



TÍNH TOÁN VÀ ĐƯA VÀO DÒNG TIỀN CHI PHÍ ĐẦU TƯ NHỮNG TÀI SẢN KHÔNG ĐỦ TIÊU CHUẨN TÀI SẢN CỐ ĐỊNH ĐỐI VỚI DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHẪM MỤC ĐÍCH KINH DOANH

Thiều Thị Thanh Thúy¹, Nguyễn Thị Thanh Nhân², Nguyễn Minh Đức³

Tóm tắt: Dòng tiền dự án có vai trò quan trọng trong việc phân tích tài chính dự án đầu tư xây dựng nhằm mục đích kinh doanh. Vì vậy dòng tiền dự án phải được xác định rõ ràng, đầy đủ và phù hợp. Vấn đề đặt ra hiện nay là việc tính toán và đưa vào dòng tiền chi phí đầu tư đối với những tài sản không đủ tiêu chuẩn tài sản cố định chưa thống nhất, gây lúng túng cho người lập dự án và dẫn đến việc phân tích tài chính dự án đầu tư xây dựng sẽ không đảm bảo tính chính xác. Bài báo này đề xuất việc tính toán và đưa vào dòng tiền dự án giá trị những tài sản không đủ tiêu chuẩn tài sản cố định một cách đầy đủ và phù hợp.

Từ khóa: Dòng tiền; tài sản không đủ tiêu chuẩn tài sản cố định.

Summary: Because of the cash flow's important role in the financial analysis of investment and construction projects that have business purpose, the project's cash flow must be defined clearly, adequately and appropriately. The problem is that there are different approaches applied to the calculation and incorporation of investment capital for assets that do not meet standards to be classified as fixed assets, leading to confusion in projects planning and inaccuracy in financial analysis of investment construction projects. To deal with this issue, the article proposes another approach to the calculation and incorporation of these assets' capital investment in the project's cash flow.

Keywords: Cash flow; assets not meeting standards to be classified as a fixed asset.

Nhận ngày 6/04/2016, chỉnh sửa ngày 20/04/2016, chấp nhận đăng 28/6/2016



1. Đặt vấn đề

Phân tích tài chính dự án đầu tư xây dựng (DAĐT XD) là một nội dung quan trọng trong việc lập dự án đầu tư xây dựng nhằm mục đích kinh doanh. Việc phân tích tài chính dự án đầu tư xây dựng dựa trên cơ sở dòng tiền dự án. Quá trình thực hiện dự án thường kéo dài trong nhiều năm, trong những năm đó phát sinh các khoản thu và chi. Những khoản thu và chi đó đã tạo ra dòng tiền thu và chi của dự án, hay gọi chung là dòng tiền dự án. Như vậy, để việc phân tích tài chính phản ánh hiệu quả của DАĐT XD nhằm mục đích kinh doanh một cách chính xác thì dòng tiền dự án phải được xác định rõ ràng, hợp lý. Thực tế phát sinh khi lập DАĐT XD nhằm mục đích kinh doanh hiện nay là việc tính toán và đưa vào dòng tiền dự án chi phí đầu tư đối với những tài sản không đủ tiêu chuẩn tài sản cố định (TSCĐ) chưa thống nhất, gây lúng túng cho người lập dự án và ảnh hưởng đến tính chính xác của việc phân tích hiệu quả DАĐT XD. Chính vì vậy, cần phải có sự nghiên cứu để đưa giá trị những tài sản không đủ tiêu chuẩn TSCĐ vào dòng tiền DАĐT XD nhằm mục đích kinh doanh một cách phù hợp. Đề đạt được mục tiêu trên bài báo sử dụng phương pháp hệ thống hóa kết hợp phân tích phê phán nhằm giải quyết vấn đề đặt ra.



2. Tài sản không đủ tiêu chuẩn TSCĐ trong các DАĐT XD nhằm mục đích kinh doanh

Theo thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định [2] thì việc phân loại và tiêu chuẩn nhận biết tài sản như sau:

2.1 TSCĐ hữu hình

TSCĐ hữu hình: là những tư liệu lao động chủ yếu có hình thái vật chất thoả mãn các tiêu chuẩn của TSCĐ hữu hình, tham gia vào nhiều chu kỳ kinh doanh nhưng vẫn giữ nguyên hình thái vật chất ban đầu như nhà cửa, vật kiến trúc, máy móc, thiết bị, phương tiện vận tải...

Tư liệu lao động là những tài sản hữu hình có kết cấu độc lập, hoặc là một hệ thống gồm nhiều bộ phận tài sản riêng lẻ liên kết với nhau để cùng thực hiện một hay một số chức năng nhất định mà nếu thiếu bất kỳ một bộ phận nào thì cả hệ thống không thể hoạt động được, nếu thoả mãn đồng thời cả ba tiêu chuẩn dưới đây thì được coi là tài sản cố định:

- Chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc sử dụng tài sản đó;
- Có thời gian sử dụng trên 1 năm trở lên;

¹ThS, Khoa Kinh tế và Quản lý Xây dựng. Trường Đại học Xây dựng. Email: thuyttt@nuce.edu.vn.

²ThS, Khoa Kinh tế và Quản lý Xây dựng. Trường Đại học Xây dựng.

³TS, Khoa Kinh tế và Quản lý Xây dựng. Trường Đại học Xây dựng.

c) Nguyên giá tài sản phải được xác định một cách tin cậy và có giá trị từ 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng) trở lên.

Trường hợp một hệ thống gồm nhiều bộ phận tài sản riêng lẻ liên kết với nhau, trong đó mỗi bộ phận cấu thành có thời gian sử dụng khác nhau và nếu thiếu một bộ phận nào đó mà cả hệ thống vẫn thực hiện được chức năng hoạt động chính của nó nhưng do yêu cầu quản lý, sử dụng tài sản cố định đòi hỏi phải quản lý riêng từng bộ phận tài sản thì mỗi bộ phận tài sản đó nếu cùng thoả mãn đồng thời ba tiêu chuẩn của tài sản cố định được coi là một tài sản cố định hữu hình độc lập.

2.2 TSCĐ vô hình

TSCĐ vô hình là những tài sản không có hình thái vật chất, thể hiện một lượng giá trị đã được đầu tư thoả mãn các tiêu chuẩn của tài sản cố định vô hình, tham gia vào nhiều chu kỳ kinh doanh, như một số chi phí liên quan trực tiếp tới đất sử dụng; chi phí về quyền phát hành, bằng phát minh, bằng sáng chế, bản quyền tác giả,...

Những khoản chi phí này thì được hạch toán trực tiếp hoặc được phân bổ dần vào chi phí kinh doanh của doanh nghiệp.

Như vậy, khi lập dự án đầu tư xây dựng sẽ có rất nhiều loại tài sản hữu hình nhưng không được coi là TSCĐ hữu hình nếu tài sản chỉ thoả mãn 1 trong 3 hoặc 2 trong 3 tiêu chuẩn của TSCĐ hữu hình. Loại này được gọi chung là tài sản không đủ tiêu chuẩn TSCĐ.

Tiêu chuẩn thứ nhất là chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc sử dụng tài sản đó thì các tài sản đều được đảm bảo. Như vậy, có 3 trường hợp xảy ra đối với tài sản được đầu tư không đủ tiêu chuẩn TSCĐ:

1) Tài sản được đầu tư có thời gian sử dụng từ 1 năm trở lên và có nguyên giá tài sản phải được xác định một cách tin cậy, giá trị nhỏ hơn 30.000.000 đồng.

2) Tài sản được đầu tư có thời gian sử dụng nhỏ hơn 1 năm và có nguyên giá tài sản phải được xác định một cách tin cậy, giá trị lớn hơn 30.000.000 đồng.

3) Tài sản được đầu tư có thời gian sử dụng nhỏ hơn 1 năm và có nguyên giá tài sản phải được xác định một cách tin cậy, giá trị nhỏ hơn 30.000.000 đồng.

Trong các dự án đầu tư xây dựng tài sản không đủ tiêu chuẩn là TSCĐ thường là rơi vào trường hợp thứ 1 và thứ 3. Ví dụ dự án đầu tư xây dựng khách sạn thì các trang thiết bị nội thất như chăn, ga, gối, đệm, rèm cửa, ti vi, tủ lạnh... đều không đủ tiêu chuẩn là TSCĐ. Hay trong một số các DAĐTĐX nhằm mục đích kinh doanh khác cũng có các tài sản không đủ tiêu chuẩn là TSCĐ như trang thiết bị quản lý, ví dụ bàn ghế làm việc, máy in, máy tính, máy photocopy, máy hủy tài liệu... hoặc là các trang thiết bị y tế trong các dự án đầu tư xây dựng bệnh viện. Mặc dù không đủ tiêu chuẩn là TSCĐ nhưng tổng giá trị của tất cả các loại tài sản này có thể rất lớn. Vậy khi phân tích dự án đầu tư thì chi phí đầu tư cho các loại tài sản không đủ tiêu chuẩn là TSCĐ này sẽ đưa vào dòng tiền như thế nào để đảm bảo việc phân tích hiệu quả DAĐTĐX chuẩn xác đồng thời phản ánh đúng bản chất kinh tế của dòng tiền dự án.



3. Các quan điểm tính toán và đưa vào dòng tiền dự án giá trị các tài sản không đủ tiêu chuẩn TSCĐ hiện nay

Qua việc phân tích một số dự án, nhóm nghiên cứu nhận thấy có một số quan điểm tính toán như sau:

- *Quan điểm thứ nhất*, coi tất cả những tài sản không đủ tiêu chuẩn TSCĐ này là công cụ, dụng cụ và việc tính toán chi phí mua sắm các tài sản này được thực hiện như quy định tại điểm d, khoản 2.2, điều 6 Thông tư 78/2014/TT-BTC ([4]) tức là “Đối với tài sản là công cụ, dụng cụ, bao bì luân chuyển,... không đáp ứng đủ điều kiện xác định là tài sản cố định theo quy định thì chi phí mua tài sản nêu trên được phân bổ dần vào chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh trong kỳ nhưng tối đa không quá 3 năm”. Theo quan điểm này, nhóm nghiên cứu nhận thấy giá trị của chi phí không thực tế, có thể cao gấp nhiều lần do chi phí đầu tư của tất cả các tài sản không đủ tiêu chuẩn TSCĐ rất lớn nên dòng tiền dự án bị phản ánh sai lệch (cụ thể là dòng chi lớn), dẫn đến việc phân tích hiệu quả dự án không còn chuẩn xác. Thêm nữa, những tài sản này phải tái đầu tư nhiều lần trong suốt vòng đời dự án nhưng theo quan điểm này việc tái đầu tư không được thể hiện trên dòng tiền dự án.

- *Quan điểm thứ hai*, giá trị của từng tài sản không đủ 30.000.000 đồng (ví dụ như 1 chiếc ti vi, 1 chiếc tủ lạnh trong dự án khách sạn) nhưng nhiều tài sản (như nhiều chiếc ti vi, tủ lạnh) thì giá trị lớn hơn 30.000.000 đồng nên coi những tài sản không đủ tiêu chuẩn TSCĐ này cũng giống như TSCĐ, tiến hành xác định thời gian khấu hao và tính khấu hao bình thường. Tức là khi tính toán sẽ đưa chi phí đầu tư tài sản không đủ tiêu chuẩn TSCĐ vào chi phí thiết bị của dự án. Tuy nhiên, theo nhóm nghiên cứu việc tính toán như vậy là không đúng vì bản chất những tài sản này không phải là TSCĐ, không đáp ứng đủ tiêu chuẩn TSCĐ. Thêm nữa theo [3], tổng mức đầu tư của dự án bao gồm chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí giải phóng mặt bằng, hỗ trợ tái định cư; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; chi phí khác và chi phí dự phòng. Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng trong tổng mức đầu tư gồm một số khoản chi phí được tính theo tỉ lệ % của chi phí thiết bị như chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu phần thiết bị, chi phí giám sát lắp đặt thiết bị,... Vì vậy những khoản chi phí tính theo tỉ lệ phần trăm của chi phí thiết bị này cũng bị đẩy lên cao ảnh hưởng đến tổng mức đầu tư của dự án. Ngoài ra khi lập kế hoạch huy động vốn, chi phí đầu tư những tài sản này cũng được phân bổ luôn từ giai đoạn thực hiện dự án. Điều này là không phù hợp thực tế vì qua nghiên cứu tiến độ thực hiện một số dự án nhóm

nghiên cứu nhận thấy việc mua sắm những tài sản này thường được thực hiện ở giai đoạn kết thúc dự án. Do đó, khi lập kế hoạch huy động vốn, chi phí đầu tư những tài sản này sẽ được phân bổ ở giai đoạn kết thúc dự án.

- *Quan điểm thứ ba*, đưa chi phí đầu tư những tài sản không đủ tiêu chuẩn TSCĐ vào vốn lưu động ban đầu của dự án. Vốn lưu động (VLĐ) ban đầu được dùng cho chu kỳ sản xuất đầu tiên của thời gian vận hành khi dự án chưa có doanh thu và phần vốn này được thu hồi ở cuối đời dự án cùng với lượng VLĐ bổ sung trong các năm vận hành. Tuy nhiên theo nhóm nghiên cứu những tài sản không đủ tiêu chuẩn TSCĐ này được dùng không chỉ cho chu kỳ sản xuất kinh doanh đầu tiên mà còn cho nhiều chu kỳ sản xuất kinh doanh tiếp theo và giá trị của những tài sản này cũng hao mòn tương tự như đối với TSCĐ. Khi đưa chi phí đầu tư những tài sản không đủ tiêu chuẩn TSCĐ vào VLĐ ban đầu trong nhiều trường hợp còn làm cho lượng VLĐ ban đầu cao hơn rất nhiều so với nhu cầu VLĐ sản xuất ở chu kỳ sản xuất đầu tiên. Ngoài ra, đối với những dự án nhằm mục đích kinh doanh thì mới có VLĐ ban đầu nhưng nếu theo quan điểm này thì những dự án không nhằm mục đích kinh doanh cũng có VLĐ ban đầu do những dự án này cũng có nhiều tài sản không đủ tiêu chuẩn TSCĐ. Vì vậy, nếu đưa chi phí đầu tư những tài sản không đủ tiêu chuẩn TSCĐ này vào VLĐ ban đầu của dự án cũng không hợp lý.

Như vậy, qua việc phân tích cách tính toán và đưa vào dòng tiền dự án chi phí đầu tư các tài sản không đủ tiêu chuẩn TSCĐ như ở trên, có thể thấy các quan điểm tính toán hiện nay đều có những điểm chưa phù hợp.



4. Quan điểm tính toán và đưa vào dòng tiền giá trị các tài sản không đủ tiêu chuẩn TSCĐ của nhóm nghiên cứu

Chi phí đầu tư những tài sản không đủ tiêu chuẩn TSCĐ này để đơn giản gọi là chi phí đầu tư tài sản khác và được tính trong khoản mục chi phí khác của tổng mức đầu tư. Khi xây dựng dòng tiền để tính toán NPW, IRR theo 2 quan điểm vốn chung và vốn chủ sở hữu thì chi phí đầu tư những tài sản này nằm trong chi phí đầu tư ban đầu. Đối với những tài sản đủ tiêu chuẩn TSCĐ thì hết thời hạn khấu hao phải có chi phí đầu tư thay thế, còn đối với những tài sản không đủ tiêu chuẩn TSCĐ việc tái đầu tư cũng sẽ diễn ra nhiều lần trong suốt vòng đời dự án. Chi phí tái đầu tư tài sản khác được thể hiện trong dòng tiền chi của dự án. Việc tính toán chi phí tái đầu tư như sau:

- Phân nhóm tài sản khác theo thời gian sử dụng (ví dụ 2 năm, 3 năm, 5 năm...). Thời gian sử dụng này đảm bảo phù hợp với từng nhóm tài sản trên thực tế.

- Tính chi phí tái đầu tư cho từng nhóm tài sản khác sau 2 năm, 3 năm, 5 năm... và thể hiện chi phí tái đầu tư này trên dòng tiền chi của dự án.

Tương tự như đối với TSCĐ, trên dòng tiền thu (dòng lợi ích) của dự án cũng sẽ có giá trị thu hồi tài sản được đầu tư khác. Giá trị thu hồi tài sản được đầu tư khác được tính toán theo tỷ lệ phù hợp với từng nhóm, loại tài sản. Giá trị thu hồi tài sản được đầu tư khác xuất hiện trên dòng tiền thu của dự án sau 2 năm, 3 năm, 5 năm... tương ứng với thời gian sử dụng của từng nhóm tài sản.

Như vậy, khi tính toán NPW, IRR theo 2 quan điểm vốn chung và vốn chủ sở hữu thì theo [3], chỉ tiêu NPW vẫn được xác định theo công thức (1):

$$NPW = \sum_{t=0}^n \frac{(B_t - C_t)}{(1 + IRR)^t} \quad (1)$$

IRR xác định được khi cho NPW bằng 0.

Tuy nhiên, dòng lợi ích (B_t) và dòng chi (C_t) sẽ có những thành phần chi phí bổ sung như đã phân tích ở trên, cụ thể nếu:

a) Phân tích trên quan điểm hiệu quả vốn chung (gồm vốn chủ sở hữu và vốn vay)

B_t : Dòng lợi ích năm t bao gồm doanh thu hàng năm ở năm t ; giá trị thu hồi thanh lý tài sản tại thời điểm thanh lý (bao gồm cả TSCĐ và tài sản được đầu tư khác); thu hồi vốn lưu động ở cuối kỳ phân tích và giá trị tài sản chưa khấu hao hết ở cuối kỳ phân tích.

C_t : Dòng chi phí ở năm t bao gồm toàn bộ chi phí đầu tư ban đầu; chi phí vận hành hàng năm của dự án; thuế thu nhập doanh nghiệp; chi phí sử dụng đất trong năm vận hành; chi phí đầu tư thay thế tài sản TSCĐ cho các năm vận hành tiếp theo sau khi đã khấu hao hết và chi phí tái đầu tư tài sản khác cho các năm vận hành tiếp theo khi đã hết thời gian sử dụng.

b) Phân tích trên quan điểm hiệu quả vốn riêng của chủ sở hữu

B_t : Dòng lợi ích năm t bao gồm doanh thu ở năm t ; giá trị thu hồi thanh lý tài sản (bao gồm cả TSCĐ và tài sản được đầu tư khác); thu hồi vốn lưu động ở cuối kỳ phân tích; giá trị tài sản chưa khấu hao hết ở cuối kỳ phân tích và tiền vay ngân hàng.

C_t : Dòng chi phí ở năm t bao gồm toàn bộ chi phí đầu tư ban đầu; chi phí vận hành hàng năm của dự án; thuế thu nhập doanh nghiệp; chi phí sử dụng đất trong năm vận hành; chi phí đầu tư thay thế tài sản TSCĐ cho

các năm vận hành tiếp theo sau khi đã khấu hao hết; chi phí tái đầu tư tài sản khác cho các năm vận hành tiếp theo khi đã hết thời gian sử dụng và trả nợ ngân hàng (bao gồm trả nợ gốc và lãi vay).

Ví dụ minh họa: Có số liệu thống kê tài sản không đủ tiêu chuẩn TSCĐ trong dự án khách sạn “A” như Bảng 1:

Bảng 1. Thống kê tài sản không đủ tiêu chuẩn TSCĐ

Stt	Loại tài sản	Đơn vị	Số lượng	Đơn giá (1000đ/đvt)	Giá trị trước thuế (1000đ)	Thuế VAT (1000đ)	Giá trị sau thuế (1000đ)
1	Bộ bàn ghế tiếp khách	bộ	2	14.800	29.600	2.960	32.560
2	Bàn ghế làm việc	bộ	6	6.500	39.000	3.900	42.900
3	Kết sắt	cái	2	5.000	10.000	1.000	11.000
4	Đồng hồ treo tường	cái	3	450	1.350	135	1.485
5	Máy tính	cái	7	12.000	84.000	8.400	92.400
6	Máy in	cái	2	4.000	8.000	800	8.800
7	Máy fax	cái	2	5.000	10.000	1.000	11.000
8	Điện thoại bàn	cái	175	1.500	262.500	26.250	288.750
9	Tranh treo tường phòng khách sạn	cái	150	1.500	225.000	22.500	247.500
10	Tivi Sony 32inch HD	cái	150	7.000	1.050.000	105.000	1.155.000
11	Bàn, ghế tiếp khách + trang điểm	bộ	150	10.000	1.500.000	150.000	1.650.000
12	Giường	cái	300	3.000	900.000	90.000	990.000
13	Tủ gỗ	cái	150	5.000	750.000	75.000	825.000
14	Tủ lạnh	cái	150	3.500	525.000	52.500	577.500
15	Mành, rèm phòng khách sạn	bộ	150	6.000	900.000	90.000	990.000
16	Chăn + ga + gối + đệm	bộ	300	8.000	2.400.000	240.000	2.640.000
	Tổng cộng				8.694.450	869.445	9.563.895

Tài sản không đủ tiêu chuẩn TSCĐ trên được chia thành 2 nhóm:

- Tài sản có thời gian sử dụng 3 năm: chăn, ga, gối, đệm, máy tính, máy fax, điện thoại, tranh treo tường, màn hình, đồng hồ treo tường.

- Tài sản có thời gian sử dụng 5 năm: giường, tủ gỗ, tủ lạnh, bàn ghế các loại, kết sắt, ti vi.

Chi phí đầu tư tài sản khác là chi phí mua sắm tất cả các tài sản không đủ tiêu chuẩn TSCĐ có giá trị bằng 9.563.895 nghìn đồng được tính vào chi phí khác của tổng mức đầu tư.

- Chi phí đầu tư tài sản khác bao gồm tài sản có thời gian sử dụng 3 năm là 3.890.850 nghìn đồng. Sau 3 năm tái đầu tư các tài sản này 1 lần, giá trị 3.890.850 nghìn đồng được thể hiện trên dòng chi của dự án.

- Chi phí đầu tư tài sản khác bao gồm tài sản có thời gian sử dụng 5 năm là 4.803.600 nghìn đồng. Sau 5 năm tái đầu tư các tài sản này 1 lần, giá trị 4.803.600 nghìn đồng được thể hiện trên dòng chi của dự án.

Giá trị thu hồi tài sản khác cũng được tính toán theo tỷ lệ tùy thuộc từng loại tài sản và được đưa vào dòng thu của dự án. Theo ví dụ trên, giá sử có:

- Tỷ lệ thu hồi tài sản có thời gian sử dụng 1 năm hoặc 3 năm là 0%, giá trị thu hồi của TSLĐ loại này bằng 0.

- Tỷ lệ thu hồi tài sản có thời gian sử dụng 5 năm là 5%, giá trị thu hồi bằng 240.180 nghìn đồng được thể hiện trên dòng thu của dự án 5 năm/1 lần.



5. Kết luận

Qua nghiên cứu và phân tích điểm hạn chế của các quan điểm tính toán, đưa vào dòng tiền dự án chi phí đầu tư đối với các tài sản không đủ tiêu chuẩn TSCĐ thực tế hiện nay, nhóm nghiên cứu đã đưa ra được cách tính toán và đưa vào dòng tiền dự án chi phí đầu tư đối với tài sản không đủ tiêu chuẩn TSCĐ phù hợp, đúng bản chất kinh tế của các loại chi phí và giúp cho việc phân tích hiệu quả tài chính DADTXD được chính xác hơn.

Tài liệu tham khảo

1. Nguyễn Văn Chơn (2003), *Kinh tế đầu tư xây dựng*, Nhà xuất bản Xây dựng, Hà Nội.
2. Bộ Tài chính, *Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định*.
3. Bộ Xây dựng, *Thông tư số 04/2010/TT-BXD ngày 26/5/2010 hướng dẫn lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình*.
4. Bộ Tài chính, *Thông tư 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 06 năm 2014 hướng dẫn thi hành Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp*.