tích mọi mặt của nó. Tuy nhiên, tùy thuộc vào từng ngành, từng quy mô của dự án, tùy thuộc vào từng điều kiện cụ thể mà các nội dung này có thể đề cập đơn giản hoặc nhấn mạnh, tập trung đến những nét đặc thù riêng. Vấn đề quan trọng là nội dung của dự án phải được nghiên cứu sâu hơn, chi tiết hơn các khía cạnh mà khi xem xét cơ hội đầu tư đã lựa chọn. Đối với các cơ hội đầu tư có quy mô nhỏ, không phức tạp về mặt kỹ thuật và triển vọng đem lại hiệu quả là rõ ràng thì có thể bỏ qua giai đoạn nghiên cứu tiền khả thi.

**Lập dự án tiền khả thi xây dựng cửa hàng số 3 cho Công ty TNHH Thương mại  
Chấn Phong (Thực hiện công tác tư vấn của Công ty TNHH  
Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh)**

---

**CHƯƠNG II: GIỚI THIỆU VỀ CÔNG TY TNHH TƯ VẤN QUẢN LÝ VÀ  
ĐÀO TẠO LÊ MẠNH VÀ NHIỆM VỤ LẬP DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG  
CỬA HÀNG SỐ 3 CHO CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI CHẤN PHONG**

**2.1 Giới thiệu về Công ty TNHH Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh.**

**2.1.1 Sơ lược quá trình hình thành và phát triển Công ty TNHH Tư vấn  
quản lý và đào tạo Lê Mạnh.**

Công ty TNHH Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh được thành lập từ ngày 17 tháng 10 năm 2009 theo Giấy CNĐKKD số: 0204003226 do phòng ĐKKD sở KHĐT HP cấp ngày 17/10/09

Tên Công ty: **Công ty TNHH Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh**

Tên giao dịch: **LE MANH MANAGEMENT CONSULTANT AND  
TRANING COMPANY LIMITED.**

Tên viết tắt: **CTM**

Địa chỉ trụ sở chính: 19/109 Nguyễn Bình Khiêm - Phường Đằng Giang -  
Quận Ngô Quyền - Thành phố Hải Phòng

Mã số thuế: 0200996934

Điện thoại: 0313.261355

Fax: 0313.261358

Email: [ctm.manhledinh@gmail.com](mailto:ctm.manhledinh@gmail.com)

Website: [www.lemanh.com.vn](http://www.lemanh.com.vn)

Vốn điều lệ: 500.000.000 đồng

Chủ tịch kiêm Giám đốc: Ông **Lê Đình Mạnh**

**Lập dự án tiền khả thi xây dựng cửa hàng số 3 cho Công ty TNHH Thương mại  
Chấn Phong (Thực hiện công tác tư vấn của Công ty TNHH  
Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh)**

---

Chính thức đưa vào hoạt động từ ngày 17/10/2009 với giấy CNĐKKD số: 0204003226 do phòng ĐKKD sở KHĐT HP cấp ngày 17/10/2009, đến nay công ty CTM đã hoạt động được nửa năm.

Với thời gian chưa thể coi là dài nhưng hoạt động của công ty khá phong phú. Với đội ngũ nhân viên có chuyên môn, nhanh nhẹn nhiệt tình, hiệu quả công việc của công ty luôn ở mức cao.

Tuy mới gia nhập thị trường nhưng bằng phong cách phục vụ chuyên nghiệp, với chất lượng và hiệu quả công việc luôn ổn định công ty CTM đã gây được uy tín nhất định và được nhiều chủ doanh nghiệp biết đến.

### **2.1.2 Hoạt động sản xuất kinh doanh, dịch vụ của Công ty TNHH Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh.**

#### **2.1.2.1 Lĩnh vực tư vấn:**

- Tư vấn quản lý doanh nghiệp.
- Tư vấn thành lập doanh nghiệp.
- Tư vấn thay đổi đăng ký kinh doanh.
- Tư vấn chuyển đổi loại hình doanh nghiệp.
- Tư vấn xây dựng hệ thống văn bản nội bộ.
- Tư vấn dự án đầu tư.
- Tư vấn xây dựng chiến lược kinh doanh.
- Tư vấn xây dựng hệ thống tiêu thụ hàng hóa.
- Tư vấn chuyển giao kiến thức, công nghệ.
- Tư vấn và tuyển dụng nhân sự.
- Tư vấn nghề nghiệp.
- Nghiên cứu thị trường.
- Phân tích hoạt động sản xuất kinh doanh.

**Lập dự án tiền khả thi xây dựng cửa hàng số 3 cho Công ty TNHH Thương mại  
Chấn Phong (Thực hiện công tác tư vấn của Công ty TNHH  
Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh)**

---

**2.1.2.2 Lĩnh vực đào tạo:**

- Quản trị doanh nghiệp
- Tài chính – kế toán – thuế
- Lập và phân tích dự án đầu tư
- Chứng khoán
- Tin học ứng dụng
- Ngoại ngữ
- Kỹ năng nghề nghiệp.

**2.1.2.3 Thương mại và dịch vụ khác:**

- Thiết kế website và cung cấp phần mềm máy tính
- Quảng cáo xúc tiến thương mại
- Kinh doanh thiết bị, văn phòng phẩm.
- Kinh doanh thiết bị điện, vật liệu điện
- Dịch vụ hoa tươi nghệ thuật cao cấp.

**2.1.3 Cơ cấu tổ chức của Công ty TNHH Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh.**

**2.1.3.1 Tình hình nhân sự**

*Tổng số lao động:* 12 lao động. Trong đó:

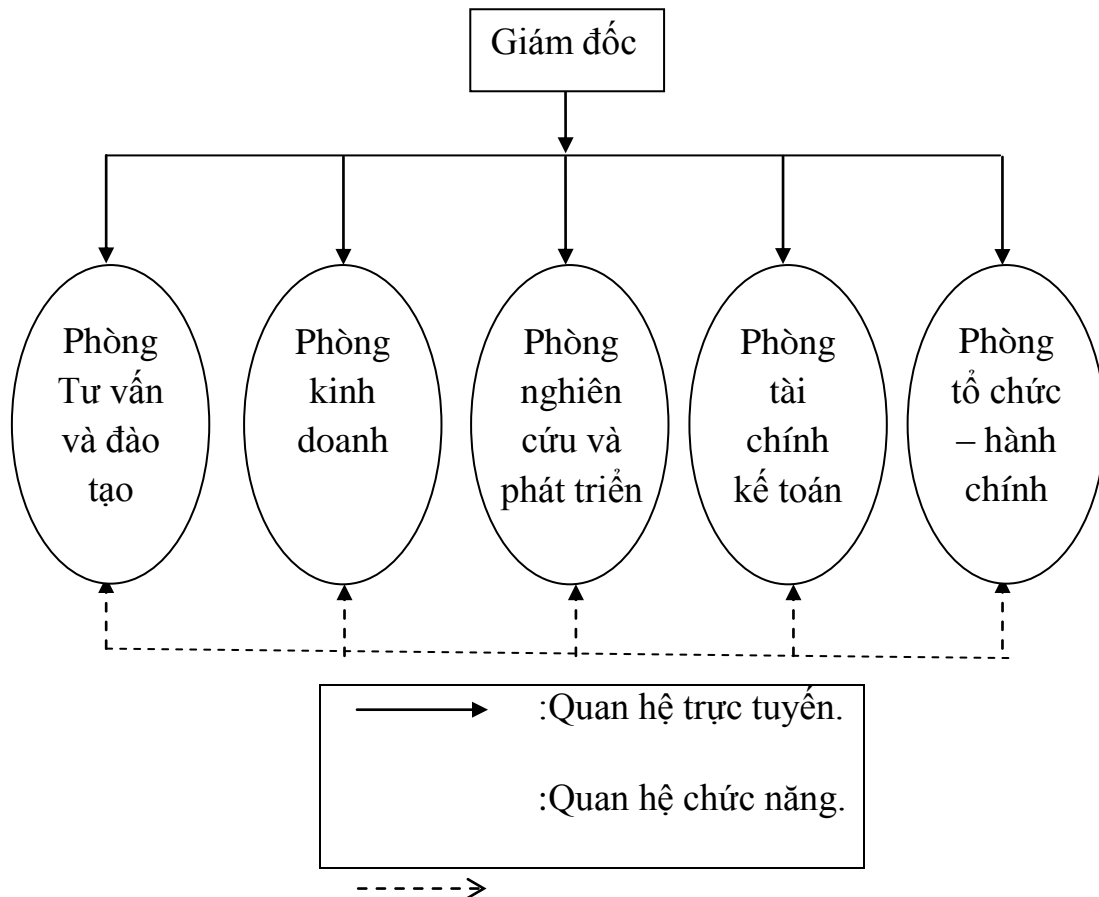
- Lao động chính thức: 7 nhân viên
- Lao động mùa vụ: 5 nhân viên
- Cộng tác viên.

**Lập dự án tiền khả thi xây dựng cửa hàng số 3 cho Công ty TNHH Thương mại  
Chấn Phong (Thực hiện công tác tư vấn của Công ty TNHH  
Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh)**

---

**2.1.3.2 Sơ đồ cơ cấu tổ chức các phòng ban**

**Sơ đồ 1: Cơ cấu tổ chức các phòng ban của Công ty TNHH Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh**



**2.2 Nhiệm vụ lập dự án tiền khả thi xây dựng cửa hàng số 3 cho Công ty TNHH Thương mại Chấn Phong**

Từ khi em bắt đầu về thực tập tại Công ty TNHH Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh - là 1 nhân viên của Phòng Nghiên cứu phát triển em đã được thực sự tiếp cận thực tế công việc, trực tiếp tham gia và thực hiện 1 số nhiệm vụ trong các gói sản phẩm Công ty TNHH Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh. Ví dụ như: “Dịch vụ hoa tươi nghệ thuật cao cấp”, gói sản phẩm “Nghiên cứu thị trường” và “Lập dự án đầu tư xây dựng cửa hàng số 3” cho Cty TNHH Thương mại Chấn Phong”...

***Lập dự án tiền khả thi xây dựng cửa hàng số 3 cho Công ty TNHH Thương mại  
Chấn Phong (Thực hiện công tác tư vấn của Công ty TNHH  
Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh)***

---

Ngay sau khi hiệu trưởng Đại học Dân lập Hải Phòng GS.TS.NGƯT Trần Hữu Nghị giao đề tài khoá luận tốt nghiệp ngày 13 tháng 4 năm 2010, Giám đốc Lê Mạnh đã kí quyết định giao cho em làm nhiệm vụ “Lập dự án tiền khả thi xây dựng cửa hàng số 3 cho Công ty TNHH thương mại Chấn Phong” vào ngày 14 tháng 04 năm 2010.

*Lập dự án tiền khả thi xây dựng cửa hàng số 3 cho Công ty TNHH Thương mại  
Chấn Phong (Thực hiện công tác tư vấn của Công ty TNHH  
Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh)*

---

**CHƯƠNG III: LẬP DỰ ÁN TIỀN KHẢ THI XÂY DỰNG CỬA HÀNG SỐ 3  
CHO CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI CHẤN PHONG  
THỰC HIỆN CÔNG TÁC TƯ VẤN CỦA CÔNG TY TNHH TƯ VẤN  
QUẢN LÝ VÀ ĐÀO TẠO LÊ MẠNH**

**3.1 Giới thiệu về công ty TNHH Thương mại Chấn Phong:**

**3.1.1 Quá trình hình thành và phát triển:**

Trước đây, tiền thân của Công ty TNHH Thương mại Chấn Phong là cửa hàng là 78 Tôn Đản với diện tích sử dụng là 50m<sup>2</sup>. Giám đốc công ty – Bà Phạm Thu Thủy vừa là người quản lý vừa là người trực tiếp bán hàng cùng với nhân viên bán hàng.

Gần đây, cùng sự tư vấn của Công ty Lê Mạnh, giám đốc công ty Chấn Phong đã chuyển đổi tư duy, muốn phát triển doanh nghiệp cả về chiều rộng lẫn chiều sâu. Phát triển doanh nghiệp theo chiều rộng có nghĩa là sẽ mở thêm nhiều cửa hàng với nhiều hình thức bán hàng, mở rộng thị trường tiêu thụ, tìm kiếm thêm khách hàng mới. Về chiều sâu, Công ty sẽ xây dựng cơ cấu tổ chức bài bản, đồng thời xây dựng những nội quy quy định trong Công ty, xây dựng và hướng nhân viên trong Công ty làm việc theo quy trình chuẩn, tuyển dụng, đào tạo tập huấn các cán bộ nhân viên trong Công ty với mục đích tổ chức kinh doanh và kiểm soát các hoạt động của Công ty một cách hiệu quả và khoa học. Để thực hiện chiến lược này, cuối năm 2009, một tòa nhà 4 tầng với diện tích sử dụng trên 200 m<sup>2</sup> đã được đưa vào sử dụng với mục đích vừa là cửa hàng vừa là văn phòng làm việc của Công ty, đồng thời sử dụng 01 cơ sở tại Tổ 54 Đông Hải - Hải Phòng với diện tích 450 m<sup>2</sup> dùng làm kho chứa hàng hoá và dự tính cơ sở số 58 Trần Nhân Tông làm cửa hàng số 03. Trên thực tế thì cửa hàng số 58 Trần Nhân Tông được đưa vào hoạt động từ tháng 10/2008 nhưng hoạt động được 01 tháng thì phải đóng cửa do Giám đốc chưa có khả năng quản lý được nhiều cửa hàng, hiện tại cơ sở này đang

**Lập dự án tiền khả thi xây dựng cửa hàng số 3 cho Công ty TNHH Thương mại  
Chấn Phong (Thực hiện công tác tư vấn của Công ty TNHH  
Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh)**

---

bỏ không. Chính vì vậy Giám đốc Công ty TNHH Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh và Giám đốc Công ty TNHH Thương mại Chấn Phong đã có 1 cuộc trao đổi về việc Công ty Lê Mạnh sẽ nhận hợp đồng tư vấn lập dự án tiền khả thi xây dựng cửa hàng số 3 tại địa điểm số 58 Trần Nhân Tông cho Công ty Chấn Phong.

### **3.1.2 Tình hình nhân sự**

Hiện nay Công ty TNHH Thương mại Chấn Phong đang hoạt động với bộ máy nhân sự gồm 8 người:

<b>ST T</b>	<b>Họ tên</b>	<b>Chức vụ - Công việc chính</b>	<b>Hình thức lao động</b>	<b>Trình độ</b>	<b>Độ tuổi</b>
1	Phạm Thu Thủy	- Giám đốc - Quản lý mọi hoạt động của Công ty - Bán hàng, thu tiền hàng, mua hàng, lập báo giá, ...		Đang theo học lớp kỹ năng quản lý trong doanh nghiệp	35
2	Hoàng Đức Long	- Hỗ trợ giám đốc - Lái xe, giao hàng, bán hàng, nhập hàng,....	Lao động chính thức	Đang theo học lớp kỹ năng quản lý trong doanh nghiệp	37
3	Bùi Thị Ngát	- Nhân viên bán hàng chính tại Số 1 Kỳ Kon - Nhập hàng	Lao động chính thức	Cử nhân	24
4	Nguyễn Hồng Anh	- Kế toán - Bán hàng	Lao động chính thức	Cử nhân	27



**Lập dự án tiền khả thi xây dựng cửa hàng số 3 cho Công ty TNHH Thương mại  
Chấn Phong (Thực hiện công tác tư vấn của Công ty TNHH  
Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh)**

5	Phạm Thị Nga	- Bán hàng chính tại 78 Tôn Đản	Lao động chính thức		40
6	Bùi Văn Ninh	- Phụ bán hàng tại 78 Tôn Đản	Lao động thời vụ	Sinh viên năm thứ 4 - ĐH Hàng Hải	
7	Đặng Khắc Thiện	- Phụ bán hàng, vận chuyển hàng	Lao động thời vụ	Sinh viên năm 1 – ĐH Hàng Hải	
8	Nguyễn Văn Đạt	- Phụ bán hàng, vận chuyển hàng	Lao động thời vụ	Sinh viên năm 1 – ĐH Hàng Hải	

### 3.1.3 Về tình hình tài chính:

**Bảng thuyết minh báo cáo tài chính và bảng cân đối kế toán năm 2008 và 2009:**

**Nhận xét đánh giá:**

#### a. Các hệ số về khả năng thanh toán:

**+ Hệ số thanh toán hiện tại:**

$$\text{Hệ số khả năng thanh toán hiện tại} = \frac{\text{Tài sản lưu động}}{\text{Nợ ngắn hạn}}$$

Cuối năm 2008 hệ số khả năng thanh toán hiện tại là:

$$1,248,706,903 / 729,693,218 = 1.171$$

Cuối năm 2009 hệ số này là

**Lập dự án tiền khả thi xây dựng cửa hàng số 3 cho Công ty TNHH Thương mại  
Chấn Phong (Thực hiện công tác tư vấn của Công ty TNHH  
Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh)**

---

$$1,139,324,208 / 970,082,426 = 1.175$$

Nhìn chung công ty vẫn đảm bảo khả năng thanh toán các khoản nợ ngắn hạn của mình.

**+ Hệ số khả năng thanh toán nhanh:**

$$\text{Hệ số khả năng thanh toán nhanh} = \frac{(\text{Tài sản lưu động} - \text{Hàng tồn kho})}{\text{Nợ ngắn hạn}}$$

$$\text{Năm 2008 hệ số thanh toán nhanh} = \frac{(1,248,706,903 - 1,010,827,265)}{729,693,218} = 0.325$$

$$\text{Năm 2009 hệ số thanh toán nhanh} = \frac{(1,139,324,208 - 674,283,322)}{970,082,426} = 0.479$$

Lượng tồn kho của Công ty cao làm giảm khả năng thanh toán nhanh các khoản nợ ngắn hạn. Nhận thấy điều này có thể làm công ty gặp khó khăn khi các khoản vay ngắn hạn đến hạn trả nên năm 2009 công ty đã có sự điều chỉnh lượng hàng tồn kho giảm từ 1,010,827,265 đ năm 2008 xuống 674,283,322 đ năm 2009 đồng thời phải thu khách hàng tăng năm 2009 là 362,475,000 đ tăng 239,326,049 đ so với năm trước đã làm tăng khả năng thanh toán nhanh của công ty.

**b. Hệ số về khả năng hoạt động:**

**+ Hệ số thu hồi nợ trung bình:**

Kỳ thu hồi nợ trung bình = Các khoản phải thu/Doanh số bán chịu hàng năm/360 ngày

**+ Hệ số thanh toán trung bình:**

Thời hạn thanh toán trung bình = Các khoản phải trả /Tiền mua hàng chịu hàng năm/360 ngày

**Lập dự án tiền khả thi xây dựng cửa hàng số 3 cho Công ty TNHH Thương mại  
Chấn Phong (Thực hiện công tác tư vấn của Công ty TNHH  
Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh)**

---

+ Hệ số hàng tồn kho:

$$\text{Hệ số hàng tồn kho} = \frac{\text{Giá vốn hàng bán}}{\text{Hàng tồn kho}}$$

Chỉ tiêu	Năm 2008	Năm 2009
Hệ số hàng tồn kho	1.56	3.9

Hệ số hàng tồn năm 2009 cho thấy lượng hàng đã bán trong năm cao gấp 3.9 lần hàng tồn trong kho. Lượng hàng tồn kho là 674,283,322 đ giảm 336,543,943 đ so với năm trước cho thấy tình hình hàng bán của Công ty là hiệu quả.

**c. Hệ số về khả năng sinh lời:**

+ Hệ số tổng lợi nhuận:

$$\text{Hệ số tổng lợi nhuận} = \frac{\text{Doanh thu} - \text{Giá vốn hàng bán}}{\text{Doanh thu}}$$

$$\text{Hệ số tổng lợi nhuận năm 2008} = \frac{(1,669,949,205 - 1,577,430,517)}{1,669,949,205} = 5.54\%$$

$$\text{Hệ số tổng lợi nhuận năm 2009} = \frac{(3,022,270,075 - 2,635,156,928)}{3,022,270,075} = 12.8\%$$

Hệ số tổng lợi nhuận năm 2009 tăng 7.26% so với năm 2008 cho thấy công ty sử dụng chi phí lao động và chi phí nguyên vật liệu có hiệu quả gấp 2.3 lần năm 2008.

+ Hệ số lợi nhuận hoạt động:

$$\text{Mức lãi hoạt động} = \frac{\text{EBIT}}{\text{Doanh thu}}$$

**Lập dự án tiền khả thi xây dựng cửa hàng số 3 cho Công ty TNHH Thương mại  
Chấn Phong (Thực hiện công tác tư vấn của Công ty TNHH  
Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh)**

Chỉ tiêu	Năm 2008	Năm 2009
Mức lãi hoạt động	0.0065 (0.65%)	0.0195 (2%)

So với năm 2008 mức lãi hoạt động của công ty tăng gấp 3 lần. 100 đồng doanh thu mang lại 2 đồng lợi nhuận trước thuế và lãi vay.

**+ Hệ số lợi nhuận ròng:**

$$\text{Mức lãi ròng} = \text{Lợi nhuận ròng} / \text{Doanh số}$$

Chỉ tiêu	Năm 2008	Năm 2009
Mức lãi ròng	0.45%	1.46%

Mức lãi ròng năm 2009 tăng 3.24 lần so với năm 2008. 100 đồng doanh thu mang lại 1.46 đồng lợi nhuận sau thuế.

**+ Hệ số thu nhập trên đầu tư ROI**

$$\text{ROI} = \frac{\text{Lợi nhuận sau thuế}}{\text{Tổng tài sản}} = \frac{\text{Lợi nhuận sau thuế}}{\text{Doanh thu}} \times \frac{\text{Doanh thu}}{\text{Tổng tài sản}}$$

$$\text{Năm 2008: ROI} = \frac{7,835,102}{1,258,446,907} = \frac{7,835,102}{1,669,949,205} \times \frac{1,669,949,205}{1,258,446,907} = 0.62\%$$

$$\text{Năm 2009: ROI} = \frac{44,089,158}{1,542,925,273} = \frac{44,089,158}{3,022,270,075} \times \frac{3,022,270,075}{1,542,925,273} = 2.86\%$$

Điều này cho thấy năm 2009 Công ty sử dụng tài sản hiệu quả hơn năm 2008 là 4.6 lần.

**Lập dự án tiền khả thi xây dựng cửa hàng số 3 cho Công ty TNHH Thương mại  
Chấn Phong (Thực hiện công tác tư vấn của Công ty TNHH  
Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh)**

---

**d. Hệ số nợ:**

$$\text{Hệ số nợ} = \frac{\text{Tổng nợ}}{\text{Tổng tài sản}}$$

Chỉ tiêu	Năm 2008	Năm 2009
Hệ số nợ	0.58	0.63

Năm 2009 công ty sử dụng nợ hiệu quả hơn năm 2008

Nhìn vào bảng báo cáo kết quả kinh doanh mà Công ty cung cấp thì kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty Chấn Phong có nhiều biến đổi theo chiều hướng tốt và không có vấn đề gì cần tư vấn thêm. Tuy nhiên trên thực tế tìm hiểu nội cộm một số vấn đề mà một số chỉ tiêu trong Bảng báo cáo trên không phản ánh đúng thực tế kết quả kinh doanh của Chấn Phong.

*Thứ nhất:* Tiền vay ngắn hạn (phản ánh trong Bảng cân đối kế toán) mà Công ty vay của Giám đốc với lãi suất 0%, làm cho Công ty không phải chịu chi phí tài chính.

*Thứ hai:* Giám đốc dùng tài sản cá nhân để phục vụ mục đích kinh doanh của Công ty, như vậy chi phí khấu hao tài sản cố định (kho Nguyễn Bình Khiêm và Số 58 Trần Nhân Tông) không được tính đến trong Báo cáo kết quả kinh doanh.

Vì những lý do trên khiến lợi nhuận sau thuế của Công ty phản ánh trong bảng Báo cáo kết quả kinh doanh lớn hơn nhiều so với lợi nhuận thực tế mà Công ty nhận được.

Do đó trong quá trình viết dự án xây dựng cửa hàng số 3 cho Công ty TNHH Thương mại Chấn Phong, sau khi trực tiếp trao đổi ý kiến với giám đốc Lê Mạnh và giám đốc Chấn Phong em đã xây dựng 2 phương án như sau.

**Lập dự án tiền khả thi xây dựng cửa hàng số 3 cho Công ty TNHH Thương mại  
Chấn Phong (Thực hiện công tác tư vấn của Công ty TNHH  
Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh)**

---

Phương án 1 là sử dụng ngôi nhà số 58 Trần Nhân Tông mở cửa hàng số 3 cho công ty TNHH Thương mại Chấn Phong.

Phương án 2 là sẽ không bán toàn bộ mảnh đất số 54 và 58 Trần Nhân Tông, thanh toán nợ đồng thời mua ô tô bán tải xây dựng kiosk bán hàng tại xưởng của khách hàng.

Sau đây em xin trình bày cụ thể dự án và các phương án đã xây dựng.

### **3.2 Dự án tiền khả thi xây dựng cửa hàng số 3 Công ty TNHH Thương mại Chấn Phong**

#### **3.2.1 Mở đầu**

##### **3.2.1.1 Lời mở đầu**

Hoà mình cùng sự phát triển của cả nước, thành phố Hải Phòng cũng khẳng định mình với những bước đi lớn mạnh và chắc chắn. Tổng kết thực hiện nhiệm vụ kinh tế - xã hội năm 2009:

- Tốc độ tăng trưởng GDP thành phố đạt kế hoạch đề ra (13%) cao gần gấp 1,5 lần so với tốc độ tăng trưởng GDP chung của cả nước. Hầu hết các ngành, lĩnh vực đều hoàn thành và hoàn thành vượt mức kế hoạch đề ra như: thương mại, viễn thông, nông nghiệp, thủy sản, sản lượng hàng hóa qua cảng, thực hiện vốn đầu tư phát triển, thu ngân sách nhất là thu hải quan, tín dụng; cơ cấu kinh tế chuyển dịch theo đúng hướng.

- Giá trị sản xuất công nghiệp trên địa bàn ước 38.480,4 tỷ đồng, tăng 7,7% so cùng kỳ, bằng 97,9% kế hoạch năm; trong đó: khu vực doanh nghiệp nhà nước tăng 0,8%, bằng 94,5% kế hoạch; khu vực ngoài nhà nước tăng 10,6%, bằng 100,5% kế hoạch; khu vực có vốn đầu tư nước ngoài tăng 9%, bằng 97,7% kế

**Lập dự án tiền khả thi xây dựng cửa hàng số 3 cho Công ty TNHH Thương mại  
Chấn Phong (Thực hiện công tác tư vấn của Công ty TNHH  
Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh)**

---

hoạch. Do ảnh hưởng của khủng hoảng kinh tế, hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp gặp nhiều khó khăn, thị trường tiêu thụ thu hẹp; một số dự án đầu tư sản xuất công nghiệp trọng điểm chậm tiến độ, không đưa vào hoạt động theo kế hoạch (có 19 dự án sản xuất công nghiệp mới đi vào hoạt động, đóng góp vào tăng trưởng giá trị sản xuất công nghiệp 1,6%).

- Hoạt động thương mại - dịch vụ: Tổng mức bán lẻ hàng hoá và doanh thu dịch vụ ước tăng 22,1% so với cùng kỳ; đạt 105,5% kế hoạch. Tổng kim ngạch xuất khẩu ước 1.687 triệu USD, tăng 11,7% so với cùng kỳ, đạt 101% kế hoạch (trong đó hàng dệt may và giày dép chiếm 30,4% giá trị kim ngạch xuất khẩu); Tổng kim ngạch nhập khẩu ước 1.655 triệu USD, giảm 14,3 % so với cùng kỳ, đạt 80,2% kế hoạch. Sản lượng hàng qua các cảng trên địa bàn thành phố ước 32,5 triệu tấn, tăng 13,7%, đạt 101,6% kế hoạch (tỷ lệ hàng container qua cảng chiếm 63%). Vận tải: Vận chuyển hàng hoá trên địa bàn ước tăng 2,3% về tấn, luân chuyển hàng hoá tăng 10,6% về tấn km so cùng kỳ; doanh thu vận tải hàng hóa giảm 29,4% so với cùng kỳ. Vận chuyển hành khách tăng 4,7% về người và 1,8% về người km; doanh thu vận tải hành khách tăng 9,6% so với cùng kỳ. Bưu chính viễn thông: số thuê bao điện thoại phát triển mới trong năm ước đạt 1,4 triệu thuê bao, tăng 200% so với cùng kỳ; thuê bao Internet ước tăng thêm 18.500 thuê bao. Tổng lượng khách du lịch đến Hải Phòng ước tăng 6,2% vượt kế hoạch; trong đó khách quốc tế giảm 5,8% so với cùng kỳ và bằng 90,4% kế hoạch. Tổng doanh thu khách sạn, nhà hàng, du lịch, dịch vụ ước tăng 2,5% so với cùng kỳ.

- Huy động nguồn lực cho đầu tư phát triển: Tổng vốn đầu tư phát triển trên địa bàn thành phố cả năm ước thực hiện 27.410 tỷ đồng, tăng 10,5% so cùng kỳ, trong đó: trung ương quản lý 8.404,8 tỷ đồng, tăng 25,9%; địa phương 15.114,4 tỷ đồng, tăng 6%; khu vực có vốn đầu tư nước ngoài 3.890,6 tỷ đồng, tăng 0,7% so

**Lập dự án tiền khả thi xây dựng cửa hàng số 3 cho Công ty TNHH Thương mại  
Chấn Phong (Thực hiện công tác tư vấn của Công ty TNHH  
Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh)**

---

cùng kỳ. Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài ước thu hút 120 triệu USD, bằng 60% kế hoạch; Tính đến nay trên địa bàn thành phố có 282 dự án FDI còn hiệu lực với số vốn đăng ký 4.262 triệu USD, vốn thực hiện đạt 45% tổng vốn đăng ký. Công tác thẩm định dự án đầu tư: đã thẩm định phê duyệt 123 dự án đầu tư, trong đó: 72 dự án duyệt mới với tổng mức đầu tư là 2.795,2 tỷ đồng; 51 dự án điều chỉnh tăng vốn với tổng vốn đầu tư là 1.522,78 tỷ đồng. Công tác phát triển doanh nghiệp: ước cả năm cấp chứng nhận đăng ký kinh doanh cho 3.365 doanh nghiệp với số vốn đăng ký 11.264,7 tỷ đồng, tăng 11,24% về số doanh nghiệp và giảm 38,73% về vốn so với cùng kỳ. Công tác hậu kiểm doanh nghiệp được tập trung chỉ đạo, tạo môi trường kinh doanh lành mạnh, bình đẳng cho các doanh nghiệp, trong năm 2009 đã tiến hành thu hồi giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của 500 doanh nghiệp.

Với những kết quả khả quan như trên, Công ty TNHH Thương mại Chấn Phong đã và đang xem xét những cơ hội đầu tư mở rộng thị trường tiêu thụ sản phẩm đá cắt, đá mài... của mình phục vụ khách hàng là các cơ sở sản xuất cơ khí, đồ gỗ, mỹ nghệ, nội thất và nhôm kính. Tiêu biểu nhất là khả năng mở thêm 1 cửa hàng số 3 trên địa bàn quận Kiến An – nơi mà dường như số lượng các nhà cung cấp những mặt hàng tương tự Chấn Phong còn khá khiêm tốn. Theo số liệu điều tra thị trường của Công ty TNHH Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh trên địa bàn Kiến An hiện có hơn 100 cơ sở sản xuất cơ khí, đồ gỗ, nhôm kính vừa và nhỏ nhưng mới chỉ có gần chục cơ sở tư nhân nhỏ lẻ cung cấp vật tư đầu vào là đá mài, đá cắt, giấy vải ráp, keo như: Cửa hàng Bà Sáu, Cửa hàng Giang Mai ngã 4 An Dương ... sản phẩm của những nhà cung cấp này đa số còn chưa phong phú và giá cả là tương đối cao so với Chấn Phong.

### **3.2.1.2 Chủ đầu tư**

Tên công ty: Công ty TNHH thương mại Chấn Phong.



**Lập dự án tiền khả thi xây dựng cửa hàng số 3 cho Công ty TNHH Thương mại  
Chấn Phong (Thực hiện công tác tư vấn của Công ty TNHH  
Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh)**

---

Tên giao dịch: Công ty TNHH thương mại Chấn Phong.

Tên viết tắt: CHANPHONG TRADING CO.,LTD.

Đăng kí kinh doanh số: 0202002380 do Sở kế hoạch và đầu tư Hải Phòng cấp ngày 5 tháng 1 năm 2005.

Địa chỉ trụ sở chính: Số 78 Tôn Đản, Phạm Hồng Thái, quận Hồng Bàng, Hải Phòng.

Điện thoại:031.3839701.

Email: [tmchanphong.co@gmail.com](mailto:tmchanphong.co@gmail.com).

Ngành, nghề đăng ký kinh doanh:

- Kinh doanh đá công nghiệp, đá dân dụng, đá mài, đá cắt, vật liệu mài, via nhám cuộn, nhám vòng, nhám xếp, keo.
- Kinh doanh vật liệu xây dựng, thiết bị máy công– nông nghiệp, cơ khí, khoá, thiết bị ngành may, phụ liệu may mặc.
- Sản xuất keo, vải nhám.
- Dịch vụ thương mại, dịch vụ xuất nhập khẩu.
- Đại lý, mua bán, ký gửi hàng hoá.

Vốn điều lệ: 500.000.000 đồng.

Giám đốc: Bà Phạm Thu Thủy.

### **3.2.1.3 Căn cứ pháp lý**

- Bộ Luật Hình sự, Bộ Luật tố tụng hình sự, Bộ Luật dân sự, Luật Thương mại.

**Lập dự án tiền khả thi xây dựng cửa hàng số 3 cho Công ty TNHH Thương mại  
Chấn Phong (Thực hiện công tác tư vấn của Công ty TNHH  
Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh)**

---

- Nghị định số 16/2005/NĐ-CP của Chính Phủ về Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình.
- Nghị định số 99/2007/NĐ-CP của Chính Phủ về Quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình.
- Nghị định số 126/2004/NĐ-CP, ngày 26/5/2004 của Chính Phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng, quản lý công trình hạ tầng đô thị và quản lý sử dụng nhà.
- Thông tư số 05/2007/TT-BXD ngày 25/7/2007 của Bộ Xây dựng hướng dẫn lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình.

#### **3.2.1.4 Sự cần thiết đầu tư**

Thành phố Hải Phòng đang từng ngày từng giờ đổi mới và phát triển lên những tầm cao mới. Trong chiến lược phát triển đô thị quốc gia, thành phố Hải Phòng được xác định là một trong những thành phố trung tâm quốc gia nằm trong vùng kinh tế trọng điểm Bắc Bộ và đồng bằng Sông Hồng. Ngành công nghiệp đóng tàu là 1 ngành công nghiệp mũi nhọn của thành phố với khá nhiều những ngành công nghiệp phụ trợ theo nó là 1 đích ngắm hấp dẫn của những nhà cung cấp vật tư như Chấn Phong. Với nỗ lực không ngừng vươn lên tiếp nhận và làm chủ những kỹ thuật công nghệ sản xuất tiên tiến hiện đại, các nhà máy đóng tàu Hải Phòng đã dần khẳng định được thương hiệu và vị thế của mình trong nước cũng như trên trường quốc tế. Chỉ trong một thời gian ngắn, ngành đóng tàu Hải Phòng và Tổng công ty CNTT Việt Nam đã có những bước tiến dài vượt bậc bằng việc cho ra đời hàng loạt tàu hàng có trọng tải lớn. Từ chỗ chỉ đóng được những con tàu vận tải cỡ nhỏ từ 400 đến 1.400 tấn, đến nay những người thợ Hải Phòng đã đóng được những tàu biển lớn có trọng tải lớn, chất lượng cao, mẫu mã đẹp đạt

**Lập dự án tiền khả thi xây dựng cửa hàng số 3 cho Công ty TNHH Thương mại  
Chấn Phong (Thực hiện công tác tư vấn của Công ty TNHH  
Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh)**

---

tiêu chuẩn kiểm định nghiêm ngặt của hàng hải quốc tế từ 22.500 tấn đến 36.000 tấn và 53.000 tấn xuất khẩu ra thị trường nước ngoài. Không chỉ công nghiệp mà những ngành tiểu thủ công nghiệp như chế biến lâm sản, đồ gỗ mỹ nghệ và nội thất đang ở thế tăng trưởng mạnh trong những năm vừa qua sẽ là tiền đề vững chắc để các nhà cung cấp vật tư đầu vào như Chấn Phong áp dụng thực hiện những kế hoạch mở rộng thị trường tiêu thụ.

Thêm vào đó theo quy hoạch của thành phố Hải Phòng đến năm 2010 và 2020:

- Ngành công nghiệp cơ khí đạt tốc độ tăng trưởng giá trị sản xuất công nghiệp bình quân/năm giai đoạn 2006-2010 là hơn 23,21%; giai đoạn 2011-2015 là 23,59%; giai đoạn 2016-2020 là 21,33%. Phát triển ngành cơ khí đóng tàu với công nghiệp phụ trợ đồng bộ, phát triển ngành cơ khí chế tạo máy móc thiết bị kể cả máy móc thiết bị điện, sản phẩm cơ khí siêu trường, siêu trọng và sản phẩm cơ khí tiêu dùng.

- Phát triển tiểu thủ công nghiệp và làng nghề: Tốc độ tăng trưởng bình quân giá trị sản xuất công nghiệp của tiểu thủ công nghiệp và làng nghề giai đoạn 2006-2010 là 14,6%/năm; giai đoạn 2011-2015 là 14,4%/năm; giai đoạn 2016-2020 là 15,25%/năm. Cũng cố phát triển các làng nghề truyền thống đang hoạt động có hiệu quả và xây dựng thêm các làng nghề mới ở các địa phương còn nhiều tiềm năng về nguyên liệu, nhân lực. Phát triển làng nghề gắn với du lịch văn hoá, du lịch sinh thái và yêu cầu bảo vệ môi trường. Khuyến khích các thành phần kinh tế hỗ trợ tài chính, kỹ thuật thị trường, tiêu thụ sản phẩm của làng nghề - tiểu thủ công nghiệp. Hỗ trợ cơ chế cho các làng nghề phát triển.

**Lập dự án tiền khả thi xây dựng cửa hàng số 3 cho Công ty TNHH Thương mại  
Chấn Phong (Thực hiện công tác tư vấn của Công ty TNHH  
Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh)**

---

Để đạt được những con số khả quan như vậy chắc chắn thành phố sẽ cần đến sự trợ giúp từ những nhà cung cấp vật tư đầu vào tuy bé nhỏ nhưng vô cùng quan trọng như Chấn Phong.

Nắm bắt được nhu cầu đang lên của thị trường như vậy trong chiến lược kinh doanh của mình Công ty TNHH Thương mại Chấn Phong đẩy mạnh việc mở rộng thị trường tiêu thụ sản phẩm ra ngoài nội thành thành phố. Vị trí Quận Kiến An nằm ở phía Tây thành phố Hải Phòng, đây là khu vực mà công ty Chấn Phong chưa có cơ sở để phục vụ khách hàng. Việc mở cửa hàng số 3 khả năng sẽ giúp tiêu thụ các sản phẩm của công ty trên địa bàn Quận Kiến An nói riêng và vùng phía Tây thành phố nói chung.

### **3.2.2 Phạm vi nghiên cứu, mục tiêu, chức năng của dự án:**

#### **3.2.2.1 Địa điểm xây dựng**

Diện tích mặt bằng: 150m<sup>2</sup>

Địa chỉ: Số 58 Trần Nhân Tông – Quán Trữ - Kiến An – Hải Phòng

#### **3.2.2.2 Mục tiêu đầu tư**

Xây dựng cửa hàng tiêu thụ sản phẩm mở rộng thị trường tiêu thụ cho công ty Chấn Phong tại quận Kiến An nói riêng và khu vực phía Tây thành phố Hải Phòng nói chung.

Khi cửa hàng mở ra sẽ tạo thêm một nguồn cung cấp vật tư đá cắt, đá mài,... vật tư phục vụ ngành cơ khí, đồ gỗ, mỹ nghệ, nội thất, nhôm kính thị trường quận Kiến An và khu vực lân cận thành phố Hải Phòng

**Lập dự án tiền khả thi xây dựng cửa hàng số 3 cho Công ty TNHH Thương mại  
Chấn Phong (Thực hiện công tác tư vấn của Công ty TNHH  
Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh)**

---

Xây dựng cửa hàng số 3 nằm trong chiến lược kinh doanh của Công ty TNHH Thương mại Chấn Phong để thâm nhập mở rộng thị trường mục tiêu vì 1 mức lợi nhuận cao hơn hiện tại.

Mục tiêu xã hội của dự án là sẽ đóng góp 1 phần nhỏ bé vào sự phát triển chung của ngành thương mại cũng như công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp của toàn thành phố.

### **3.2.2.3 Chức năng của dự án**

- Dự án được thiết kế và đầu tư khi đưa vào hoạt động là 1 cửa hàng tiêu thụ sản phẩm của công ty TNHH Thương mại Chấn Phong đồng thời là 1 nguồn cung cấp vật tư cho ngành cơ khí, đồ gỗ mỹ nghệ, nội thất và nhôm kính trên địa bàn Quận Kiến An và khu vực phía Tây thành phố Hải Phòng

### **3.2.3 Hiện trạng khu vực nơi triển khai dự án**

#### **3.2.3.1 Điều kiện tự nhiên**

##### **3.2.3.1.1 Vị trí địa lý**

Hải Phòng là thành phố ven biển, nằm phía Đông miền Duyên hải Bắc Bộ, cách thủ đô Hà Nội 102 km, có tổng diện tích tự nhiên là 152.318,49 ha (số liệu thống kê năm 2001) chiếm 0,45% diện tích tự nhiên cả nước.

Về ranh giới hành chính:

- \* Phía Bắc giáp tỉnh Quảng Ninh.
- \* Phía Tây giáp tỉnh Hải Dương.
- \* Phía Nam giáp tỉnh Thái Bình.
- \* Phía Đông giáp biển Đông.

Thành phố có tọa độ địa lý:

- \* Từ 20030'39" - 21001'15" Vĩ độ Bắc.

**Lập dự án tiền khả thi xây dựng cửa hàng số 3 cho Công ty TNHH Thương mại  
Chấn Phong (Thực hiện công tác tư vấn của Công ty TNHH  
Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh)**

---

\* Từ 106023'39' - 107008'39' Kinh độ Đông.

Ngoài ra còn có huyện đảo Bạch Long Vỹ nằm giữa Vịnh Bắc Bộ, có toạ độ từ 20007'35' - 20008'36' Vĩ độ Bắc và từ 107042'20' - 107044'15' Kinh độ Đông.

Hải Phòng nằm ở vị trí giao lưu thuận lợi với các tỉnh trong nước và quốc tế thông qua hệ thống giao thông đường bộ, đường sắt, đường biển, đường sông và đường hàng không.

Kiến An là cửa ngõ phía Tây Nam, cách trung tâm thành phố Hải Phòng khoảng 10 km, nằm ở vị trí đầu mối giao thông đường bộ, đường thủy, đường hàng không nối Kiến An với Hải Phòng, Đồ Sơn, Cát Bà, vịnh Hạ Long về phía biển; nối Kiến An với An Lão, Vĩnh Bảo trong tuyến du lịch sinh thái "Du khảo đồng quê".

#### **3.2.3.1.2 Điều kiện khí hậu**

Nằm trong vành đai nhiệt đới gió mùa châu á, sát biển Đông nên Hải Phòng chịu ảnh hưởng của gió mùa.

Mùa gió bắc (mùa đông) lạnh và khô kéo dài từ tháng 11 đến tháng 4 năm sau. Gió mùa nồm (mùa hè) mát mẻ, nhiều mưa kéo dài từ tháng 5 đến tháng 10. Lượng mưa trung bình hàng năm từ 1.600 - 1.800 mm. Bão thường xảy ra từ tháng 6 đến tháng 9.

Thời tiết của Hải Phòng có 2 mùa rõ rệt, mùa đông và mùa hè. Khí hậu tương đối ôn hoà. Do nằm sát biển, về mùa đông, Hải Phòng ấm hơn 10C và về mùa hè mát hơn 10C so với Hà Nội. Nhiệt độ trung bình hàng tháng từ 20 - 230C, cao nhất có khi tới 400C, thấp nhất ít khi dưới 50C. Độ ẩm trung bình trong năm là 80% đến 85%, cao nhất là 100% vào những tháng 7, tháng 8, tháng 9, thấp nhất là

**Lập dự án tiền khả thi xây dựng cửa hàng số 3 cho Công ty TNHH Thương mại  
Chấn Phong (Thực hiện công tác tư vấn của Công ty TNHH  
Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh)**

---

vào tháng 12 và tháng 1. Trong suốt năm có khoảng 1.692,4 giờ nắng. Bức xạ mặt đất trung bình là 117 Kcal cm/phút.

### **3.2.3.1.3 Địa hình, thổ nhưỡng, đất đai.**

Địa hình Hải Phòng thay đổi rất đa dạng phản ánh một quá trình lịch sử địa chất lâu dài và phức tạp.

Phần bắc Hải Phòng có dáng dấp của một vùng trung du với những đồng bằng xen đồi trong khi phần phía nam thành phố lại có địa hình thấp và khá bằng phẳng của một vùng đồng bằng thuần túy nghiêng ra biển.

Đồi núi của Hải Phòng tuy chỉ chiếm 15% diện tích chung của thành phố nhưng lại rải ra hơn nửa phần bắc thành phố thành từng dải liên tục theo hướng tây bắc - đông nam, có quá trình phát sinh gắn liền với hệ núi Quảng Ninh thuộc khu đông bắc Bắc bộ về phía nam. Đồi núi của Hải Phòng hiện nay là các dải đồi núi còn sót lại, di tích của nền móng uốn nếp cổ bên dưới, nơi trước đây đã xảy ra quá trình sụt võng với cường độ nhỏ. Cấu tạo địa chất gồm các loại đá cát kết, phiến sét và đá vôi có tuổi khác nhau được phân bố thành từng dải liên tục theo hướng Tây Bắc –Đông Nam từ đất liền ra biển.

### **3.2.3.1.4 Sông ngòi**

Hải Phòng có mạng lưới sông ngòi dày đặc, mật độ trung bình từ 0,6 - 0,8 km trên 1 km<sup>2</sup>.

Sông ngòi Hải Phòng đều là các chi lưu của sông Thái Bình đổ ra vịnh Bắc Bộ. Nếu ngược dòng ta sẽ thấy như sau: sông Cầu bắt nguồn từ vùng núi Văn ôn ở độ cao trên 1.170 m thuộc Bắc Cạn, về đến Phả Lại thì hợp lưu với sông Thương và sông Lục Nam, là nguồn của sông Thái Bình chảy vào đồng bằng trước khi đổ ra biển với độ dài 97 km và chuyển hướng chảy theo tây bắc - đông nam. Từ nơi

**Lập dự án tiền khả thi xây dựng cửa hàng số 3 cho Công ty TNHH Thương mại  
Chấn Phong (Thực hiện công tác tư vấn của Công ty TNHH  
Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh)**

---

hợp lưu đó, các dòng sông chảy trên độ dốc ngày càng nhỏ, và sông Thái Bình đã tạo ra mạng lưới chi lưu các cấp như sông Kinh Môn, Kinh Thầy, Văn Úc, Lạch Tray, Đa Độ... đổ ra biển bằng 5 cửa sông chính.

Hải Phòng có 16 sông chính toả rộng khắp địa bàn Thành phố với tổng độ dài trên 300 km, bao gồm:

\* Sông Thái Bình dài 35 km là dòng chính chảy vào địa phận Hải Phòng từ Quý Cao và đổ ra biển qua cửa sông Thái Bình làm thành ranh giới giữa hai huyện Vĩnh Bảo và Tiên Lãng

\* Sông Lạch Tray dài 45 km là nhánh của sông Kinh Thầy từ Kênh Đồng ra biển bằng cửa Lạch Tray qua địa phận Kiến An, An Hải và cả nội thành.

\* Sông Cấm là nhánh của sông Kinh Môn dài trên 30 km chảy qua nội thành và đổ ra biển ở cửa Cấm. Cảng Hải Phòng được xây dựng trên khu vực cửa sông này từ cuối thế kỷ 19. Sông Cấm cũng là ranh giới hành chính giữa huyện Thủy Nguyên và An Hải.

\* Sông Đá Bạch - Bạch Đằng dài hơn 32 km cũng là nhánh của sông Kinh Môn đổ ra biển ở cửa Nam Triệu và là ranh giới phía Bắc và Đông Bắc của Hải Phòng với Quảng Ninh. Cửa sông ở đây rộng và sâu, hai bên bờ là những vách núi đá vôi trắng lệt, nơi đây đã 3 lần ghi lại những chiến công hiển hách của dân tộc Việt Nam trong lịch sử chống xâm lược phương Bắc ở thế kỷ thứ X và XIII.

\* Ngoài các sông chính là các sông nhánh lớn nhỏ chia cắt khắp địa hình thành phố như sông Giá (Thủy Nguyên), sông Đa Độ (Kiến An - Đồ Sơn), sông Tam Bạc...



### **3.2.3.1.5 Biển, bờ biển, hải đảo**

Vùng biển Hải Phòng là một bộ phận thuộc tây bắc vịnh Bắc bộ. Các đặc điểm cấu trúc địa hình đáy biển và đặc điểm hải văn biển Hải Phòng gắn liền với những đặc điểm chung của vịnh Bắc bộ và biển Đông.

Độ sâu của biển Hải Phòng không lớn. Đường đẳng sâu 2m chạy quanh mũi Đồ Sơn rồi hạ xuống 5 m ở cách bờ khá xa. ở đáy biển nơi có các cửa sông đổ ra, do sức xâm thực của dòng chảy nên độ sâu lớn hơn. Ra xa ngoài khơi, đáy biển hạ thấp dần theo độ sâu của vịnh Bắc Bộ, chừng 30 - 40 m. Mặt đáy biển Hải Phòng được cấu tạo bằng thành phần mịn, có nhiều lạch sâu vốn là những lòng sông cũ nay dùng làm luồng lạch ra vào hàng ngày của tàu biển.

Hải Phòng có bờ biển dài trên 125 km kể cả bờ biển chung quanh các đảo khơi. Bờ biển có hướng một đường cong lõm của bờ vịnh Bắc Bộ, thấp và khá bằng phẳng, cấu tạo chủ yếu là cát bùn do 5 cửa sông chính đổ ra. Trên đoạn chính giữa bờ biển, mũi Đồ Sơn nhô ra như một bán đảo, đây là điểm mút của dải đồi núi chạy ra từ trong đất liền, có cấu tạo đá cát kết (sa thạch) tuổi Devon, đỉnh cao nhất đạt 125 m, độ dài nhô ra biển 5 km theo hướng tây bắc - đông nam. Ưu thế về cấu trúc tự nhiên này đã tạo cho Đồ Sơn có một vị trí chiến lược quan trọng trên mặt biển; đồng thời cũng là một thắng cảnh nổi tiếng. Dưới chân những đồi đá cát kết có bãi tắm, có nơi nghỉ mát nên thơ và khu an dưỡng có giá trị. Ngoài khơi thuộc địa phận Hải Phòng có nhiều đảo rải rác trên khắp mặt biển, lớn nhất có đảo Cát Bà, xa nhất là đảo Bạch Long Vĩ.

Biển, bờ biển và hải đảo đã tạo nên cảnh quan thiên nhiên đặc sắc của thành phố duyên hải. Đây cũng là một thế mạnh tiềm năng của nền kinh tế địa phương.

**Lập dự án tiền khả thi xây dựng cửa hàng số 3 cho Công ty TNHH Thương mại  
Chấn Phong (Thực hiện công tác tư vấn của Công ty TNHH  
Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh)**

---

### **3.2.3.1.6 Tài nguyên khoáng sản**

Do đặc điểm lịch sử địa chất Hải Phòng ít có dấu vết của hoạt động magma nên ít có các mỏ khoáng sản lớn. Tuy nhiên, theo kết quả thăm dò khảo sát thì Hải Phòng có mỏ sắt ở Dương Quan (Thuỷ Nguyên), mỏ kẽm ở Cát Bà với trữ lượng nhỏ. Khoáng sản kim loại có mỏ sắt Dương Chính (Thuỷ Nguyên), sa khoáng ven biển (Cát Hải và Tiên Lãng).

Khoáng sản phi kim loại có mỏ cao lanh ở Doãn Lại (Thuỷ Nguyên), mỏ sét ở Tiên Hội, Chiến Thắng (Tiên Lãng), các điểm sét ở Kiến Thiết (Tiên Lãng), Tân Phong (Kiến Thụy), Đồng Thái (An Hải). Đá vôi phân phối chủ yếu ở Cát Bà, Tràng Kênh, Phi Liệt, phà Đụn; quaczi và tectit ở một số núi thuộc Đồ Sơn; phốt phát ở đảo Bạch Long Vĩ; nước khoáng ở xã Bạch Đằng (Tiên Lãng). Muối và cát là hai nguồn tài nguyên quan trọng của Hải Phòng, tập trung chủ yếu ở vùng bãi giữa sông và bãi biển, thuộc các huyện Cát Hải, Tiên Lãng, Vĩnh Bảo, Kiến Thụy, Đồ Sơn. Trên đảo Bạch Long Vĩ có đá asphalt, sản phẩm oxy hoá dầu, cho biết có triển vọng dầu khí vì thềm lục địa Hải Phòng chiếm đến 1/4 diện tích Đệ Tam vịnh Bắc Bộ, có bề dày đạt tới 3.000 m.

Tài nguyên biển là một trong những nguồn tài nguyên quý hiếm của Hải Phòng với gần 1.000 loài tôm, cá và hàng chục loài rong biển có giá trị kinh tế cao như tôm rồng, tôm he, cua bể, đồi mồi, sò huyết, cá heo, ngọc trai, tu hài, bào ngư... là những hải sản được thị trường thế giới ưa chuộng. Nguồn nước biển với độ mặn cao và ổn định ở một số vùng biển Cát Hải, Đồ Sơn dùng để sản xuất muối phục vụ cho công nghiệp hoá chất địa phương và Trung ương cũng như đời sống của nhân dân. Biển Hải Phòng có nhiều bãi cá, lớn nhất là bãi cá quanh đảo Bạch Long Vĩ với độ rộng trên 10.000 hải lý vuông, trữ lượng cao và ổn định. Tại các vùng triều ven bờ, ven đảo và các vùng bãi triều ở các vùng cửa sông rộng tới trên

**Lập dự án tiền khả thi xây dựng cửa hàng số 3 cho Công ty TNHH Thương mại  
Chấn Phong (Thực hiện công tác tư vấn của Công ty TNHH  
Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh)**

---

12.000 ha vừa có khả năng khai thác, vừa có khả năng nuôi trồng thủy sản nước mặn và nước lợ có giá trị kinh tế cao.

Tài nguyên đất của Hải Phòng có trên 57.000 ha đất canh tác, hình thành từ phù sa của hệ thống sông Thái Bình và nằm ven biển nên phần lớn mang tính chất đất phèn và phèn mặn, địa hình cao thấp xen nhau và nhiều đồng trũng. Thêm vào đó là những biến động của thời tiết có ảnh hưởng không tốt đến đất đai, cây trồng gây khó khăn cho sản xuất nông nghiệp, nhất là nghề trồng trọt.

Tài nguyên rừng Hải Phòng phong phú và đa dạng, có rừng nước mặn, rừng cây lấy gỗ, cây ăn quả, tre, mây... đặc biệt có khu rừng nguyên sinh Cát Bà với thảm thực vật đa dạng và phong phú, trong đó có nhiều loại thảo mộc quý hiếm. Diện tích rừng khoảng 17.300 ha, trong đó có khoảng 580 ha rừng nguyên sinh như rừng nhiệt đới Amazôn thu nhỏ, trong đó có nhiều loại cây gỗ quý hiếm được xếp loại thực vật cần bảo vệ và nhiều loại cây dược liệu được giới y học trong và ngoài nước quan tâm; có nhiều loại chim như hoạ mi, khiêu, vẹt, đa đa, đại bàng, hải âu, én... Thú quý trên đảo có khi mặt đỏ, khi mặt vàng, sơn dương, hoẵng, rái cá, sóc đuôi đỏ, sóc bụng đỏ, mèo rừng, nhím..., đặc biệt là khi voọc đầu trắng sống từng đàn, là loại thú quý hiếm trên thế giới chỉ mới thấy ở Cát Bà.

### **3.2.3.1.7 Lịch sử thành phố**

Là vùng đất đầu sóng, ngọn gió, “phên dậu” phía Đông của đất nước, Hải Phòng có vị thế chiến lược trong toàn bộ tiến trình đấu tranh dựng nước và giữ nước của dân tộc ta. Người Hải Phòng với tinh thần yêu nước nồng nàn, tính cách dũng cảm, kiên cường, năng động, sáng tạo, đã từng chứng kiến và tham gia vào nhiều trận quyết chiến chiến lược trong chiến tranh giải phóng dân tộc và bảo vệ Tổ quốc.

**Lập dự án tiền khả thi xây dựng cửa hàng số 3 cho Công ty TNHH Thương mại  
Chấn Phong (Thực hiện công tác tư vấn của Công ty TNHH  
Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh)**

---

Hải Phòng là vùng đất in đậm dấu ấn trong lịch sử chống giặc ngoại xâm phương Bắc với các chiến thắng trên sông Bạch Đằng: trận Bạch Đằng, 938 của Ngô Quyền, trận Bạch Đằng, 981 của Lê Hoàn, trận Bạch Đằng, 1288 của Trần Hưng Đạo. Thời nhà Mạc, vì đây là quê hương của nhà Mạc nên vùng này được chú ý xây dựng thành kinh đô thứ hai gọi là Dương Kinh.

Năm 1870 - 1873, Bùi Viện, được vua Tự Đức giao phó, đã thực hiện việc xây dựng một bến cảng bên cửa sông Cấm mang tên Ninh Hải và một căn cứ phòng ngự bờ biển ở liền kề bên, gọi là nha Hải Phòng sứ. Khi Pháp đánh chiến Bắc Kỳ lần thứ nhất năm 1873-1874, tại cảng Ninh Hải này, nhà Nguyễn và Pháp lập nên một cơ quan thuế vụ chung, quản lý việc thương mại ở vùng này gọi là Hải Dương thương chính quan phòng.

Thành phố Hải Phòng ngày nay được Quốc Hội Nước Việt Nam Dân chủ cộng hoà (nay là Quốc Hội Nước Cộng hoà Xã hội chủ nghĩa Việt Nam) Quyết định thành lập vào ngày 27/10/1962, trên cơ sở hợp nhất thành phố Hải Phòng cũ và tỉnh Kiến An.

### **3.2.3.2 Tình hình kinh tế - xã hội thành phố và địa bàn quận Kiến An**

#### **3.2.3.2.1 Dân số**

Theo kết quả điều tra dân số ngày 01/04/2009, dân số Hải Phòng là 1.837.302 người, trong đó dân cư thành thị 847.058 người chiếm 46,1%, dân cư nông thôn 990.244 người chiếm 53,9%.

#### **3.2.3.2.2 Kết quả thực hiện nhiệm vụ kinh tế xã hội năm 2009**

**Lập dự án tiền khả thi xây dựng cửa hàng số 3 cho Công ty TNHH Thương mại  
Chấn Phong (Thực hiện công tác tư vấn của Công ty TNHH  
Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh)**

---

**+ Thành phố Hải Phòng**

\* Tổng sản phẩm trong nước đạt 21.657,3 tỷ đồng, tăng 7,57% so với năm 2008 đạt kế hoạch (kế hoạch tăng 7,5 – 8%), trong đó nhóm ngành nông lâm thủy sản tăng 4,57% vượt kế hoạch (kế hoạch tăng 3,7 – 4,0%), nhóm ngành công nghiệp - xây dựng tăng 6,15% không đạt kế hoạch (kế hoạch tăng 7,0 – 7,3%), nhóm ngành dịch vụ tăng 9,29% đạt kế hoạch (kế hoạch tăng 8,6 – 9,3%).

\* Giá trị sản xuất công nghiệp 38.480,4 tỷ đồng, tăng 7,7% không đạt kế hoạch (kế hoạch 39.316 tỷ đồng, tăng 10,0 – 11,0%).

\* Giá trị sản xuất nông nghiệp 2.709,4 tỷ đồng, tăng 4,7% vượt kế hoạch (kế hoạch 2.704,1 tỷ đồng, tăng 4,0 - 4,2%); Giá trị sản xuất ngành thủy sản đạt 945,9 tỷ đồng, tăng 8,1% đạt kế hoạch (kế hoạch 931 tỷ đồng, tăng 8,0 – 9,0%).

\* Thu ngân sách nội địa 4.500 tỷ đồng, tăng 15,7% đạt kế hoạch (kế hoạch tăng 15,0 – 16,0%).

\* Tổng vốn đầu tư toàn xã hội 27.410 tỷ đồng, tăng 10,5% vượt kế hoạch (kế hoạch 24.919 tỷ đồng, tăng 8,0 – 9,0%).

\* Tổng kim ngạch xuất khẩu trên địa bàn 1.687 triệu USD tăng 11,7% đạt kế hoạch (kế hoạch 1.670 triệu USD, tăng 11,0 – 12,0%).

\* Sản lượng hàng hoá thông qua các cảng trên địa bàn 32,5 triệu tấn, tăng 13,7% vượt kế hoạch (kế hoạch 32 triệu tấn, tăng 10,0 – 11,0%); trong đó Cảng Hải Phòng 14,6 triệu tấn, tăng 4,5%.

\* Số khách du lịch đến thành phố 4.001,9 nghìn lượt, tăng 6,2% đạt kế hoạch (kế hoạch 4 triệu lượt khách, tăng 2,6%).

**Lập dự án tiền khả thi xây dựng cửa hàng số 3 cho Công ty TNHH Thương mại  
Chấn Phong (Thực hiện công tác tư vấn của Công ty TNHH  
Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh)**

---

\* Giải quyết việc làm cho 45.500 lượt lao động, tăng 0,8% vượt kế hoạch (kế hoạch tăng 0,7%).

\* Tỷ lệ hộ nghèo giảm còn 4,82% vượt kế hoạch (kế hoạch 5,3%).

\* Tỷ lệ tăng dân số tự nhiên 0,95% đạt kế hoạch (kế hoạch <1,0%).

\* Tỷ lệ nhân dân nông thôn được dùng nước hợp vệ sinh 86% đạt kế hoạch (kế hoạch 86%).

Năm 2009 là năm thứ tư thực hiện Nghị quyết Đại hội X của Đảng, Đại hội XIII Đảng bộ thành phố, kế hoạch kinh tế - xã hội 5 năm 2006 - 2010, mặc dù gặp rất nhiều khó khăn do ảnh hưởng của suy thoái kinh tế toàn cầu, thời tiết, dịch bệnh diễn biến phức tạp đã ảnh hưởng xấu tới hoạt động sản xuất kinh doanh, song với sự quyết tâm, nỗ lực cao của Đảng bộ, chính quyền, quân và dân thành phố, thực hiện được mục tiêu lớn là góp phần cùng cả nước ngăn chặn suy giảm, duy trì tăng trưởng kinh tế hợp lý, đảm bảo an sinh xã hội; tình hình kinh tế - xã hội thành phố vẫn duy trì được sự ổn định và phát triển, kinh tế duy trì được tốc độ tăng trưởng ở hầu hết các ngành và lĩnh vực; an sinh xã hội được tập trung quan tâm, đời sống nhân dân từng bước được ổn định, những kết quả tích cực trên tạo đà thuận lợi cho việc thực hiện các mục tiêu kế hoạch 5 năm 2006 – 2010 đã đề ra.

Một số kết quả nổi bật:

- Một là, về tăng trưởng và phát triển kinh tế: Tốc độ tăng trưởng GDP đạt kế hoạch đề ra, cao gần gấp 1,5 lần so với tốc độ tăng trưởng GDP chung của cả nước. Hầu hết các ngành, lĩnh vực đều hoàn thành và hoàn thành vượt mức kế hoạch đề ra như: thương mại, viễn thông, nông nghiệp, thủy sản, sản lượng hàng

**Lập dự án tiền khả thi xây dựng cửa hàng số 3 cho Công ty TNHH Thương mại  
Chấn Phong (Thực hiện công tác tư vấn của Công ty TNHH  
Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh)**

---

hóa qua cảng, thực hiện vốn đầu tư phát triển, thu ngân sách nhất là thu Hải quan, tín dụng; cơ cấu kinh tế chuyên dịch theo đúng hướng.

- Hai là, một số công trình, dự án trọng điểm có ý nghĩa kinh tế - xã hội quan trọng đã hoàn thành đưa vào sử dụng như: công trình cảng biển PTSC Đình Vũ, nhà máy phân bón DAP, nhà máy nước Kiến An, Trung tâm Hội nghị thành phố, Nhà thi đấu đa năng khu liên hợp thể thao, thử nghiệm phát điện thành công tổ máy số 1 Nhà máy Nhiệt điện Hải Phòng 1 hòa vào mạng lưới điện quốc gia; khởi công xây dựng một số dự án lớn như: Nhà máy xơ sợi tổng hợp Polyeste Đình Vũ, Bệnh viện Phụ sản Quốc tế Hải Phòng, trường trung học phổ thông chuyên Trần Phú, công trình Nút giao thông Quán Mau... Tiến độ các dự án, công trình trọng điểm có chuyển biến tích cực; công tác giải phóng mặt bằng được quan tâm chỉ đạo. Môi trường đầu tư kinh doanh có chuyển biến tích cực, công tác xúc tiến đầu tư, thương mại và đối ngoại được tăng cường. Thành phố tập trung thực hiện kiên quyết và đồng bộ các giải pháp ngăn chặn suy giảm kinh tế, duy trì tăng trưởng, đảm bảo an sinh xã hội theo Nghị quyết 30/2008/NQ-CP của Chính phủ đã đạt hiệu quả cao. Công tác quản lý quy hoạch được chính quyền các cấp quan tâm. Hạn chế được tình trạng úng, lụt khi trời mưa to, triều cường; hiện tượng ô nhiễm tại hệ thống hồ điều hòa, kênh mương dẫn nước hồ giảm nhiều so với những năm trước; công tác vệ sinh môi trường có chuyển biến tích cực, không còn tình trạng tồn đọng rác thải trên các tuyến phố chính.

- Ba là, tập trung cải cách hành chính: Công tác cải cách hành chính tiếp tục được nâng cao chất lượng và mở rộng về nội dung, số lượng cơ quan, đơn vị tham gia. Thực hiện Đề án 30 đã công bố bộ thủ tục hành chính thuộc thẩm quyền, tập trung chỉ đạo giai đoạn 2 với mục tiêu giảm 30% thủ tục, góp phần chấn chỉnh kỷ cương. Công tác phòng chống tham nhũng, lãng phí trên địa bàn thành phố có

**Lập dự án tiền khả thi xây dựng cửa hàng số 3 cho Công ty TNHH Thương mại  
Chấn Phong (Thực hiện công tác tư vấn của Công ty TNHH  
Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh)**

---

nhieu chuyên biến và tiếp tục được triển khai khá đồng bộ; xử lý kịp thời các sai phạm phát hiện qua công tác thanh tra. Công tác cải cách hành chính đang dần đi vào thực chất, đang dần tạo thuận lợi hơn cho các tổ chức, công dân đến giao dịch; từng bước tạo sự chuyên biến về việc chấp hành kỳ luật, kỷ cương hành chính, thực hiện quy tắc ứng xử, giảm bớt tệ phiền hà, sách nhiễu trong cán bộ, công chức.

- Bốn là, an sinh xã hội có nhiều mặt tiến bộ, nhiều chính sách hỗ trợ an sinh xã hội của Chính phủ và thành phố đã được triển khai kịp thời có hiệu quả. Tích cực triển khai các hoạt động kỷ niệm các ngày lễ lớn của thành phố và đất nước tạo được không khí phấn khởi, tin tưởng và tự hào về truyền thống “uống nước nhớ nguồn”; thực hiện tốt Chương trình xoá đói giảm nghèo, xây dựng quỹ Bảo trợ trẻ em thành phố, Quỹ vì người nghèo đã được đông đảo các tầng lớp nhân dân nhiệt tình ủng hộ. Tập trung cao trong công tác phòng chống HIV/AIDS và các tệ nạn xã hội như ma tuý, mại dâm. Công tác phòng chống dịch bệnh, vệ sinh môi trường, quản lý quy hoạch, đô thị, quản lý đất đai được quan tâm chỉ đạo, có chuyên biến tích cực.

- Năm là, quốc phòng - an ninh được đảm bảo; an ninh biên giới cảng biển được giữ vững; chủ động phòng ngừa đấu tranh làm thất bại mọi âm mưu, hoạt động “diễn biến hòa bình”, bạo loạn lật đổ của các thế lực thù địch và trấn áp các loại tội phạm; giải quyết kịp thời, kiên quyết một số vụ việc vi phạm gây nhiều bức xúc trong xã hội. Tai nạn giao thông từng bước được kiềm chế và giảm trên cả 3 tiêu chí: số vụ tai nạn, số người chết và người bị thương.

Đạt được những thành tích trên là do sự cố gắng vượt bậc của toàn Đảng bộ, quân và dân thành phố, sự điều hành kịp thời, có hiệu quả của Ủy ban nhân dân



**Lập dự án tiền khả thi xây dựng cửa hàng số 3 cho Công ty TNHH Thương mại  
Chấn Phong (Thực hiện công tác tư vấn của Công ty TNHH  
Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh)**

---

thành phố trong điều kiện khó khăn bất thường hơn những năm trước, đặc biệt là do khủng hoảng kinh tế toàn cầu.

**+ Quận Kiến An**

Bước vào thực hiện nhiệm vụ kinh tế - xã hội năm 2009, quận Kiến An có nhiều thuận lợi cơ bản: phát huy những thành tích đã đạt được trong năm 2008; tiếp tục nhận được sự quan tâm lãnh đạo, chỉ đạo của Thành uỷ- HĐND – UBND thành phố; sự giúp đỡ của các sở, ban, ngành thành phố và sự phối kết hợp chặt chẽ của các cấp, các ngành, phòng, ban, đơn vị, đoàn thể, đề ra nhiều giải pháp khả thi, phù hợp với từng lĩnh vực cụ thể, có trọng tâm, trọng điểm và kiểm tra đôn đốc kịp thời, nên tình hình kinh tế - xã hội trên địa bàn quận trong 6 tháng qua tuy gặp nhiều khó khăn nhưng duy trì được sự ổn định, có bước phát triển. Sản xuất công nghiệp - Tiểu thủ công nghiệp tăng so cùng kỳ. Sản xuất nông nghiệp đạt khá. Hoạt động thương mại dịch vụ cơ bản đáp ứng nhu cầu người tiêu dùng. Công tác đền bù - GPMB được quan tâm chỉ đạo quyết liệt hơn. Công tác quản lý đô thị vệ sinh môi trường được duy trì và có chuyển biến tiến bộ; xử lý kiên quyết, kịp thời những trường hợp vi phạm. Việc thực hiện nghị quyết của HĐND quận về năm “Đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính và ứng dụng công nghệ thông tin” được quan tâm chỉ đạo. Công tác thu ngân sách đạt kết quả tốt. Chi ngân sách cơ bản đáp ứng được các nhiệm vụ thường xuyên, ưu tiên của quận. Hoạt động Kho bạc, Ngân hàng phục vụ tốt nhiệm vụ chính trị của địa phương. Các hoạt động văn hoá, văn nghệ, Thể dục - Thể thao, phát thanh tuyên truyền diễn ra sôi nổi, với nhiều nội dung và hình thức phù hợp, thiết thực, chào mừng kỷ niệm các ngày lễ lớn. Công tác giáo dục được tập trung chỉ đạo và đạt kết quả tốt về chất lượng học sinh đại trà và học sinh giỏi. Công tác Y tế, lao động việc làm, chế độ chính sách được quan tâm đẩy mạnh, và có nhiều chuyển biến. Quốc phòng, an ninh được giữ vững, tình

**Lập dự án tiền khả thi xây dựng cửa hàng số 3 cho Công ty TNHH Thương mại  
Chấn Phong (Thực hiện công tác tư vấn của Công ty TNHH  
Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh)**

---

hình an ninh chính trị, trật tự an toàn xã hội tiếp tục được giữ vững. Tai nạn giao thông giảm cả 3 tiêu chí về số vụ, số người chết và số người bị thương. Công tác tiếp dân, giải quyết đơn thư khiếu nại, tố cáo được tập trung giải quyết, có hiệu quả góp phần ổn định tình hình địa phương.

### **3.2.4 Hiện trạng về hạ tầng kỹ thuật số 54 và 58 Trần Nhân Tông**

**Ảnh:**



\* Lối đi lại trong nhà, cầu thang, hệ thống cửa chỉ bị hư hỏng nhẹ, chỉ cần tu sửa và lau chùi làm đẹp là có thể đưa vào sử dụng

\* Hệ thống điện khi kiểm tra có nhiều chỗ hỏng nặng và không an toàn: Dây đứt, ổ cắm vỡ...

**Lập dự án tiền khả thi xây dựng cửa hàng số 3 cho Công ty TNHH Thương mại  
Chấn Phong (Thực hiện công tác tư vấn của Công ty TNHH  
Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh)**

---

\* Hệ thống nước: nhiều vòi nước đã han rỉ, bình nóng lạnh trong nhà tắm không hoạt động.

\* Hệ thống thoát nước ra hệ thống thoát nước của thành phố vẫn hoạt động tốt. Do để lâu ngày không sử dụng nên hiện trạng cửa hàng là bừa bộn và thiếu vệ sinh.

### **3.3 Sản phẩm - Nhu cầu thị trường và đối thủ cạnh tranh**

#### **3.3.1 Sản phẩm của dự án:**

- Đá cắt, đá mài Hải Dương, Trung quốc, Hồng Kông, Nhật Bản: 125x8, 150x8, 175x8, 200x8, 200x10, 250x10, 100x20, 125x20, 150x20, 175x20, 175x25, 200x20, 200x25, 250x30, 300x32, 350x40, 400x40...

- Lưỡi cắt gạch: DIAMON, DEWAL, TG1, TG4...

- Vải nhám: 2D, 2Ó, NCE, NCA, ĐL 6", 4" #24, 36, 40, 60, 80, 100, 120, 150, 180, 240, 320, 400, 600...

- Phớt da: 100x20, 125x20, 150x20, 180x30, 200x30, 250x30, 250x50, 300x35, 300x50...

- Phớt vải lá 100, 125, 150, 180, 250...

- Phớt xơ mềm, phớt vải da, phớt xơ dừa, sơ mi, chén vải, phớt ni trắng dày mỏng, ni xám, phớt chải gỉ, cao trắng, cao xanh, ...

- Đá NRT, NORTON, ABRA, TAILIN, SUNBIRD, DELTA, GOLDBER, mỏ leo, TOPWIN...

- Chổi tre, nhám chì, rập trụ, bánh nhám, hạt mài, chén mài, phấn đá, đá mài dao mọi xanh, đá chày, đá chén, đá lon, đá trứng, ...

**Lập dự án tiền khả thi xây dựng cửa hàng số 3 cho Công ty TNHH Thương mại  
Chấn Phong (Thực hiện công tác tư vấn của Công ty TNHH  
Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh)**

---

- Giấy nhám TOA, nhám xệp, ráp xệp, đá xát đậu, đá Bavaria, đá thước, đá calem, keo 502, keo cồn...

- Ngoài ra còn có nhiều loại sản phẩm nhỏ lẻ khác phục vụ mọi nhu cầu của các ngành cơ khí, gỗ, đá và nhôm kính.

### **3.3.2 Nhu cầu thị trường và đối thủ cạnh tranh**

Hiện tại Kiến An có hơn 100 doanh nghiệp vừa và nhỏ, tập trung vào các ngành nghề có thế mạnh như: sửa chữa, đóng mới tàu thuyền, ô tô tải hạng nhẹ, hạng trung, cơ khí nông nghiệp, cơ khí tiêu dùng, trang trí nội thất, xe đạp, chế biến thực phẩm, may mặc, dệt kim và ngành mộc dân dụng với làng nghề truyền thống Kha Lâm. Một số sản phẩm đã xuất khẩu sang nhiều nước trong khu vực và thế giới. Kiến An còn là nơi đào tạo nguồn nhân lực có trí thức, tay nghề gồm hệ thống 10 trường Đại học, Cao đẳng, Trung cấp và Dạy nghề như: Sư phạm, Kinh tế, Ngân hàng, Giao thông, Xây dựng, Thủy sản, Cơ khí...

Theo số liệu thống kê từ đợt điều tra thị trường 4 quận Kiến An, Ngô Quyền, Hồng Bàng, Lê Chân mà công ty TNHH Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh thực hiện cho Công ty Chấn Phong có hơn 260 khách hàng các xưởng cơ khí, đồ gỗ mỹ nghệ nội thất, nhôm kính có nhu cầu thường xuyên các sản phẩm đá mài, đá cắt, giấy ráp, keo 502 ... mà Chấn Phong cung cấp. Dựa vào bảng theo dõi thông tin tiêu thụ trong 1 tháng của 1 số khách hàng thường xuyên của Công ty Chấn Phong, các cơ sở và xưởng khách hàng ngành gỗ có mức tiêu thụ trung bình vào khoảng 4 triệu đồng tiền hàng/tháng, mức tiêu thụ lớn vào khoảng 15 triệu đồng tiền hàng/tháng; khách hàng ngành cơ khí có mức tiêu thụ trung bình khoảng 5 triệu đồng tiền hàng/ tháng, mức tiêu thụ lớn vào khoảng 12 triệu đồng tiền hàng/ tháng.

**Lập dự án tiền khả thi xây dựng cửa hàng số 3 cho Công ty TNHH Thương mại  
Chấn Phong (Thực hiện công tác tư vấn của Công ty TNHH  
Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh)**

---

Hiện nay tại Kiến An, số lượng các cơ sở cung cấp các mặt hàng như Chấn Phong còn ít và nhỏ hơn Chấn Phong rất nhiều. Thường khách hàng quận Kiến An sang tận Chợ Sắt hoặc ngã tư An Dương để mua hàng về sử dụng. 1 số các cơ sở mua hàng theo các mối hàng chuyên tụ địa phương khác đến và 1 số khá lớn các cơ sở mua ngay ở Kiến An tại các cửa hàng nhỏ chấp nhận mức giá cao hơn khi sang Hải Phòng mua.

### **3.4 CÁC PHƯƠNG ÁN ĐỀ LỰA CHỌN**

#### **3.4.1 Phương án sử dụng địa điểm số 58 Trần Nhân Tông làm cửa hàng số 3 của Công ty TNHH Thương mại Chấn Phong:**

##### **3.4.1.1 Dự toán tổng vốn đầu tư**

- Vốn lưu động: 100,000,000 VNĐ
- Chi phí sửa chữa mua thiết bị: 23,227,000 VNĐ
- Tất cả đều được đầu tư bằng vốn chủ.

**Mô hình dự kiến sau khi tu sửa:**

*Lập dự án tiền khả thi xây dựng cửa hàng số 3 cho Công ty TNHH Thương mại Chân Phong (Thực hiện công tác tư vấn của Công ty TNHH Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh)*



*Sinh viên: Tạ Hữu Thắng  
Lớp: QT1001N*



*Lập dự án tiền khả thi xây dựng cửa hàng số 3 cho Công ty TNHH Thương mại Chân Phong (Thực hiện công tác tư vấn của Công ty TNHH Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh)*



*Sinh viên: Tạ Hữu Thăng  
Lớp: QT1001N*

**Lập dự án tiền khả thi xây dựng cửa hàng số 3 cho Công ty TNHH Thương mại Chấn Phong (Thực hiện công tác tư vấn của Công ty TNHH Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh)**

**Bảng 1. Bảng dự kiến Chi phí sửa chữa mua sắm thiết bị**

Đơn vị tính: VNĐ

	<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Số lượng</b>	<b>Đơn vị tính</b>	<b>Đơn giá</b>	<b>Thành tiền</b>
<b>1</b>	<b>Chi phí công sửa chữa</b>		Công		
	Điện	8	Công	100.000	800.000
	Nước	6	Công	100.000	600.000
	Sửa nhà	30	Công	80.000	2.400.000
	Sửa chữa khác	20	Công	50.000	1.000.000
<b>2</b>	<b>Chi phí vật liệu sửa chữa</b>				
	Xi măng Hải Phòng PCB30	2	Tạ	91.000	182.000
	Cát xây dựng loại trung bình	1	Khối	220.000	110.000
	Sơn nước nội thất NIPPON VATEX	2	Thùng 5 kg	72.500	145.000
	Khác				300.000
<b>3</b>	<b>Chi mua sắm thiết bị</b>				
	Quạt treo tường	3	Cái	250.000	750.000
	Ghế văn phòng	5	Cái	150.000	750.000
	Khoá chống cắt	3	Cái	130.000	390.000
	Bàn văn phòng	2	Cái	550.000	1.100.000
	Giá để hàng	14	Cái	500.000	7.000.000
	Thang	1	Cái	700.000	700.000
	Làm biển hiệu	1	Cái	2.000.000	2.000.000
	Dự phòng mua Thiết bị khác				5.000.000
<b>4</b>	<b>Tổng</b>				<b>23.227.000</b>



*Lập dự án tiền khả thi xây dựng cửa hàng số 3 cho Công ty TNHH Thương mại Chấn Phong (Thực hiện công tác tư vấn của Công ty TNHH Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh)*

**3.4.1.2 Chi phí hoạt động**

**Bảng 2. Bảng dự kiến Chi phí bán hàng**

Đơn vị tính: VND

<b>Tên chi phí bán hàng</b>	<b>Năm 1</b>	<b>Năm 2</b>	<b>Năm 3</b>	<b>Năm 4</b>	<b>Năm 5</b>
Chi phí tiền lương nhân viên bán hàng	123,420,000	129,591,000	136,070,550	142,874,078	150,017,781
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	640,000	672,000	721,200	777,720	842,772
Các khoản chi phí bán hàng khác	47,298,500	48,528,350	49,856,185	51,290,554	52,840,796
<b>Tổng chi phí bán hàng</b>	<b>171,358,500</b>	<b>178,791,350</b>	<b>186,647,935</b>	<b>194,942,351</b>	<b>203,701,350</b>

**Chi tiết:**

**Bảng 3. Bảng dự kiến Chi phí dụng cụ, đồ dùng phục vụ bán hàng**

Đơn vị tính: VND

<b>STT</b>	<b>Tên chi tiết</b>	<b>Năm 1</b>	<b>Năm 2</b>	<b>Năm 3</b>	<b>Năm 4</b>	<b>Năm 5</b>
1	Đồ lau chùi vệ sinh cửa hàng	240,000	252,000	277,200	304,920	335,412
2	Bảo hộ lao động (Găng tay)	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000
3	Dụng cụ đồ dùng khác phục vụ bán hàng	100,000	120,000	144,000	172,800	207,360
	<b>Tổng</b>	<b>640,000</b>	<b>672,000</b>	<b>721,200</b>	<b>777,720</b>	<b>842,772</b>

**Lập dự án tiền khả thi xây dựng cửa hàng số 3 cho Công ty TNHH Thương mại Chấn Phong (Thực hiện công tác tư vấn của Công ty TNHH Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh)**

**Bảng 4. Bảng dự kiến chi phí tiền lương nhân viên bán hàng**

Đơn vị tính: VNĐ

Vị trí	Số lượng	Lương tháng	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5
1. Kế toán kiêm bán hàng	1	2,500,000	30,000,000	31,500,000	33,075,000	34,728,750	36,465,188
2. Bán hàng	1	2,500,000	30,000,000	31,500,000	33,075,000	34,728,750	36,465,188
3. Cửa hàng trưởng	1	3,500,000	42,000,000	44,100,000	46,305,000	48,620,250	51,051,263
4. Chi phí đào tạo = 2% tổng quỹ lương NVBH			2,040,000	2,142,000	2,249,100	2,361,555	2,479,633
5. Chi phí BHXH, BHYT = 19% tổng quỹ lương NVBH			19,380,000	20,349,000	21,366,450	22,434,773	23,556,511
<b>TỔNG</b>			<b>123,420,000</b>	<b>129,591,000</b>	<b>136,070,550</b>	<b>142,874,078</b>	<b>150,017,781</b>

*Lập dự án tiền khả thi xây dựng cửa hàng số 3 cho Công ty TNHH Thương mại Chấn Phong (Thực hiện công tác tư vấn của Công ty TNHH Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh)*

---

**Bảng 5. Bảng dự kiến Các khoản chi phí bán hàng khác**

Đơn vị tính: VND

	<b>Tên chỉ tiêu</b>	<b>Năm 1</b>	<b>Năm 2</b>	<b>Năm 3</b>	<b>Năm 4</b>	<b>Năm 5</b>
1	Chi phí bảo hành sản phẩm	6,298,500	6,613,425	6,944,096	7,291,301	7,655,866
2	Chi phí dịch vụ mua ngoài (chi vận chuyển, bốc vác...)	10,000,000	10,500,000	11,025,000	11,576,250	12,155,063
3	Chi phí bằng tiền khác (Điện+Nước+Điện thoại...)	1,000,000	1,100,000	1,210,000	1,331,000	1,464,100
4	Giá thuê địa điểm	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000
5	<b>Tổng</b>	<b>47,298,500</b>	<b>48,213,425</b>	<b>49,179,096</b>	<b>50,198,551</b>	<b>51,275,029</b>

*Lập dự án tiền khả thi xây dựng cửa hàng số 3 cho Công ty TNHH Thương mại Chấn Phong (Thực hiện công tác tư vấn của Công ty TNHH Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh)*

---

**Bảng 6. Bảng dự kiến Chi phí quản lý doanh nghiệp**

Đơn vị tính: VNĐ

Các chỉ tiêu	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5
Chi phí vật liệu quản lý					
Chi phí đồ dùng văn phòng	1,000,000	1,050,000	1,102,500	1,157,625	1,215,506
Chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, công tác phí...)	7,000,000	7,350,000	7,717,500	8,103,375	8,508,544
Dự phòng	400,000	420,000	441,000	463,050	486,203
<b>Tổng</b>	<b>8,400,000</b>	<b>8,820,000</b>	<b>9,261,000</b>	<b>9,724,050</b>	<b>10,210,253</b>

### 3.4.1.3 Khấu hao tài sản cố định

Đối với giá trị nhà đất tại số 58 Trần Nhân Tông có 2 cách tính: Một là có thể tính vào khấu hao trong 20 năm mỗi năm 10 triệu đồng. Hai là có thể tính nhanh bằng cách tính vào chi phí tiền thuê đất phục vụ bán hàng. Thực tế cũng đã có người đến đặt vấn đề thuê vị trí số 58 Trần Nhân Tông với giá 30 triệu/ năm nên khi tính khấu hao em không đưa giá trị ngôi nhà vào mà tính giá trị nhà đất số 58 Trần Nhân Tông vào chi phí tiền thuê đất trong bảng dự kiến chi phí bán hàng với giá 30 triệu/ năm.

**Lập dự án tiền khả thi xây dựng cửa hàng số 3 cho Công ty TNHH Thương mại Chấn Phong (Thực hiện công tác tư vấn của Công ty TNHH Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh)**

---

**Bảng 7. Bảng dự kiến tính khấu hao tài sản cố định**

Đơn vị tính: VND

	<b>Tên chỉ tiêu</b>	<b>Tổng giá trị</b>	<b>Năm 1</b>	<b>Năm 2</b>	<b>Năm 3</b>	<b>Năm 4</b>	<b>Năm 5</b>
1	Chi phí sửa chữa mua sắm thiết bị	23.227.000	4.645.400	4.645.400	4.645.400	4.645.400	4.645.400
2	<b>Tổng</b>	<b>23.227.000</b>	<b>4.645.400</b>	<b>4.645.400</b>	<b>4.645.400</b>	<b>4.645.400</b>	<b>4.645.400</b>

#### **3.4.1.4 Dự toán doanh thu**

Theo số liệu điều tra thị trường quận Kiến An công ty Chấn Phong thu được từ gói sản phẩm điều tra thị trường 4 quận: Lê Chân, Ngô Quyền, Hồng Bàng, Kiến An do Công ty TNHH Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh thực hiện vào tháng 3 năm 2010 có khoảng hơn 100 cơ sở sản xuất lớn nhỏ thuộc các ngành gỗ, cơ khí và nhôm kính. Khi cửa hàng số 3 đi vào hoạt động dự tính sẽ chiếm khoảng 20% thị phần trong đó dự tính phục vụ thường xuyên cho 5 cơ sở gỗ có mức tiêu thụ trung bình, 2 xưởng gỗ có mức tiêu thụ lớn, 3 xưởng cơ khí có mức tiêu thụ trung bình và 1 xưởng cơ khí có mức tiêu thụ lớn, 5 cơ sở nhôm kính và 1 vài cơ sở khác. Dự tính tiến hành công tác bán hàng tốt doanh thu cửa hàng mỗi năm tăng khoảng 10%/ năm.

*Lập dự án tiền khả thi xây dựng cửa hàng số 3 cho Công ty TNHH Thương mại Chấn Phong (Thực hiện công tác tư vấn của Công ty TNHH Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh)*

**Bảng 8. Bảng dự kiến doanh thu**

Đơn vị tính: VND

<b>Doanh thu</b>	<b>Số lượng cơ sở</b>	<b>Năm 1</b>	<b>Năm 2</b>	<b>Năm 3</b>	<b>Năm 4</b>	<b>Năm 5</b>
Cơ sở gỗ có mức tiêu thụ trung bình	5	240,000,000	264,000,000	290,400,000	319,440,000	351,384,000
Cơ sở cơ khí có mức tiêu thụ trung bình	4	240,000,000	264,000,000	290,400,000	319,440,000	351,384,000
Cơ sở gỗ có mức tiêu thụ lớn	2	360,000,000	396,000,000	435,600,000	479,160,000	527,076,000
Cơ sở cơ khí có mức tiêu thụ lớn	1	120,000,000	132,000,000	145,200,000	159,720,000	175,692,000
Cơ sở nhôm kính	5	9,000,000	9,900,000	10,890,000	11,979,000	13,176,900
Cơ sở khác		290,700,000	319,770,000	351,747,000	386,921,700	425,613,870
<b>Tổng</b>	<b>17</b>	<b>1,259,700,000</b>	<b>1,385,670,000</b>	<b>1,524,237,000</b>	<b>1,676,660,700</b>	<b>1,844,326,770</b>

*Lập dự án tiền khả thi xây dựng cửa hàng số 3 cho Công ty TNHH Thương mại Chấn Phong (Thực hiện công tác tư vấn của Công ty TNHH Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh)*

**3.4.1.5 Giá vốn hàng bán**

**Bảng 9. Bảng dự kiến giá vốn hàng bán**

Đơn vị tính: VND

<b>Giá vốn</b>	<b>Số lượng cơ sở</b>	<b>Năm 1</b>	<b>Năm 2</b>	<b>Năm 3</b>	<b>Năm 4</b>	<b>Năm 5</b>
Cơ sở gỗ mức tiêu thụ trung bình	5	175,405,662	192,946,228	212,240,851	233,464,936	256,811,430
Cơ sở cơ khí có mức tiêu thụ trung bình	4	175,405,662	192,946,228	212,240,851	233,464,936	256,811,430
Cơ sở gỗ có mức tiêu thụ lớn	2	263,108,493	289,419,343	318,361,277	350,197,405	385,217,145
Cơ sở cơ khí có mức tiêu thụ lớn	1	87,702,831	96,473,114	106,120,426	116,732,468	128,405,715
Cơ sở nhôm kính	5	7,893,255	8,682,581	9,550,839	10,505,922	11,556,515
Cơ sở khác		212,854,771	234,140,248	257,554,273	283,309,700	311,640,670
<b>Tổng</b>	<b>17</b>	<b>922,370,675</b>	<b>1,014,607,742</b>	<b>1,116,068,516</b>	<b>1,227,675,368</b>	<b>1,350,442,905</b>

**Lập dự án tiền khả thi xây dựng cửa hàng số 3 cho Công ty TNHH Thương mại Chấn Phong (Thực hiện công tác tư vấn của Công ty TNHH Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh)**

**Bảng 10. Bảng dòng tiền**

Lãi suất chiết khấu chọn là 17%

Đơn vị tính: VNĐ

STT	Chỉ tiêu	Phương án 1 Mở cửa hàng số 3				
		Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5
1	Doanh thu bán hàng	1,259,700,000	1,385,670,000	1,524,237,000	1,676,660,700	1,844,326,770
2	VAT	125,970,000	138,567,000	152,423,700	167,666,070	184,432,677
3	Doanh thu thuần	1,133,730,000	1,247,103,000	1,371,813,300	1,508,994,630	1,659,894,093
4	Giá vốn	922,370,675	1,014,607,742	1,116,068,516	1,227,675,368	1,350,442,905
5	Lợi nhuận gộp	211,359,325	232,495,258	255,744,784	281,319,262	309,451,188
6	Khấu hao	4,645,400	4,645,400	4,645,400	4,645,400	4,645,400
7	Chi phí bán hàng	171,358,500	178,791,350	186,647,935	194,942,351	203,701,350
8	Chi phí quản lý doanh nghiệp	8,400,000	8,820,000	9,261,000	9,724,050	10,210,253
9	Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh	26,955,425	40,238,508	55,190,449	72,007,461	90,894,186
10	Lợi nhuận khác	0	0	0	0	0
11	Giá trị từ thanh lý ròng TSCĐ	0	0	0	0	3,000,000
12	EBIT	26,955,425	40,238,508	55,190,449	72,007,461	93,894,186
13	Lãi vay	0	0	0		
14	Lợi nhuận trước thuế	26,955,425	40,238,508	55,190,449	72,007,461	93,894,186
15	Thuế TNDN	6,738,856	10,059,627	13,797,612	18,001,865	23,473,546
16	Lợi nhuận sau thuế	20,216,569	30,178,881	41,392,836	54,005,596	70,420,639



**Lập dự án tiền khả thi xây dựng cửa hàng số 3 cho Công ty TNHH Thương mại Chấn Phong (Thực hiện công tác tư vấn của Công ty TNHH Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh)**

17	Khấu hao		4,645,400	4,645,400	4,645,400	4,645,400	4,645,400
18	Giá trị còn lại của TSCĐ						0
19	Thu hồi vốn lưu động ròng						100,000,000
20	Hoàn trả vốn vay		0	0	0		
21	Thu nhập ròng	-123,227,000	24,861,969	34,824,281	46,038,236	58,650,996	175,066,039
22	Thu nhập ròng hiện tại		21,249,546	25,439,609	28,744,919	31,299,107	79,849,573
23	Tổng thu nhập ròng hiện tại		186,582,754				
24	NPV		63,355,754				
25	IRR		0.177%				

**Lập dự án tiền khả thi xây dựng cửa hàng số 3 cho Công ty TNHH Thương mại Chấn Phong (Thực hiện công tác tư vấn của Công ty TNHH Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh)**

---

Thời gian hoàn vốn của phương án này là 4 năm 3 tháng.

Phương án 1 có NPV dương 63,355,754VNĐ và IRR 32%. Theo lý thuyết thì phương án 1 có khả năng đầu tư được tuy nhiên em thấy số dương NPV còn quá nhỏ với; thêm vào đó tuy các khoản nợ công ty vay không lớn nhưng các khoản nợ vay mang danh nghĩa Giám đốc công ty vay lại rất lớn lên đến gần 1 tỷ đồng chính vì thế nếu chỉ dựa lợi nhuận tăng thêm hàng năm từ phương án số 1 mang lại thì khả năng thanh toán nợ đủ và đúng hạn của công ty Chấn Phong là thấp. Hiện nay theo nhận định của cá nhân em thì giá bất động sản tại khu vực lập dự án đang ở mức cao, việc bán bất động sản thu lợi nhuận vào thời điểm từ nay cho đến cuối năm nay là hợp lý với giá bán đất khoảng 20,000,000 VNĐ/ m<sup>2</sup>. Ý kiến này đã được đưa ra bàn bạc xem xét giữa Giám đốc Công ty Lê Mạnh và Giám đốc Công ty Chấn Phong và 2 Giám đốc đã ra quyết định lên phương án 2 là bán đất số 58 Trần Nhân Tông, thanh toán nợ, thêm vào đó có thể mua xe bán tải xây dựng kênh bán hàng tại xưởng của khách hàng

**3.4.2 Phương án 2: Bán đất số 58 Trần Nhân Tông, trả nợ, mua xe ô tô xây dựng kênh bán hàng tại xưởng của khách hàng.**

**3.4.2.1 Dự tính tổng vốn đầu tư: 350,000,000 VNĐ**

Mua xe bán tải: 250,000,000 VNĐ

Vốn lưu động: 100,000,000 VNĐ

Vốn vay: 250,000,000 VNĐ

Vốn chủ: 100,000,000 VNĐ

*Lập dự án tiền khả thi xây dựng cửa hàng số 3 cho Công ty TNHH Thương mại Chấn Phong (Thực hiện công tác tư vấn của Công ty TNHH Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh)*

---

### 3.4.2.2 Dự tính chi phí

#### Chi phí bán hàng

**Bảng 11. Bảng tổng hợp dự kiến chi phí bán hàng**

Đơn vị tính: VNĐ

<b>Tên chi phí bán hàng</b>	<b>Năm 1</b>	<b>Năm 2</b>	<b>Năm 3</b>	<b>Năm 4</b>	<b>Năm 5</b>
Chi phí tiền lương nhân viên bán hàng	172,380,000	189,618,000	208,579,800	229,437,780	252,381,558
Các khoản chi phí bán hàng khác	86,012,000	96,328,200	107,943,660	120,417,975	133,047,935
<b>Tổng</b>	<b>258,392,000</b>	<b>285,946,200</b>	<b>316,523,460</b>	<b>349,855,755</b>	<b>385,429,493</b>

#### Chi tiết

**Bảng 12. Bảng dự kiến Chi phí bán hàng khác**

Đơn vị tính: VNĐ

<b>Các chi phí hoạt động khác</b>	<b>Năm 1</b>	<b>Năm 2</b>	<b>Năm 3</b>	<b>Năm 4</b>	<b>Năm 5</b>
Chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, dán logo xe,..)	10,000,000	10,200,000	10,404,000	10,612,080	10,824,322
Chi phí bảo hành sản phẩm	21,052,000	28,420,200	36,946,260	46,182,825	55,419,390
Chi phí xăng và bảo dưỡng xe	54,960,000	57,708,000	60,593,400	63,623,070	66,804,224
<b>Tổng</b>	<b>86,012,000</b>	<b>96,328,200</b>	<b>107,943,660</b>	<b>120,417,975</b>	<b>133,047,935</b>

*Lập dự án tiền khả thi xây dựng cửa hàng số 3 cho Công ty TNHH Thương mại Chấn Phong (Thực hiện công tác tư vấn của Công ty TNHH Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh)*

**Bảng 13. Chi phí tiền lương nhân viên bán hàng**

<b>Vị trí</b>	<b>Số lượng</b>	<b>Lương tháng</b>	<b>Năm 1</b>	<b>Năm 2</b>	<b>Năm 3</b>	<b>Năm 4</b>	<b>Năm 5</b>
1. Nhân viên giao hàng	1	2,500,000	30,000,000	33,000,000	36,300,000	39,930,000	43,923,000
2. Nhân viên lái xe	1	4,000,000	48,000,000	52,800,000	58,080,000	63,888,000	70,276,800
3. Tổng quỹ lương nhân viên bán hàng		78,000,000	78,000,000	85,800,000	94,380,000	103,818,000	114,199,800
4. Chi phí đào tạo = 2% tổng quỹ lương NVBH			1,560,000	1,716,000	1,887,600	2,076,360	2,283,996
5. Chi phí BHXH, BHYT = 19% tổng quỹ lương NVBH			14,820,000	16,302,000	17,932,200	19,725,420	21,697,962
<b>TỔNG</b>			<b>172,380,000</b>	<b>189,618,000</b>	<b>208,579,800</b>	<b>229,437,780</b>	<b>252,381,558</b>

*Lập dự án tiền khả thi xây dựng cửa hàng số 3 cho Công ty TNHH Thương mại Chấn Phong (Thực hiện công tác tư vấn của Công ty TNHH Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh)*

**Bảng 14. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

Đơn vị tính: VNĐ

<b>Các chỉ tiêu</b>	<b>Năm 1</b>	<b>Năm 2</b>	<b>Năm 3</b>	<b>Năm 4</b>	<b>Năm 5</b>
Chi phí đồ dùng, vật liệu quản lý	1,000,000	1,050,000	1,102,500	1,157,625	1,215,506
Thuế, phí và lệ phí( Phí cầu đường...)	1,000,000	1,020,000	1,040,400	1,061,208	1,082,432
Chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, công tác phí...)	7,000,000	7,350,000	7,717,500	8,103,375	8,508,544
Chi phí dự phòng	450,000	471,000	493,020	516,110	540,324
<b>Tổng</b>	<b>9,450,000</b>	<b>9,891,000</b>	<b>10,353,420</b>	<b>10,838,318</b>	<b>11,346,806</b>

### 3.4.2.3 Khấu hao TSCĐ

**Bảng 15. TSCĐ tính khấu hao trong 10 năm.**

Đơn vị tính: VNĐ

	<b>TSCĐ</b>	<b>Tổng giá trị</b>	<b>Năm 1</b>	<b>Năm 2</b>	<b>Năm 3</b>	<b>Năm 4</b>	<b>Năm 5</b>
1	Xe ô tô	250,000,000	25,000,000	25,000,000	25,000,000	25,000,000	25,000,000
2	<b>Tổng</b>	<b>250,000,000</b>	<b>25,000,000</b>	<b>25,000,000</b>	<b>25,000,000</b>	<b>25,000,000</b>	<b>25,000,000</b>

**Lập dự án tiền khả thi xây dựng cửa hàng số 3 cho Công ty TNHH Thương mại Chấn Phong (Thực hiện công tác tư vấn của Công ty TNHH Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh)**

**3.4.2.4 Lịch trả nợ**

**Bảng 16. Lịch trả nợ**

Số năm	Kỳ hạn trả nợ	Dự nợ đầu kỳ	Trả gốc trong kỳ	Trả lãi trong kỳ	Tổng lãi	Tổng trả	Tổng trả trong năm
Năm 1	Q1	250,000,000	20,833,333	9,375,000	32,812,500	30,208,333	<b>116,145,833</b>
	Q2	229,166,667	20,833,333	8,593,750		29,427,083	
	Q3	208,333,333	20,833,333	7,812,500		28,645,833	
	Q4	187,500,000	20,833,333	7,031,250		27,864,583	
Năm 2	Q1	166,666,667	20,833,333	6,250,000	20,312,500	27,083,333	<b>103,645,833</b>
	Q2	145,833,333	20,833,333	5,468,750		26,302,083	
	Q3	125,000,000	20,833,333	4,687,500		25,520,833	
	Q4	104,166,667	20,833,333	3,906,250		24,739,583	
Năm 3	Q1	83,333,333	20,833,333	3,125,000	7,812,500	23,958,333	<b>91,145,833</b>
	Q2	62,500,000	20,833,333	2,343,750		23,177,083	
	Q3	41,666,667	20,833,333	1,562,500		22,395,833	
	Q4	20,833,333	20,833,333	781,250		21,614,583	
<b>Tổng</b>			<b>250,000,000</b>	<b>0</b>	<b>60,937,500</b>	<b>310,937,500</b>	<b>310,937,500</b>

**Lập dự án tiền khả thi xây dựng cửa hàng số 3 cho Công ty TNHH Thương mại Chấn Phong (Thực hiện công tác tư vấn của Công ty TNHH Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh)**

**3.4.2.5 Doanh thu**

Phương án sử dụng xe bán tải làm kênh bán hàng tại xưởng của khách hàng có thể phục vụ số lượng khách hàng lớn trong địa bàn rộng lớn hơn. Doanh thu được dự tính theo bảng 17 sau: Đơn vị tính: VNĐ

<b>Doanh thu</b>	<b>Số lượng cơ sở</b>	<b>Năm 1</b>	<b>Năm 2</b>	<b>Năm 3</b>	<b>Năm 4</b>	<b>Năm 5</b>
Cơ sở gỗ mức tiêu thụ trung bình	8	384,000,000	422,400,000	464,640,000	511,104,000	562,214,400
Cơ sở cơ khí có mức tiêu thụ trung bình	8	480,000,000	528,000,000	580,800,000	638,880,000	702,768,000
Cơ sở gỗ có mức tiêu thụ lớn	3	540,000,000	594,000,000	653,400,000	718,740,000	790,614,000
Cơ sở cơ khí có mức tiêu thụ lớn	4	480,000,000	528,000,000	580,800,000	638,880,000	702,768,000
Cơ sở nhôm kính	7	12,600,000	13,860,000	15,246,000	16,770,600	18,447,660
Cơ sở khác		568,980,000	625,878,000	688,465,800	757,312,380	833,043,618
<b>Tổng</b>	<b>30</b>	2,465,580,000	2,712,138,000	2,983,351,800	3,281,686,980	3,609,855,678

**Lập dự án tiền khả thi xây dựng cửa hàng số 3 cho Công ty TNHH Thương mại Chấn Phong (Thực hiện công tác tư vấn của Công ty TNHH Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh)**

**3.4.2.6 Giá vốn hàng bán**

**Bảng 18. Giá vốn hàng bán**

Đơn vị tính: VNĐ

	<b>Số lượng cơ sở</b>	<b>Năm 1</b>	<b>Năm 2</b>	<b>Năm 3</b>	<b>Năm 4</b>	<b>Năm 5</b>
Cơ sở gỗ mức tiêu thụ trung bình	8	280,649,059	308,713,965	339,585,362	373,543,898	410,898,288
Cơ sở cơ khí có mức tiêu thụ trung bình	8	350,811,324	385,892,457	424,481,702	466,929,873	513,622,860
Cơ sở gỗ có mức tiêu thụ lớn	3	394,662,740	434,129,014	477,541,915	525,296,107	577,825,717
Cơ sở cơ khí có mức tiêu thụ lớn	4	350,811,324	385,892,457	424,481,702	466,929,873	513,622,860
Cơ sở nhôm kính	7	11,050,557	12,155,612	13,371,174	14,708,291	16,179,120
Cơ sở khác		416,395,501	458,035,052	503,838,557	554,222,412	609,644,654
<b>Tổng</b>	<b>30</b>	<b>1,804,380,506</b>	<b>1,984,818,557</b>	<b>2,183,300,412</b>	<b>2,401,630,454</b>	<b>2,641,793,499</b>



*Lập dự án tiền khả thi xây dựng cửa hàng số 3 cho Công ty TNHH Thương mại Chấn Phong (Thực hiện công tác tư vấn của Công ty TNHH Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh)*

**3.4.2.5 Bảng dòng tiền**

**Bảng 19. Bảng dòng tiền**

STT	Chỉ tiêu	Phương án 2 Bán địa điểm KA mua xe bán hàng tại xưởng				
		Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5
1	Doanh thu bán hàng	2,465,580,000	2,712,138,000	2,983,351,800	3,281,686,980	3,609,855,678
2	VAT	246,558,000	271,213,800	298,335,180	328,168,698	360,985,568
3	Doanh thu thuần	2,219,022,000	2,440,924,200	2,685,016,620	2,953,518,282	3,248,870,110
4	Giá vốn hàng bán	1,804,380,506	1,984,818,557	2,183,300,412	2,401,630,454	2,641,793,499
5	Lợi nhuận gộp	414,641,494	456,105,643	501,716,208	551,887,828	607,076,611
6	Khấu hao	25,000,000	25,000,000	25,000,000	25,000,000	25,000,000
7	Chi phí bán hàng	258,392,000	285,946,200	316,523,460	349,855,755	385,429,493
8	Chi phí quản lý doanh nghiệp	9,450,000	9,891,000	10,353,420	10,838,318	11,346,806
9	Hoàn trả vốn vay	83,333,333	83,333,333	83,333,333	0	0
10	Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh	121,799,494	135,268,443	149,839,328	166,193,755	185,300,312
11	Lợi nhuận khác	0	0	0	0	0
12	Giá trị từ thanh lý ròng TSCĐ	0	0	0	0	-5,000,000

**Lập dự án tiền khả thi xây dựng cửa hàng số 3 cho Công ty TNHH Thương mại Chấn Phong (Thực hiện công tác tư vấn của Công ty TNHH Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh)**

13	EBIT		121,799,494	135,268,443	149,839,328	166,193,755	180,300,312
14	Lãi vay		32,812,500	20,312,500	7,812,500		
15	Lợi nhuận trước thuế		88,986,994	114,955,943	142,026,828	166,193,755	180,300,312
16	Thuế TNDN		22,246,748	28,738,986	35,506,707	41,548,439	45,075,078
17	Lợi nhuận sau thuế		66,740,245	86,216,957	106,520,121	124,645,316	135,225,234
18	Khấu hao TSCĐ		25,000,000	25,000,000	25,000,000	25,000,000	25,000,000
19	Giá trị còn lại của TSCĐ						125,000,000
20	Thu hồi vốn lưu động ròng						100,000,000
21	Thu nhập ròng	-100,000,000	8,406,912	27,883,624	48,186,787	149,645,316	385,225,234
22	Thu nhập ròng hiện tại		7,185,395	20,369,365	30,086,411	79,858,230	175,705,525
23	Tổng thu nhập ròng hiện tại				313,204,927		
24	NPV				213,204,927		
25	IRR				0,32		

**Lập dự án tiền khả thi xây dựng cửa hàng số 3 cho Công ty TNHH Thương mại  
Chấn Phong (Thực hiện công tác tư vấn của Công ty TNHH  
Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh)**

---

**CHƯƠNG IV: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ**

Phương án 2 bán cửa hàng số 58 Trần Nhân Tông đem lại NPV dương 213,204,927 VNĐ và IRR 32 %. Thời gian hoàn vốn 3 năm 6 tháng; cả 3 chỉ tiêu này đều ưu việt hơn hẳn so với phương án 1 là mở ra cửa hàng số 3 tại số 58 Trần Nhân Tông. Thêm vào đó giá nhà đất ở khu vực này đang ở mức cao (hơn 20 triệu đồng/ m<sup>2</sup>) bán đất vào thời điểm này là hợp lý đồng thời lợi nhuận thu được từ việc bán đất giúp Giám đốc Công ty Chấn Phong có thể dễ dàng hơn trong việc thanh toán các khoản nợ hiện tại đủ và đúng hạn.

Như vậy qua tính toán và phân tích đánh giá em thấy vào thời điểm hiện nay việc Công ty TNHH Thương mại Chấn Phong mở cửa hàng số 3 tại số 58 Trần Nhân Tông – Kiến An là chưa thực sự hợp lý, nếu đầu tư Công ty Chấn Phong nên xem xét phương án 2 – Phương án bán địa điểm số 58 Trần Nhân Tông, trả nợ, mua xe bán tải xây dựng kênh bán hàng tại xưởng sản xuất. Dự kiến doanh thu bán đất là 3 tỷ đồng, Giám đốc Chấn Phong có thể trả phần lớn khoản nợ của mình, chỉ giữ lại 250 triệu vốn vay dùng mua xe bán tải cho phương án 2. Dự kiến hợp đồng này sẽ được Công ty TNHH Tư vấn quản lý và đào tạo Lê Mạnh thanh lý vào ngày 07/07/2010. Chính vì vậy em mong có thêm nhiều sự góp ý từ các Thầy, Cô trong hợp đồng để hoàn thiện hơn nữa dự án này. Em xin chân thành cảm ơn!

**DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO**

1. Giáo trình Lập dự án đầu tư (Dùng cho hệ sau đại học) – TS. Nguyễn Bạch Nguyệt
2. Quyết định dự toán vốn đầu tư (Phân tích kinh tế các dự án đầu tư) – Nhà xuất bản thống kê.
3. Báo cáo đầu tư công trình: Khu du lịch quốc tế Hòn Dấu Thị xã Đồ Sơn, Thành phố Hải Phòng.
4. Dự án đầu tư: Trung tâm ẩm thực khu I Phường Vạn Sơn, Thị xã Đồ Sơn, Hải Phòng.
5. Dự án đầu tư: Nhà máy thiêu kết và luyện gang – Công ty Cổ phần thép Đình Vũ.
6. Dự án tàu trở nhựa đường 3500 DWT – Công ty Cổ Phần vận tải hoá dầu VP
7. Trang Website: [www.giayaydung.vn](http://www.giayaydung.vn) , [www.tailieu.vn](http://www.tailieu.vn) , [www.duan.vn](http://www.duan.vn), [www.vatgia.com](http://www.vatgia.com)
8. Bộ Luật Hình sự, Bộ Luật tố tụng hình sự, Bộ Luật dân sự, Luật Thương mại.