

PHÂN TÍCH HIỆU QUẢ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở PHƯỜNG THƯỜNG THẠNH - AN PHÚ ECO CITY

Lưu Ngọc Cường⁽¹⁾, Nguyễn Minh Tân⁽²⁾

Title: Analysis of the Effectiveness of the Investment Project in Constructing Housing in Thuong Thanh Ward - An Phu Eco City

Từ khóa:

Nhà ở, Phân tích hiệu quả dự án, Khu đô thị, Thường Thạnh - An phú Eco City

Keywords:

Housing, Project efficiency analysis, Urban area, Thuong Thanh - An Phu Eco City

Lịch sử bài báo

Ngày nhận bài: 26/09/2025

Ngày nhận kết quả bình duyệt: 21/10/2025

Ngày chấp nhận đăng bài: 11/11/2025

Tác giả:

1. Khoa Kỹ Thuật Xây Dựng, Trường Đại học Kỹ thuật - Công nghệ Cần Thơ
2. Khoa Kỹ Thuật Xây Dựng, Trường Đại học Kỹ thuật - Công nghệ Cần Thơ

Email liên hệ:

nmtn@ctu.edu.vn
lncuong@ctu.edu.vn

TÓM TẮT

Nghiên cứu này nhằm đánh giá mức độ hiệu quả của dự án đầu tư đã triển khai khu nhà ở phường Thường Thạnh - An phú Eco City. Quá trình nghiên cứu bao gồm việc thu thập dữ liệu từ tài liệu dự án và sử dụng phương pháp phân tích dự án nhằm làm rõ mối quan hệ giữa các thông tin liên quan, đồng thời đánh giá tầm quan trọng của từng loại dữ liệu trong việc phân tích hiệu quả đầu tư. Kết quả nghiên cứu đã đạt NPV = 87,011 tỷ đồng > 0, IRR = 16,69%, thời gian thu hồi vốn là 5 năm, kết quả cho thấy dự án đáng giá để đầu tư và phân tích được vấn đề đảm bảo tiêu chuẩn đúng qui định hiện hành như: san lấp mặt bằng, qui hoạch đường giao thông, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống thoát nước sinh hoạt, hệ thống cấp nước sinh hoạt, hệ thống cấp điện, về nhà ở công nhân và các công trình xây dựng khác, nhằm để tiến hành thực hiện triển khai dự án thuận lợi, góp phần tạo tiền đề thực hiện dự án được nhanh hiệu quả đúng mục tiêu của dự án.

ABSTRACT

This study aims to analyze the effectiveness of the investment project of the residential area in Thuong Thanh Ward - An Phu Eco City. The research process includes collecting data from project documents and using the technique of project analysis to clarify the relationship between relevant information and evaluate the importance of the project data in analyzing investment efficiency. The research results have achieved NPV = 87,011 billion VND > 0, IRR = 16.69%, the capital recovery period is 5 years, the results show that the project is worth investing in and analyzing the issue of ensuring standards according to current regulations such as: leveling the ground, planning roads, rainwater drainage system, domestic drainage system, domestic water supply system, electricity supply system, workers' housing and other construction works, to carry out the project smoothly, contributing to creating the premise for the project to be implemented quickly and effectively according to the project's objectives.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Với vị trí địa lý thuận lợi và vai trò trung tâm vùng, thành phố Cần Thơ đóng góp quan trọng vào sự phát triển kinh tế, chính trị, văn hoá, giáo dục và an ninh quốc phòng của toàn bộ khu vực Tây Nam Bộ. Với

vị trí địa lý thuận lợi, Cần Thơ có hệ thống giao thông đa dạng, bao gồm đường bộ, đường thủy và đường hàng không, trở thành đầu mối giao thương sầm uất, kết nối khu vực Đồng bằng sông Cửu Long (ĐBSCL) với thành phố Hồ Chí Minh (TP.HCM) và các

tỉnh thành khác trong cả nước. Trong những năm qua, thành phố đã chứng kiến quá trình đô thị hoá nhanh chóng ở các lĩnh vực kinh tế và xã hội. Tuy nhiên, để Cần Thơ phát triển mạnh mẽ hơn nữa và trở thành một đô thị hiện đại, vẫn còn nhiều vấn đề cần giải quyết, đặc biệt là trong việc cải thiện hạ tầng kỹ thuật đô thị và phát triển các khu dân cư, bao gồm việc xây dựng các khu tái định cư phục vụ cho công tác bồi thường giải tỏa và các khu nhà ở cho công nhân tại các khu công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp.

Một trong những vấn đề cấp thiết hiện nay là việc xây dựng các khu nhà ở tại phường Thường Thạnh - An Phú Eco City. Đến năm 2022, khu vực này vẫn chưa có các khu đô thị nhà ở dành cho người dân, khiến công tác ổn định chỗ ở gặp rất nhiều khó khăn. Vì vậy, các cấp thẩm quyền cần phải ưu tiên và giải quyết vấn đề này để đảm bảo điều kiện sống ổn định cho công dân, góp phần vào sự phát triển bền vững của khu vực cũng như thành phố.

Mục tiêu của nghiên cứu này nhằm Phân tích hiệu quả dự án đầu tư xây dựng nhà ở Phường Thường Thạnh-An Phú Eco City. Bên cạnh đó, việc phân tích hiệu quả dự án thông qua những chỉ tiêu tài chính nào, những chỉ tiêu đó được tính toán dựa trên cơ sở nào. Qua đó, những kiến nghị nào được thực hiện để nâng cao hiệu quả dự án?

2. CƠ SỞ LÝ THUYẾT

2.1. Khái niệm dự án đầu tư xây dựng công trình

Dự án đầu tư xây dựng công trình là một kế hoạch tổng thể bao gồm các phương án sử dụng vốn để thực hiện việc xây dựng mới, nâng cấp hoặc cải tạo các công trình nhằm nâng cao chất lượng, mở rộng quy mô hoặc duy trì hoạt động của công trình, dịch

vụ và sản phẩm trong một khoảng thời gian xác định (Luật xây dựng, 2014). Xuất phát từ khái niệm trên, có thể thấy dự án đầu tư xây dựng công trình không đơn thuần là hoạt động bỏ vốn thông thường mà thực sự mang ý nghĩa then chốt trong chiến lược phát triển. Những dự án này chính là bộ phận quan trọng để giúp hình thành cơ sở hạ tầng mới, nâng cấp chất lượng công trình hiện có và thúc đẩy các ngành liên quan.

Dự án đầu tư xây dựng có những đặc điểm riêng biệt so với các loại hình đầu tư khác. Công trình sau khi hoàn thành sẽ trở thành tài sản cố định không di dời, gắn liền địa điểm xây dựng với khu vực tiêu thụ. Sản phẩm của loại hình đầu tư này chính là các công trình có giá trị sử dụng lâu dài, đóng vai trò nền tảng tạo ra nhiều sản phẩm và dịch vụ phục vụ cộng đồng. Đặc biệt, các dự án này thường yêu cầu nguồn vốn rất lớn và cần sự phối hợp của nhiều bên liên quan, từ các cá nhân đến tổ chức, đơn vị khác nhau cùng tham gia thực hiện (Nghị định, 15/2021/NĐ-CP). Khác với các loại hình đầu tư thông thường, dự án đầu tư xây dựng sở hữu những đặc thù riêng khi sản phẩm cuối cùng là các công trình cố định có quy mô lớn, đòi hỏi sự phối hợp của nhiều bên liên quan. Điều này không đơn thuần là việc bỏ vốn mà còn mang ý nghĩa then chốt trong phát triển kinh tế - xã hội.

2.2. Khái niệm phân tích hiệu quả dự án đầu tư xây dựng

Phân tích đánh giá dự án đầu tư là quá trình nghiên cứu khoa học nhằm xem xét toàn diện và khách quan các yếu tố then chốt tác động đến tính khả thi của dự án. Hoạt động này cung cấp cơ sở vững chắc cho việc đưa ra các quyết định đầu tư quan trọng cũng như quyết định phê duyệt dự án (Nguyễn Tấn Bình, 2008).

Phân tích hiệu quả đầu tư xây dựng là nhiệm vụ quan trọng không thể bỏ qua. Công tác này yêu cầu phải xem xét đầy đủ các mặt hoạt động, từ khâu thiết kế, thi công đến quản lý vận hành công trình sau này (Nguyễn Văn Chơn, 2021; Đinh Thế Hiến, 2015; Bùi Ngọc Toàn, 2006).

Nội dung phân tích dự án bao gồm toàn bộ các yếu tố có liên quan và tác động đến dự án, được xem xét xuyên suốt từ giai đoạn hình thành ý tưởng cho đến khi kết thúc vòng đời vận hành. Điều này có nghĩa là quá trình phân tích phải bao quát toàn bộ chu kỳ tồn tại của dự án (Đặng Minh Trang, 2002; Vũ Công Tuấn, 2002).

Phân tích dự án đầu tư xây dựng có ý nghĩa then chốt trong việc đảm bảo thành công của dự án. Quá trình này bao gồm đánh giá toàn diện từ khâu chuẩn bị đến khi kết thúc vận hành, giúp nhà đầu tư nhận diện rủi ro, tối ưu hiệu quả sử dụng vốn và cân bằng các yếu tố kỹ thuật, tài chính, môi trường. Thực tế cho thấy các dự án được phân tích kỹ lưỡng thường tiết kiệm được 30-35% chi phí phát sinh, đồng thời nâng cao giá trị bền vững cho cộng đồng. Đây chính là cơ sở quan trọng để ra quyết định đầu tư đúng đắn và quản lý dự án hiệu quả trong suốt vòng đời.

2.3. Mục đích phân tích hiệu quả dự án đầu tư xây dựng

Để hỗ trợ nhà đầu tư lựa chọn phương án tối ưu, cần phân tích kỹ lưỡng các yếu tố như công nghệ, nguồn vốn, tác động môi trường và hiệu quả kinh tế. Đồng thời, cơ quan quản lý nhà nước cần đánh giá mức độ phù hợp của dự án với quy hoạch phát triển ngành, địa phương và cả nước trên các phương diện: mục tiêu, quy mô, định hướng phát triển và hiệu suất đầu tư.

Quá trình đánh giá giúp nhà đầu tư nhìn nhận rõ những ưu điểm và hạn chế của dự án trước khi đưa vào vận hành. Bên cạnh đó, các tổ chức tài chính cũng có cơ sở để đưa ra quyết định chính xác về việc tài trợ hoặc cho vay đối với dự án xây dựng công trình (Vũ Công Tuấn, 2002).

2.4. Ý nghĩa phân tích hiệu quả dự án đầu tư xây dựng

Việc phân tích hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án xây dựng cần được thực hiện trên quy mô toàn nền kinh tế, đảm bảo đóng góp tích cực vào sự phát triển chung của quốc gia và bảo vệ lợi ích cộng đồng. Dự án phải được xem xét dưới góc độ tác động đến tăng trưởng kinh tế, việc làm, phúc lợi xã hội và sự phát triển bền vững.

Cần đánh giá toàn diện lợi ích và chi phí kinh tế của dự án dựa trên giá trị thực tế mà nó mang lại cho xã hội. Kết quả phân tích này sẽ là cơ sở quan trọng để điều chỉnh các chính sách kinh tế vĩ mô, đồng thời định hướng chiến lược và chính sách kinh doanh của doanh nghiệp trong ngành xây dựng (Vũ Công Tuấn, 2002; Nguyễn Xuân Thủy, 2009).

3. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

3.1. Phương pháp thu thập số liệu

Số liệu thứ cấp sẽ được thu thập từ các tài liệu, hồ sơ liên quan đến dự án xây dựng nhà ở phường Thường Thạnh - An phú Eco City, nằm tại phường Thường Thạnh, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ và các quyết định của UBND thành phố Cần Thơ (Quyết định số 60/QĐ-UBND ngày 12 tháng 01 năm 2021 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ về việc phê duyệt điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở thành phố Cần Thơ đến năm 2025 và định hướng đến năm 2030; Quyết định số 1237/QĐ-UBND

ngày 23 tháng 6 năm 2020 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định chủ trương đầu tư số 2921/QĐ-UBND ngày 18 tháng 12 tháng 2020 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ về việc Chấp thuận Nhà đầu tư: Công ty TNHH An Phú Cần Thơ thực hiện dự án Đầu tư xây dựng nhà ở phường Thường Thạnh – An Phú EcoCity; Quyết định số 2924/QĐ-UBND ngày 26 tháng 10 năm 2021 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án “Đầu tư xây dựng nhà ở phường Thường Thạnh – An Phú EcoCity” tại phường Thường Thạnh, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ; Quyết định số 1820/QĐ-UBND ngày 18 tháng 6 năm 2021 của Ủy ban nhân dân quận Cái Răng về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án đầu tư xây dựng nhà ở phường Thường Thạnh An Phú – EcoCity;); Luật Xây dựng 2014; Nghị định 15/2021. Ngoài ra, số liệu thực tế cũng sẽ được thu thập thông qua các thực nghiệm và khảo sát thực tế tại khu vực dự án.

3.2. Phương pháp phân tích

Quá trình phân tích sẽ bao gồm việc sử dụng phương pháp tổng hợp và so sánh để đánh giá các phương án đầu tư xây dựng. Việc này sẽ được thực hiện trong giai đoạn lập Báo cáo đầu tư xây dựng công trình và Dự án đầu tư xây dựng công trình. Cụ thể, các dữ liệu thu thập được sẽ được phân tích để xác định mối liên hệ giữa các yếu tố và mức độ quan trọng của từng dữ liệu. Những dữ liệu cần ưu tiên xử lý trước sẽ được sắp xếp và phân loại theo thứ tự ưu tiên hợp lý.

Cũng sẽ tiến hành các tính toán như phân tích chi phí, lập ngân sách và thực hiện các phép toán tổng hợp. Dựa trên các kết quả này, các phương án xử lý và giải quyết các vấn đề sẽ được đề xuất theo một quy trình thực hiện rõ ràng và hợp lý.

3.3. Công thức phân tích tài chính

WACC (Chi phí vốn bình quân gia quyền): Bài viết đề cập sử dụng WACC = 10% làm tỷ lệ chiết khấu và trình bày cách tính như sau: $WACC = (E/V) * Re + (D/V) * Rd * (1 - Tc)$; trong đó: E: Vốn chủ sở hữu (67.942 tỷ đồng); D: Nợ vay (362.359 tỷ đồng); V = E + D: Tổng vốn (430.301 tỷ đồng); Re: Chi phí vốn chủ sở hữu; Rd: Chi phí nợ vay (lãi suất vay, 10%). Tc: Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp (20%). Với Re = 14%, Rd = 10%, Tc=20%. Từ đó tính được:

WACC	=
(67.942/430.301)*14%	+
(362.359/430.301)*10%*(1-20%)	≈
9.8% (làm tròn 10%).	

NPV (Giá trị hiện tại ròng): Công thức: $NPV = \sum [CFT / (1 + r)^t]$. Trong đó: CFT: Dòng tiền ròng sau thuế tại năm t (Bảng 7, dòng "Dòng tiền thu nhập sau thuế"). r: Tỷ lệ chiết khấu (WACC = 10%). t: Thời gian (năm).

IRR (Tỷ suất hoàn vốn nội bộ): Công thức: IRR là tỷ lệ chiết khấu (r) mà tại đó NPV = 0; $0 = \sum [CFT / (1 + IRR)^t]$. (Để tính được IRR, bài viết đề cập sử dụng công cụ bảng tính trong Excel).

4. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU

4.1 Tổng mức đầu tư

Tổng mức đầu tư cho dự án xây dựng khu nhà ở phường Thường Thạnh - An phú Eco City được thể hiện qua Bảng 1:

Bảng 1: Tổng mức đầu tư cho dự án

ĐVT: đồng

Stt	Hạng mục chi phí	Thành tiền
1	Chi phí xây dựng	322.500.073.866
2	Chi phí quản lý dự án	4.773.001.093
3	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	10.297.427.359
4	Chi phí khác	2.140.801.953
	TỔNG	339.711.304.271
	Lãi vay	90.589.681.139
	Tổng mức đầu tư	430.300.985.410

Nguồn: Tác giả tổng hợp từ hồ sơ dự án, năm 2024

Kết quả tổng mức đầu tư cho dự án xây dựng Khu nhà ở phường Thường Thạnh - An phú Eco City cho thấy một số điểm đáng chú ý: Chi phí xây dựng chiếm tỷ trọng lớn: Với hơn 322 tỷ đồng, chi phí xây dựng chiếm phần lớn trong tổng mức đầu tư (hơn 75%). Điều này là hợp lý vì việc xây dựng cơ sở hạ tầng, nhà ở và các công trình liên quan là yếu tố chính trong dự án. Chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư: Các chi phí này, với tổng cộng khoảng 15 tỷ đồng, chiếm khoảng 4.5% tổng mức đầu tư. Đây là khoản chi hợp lý cho công tác giám sát, quản lý và tư vấn, nhằm đảm bảo dự án được triển khai đúng tiến độ và chất lượng. Chi phí khác: Khoảng 2.14 tỷ đồng chiếm 0.5% tổng chi phí, cho thấy rằng các chi phí phát sinh không được dự báo trong các hạng mục chính có tỷ lệ rất nhỏ, điều này là tích cực vì nó giảm thiểu chi phí không lường trước. Lãi vay: Với gần 90.6 tỷ đồng, lãi vay chiếm khoảng 21% tổng mức đầu tư,

một tỷ lệ khá cao. Điều này cho thấy dự án có sự phụ thuộc lớn vào nguồn vốn vay, điều này cần được lưu ý và đánh giá kỹ lưỡng về khả năng trả nợ và sự bền vững tài chính của dự án. Tổng mức đầu tư lên tới 430.3 tỷ đồng, với sự phân bổ hợp lý cho các hạng mục quan trọng như chi phí xây dựng và lãi vay. Tuy nhiên, cần chú ý đến khả năng hoàn trả nợ lãi vay để đảm bảo hiệu quả tài chính lâu dài của dự án. Dự án có mức đầu tư hợp lý với chi phí xây dựng chiếm tỷ trọng lớn, các chi phí quản lý và tư vấn phù hợp. Tuy nhiên, tỷ lệ lãi vay khá cao cần được kiểm soát chặt chẽ để tránh ảnh hưởng đến hiệu quả tài chính của dự án.

4.2 Cơ cấu nguồn vốn

Bảng số liệu trình bày cơ cấu nguồn vốn cho dự án, cụ thể như ở bảng 2:

Bảng 2: Cơ cấu nguồn vốn cho dự án

Stt	Cơ cấu vốn	Tỷ lệ	Chi phí ĐT (đồng)
1	Vốn tự có	20,00%	67.942.260.854
2	Vốn vay của các TCTD + lãi vay	80,00%	362.358.724.556

Nguồn: Tác giả tổng hợp từ hồ sơ dự án, năm 2024

Cấu trúc nguồn vốn này cho thấy dự án cần có sự cân nhắc kỹ lưỡng về khả năng hoàn trả nợ và các yếu tố tài chính khác. Nếu có thể giảm tỷ lệ vay và tăng tỷ lệ vốn tự có, sẽ giúp dự án giảm rủi ro tài chính và nâng cao tính bền vững trong dài hạn.

4.3 Chi phí lãi vay (thời gian vay: 5 năm)

Bảng số liệu trình bày chi phí lãi vay cho dự án trong vòng 5 năm, với các mục chi phí như Bảng 3:

Bảng 3: Chi phí lãi vay của dự án

Đvt: đồng

Khoản mục	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Tổng
Dư nợ vay đầu kỳ		181.179.362.278	181.179.362.278					
Nhu cầu vay trong kỳ	181.179.362.278	181.179.362.278						
Trả nợ vay trong kỳ			72.471.744.911	72.471.744.911	72.471.744.911	72.471.744.911	72.471.744.911	362.358.724.556
Dư nợ vay cuối kỳ	181.179.362.278	181.179.362.278	289.886.979.644	217.415.234.733	144.943.489.822	72.471.744.911		
Chi phí lãi vay		18.117.936.228	28.988.697.964	21.741.523.473	14.494.348.982	7.247.174.491	-	90.589.681.139
Tổng mức phải trả		18.117.936.228	101.460.442.876	94.213.268.384	86.966.093.893	79.718.919.402	72.471.744.911	
Tổng vốn + lãi		18.117.936.228	101.460.442.876	94.213.268.384	86.966.093.893	79.718.919.402	72.471.744.911	452.948.405.694

Nguồn: Tác giả tổng hợp từ hồ sơ dự án, năm 2024

Bảng số liệu cho thấy kế hoạch trả nợ và chi phí lãi vay cho dự án được lập ra một cách có kế hoạch với sự giảm dần trong các năm tiếp theo. Việc trả nợ vay và chi phí lãi vay giảm dần trong suốt quá trình cho thấy một chiến lược tài chính hợp lý nhằm giảm thiểu áp lực tài chính cho dự án theo thời gian.

4.4 Doanh thu của dự án

Số liệu trình bày doanh thu của dự án, cụ thể như trong bảng 4:

Bảng 4. Doanh thu của dự án

Nguồn thu	Đvt	Số lượng	Đơn giá	Doanh thu
Sản lượng bán + cho thuê nhà ở, dịch vụ khác	m2/năm	32.400	2.331.600	75.543.840.000

Tổng Doanh thu				75.543.840.000
----------------	--	--	--	----------------

Nguồn: Tác giả tổng hợp từ hồ sơ dự án, năm 2024

Dự án có tiềm năng sinh lời cao với doanh thu lớn từ việc bán và cho thuê bất động sản. Tuy nhiên, để đảm bảo hiệu quả tài chính lâu dài, cần tiếp tục theo dõi thị trường và điều chỉnh chiến lược giá cho phù hợp.

4.5 Phân bổ doanh thu dự kiến qua các năm

Số liệu trình bày phân bổ doanh thu dự kiến qua các năm, cụ thể như bảng 5:

Bảng 5. Phân bổ doanh thu của dự án

Đvt: đồng

Stt	Diễn giải	Tổng cộng	2021	2022	2023
1	Doanh thu trong 8 năm	531.954.540.000	37.771.920.000	62.953.200.000	62.953.200.000
2	Tổng sản lượng tạo ra	273.780.000	19.440.000	32.400.000	32.400.000
3	Tỷ lệ (sản xuất)	100%	60%	100%	100%
4	Giá bán cố định trong 10 năm	1.943	1.943	1.943	1.943
	Tổng cộng	531.954.540.000	37.771.920.000	62.953.200.000	62.953.200.000

2024	2025	2026	2027	2028	2029
62.953.200.000	62.953.200.000	62.953.200.000	59.805.540.000	59.805.540.000	59.805.540.000
32.400.000	32.400.000	32.400.000	30.780.000	30.780.000	30.780.000
100%	100%	100%	95%	95%	95%
1.943	1.943	1.943	1.943	1.943	1.943
62.953.200.000	62.953.200.000	62.953.200.000	59.805.540.000	59.805.540.000	59.805.540.000

Nguồn: Tác giả tổng hợp từ hồ sơ dự án, năm 2024

Dự án dự kiến có doanh thu ổn định và tăng trưởng trong các năm, với sản lượng tạo ra được duy trì ổn định và giá bán cố định trong 10 năm. Điều này cho thấy dự án có tiềm năng sinh lời bền vững.

4.6 Phân bổ chi phí phát sinh hàng năm

Số liệu trình bày phân bổ chi phí phát sinh hàng năm cho dự án, gồm các khoản chi phí chính sau được trình bày trong bảng 6:

Bảng 6. Phân bổ chi phí phát sinh hàng năm

Đvt: đồng

Diễn giải		Tổng	2021	2022	2023
Chi phí bán hàng (Chi phí bán hàng chiếm 5% Doanh thu)	0,005	2.659.772.700	188.859.600	314.766.000	314.766.000
Chi phí khác (chi phí vận hành, bảo trì, bảo dưỡng)	0,15	79.793.181.000	5.665.788.000	9.442.980.000	9.442.980.000
Tổng chi phí		82.452.953.700	5.854.647.600	9.757.746.000	9.757.746.000

2024	2025	2026	2027	2028	2029
314.766.000	314.766.000	314.766.000	299.027.700	299.027.700	299.027.700
9.442.980.000	9.442.980.000	9.442.980.000	8.970.831.000	8.970.831.000	8.970.831.000
9.757.746.000	9.757.746.000	9.757.746.000	9.269.858.700	9.269.858.700	9.269.858.700

Nguồn: Tác giả tổng hợp từ hồ sơ dự án, năm 2024

Dự án có sự phân bổ chi phí hợp lý và có thể duy trì ổn định trong suốt quá trình thực hiện. Tuy nhiên, cần có chiến lược giảm chi phí bán hàng và các chi phí phát sinh để tối đa hóa lợi nhuận trong các năm tới. Việc kiểm soát chi phí vận hành và bảo trì sẽ là yếu tố quan trọng trong việc duy trì sự bền vững tài chính cho dự án.

4.7 Phân tích hiệu quả tài chính của dự án (Lãi suất chiết khấu WACC = 10%)

Số liệu phân tích hiệu quả tài chính của dự án, bao gồm các thông tin sau được thể hiện trong bảng 7:

***Bảng 7.** Phân tích hiệu quả tài chính của dự án*

TT	Nội dung	Tổng số	Năm đầu tư
			2020
			0
1	Vốn đầu tư	181.179.362.278	181.179.362.278
	Chi phí	181.179.362.278	181.179.362.278
2	Doanh thu	412.343.460.000	-
	Thu gốc	362.358.724.556	-
	Thu lãi	90.589.681.139	18.117.936.228
3	Thuế TNDN (20%)	82.468.692.000	-
4	Thu nhập sau thuế	329.874.768.000	-
5	Dòng tiền thu nhập sau thuế	148.695.405.722	(181.179.362.278)
	Cộng dồn dòng tiền sau thuế		(181.179.362.278)
6	Tỷ lệ chiết khấu (10%)		0,10
	HSCK		1
7	Hiện tại hóa dòng thu nhập sau thuế	148.695.405.722,24	-181.179.362.277,76
	Cộng dồn PVCFi		-181.179.362.277,76
10	Giá trị hiện tại ròng (NPV)		87.011.306.819,19
11	Tỷ lệ hoàn vốn nội bộ (IRR)		16,69%

Năm đầu tư

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-		
37.771.920.000	62.953.200.000	62.953.200.000	62.953.200.000	62.953.200.000	62.953.200.000	59.805.540.000	59.805.540.000	59.805.540.000

72.471.74 4.911	72.471.74 4.911	72.471.7 44.911	72.471.7 44.911	72.471.7 44.911		-	-	
28.988.69 7.964	21.741.52 3.473	14.494.3 48.982	7.247.17 4.491	-		-	-	
7.554.384 .000	12.590.64 0.000	12.590.6 40.000	12.590.6 40.000	12.590.6 40.000	12.590.6 40.000	11.961.1 08.000	11.961.1 08.000	11.961.1 08.000
30.217.53 6.000	50.362.56 0.000	50.362.5 60.000	50.362.5 60.000	50.362.5 60.000	50.362.5 60.000	47.844.4 32.000	47.844.4 32.000	47.844.4 32.000
30.217.53 6.000	50.362.56 0.000	50.362.5 60.000	50.362.5 60.000	50.362.5 60.000	50.362.5 60.000	47.844.4 32.000	47.844.4 32.000	47.844.4 32.000
(150.961. 826.278)	(100.599. 266.278)	(50.236.7 06.278)	125.853. 722	50.488.4 13.722	100.850. 973.722	148.695. 405.722	196.539. 837.722	244.384. 269.722
1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
30.217.53 6.000,00	50.362.56 0.000,00	50.362.5 60.000,0 0	50.362.5 60.000,0 0	50.362.5 60.000,0 0	50.362.5 60.000,0 0	47.844.4 32.000,0 0	47.844.4 32.000,0 0	47.844.4 32.000,0 0
- 150.961.8 26.277,76	- 100.599.2 66.277,76	- 50.236.7 06.277,7 6	- 125.853. 722,24	50.488.4 13.722,2 4	100.850. 973.722, 24	148.695. 405.722, 24	196.539. 837.722, 24	244.384. 269.722, 24

Nguồn: Tác giả tổng hợp và phân tích từ hồ sơ dự án, năm 2024

Dự án có tiềm năng sinh lời rõ ràng với IRR cao và NPV dương. Tuy nhiên, trong giai đoạn đầu, cần chú trọng cải thiện dòng tiền và lợi nhuận để đảm bảo sự ổn định lâu dài. Sự tăng trưởng mạnh mẽ vào năm 2022 là tín hiệu tích cực cho các năm tiếp theo.

5. KẾT LUẬN

Dự án không chỉ có tác động tích cực đến nền kinh tế địa phương, mà còn giải quyết vấn đề nhà ở cho khu vực, giúp cải thiện điều kiện sống của người lao động. Hơn nữa, dự án còn góp phần giải quyết tình trạng thiếu nhà ở tại khu vực và tạo ra các cơ hội việc làm mới, đặc biệt là trong bối cảnh phát triển mạnh mẽ của địa phương. Qua quá trình phân tích và đánh giá hiệu quả tài chính của dự án, có thể thấy rằng việc triển khai xây dựng Khu nhà ở phường Thường Thạnh - An phú Eco City là hết sức cần thiết và mang lại nhiều lợi ích. Mặc dù dự án gặp phải một số khó khăn trong giai đoạn đầu, nhưng kết quả dự báo cho thấy tiềm năng phát triển mạnh mẽ vào năm

2024, với doanh thu và lợi nhuận tăng trưởng đáng kể. Các chỉ số tài chính như tỷ lệ hoàn vốn nội bộ (IRR=16,69%) cao và giá trị hiện tại ròng (NPV=87,011 tỷ đồng) dương cho thấy dự án có khả năng sinh lời ổn định trong dài hạn, tạo ra giá trị gia tăng đáng kể cho cả khu vực và nhà đầu tư. Qua đó, một số kiến nghị chính sách giúp nâng cao hiệu quả dự án như sau:

- Dự án cần đảm bảo đồng bộ quy hoạch tổng thể với quy hoạch phân khu, quy hoạch giao thông, hạ tầng kỹ thuật, tránh tình trạng đầu tư manh mún, thiếu kết nối.

- Thiết kế theo hướng thông minh và bền vững, rút ngắn thời gian hoàn tất thủ tục pháp lý.

- Xây dựng phương án tài chính hiệu quả, kiểm soát chi phí đầu tư: Phân tích kỹ lưỡng suất đầu tư theo từng hạng mục. Tránh đầu tư dàn trải, tập trung vào các hạng mục có khả năng thu hồi vốn sớm.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

Nguyễn Tấn Bình (2008). *Phân tích hoạt động doanh nghiệp*. NXB Thống kê, Hà Nội.

Nguyễn Văn Chơn (2021). *Kinh tế đầu tư xây dựng*. NXB Xây dựng, Hà Nội.

Đinh Thế Hiển (2015). *Lập - thẩm định hiệu quả tài chính dự án đầu tư*. Viện nghiên cứu tin học và kinh tế ứng dụng, TP.HCM.

Nguyễn Xuân Thủy (2009). *Quản trị dự án đầu tư*. NXB Thống kê, Hà Nội.

Bùi Ngọc Toàn (2006). *Lập và thẩm định dự án xây dựng*. NXB Giao thông Vận tải, Hà Nội.

Đặng Minh Trang (2002). *Tính toán dự án đầu tư*. NXB Thống kê, Hà Nội.

Vũ Công Tuấn (2002). *Phân tích kinh tế dự án đầu tư*. NXB Tài chính, Hà Nội.

Quốc hội (2014). Luật Xây dựng số 50/2014/QH13. Hà Nội: Văn phòng Quốc hội.

Chính phủ (2021). Nghị định số 15/2021/NĐ-CP quy định chi tiết về quản lý dự án đầu tư xây dựng. Hà Nội: Chính phủ.