

Trường đại học kinh tế quốc dân

VŨ THỊ LOAN

**HOÀN THIỆN HOẠT ĐỘNG THẨM ĐỊNH
TÀI CHÍNH DỰ ÁN TẠI CÔNG TY CHO
THUÊ TÀI CHÍNH - NGÂN HÀNG CÔNG
THƯƠNG VIỆT NAM**

Chuyên ngành: **TÀI CHÍNH, LƯU THÔNG TIỀN TỆ VÀ TÍN DỤNG**

Tóm tắt luận văn thạc sĩ

Hà Nội - 2006

Chương 1: NHỮNG VẤN ĐỀ CƠ BẢN VỀ HOẠT ĐỘNG THẨM ĐỊNH TÀI CHÍNH DỰ ÁN TẠI CÔNG TY CHO THUÊ TÀI CHÍNH

1.1. Công ty cho thuê tài chính và hoạt động cho thuê tài chính

1.1.1. Khái niệm công ty cho thuê tài chính

Cho thuê tài sản là loại hình giao dịch đã xuất hiện hàng ngàn năm trước Công nguyên ở các nền văn minh cổ đại như Sumerian, Hy Lạp, La Mã, Ai Cập... Hoạt động cho thuê ngày càng được chuyên nghiệp hóa bằng việc hình thành một loại hình tổ chức trung gian tài chính, đó là công ty cho thuê.

Trên thế giới, khái niệm về công ty cho thuê tài chính chưa được đưa ra một cách rõ ràng mà thường gọi chung là công ty cho thuê (Leasing Company). Điều này xuất phát từ hoạt động của các công ty này rất đa dạng, không chỉ thuần túy thực hiện cho thuê tài chính mà còn thực hiện cho thuê vận hành, mua bán các tài sản cũ và các hoạt động khác. Tuy nhiên, trong các hoạt động đó, cho thuê tài chính vẫn là hoạt động có khối lượng giao dịch lớn nhất. Do vậy, để phân biệt với các doanh nghiệp chỉ có hoạt động thuê vận hành không phải là đối tượng nghiên cứu của luận văn cũng như để phản ánh chính xác nghiệp vụ đặc thù của công ty cho thuê, thuật ngữ “*công ty cho thuê tài chính*” sẽ được sử dụng để chỉ những công ty cho thuê mà có hoạt động cho thuê tài chính.

1.1.2. Phân loại các công ty cho thuê tài chính

Nhìn chung, trên thế giới có các dạng công ty cho thuê tài chính như sau:

- *Công ty cho thuê tài chính độc lập*: Các công ty dạng này thường được hình thành bởi các chuyên gia tài chính có nhiều kinh nghiệm và kiến thức chuyên môn trong việc phân tích dự án, đánh giá giá trị tài sản.
- *Công ty cho thuê tài chính phụ thuộc*: gồm 2 loại chính:
 - Ø *Công ty cho thuê tài chính thuộc sở hữu của tập đoàn công nghiệp*: Các công ty dạng này thường được thành lập nhằm mục đích hỗ trợ việc tiêu thụ sản phẩm của tập đoàn mẹ nên hoạt động chủ yếu là cho thuê các máy móc thiết bị do tập đoàn sản xuất.
 - Ø *Công ty cho thuê tài chính thuộc ngân hàng*: Các công ty này thường cho thuê các tài sản theo yêu cầu của khách hàng nhằm mục đích đa dạng hóa hoạt động của ngân hàng, được thành lập khi Đạo luật cho phép Ngân hàng được sở hữu công ty – Bank Holding Company Act được thông qua.

1.1.3. Hoạt động cho thuê tài chính

*** Khái niệm hoạt động cho thuê tài chính:**

Hoạt động của công ty cho thuê tài chính rất đa dạng, bao gồm: cho thuê tài chính, cho thuê vận hành, huy động vốn và một loạt các hoạt động hỗ trợ như: nhận ủy thác cho thuê, mua bán tài sản cũ, bảo lãnh, tư vấn các vấn đề liên quan đến cho thuê... Trong phạm vi của luận văn, chỉ đề cập đến hoạt động cho thuê tài chính.

Theo tiêu chuẩn của hiệp hội Kế toán quốc tế thì “*Cho thuê tài chính là cho thuê tài sản có sự chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản. Quyền sở hữu tài sản có thể được chuyển giao vào cuối thời hạn thuê*”.

Bốn tiêu chuẩn xác định một giao dịch thuê tài chính:

Quyền sở hữu tài sản được chuyển giao khi hết thời hạn hợp đồng thuê.

Hợp đồng thuê có quy định quyền mặc cả mua

Thời hạn hợp đồng thuê bằng phần lớn thời hạn hoạt động của tài sản

Giá trị hiện tại của khoản tiền thuê lớn hơn hoặc gần bằng giá trị của tài sản.

*** Phân loại hoạt động cho thuê tài chính:**

- Căn cứ vào chủ thể tham gia:

1. Hình thức cho thuê tài chính có sự tham gia của ba bên:

Theo hình thức này, trong một giao dịch cho thuê tài chính có sự góp mặt của ba chủ thể chính là bên cho thuê, bên thuê và nhà cung cấp.

2. Hình thức cho thuê hai bên:

Theo hình thức này, bên cho thuê sử dụng tài sản để cho bên thuê thuê lại, nghĩa là trước khi xuất hiện giao dịch cho thuê, tài sản đã thuộc sở hữu của bên cho thuê bằng cách mua tài sản hoặc tự xây dựng lắp đặt.

- Một số hình thức cho thuê đặc biệt:

1. Hình thức cho thuê liên kết

2. Hình thức cho thuê bắc cầu

3. Hình thức mua và cho thuê lại

4. Hình thức cho thuê giáp lưng

1.2. Thẩm định tài chính dự án cho thuê

1.2.1. Khái niệm, sự cần thiết của hoạt động thẩm định tài chính dự án cho thuê

***Khái niệm:** Thẩm định tài chính dự án là rà soát, đánh giá một cách khoa học và toàn diện mọi khía cạnh tài chính của dự án trên giác độ của nhà đầu tư:

doanh nghiệp, các tổ chức kinh tế, các tổ chức kinh tế khác, các cá nhân.

***Sự cần thiết của thẩm định tài chính dự án trong cho thuê tài chính:**

- Đánh giá khách quan tính khả thi về mặt tài chính của dự án, từ đó lựa chọn và không bỏ sót những khách hàng tốt, dự án tốt, có khả năng trả nợ.
- Đánh giá mức độ rủi ro của dự án đầu tư, từ đó, tư vấn cho khách hàng giải pháp đảm bảo hiệu quả hoạt động của dự án đầu tư đồng thời giảm thiểu rủi ro cho khoản vay.
- Trên cơ sở kết quả thẩm định và đánh giá mức độ rủi ro của dự án đầu tư, đưa ra các quyết định về lãi suất, kế hoạch thu nợ và các biện pháp bảo đảm tiền thuê...

1.2.2. Sự khác biệt trong quan điểm thẩm định giữa công ty cho thuê và ngân hàng

Thứ nhất, công ty cho thuê bên cạnh việc đánh giá khả năng trả tiền thuê đầy đủ và đúng hạn thì còn phải quan tâm đến tình hình sử dụng tài sản và khả năng thanh lý tài sản nếu như dự án được thực hiện. Ngoài ra, hoạt động cho thuê còn có thể phục vụ được mục đích thâm nhập vào khách hàng của công ty. Chính vì vậy, Công ty phải phân tích kỹ lưỡng môi trường kinh doanh của khách hàng, dự đoán khả năng phát triển trong tương lai đảm bảo cho dự án được tiến hành hiệu quả.

Thứ hai, Công ty cho thuê mặc dù vẫn là chủ sở hữu của tài sản cho thuê nhưng vì không trực tiếp sử dụng và bảo quản nên khó có thể đảm bảo giá trị của tài sản được như dự tính sau khi thời hạn thuê thúc. Chính vì vậy, bên cạnh việc thẩm định trước khi quyết định cho thuê thì công ty phải thường xuyên có biện pháp theo dõi tài sản thuê.

Thứ ba, Vì công ty cho thuê đứng trên quan điểm của chủ đầu tư của dự án sử dụng tài sản thuê nên các chỉ tiêu, nội dung thẩm định sẽ được xem xét trên khía cạnh khác với ngân hàng.

Thứ tư, Công ty cho thuê khi xem xét tính hiệu quả của dự án đầu tư còn phải lưu ý đến các đặc tính của tài sản xin thuê, đảm bảo khả năng phục vụ dự án. Chính vì vậy, cán bộ thẩm định của Công ty cho thuê phải có sự hiểu biết hết sức rộng rãi về các ngành nghề kinh doanh cũng như hiểu biết sâu sắc về các tài sản thuê trong phạm vi hoạt động của Công ty mình.

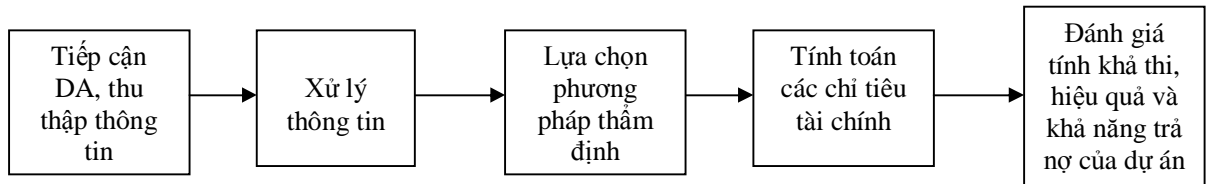
1.2.3. Hoạt động thẩm định tài chính dự án cho thuê

1.2.3.1. Quy trình thẩm định

Quy trình thẩm định là sự hướng dẫn về trình tự các bước công việc cần thực hiện để thẩm định tài chính một dự án cho thuê. Quy trình thẩm định cần phải được xây dựng một cách khách quan, khoa học, tiên tiến và phù hợp với đặc trưng của từng công ty cho thuê.

Quy trình thẩm định tài chính dự án cho thuê thường được mô tả qua sơ đồ sau:

Sơ đồ: 1.3: Quy trình thẩm định tài chính dự án cho thuê



1.2.3.2. Nội dung thẩm định

a. Thẩm định tổng mức vốn đầu tư của dự án

Tổng mức vốn đầu tư là toàn bộ chi phí đầu tư và xây dựng (kể cả vốn sản xuất ban đầu) và là giới hạn chi phí tối đa của dự án được xác định trong quyết định đầu tư.

Thẩm định tổng vốn mức đầu tư bao gồm các nội dung:

- Kiểm tra việc xác định tổng mức vốn đầu tư của dự án
- Kiểm tra cơ cấu nguồn vốn đầu tư

b. Thẩm định dòng tiền của dự án

Dòng tiền của dự án là các khoản chi và thu được kỳ vọng xuất hiện tại các mốc thời gian khác nhau trong suốt chu kỳ của dự án.

- Các nội dung thẩm định dòng tiền của dự án:

+ Kiểm tra tính chính xác, hợp lý của các số liệu doanh thu, chi phí của dự án

+ Tính toán lại dòng tiền ròng của dự án theo quan điểm của công ty:

c. Đánh giá hiệu quả về mặt tài chính của dự án

Ø *Phân tích tình*: tùy theo phương pháp thẩm định lựa chọn để tính toán các chỉ tiêu tài chính tương ứng. Thông thường, để đánh giá một cách toàn diện một dự án, người ta sử dụng phối hợp một hệ thống các chỉ tiêu: Giá trị hiện tại ròng (NPV); Tỷ suất nội hoàn (IRR); Tỷ suất nội

hoàn có điều chỉnh (MIRR); Chỉ số khả năng sinh lời (PI); Thời gian hoàn vốn

Ø *Phân tích động*: bao gồm các phương pháp:

- Phân tích điểm hòa vốn
- Phân tích độ nhạy
- Phân tích tình huống
- Phân tích tình huống mô phỏng

d. Đánh giá rủi ro của dự án

Phân tích rủi ro rất cần thiết trong thẩm định tài chính dự án, được thực hiện bằng các phương pháp khác nhau, phổ biến là phân tích độ nhạy và phân tích tình huống.

1.2.3.3. Phương pháp thẩm định

a. Phương pháp giản đơn

Phương pháp giản đơn tính toán các chỉ tiêu tài chính của dự án mà không tính đến giá trị thời gian của tiền.

b. Phương pháp chiết khấu

Phương pháp chiết khấu tính toán các chỉ tiêu tài chính có tính đến giá trị thời gian của tiền. Các chỉ tiêu phân tích thường được áp dụng là NPV, IRR, MIRR, thời gian hoàn vốn chiết khấu, chỉ số doanh lợi.

1.3. Các nhân tố ảnh hưởng tới hoạt động thẩm định tài chính dự án cho thuê

1.3.1. Nhóm nhân tố chủ quan

- Cán bộ thẩm định
- Trang thiết bị công nghệ

1.3.2. Nhóm nhân tố khách quan

- Thông tin
- Hồ sơ dự án
- Tính chất của dự án
- Môi trường pháp lý
- Môi trường kinh tế

1.4. Kinh nghiệm thẩm định của một số công ty cho thuê trên thế giới

1.4.1. Công ty cho thuê tài chính quốc tế (*International Leasing Finance Corporation - ILFC*)

ILFC là công ty Cho thuê tài chính quốc tế có trụ sở tại Los Angeles, California. Công ty thực hiện cho thuê các máy bay Boeing và Airbus cho các hãng hàng không trên toàn thế giới, bao gồm Air Canada, American Airlines,... và gần đây là Vietnam Airlines với hợp đồng thuê 2 máy bay Airbus A330-200. ILFC nổi tiếng về khả năng đánh giá khách hàng và phong cách làm việc chuyên nghiệp chuyên nghiệp do có một đội ngũ nhân viên hiểu biết sâu sắc về lĩnh vực cho thuê .

1.4.2. Công ty Cho thuê DFCU của Uganda (*Development Finance Corporation of Uganda Leasing - DFCU Leasing*)

Tiền thân của DFCU Leasing là công ty Uganda Leasing Company Limited, được thành lập vào năm 1994. Năm 1999, Công ty này được mua lại bởi tập đoàn DFCU (*Development Finance Corporation of Uganda Group- DFCU Group*) và được đổi tên thành DFCU Leasing. Trong bốn năm qua, (2002 – 2006), *DFCU Group* được xếp hạng là định chế tài chính lớn thứ tư của Uganda. Chính vì vậy, DFCU Leasing là công ty cho thuê hàng đầu của Uganda, chiếm 85% thị phần cho thuê của nước này. Kinh nghiệm có thể học tập ở DFCU Leasing về quy trình thẩm định và nâng cao năng lực cán bộ thẩm định.

**Chương 2: THỰC TRẠNG HOẠT ĐỘNG THẨM ĐỊNH TÀI CHÍNH DỰ
ÁN TẠI CÔNG TY CHO THUÊ TÀI CHÍNH - NGÂN HÀNG
CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM**

2.1. Khái quát về công ty Cho thuê tài chính - Ngân hàng Công thương Việt Nam

2.1.1. Quá trình hình thành và phát triển

Công ty Cho thuê tài chính - Ngân hàng Công thương Việt Nam được thành lập theo quyết định số 53/1998/QĐ-NHNN5 ngày 26/01/1998 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam. Theo đó, “*Công ty cho thuê tài chính - Ngân hàng Công thương Việt Nam là một pháp nhân, là doanh nghiệp thành viên hạch toán độc lập của Ngân hàng CTVN, được NHCT cấp vốn điều lệ có quyền tự chủ kinh doanh và tự chủ tài chính, chịu sự ràng buộc quyền lợi và nghĩa vụ đối với NHCT theo quy định tại điều lệ của Ngân hàng CTVN. Vốn điều lệ được cấp là 55 tỷ đồng Việt Nam*”

Tên gọi đầy đủ của công ty bằng tiếng Việt là: Công ty Cho thuê tài chính – Ngân hàng Công thương Việt Nam, tiếng Anh là: Leasing Company of Industrial and Commercial Bank of Vietnam, viết tắt là ICBV - LC. Công ty đặt trụ sở chính tại số 16 Phố Phan Đình Phùng, Quận Ba Đình, Hà Nội. Vốn điều lệ được cấp ban đầu là 75 tỷ đồng.

2.1.2. Kết quả hoạt động

Trong các hoạt động của Công ty thì hoạt động cho thuê tài chính là hoạt động chính, chiếm tỷ trọng lớn nhất. Sau hơn 9 năm hoạt động từ một công ty với mô hình tổ chức giản đơn đến nay công ty đã thành lập nhiều bộ phận chuyên trách nghiên cứu về thị trường, bộ phận marketing phụ trách việc xây dựng chính sách khách hàng và sản phẩm kinh doanh, tuyên truyền quảng cáo về hoạt động cho thuê tài chính. Cùng với hoạt động kinh doanh, công ty đã tổ chức nhiều khoá đào tạo nhờ đó mà năng lực chuyên môn và trình độ thẩm định dự án của công ty được nâng cao. Về phương thức cho thuê, hiện nay phương thức thuê mà công ty chủ yếu áp dụng là cho thuê tài chính ba bên, một vài hợp đồng cho thuê tài chính được thực hiện theo hình thức mua và tái thuê. Nhờ biết khai thác thị trường và tận dụng được các mối quan hệ sẵn có trong hệ thống ngân hàng Công thương mà quy mô và phạm vi hoạt động của công ty không ngừng

được mở rộng, mức dư nợ luôn tăng qua các năm.

2.2. Thực trạng hoạt động thẩm định tài chính dự án tại công ty Cho thuê tài chính - Ngân hàng Công thương Việt Nam

2.2.1. Cơ sở pháp lý của hoạt động thẩm định tài chính dự án tại công ty Cho thuê tài chính - Ngân hàng Công thương Việt Nam

- Các văn bản pháp lý chung
- Các văn bản pháp lý liên quan đến cho thuê:
 - + Văn bản pháp lý của Ngân hàng Nhà nước
 - + Văn bản hướng dẫn của Công ty Cho thuê tài chính NHCT Việt Nam:
 - + Ngoài ra, hoạt động cho thuê còn chịu sự điều chỉnh của hệ thống các văn bản pháp lý của NHNN quy định về bảo lãnh, thư tín dụng, ...
- Các văn bản pháp lý về quản lý đầu tư xây dựng cơ bản:

2.2.2. Hoạt động thẩm định tài chính dự án tại công ty Cho thuê tài chính - Ngân hàng Công thương Việt Nam

2.2.2.1. Quy trình thẩm định

a, Quy trình nghiệp vụ cho thuê tài chính:

Quy trình nghiệp vụ cho thuê tài chính được khái quát qua sơ đồ sau:

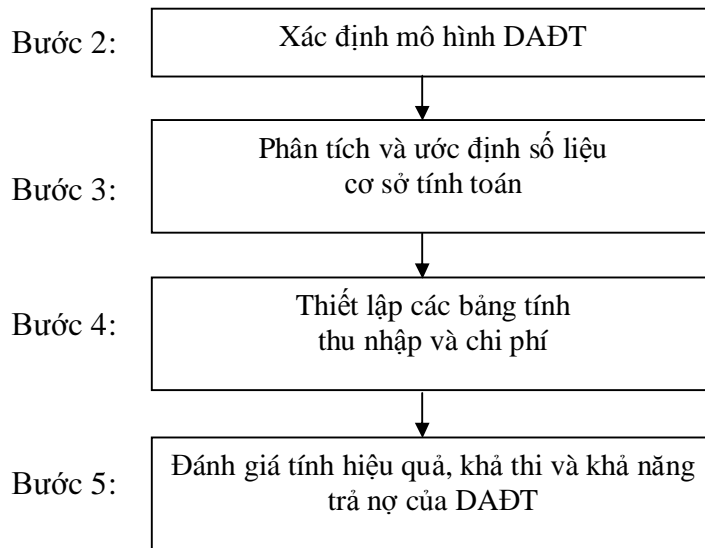
Sơ đồ 2.2: Quy trình nghiệp vụ cho thuê tài chính

| | |
|---------|--|
| Bước 1: | Thẩm định sơ bộ khách hàng |
| Bước 2: | Thẩm định hồ sơ đề nghị thuê tài chính |
| Bước 3: | Lập tờ trình thẩm định |
| Bước 4: | Thẩm định dự án |
| Bước 5: | Hợp đồng cho thuê tài chính |

b, Quy trình thẩm định tài chính dự án cho thuê tại Công ty Cho thuê tài chính – Ngân hàng CTVN

Sơ đồ 2.3: Quy trình thẩm định tài chính dự án cho thuê tại Công ty Cho

thuê tài chính – Ngân hàng CTVN



2.2.2.2. Phương pháp thẩm định

Các chỉ tiêu tính toán thường được sử dụng trong phương pháp giản đơn là phân tích điểm hoà vốn và thời gian hoàn vốn đơn; Các chỉ tiêu tính toán thường được sử dụng trong phương pháp chiết khấu là NPV, IRR, thời gian hoàn vốn chiết khấu.

2.2.2.3. Nội dung thẩm định

a, Thẩm định tổng mức vốn đầu tư và nguồn vốn đầu tư của dự án:

- Kiểm tra việc xác định tổng mức vốn đầu tư của dự án: cán bộ thẩm định về phương diện kỹ thuật của tài sản mà khách hàng xin thuê về chủng loại, đặc tính kỹ thuật, nguồn gốc xuất xứ, chất lượng, trọng tải... Sau đó, xác định tổng mức vốn đầu tư của dự án, bao gồm: giá mua tài sản, phí bảo hiểm, thuế trước bạ, phí đăng kiểm...
- Thẩm định nguồn vốn đầu tư: trên cơ sở tính toán tổng mức vốn đầu tư, xác định số vốn tài trợ của công ty cho dự án.

b, Thẩm định dòng tiền

- Kiểm tra tính chính xác về thu nhập và chi phí:
 - + Về thu nhập: căn cứ vào số tiền khách hàng phải bỏ ra nếu sử dụng hình thức thuê ngoài. Số tiền đó được coi là doanh thu của dự án.
 - + Về chi phí: chi phí cần thiết để có được và vận hành tài sản.

Gồm: chi phí nguyên vật liệu, chi phí sửa chữa, chi phí trả lương, lãi thuê tài chính...

- Tính toán lại dòng tiền ròng theo quan điểm của công ty.
- Thiết lập các bảng tính: Bảng tổng hợp doanh thu – chi phí, Bảng trả lãi thuê tài chính.

c, Đánh giá hiệu quả về mặt tài chính của dự án

Tùy theo quy mô, tính chất phức tạp, đặc điểm của từng dự án để lựa chọn phương pháp thẩm định thích hợp, từ đó tính toán các chỉ tiêu đánh giá về mặt tài chính tương ứng. Để đánh giá một cách toàn diện một DA, thường sử dụng phối hợp nhiều phương pháp với nhiều chỉ tiêu khác nhau: NPV, IRR, thời gian hoàn vốn đơn, thời gian hoàn vốn có chiết khấu...

2.2.3. Ví dụ minh họa thực trạng hoạt động thẩm định tài chính dự án cho thuê tại Công ty Cho thuê tài chính Ngân hàng Công thương Việt Nam

Sau phần thẩm định về chủ đầu tư, thẩm định về sự cần thiết của DADT, phương diện thị trường, phương diện kỹ thuật, công tác tổ chức thực hiện dự án,... Công ty Cho thuê tài chính Ngân hàng CTVN đã thẩm định phương diện tài chính của dự án và đưa ra kết luận chấp nhận cho thuê đối với công ty Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế An Hoà.

Sau đây là nội dung thẩm định tài chính của dự án thuê tài chính 02 xe ô tô mà công ty đã thực hiện

1. Tổng mức đầu tư và nguồn vốn đầu tư

- **Tổng mức đầu tư** : 903.987.200 đồng

Trong đó:

- Giá mua : 855.200.000 đồng
- Thuế trước bạ, lệ phí đăng kiểm : 18.000.000 đồng
- Bảo hiểm : 30.787.200 đồng

- **Nguồn vốn:**

- Vốn thuê Công ty cho thuê tài chính: 643.987.200 đồng
- Vốn tự có: 260.000.000 đồng. Nguồn vốn này do các thành viên công ty góp và nguồn vốn sẵn có từ hoạt động kinh doanh chuyển sang.

2. Hiệu quả kinh tế của dự án

Doanh thu hoạt động của 02 xe TOYOTA INNOVA J Công ty CP Thương Mại Quốc Tế An Hoà đã đầu tư đã mang lại hiệu quả với doanh thu bình quân là

23.000.000 đ/tháng. Đặc biệt có tháng doanh thu của xe 07 chỗ lên đến 26.000.000 đ. Có được kết quả đó là do chính sách điều hành của ban lãnh đạo, cũng như sự cố gắng nỗ lực của tập thể cán bộ. Công ty giao khoán cho từng lái xe quản lý từng xe, chủ động tìm kiếm khách hàng, làm tăng hiệu quả của việc khai thác. Do sự phát triển của thị trường để đáp ứng được nhu cầu Công ty tiếp tục đầu tư thêm 02 xe ô tô INNOVA.

- Tổng Doanh thu của 02 xe trong một năm là: 588.000.000 đ

Hiện nay đơn giá hoạt động của loại xe này tại thị trường Nam Định nói riêng và các tỉnh thành phố trong toàn quốc nói chung là 3500 đ/ km.

Trung bình một ngày mỗi xe chạy 280 km, một tháng xe chạy 25 ngày.

Như vậy doanh thu hoạt động của 02 xe trong một năm trung bình là:

$$3500\text{đ}/\text{km} \times 280\text{km}/\text{ngày} \times 25 \text{ ngày}/\text{tháng} \times 12 \text{ tháng} \times 02\text{xe} = 588.000.000\text{đ}$$

- Tổng chi phí của 02 xe trong một năm :

+ Số Km chạy bình quân của:

$$280\text{km}/\text{ngày} \times 25\text{ngày}/\text{tháng} \times 12 \text{ tháng} \times 02 \text{ xe} = 168.000 \text{ km.}$$

+ Nhiên liệu (xăng):

$$(168.000\text{km}/100) \times 10\text{L} \times 10.500^{\text{đ}} = 176.400.000 \text{ đ.}$$

+ Thay dầu máy:

$$168.000\text{km}/4000\text{km} \times 200.000^{\text{đ}} = 8.400.000 \text{ đ}$$

+ Tiền lương lái xe: $1.500.000^{\text{đ}}/\text{tháng} \times 12 \text{ tháng} \times 02 \text{ xe} = 36.000.000 \text{ đ}$

+ Bảo hiểm xã hội :

$$500.000^{\text{đ}} \times 15\% \times 12 \text{ tháng} \times 02 \text{ xe} = 1.800.000 \text{ đ}$$

+ Bảo hiểm toàn bộ giá trị xe:

$$855.200.000^{\text{đ}} \times (1,2\% / \text{năm}) \times 3 = 30.787.200 \text{ đ}$$

+ Chi phí xăm lốp, sửa chữa định kỳ trong năm:

$$168.000\text{km}/40.000\text{km} \times 02 \text{ xe} \times 700.000\text{đ}/ = 5.880.000 \text{ đ}$$

+ Khấu hao cơ bản xe là: $903.987.200^{\text{đ}} / 5 = 182.336.800 \text{ đ}$

+ Chi phí trả tiền lãi Công ty cho thuê Tài chính bình quân :

| Năm | Nợ gốc | Lãi trả hàng năm | Dư nợ cuối kỳ |
|-----|--------|------------------|---------------|
|-----|--------|------------------|---------------|

| | | | |
|-------------|--------------------|--------------------|-------------|
| | | | 643.987.200 |
| 1 | 200.000.000 | 85.006.310 | 443.987.200 |
| 2 | 200.000.000 | 58.021.347 | 243.987.200 |
| 3 | 243.987.200 | 38.221.347 | 0 |
| Tổng | 643.987.200 | 181.249.004 | |

Bảng 2.4. BẢNG TỔNG HỢP HIỆU QUẢ DỰ ÁN ĐẦU TƯ 02 XE Ô TÔ

| STT | Chỉ tiêu | Năm 0 | Năm 1 | Năm 2 | Năm 3 |
|----------|--------------------------------------|---------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | TỔNG VỐN ĐẦU TƯ | -903,987,200 | | | |
| | Vốn tự có | -260,000,000 | | | |
| | Vốn vay | -643,987,200 | | | |
| A | DOANH THU | | 588,000,000 | 588,000,000 | 588,000,000 |
| 1 | DT từ hoạt động vận tải taxi | | 588,000,000 | 588,000,000 | 588,000,000 |
| B | TỔNG CHI PHÍ | | 487,083,750 | 460,098,787 | 440,298,787 |
| 1 | Chi phí nhiên liệu xăng | | 176,400,000 | 176,400,000 | 176,400,000 |
| 2 | Chi phí dầu máy | | 8,400,000 | 8,400,000 | 8,400,000 |
| 3 | Tiền lương lái xe | | 28,800,000 | 28,800,000 | 28,800,000 |
| 4 | Bảo hiểm xã hội | | 1,800,000 | 1,800,000 | 1,800,000 |
| 7 | Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng | | 5,880,000 | 5,880,000 | 5,880,000 |
| 9 | Khấu hao máy | | 180,797,440 | 180,797,440 | 180,797,440 |
| 10 | Chi phí trả lãi | | 85,006,310 | 58,021,347 | 38,221,347 |
| C | LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ | | 100,916,250 | 127,901,213 | 147,701,213 |
| D | THUẾ THU NHẬP DN | | 28,256,550 | 35,812,340 | 41,356,340 |
| E | LỢI NHUẬN SAU THUẾ | | 72,659,700 | 92,088,873 | 106,344,873 |
| F | KHẤU HAO MÁY | | 180,797,440 | 180,797,440 | 180,797,440 |
| G | GIÁ TRỊ THU HỒI CỦA TS | | | | 361,594,880 |
| | TÍNH NPV VÀ IRR | | | | |
| | <i>Dòng tiền thuần của dự án</i> | -903,987,200 | 253,457,140 | 272,886,313 | 648,737,193 |
| | <i>Giá trị hiện tại thuần (NPV)</i> | 1,615,436 | | | |
| | <i>Tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR)</i> | 12% | | | |

3. Phương án cho vay và thu nợ

Nguồn trả nợ của dự án:

- + Trả lãi thuê tài chính: chi phí đã hạch toán
- + Trả gốc thuê tài chính: từ khấu hao của dự án, và lợi nhuận để lại

của hoạt động sản xuất kinh doanh. Nguồn trả nợ lấy chủ yếu từ khấu hao tài sản cố định, chỉ cần trích 75% nguồn vốn khấu hao và lợi nhuận là đủ trả nợ gốc thuê tài chính.

Bảng 2.5. Bảng tính nguồn trả nợ của dự án

| NĂM | SỐ TIỀN TRẢ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH | | | NGUỒN TRẢ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH | | |
|-------------|-------------------------------|--------------------|--------------------|-----------------------------|--------------------|--------------------|
| | Tổng số | Gốc | Lãi | Khấu hao | Lợi nhuận | Tổng cộng |
| 1 | 285.006.310 | 200.000.000 | 85.006.310 | 180.797.440 | 104.208.870 | 285.006.310 |
| 2 | 258.021.347 | 200.000.000 | 58.021.347 | 180.797.440 | 77.223.907 | 258.021.347 |
| 3 | 282.208.547 | 243.987.200 | 38.221.347 | 180.797.440 | 101.411.107 | 282.208.547 |
| TỔNG | 825.236.204 | 643.987.200 | 181.249.004 | 542.392.320 | 282.843.884 | 825.236.204 |

Đánh giá khả năng trả nợ tiền thuê: Công ty Cổ Phần Thương Mại Quốc Tế An Hòa hoàn toàn có khả năng đáp ứng chi phí bỏ ra từ việc thuê xe, từ nguồn khấu hao cơ bản và lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh mang lại hàng năm

3. Kết luận và đề xuất của cán bộ tín dụng

a) Kết luận

- Dự án đầu tư khả thi trên cả về mặt kinh tế và xã hội.
- Doanh nghiệp có đủ cơ sở hạ tầng để triển khai dự án
- Công ty Cổ Phần Thương Mại Quốc Tế An Hòa có đủ điều kiện để Công ty cho thuê tài chính NHCTVN cho thuê.

b) Ý kiến đề xuất

Đề nghị ban lãnh đạo công ty duyệt cho thuê theo các điều kiện sau:

- Tổng giá trị tài sản tạm tính: 903.987.200 đồng
- Tài sản cho thuê: 01 Xe ô tô INNOVA G màu ghi bạc (1C0), 01 Xe ô tô INNOVA J màu trắng (040),
- Thời hạn cho thuê: 36 tháng
- Lãi suất cho thuê: 1.10%/tháng
- Biện pháp bảo đảm thực hiện hợp đồng cho thuê tài chính: Công ty Cổ Phần Thương Mại Quốc Tế An Hòa đặt cọc 260.000.000 đồng.

2.3. Đánh giá thực trạng hoạt động thẩm định tài chính dự án tại công ty

Cho thuê tài chính - Ngân hàng Công thương Việt Nam

2.3.1. Kết quả đạt được

- Nội dung thẩm định khá đầy đủ
- Phương pháp thẩm định đã từng bước được hoàn thiện
- Trình độ của cán bộ thẩm định từng bước được nâng cao

2.3.2. Những hạn chế và nguyên nhân

2.3.2.1. Hạn chế

- Công tác tổ chức thẩm định chưa chặt chẽ
- Quy trình thẩm định chưa hoàn thiện
- Phương pháp thẩm định chưa phong phú
- Nội dung thẩm định chưa hợp lý
 - + Tổng mức đầu tư được tính toán chưa đầy đủ:
 - + Thẩm định dòng tiền chưa hợp lý
 - + Tỷ lệ chiết khấu của dự án chưa hợp lý
 - + Một số chi phí bị bỏ sót:
 - Chi phí trả lãi vay ngân hàng
 - Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp.
 - + Chưa có phân tích rủi ro của dự án.

2.3.2.2. Nguyên nhân

a, Nguyên nhân chủ quan

- Số lượng và chất lượng của cán bộ thẩm định còn hạn chế, chưa đáp ứng được yêu cầu của công tác thẩm định.
- Thiếu quy định thống nhất về nội dung và phương pháp thẩm định
- Nguồn thông tin sử dụng trong thẩm định dự án chưa phong phú, chất lượng thông tin còn thấp
- Công tác quản trị, điều hành chưa hiệu quả. Chính sách động viên, khuyến khích, cơ chế, chế tài xử lý vi phạm hợp đồng chưa hợp lý.
- Cơ sở vật chất phục vụ thẩm định còn lạc hậu

b, Nguyên nhân khách quan

- Hệ thống các chính sách, văn bản pháp luật của Nhà nước còn nhiều bất

cập, mặc dù đã có nhiều sửa đổi, bổ sung nhưng vẫn chưa đáp ứng được yêu cầu thực tế, nhiều chính sách còn chưa đồng bộ, rõ ràng.

- Môi trường kinh tế vĩ mô chưa lành mạnh, còn tiềm ẩn nhiều rủi ro.

- Công tác quản lý Nhà nước về pháp lệnh Kế toán, thống kê đối với các doanh nghiệp, đặc biệt là doanh nghiệp ngoài quốc doanh chưa được quan tâm đúng mức.

- Thông tin phục vụ cho hoạt động thẩm định tài chính dự án còn thiếu, chưa có hệ thống, chưa cập nhật và kém chính xác

- Thị trường tài chính, đặc biệt là thị trường chứng khoán của Việt Nam chưa phát triển một cách đồng bộ nên việc xác định chi phí vốn chủ sở hữu, chi phí vốn huy động thông qua phát hành trái phiếu cũng như đánh giá mức độ rủi ro của các doanh nghiệp và các dự án là rất khó khăn, chưa có căn cứ xác đáng.

- Năng lực quản lý và điều hành của nhiều doanh nghiệp Việt Nam còn nhiều hạn chế, khả năng phân tích tài chính, dự báo tình hình tài chính, tình hình sản xuất kinh doanh, tình hình thị trường còn nhiều yếu kém.

Chương 3 :GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN HOẠT ĐỘNG THẨM ĐỊNH TÀI CHÍNH DỰ ÁN TẠI CÔNG TY CHO THUÊ TÀI CHÍNH - NGÂN HÀNG CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM

3.1. Định hướng hoạt động cho thuê tài chính của công ty Cho thuê tài chính - Ngân hàng Công thương Việt Nam

Trên cơ sở những định hướng, chương trình đầu tư của Chính phủ, chương trình công tác của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam cùng với kinh nghiệm quý giá thu được sau hơn 9 năm hoạt động. Công ty Cho thuê tài chính - Ngân hàng CTVN đã đề ra là phương hướng và chiến lược hoạt động cho những năm tiếp theo là: *Ổn định hoạt động, Phát triển bền vững, An toàn và Hiệu quả.*

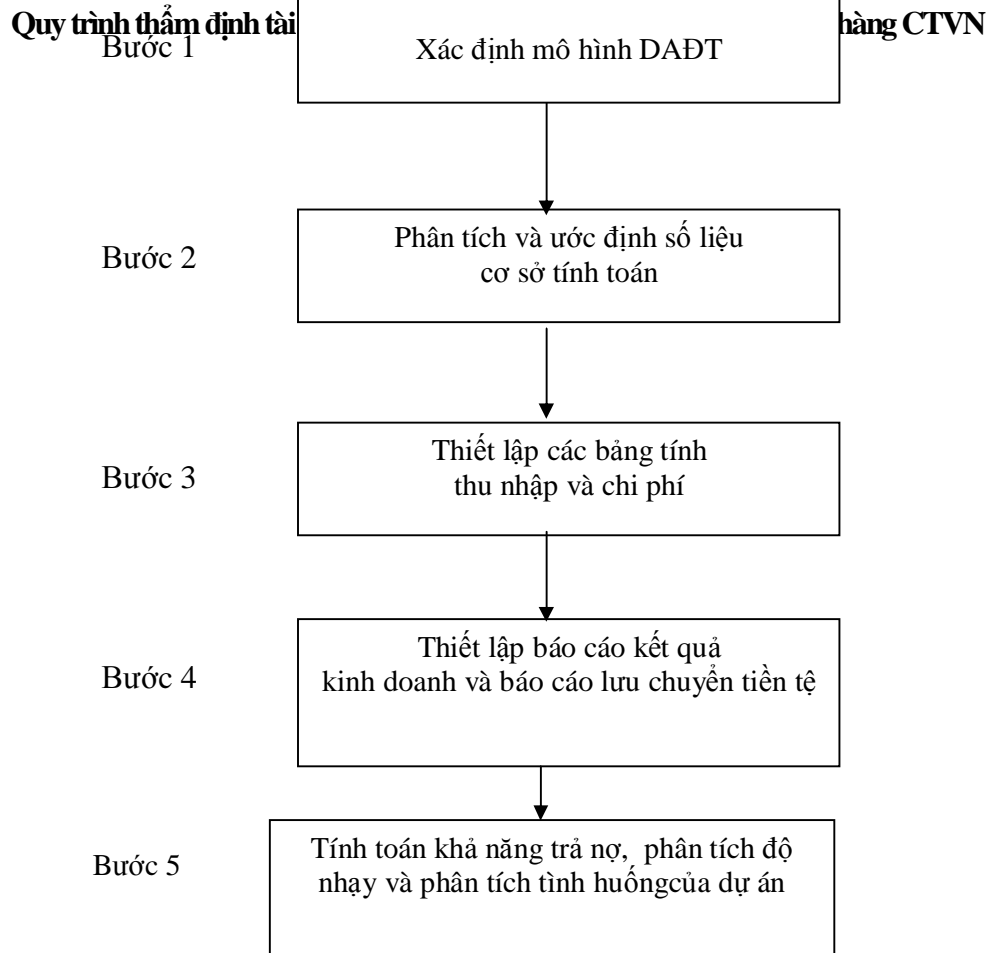
3.2. Giải pháp hoàn thiện hoạt động thẩm định tài chính dự án tại công ty Cho thuê tài chính - Ngân hàng Công thương Việt Nam

3.2.1. Hoàn thiện công tác tổ chức thẩm định

3.2.2. Hoàn thiện quy trình thẩm định

Tác giả đề xuất một quy trình như sau:

Sơ đồ 3.1:



3.2.3. Hoàn thiện phương pháp thẩm định

Cần có những quy định cụ thể mang tính thống nhất trên toàn hệ thống về các nội dung và phương pháp thẩm định tài chính dự án đầu tư cũng như các chỉ tiêu phân tích trong thẩm định.

Ø **Phương pháp thẩm định phải được đảm bảo các nguyên tắc:** khoa học, phù hợp với đặc thù và tính chất của từng dự án; chú ý đến tính hiện đại về công nghệ đặc biệt là công nghệ thông tin và tiếp cận thông lệ quốc tế.

Ø **Tăng cường phân tích rủi ro của dự án đầu tư**

Có thể sử dụng một trong ba phương pháp để phân tích rủi ro, đó là phân tích độ nhạy, phân tích tình huống và phân tích mô phỏng.

Ø **Xây dựng và xác định tỷ lệ chiết khấu thích hợp**

3.2.4. Hoàn thiện nội dung thẩm định

Ø **Xác định tổng mức vốn đầu tư**

Bổ sung vốn lưu động ròng và chi phí cơ hội vào tổng mức đầu tư của dự án. Cơ sở xác định vốn lưu động ròng dựa trên sự thay đổi vốn lưu động của doanh nghiệp khi triển khai dự án. Chi phí đầu tư vào vốn lưu động thường được bỏ ra ở năm đầu của dự án và được bổ sung qua các năm, tùy theo quy mô hoạt động của dự án vào cuối những năm trước.

Ø **Xác định dòng tiền của dự án**

Dòng tiền ròng của dự án phải được tính toán như sau:

Dòng tiền ròng của dự án = Dòng tiền đầu tư + Dòng tiền hoạt động

* **Xác định tỷ lệ chiết khấu**

Tỷ lệ chiết khấu phải được lựa chọn trên quan điểm của cả nhà tài trợ và chủ sở hữu.

Có thể sử dụng chi phí vốn bình quân (WACC) làm tỷ lệ chiết khấu

Vậy, tỷ lệ chiết khấu của dự án được xác định lại là:

Ø **Phân tích độ nhạy**, tác giả sẽ tái thẩm định tài chính dự án cùng với việc phân tích độ nhạy nhiều chiều trong trường hợp doanh thu giảm 5% và chi phí tăng 5% và trường hợp hai biến trên đồng thời xảy ra để có thể đánh giá toàn diện hơn về khả năng rủi ro đối với dự án.

3.2.5. Nâng cao chất lượng cán bộ thẩm định

- Tách riêng chức năng thẩm định và chức năng theo dõi tài sản cho thuê
- Thực hiện tốt công tác đào tạo đội ngũ cán bộ trong toàn hệ thống để không ngừng nâng cao năng lực thẩm định.
- Phối hợp các hình thức đào tạo trong và ngoài nước
- Đặt ra các tiêu chuẩn yêu cầu các cán bộ làm công tác thẩm định phải không ngừng tự học tập, nghiên cứu

3.2.6. Tăng cường ứng dụng kỹ thuật và công nghệ thông tin vào công tác thẩm định

3.3. Các kiến nghị

3.3.1. Kiến nghị với Chính phủ

3.3.2. Kiến nghị với Bộ Tài chính, Bộ Kế hoạch & Đầu tư, Chính quyền địa phương và các cơ quan khác

3.3.3. Kiến nghị với Ngân hàng Nhà nước

3.3.4. Kiến nghị với chủ đầu tư