

Ch- ơng 4

CHO VAY TRUNG VÀ DÀI HẠN CỦA NH TM

Nội dung chính

1. Cho vay theo dự án đầu t-
2. Cho thuê tài chính
3. Cho vay tiêu dùng
4. Cho vay hợp vốn

1. Cho vay theo dự án đầu t-

1.1. Một số vấn đề cơ bản về dự án đầu t-

1.2. Qui trình cho vay theo dự án đầu t-

1.3. Thẩm định dự án đầu t-

1.1. Một số vấn đề cơ bản về DAĐT

1.1.1. Khỹ niệm

1.1.2. Yếu cầu của mĩ dỹn ăũ t-

1.1.3. Phân loĩ dỹn ăũ t-

1.1.4. Chu trĩnh của dỹn ăũ t-

1.1.1. Khái niệm

ĐA $\square$ T là một tập hợp những ảnh xuất b $\square$ v $\square$ n trung và dài h $\square$ n ă $\square$ g t $\square$ n hành c $\square$ y $\square$ ho $\square$ t ă $\square$ ng ă $\square$ u t- trần ă $\square$ a bàn c $\square$ th $\square$ trong kho $\square$ ng th $\square$ i gian x $\square$ y $\square$ ă $\square$ n $\square$

Đ $\square$ c tr- ng c $\square$ a m $\square$ t ĐA $\square$ T:

- C $\square$ m $\square$ c ti $\square$ u r $\square$ r $\square$ ng c $\square$ n ă $\square$ t t $\square$ i khi th $\square$ c hi $\square$ n.
- Ho $\square$ t ă $\square$ ng c $\square$ a d $\square$ ỹn: c $\square$ k $\square$ ho $\square$ ch v $\square$ t $\square$ n ă $\square$ và tr $\square$ ch nhi $\square$ m
- C $\square$ t $\square$ n $\square$ b $\square$ t ă $\square$ n và ch $\square$ a ă $\square$ ng nhi $\square$ u r $\square$ i ro.

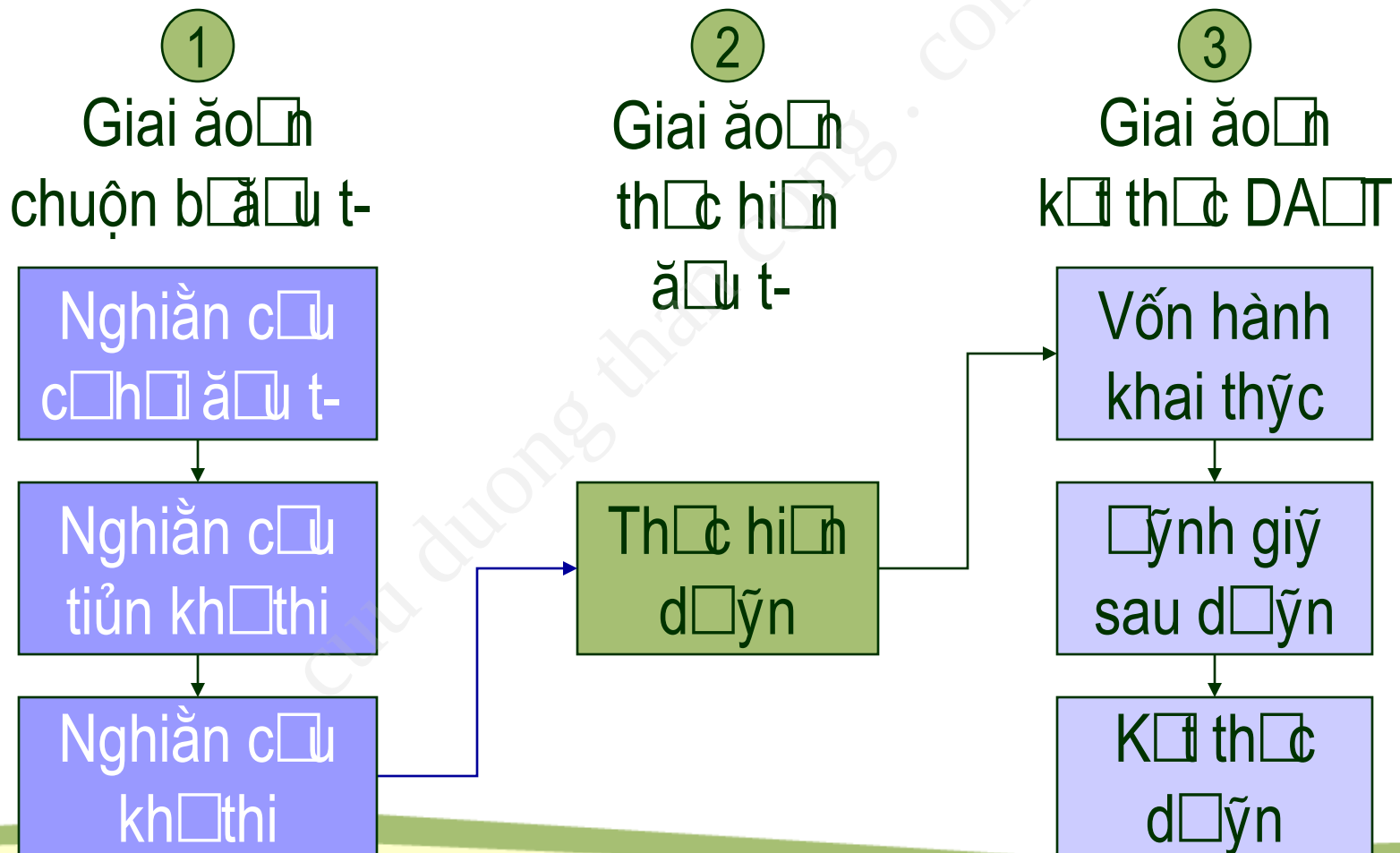
1.1.2. Yêu cầu của một DAĐT

- **Tâm khoa học:** thẳng tin trung thực, sòng liú và ph- ụng phýp tnh toýn chnh xýc; lgi cýc nì dung trong dýn phì lầg, chđt chõ.
- **Tâm khõthi:** ĐAĐT cõkhõnõng ñng dõng vào thc t.
- **Tâm phýp l:** phõhõp quy ấnh cõa phýp luõt, ấthõtõc phýp l.
- **Tâm hiõu qu:** vủ kinh t- xõ hõ.

1.1.3. Phân loại dự án đầu t-

- Theo tính chất của đối t- ợng đầu t-
- Theo nguồn vốn thực hiện
- Theo thẩm quyền quyết định (cấp phép đầu t-)
- Theo quy mô
- Theo hình thức đầu t-

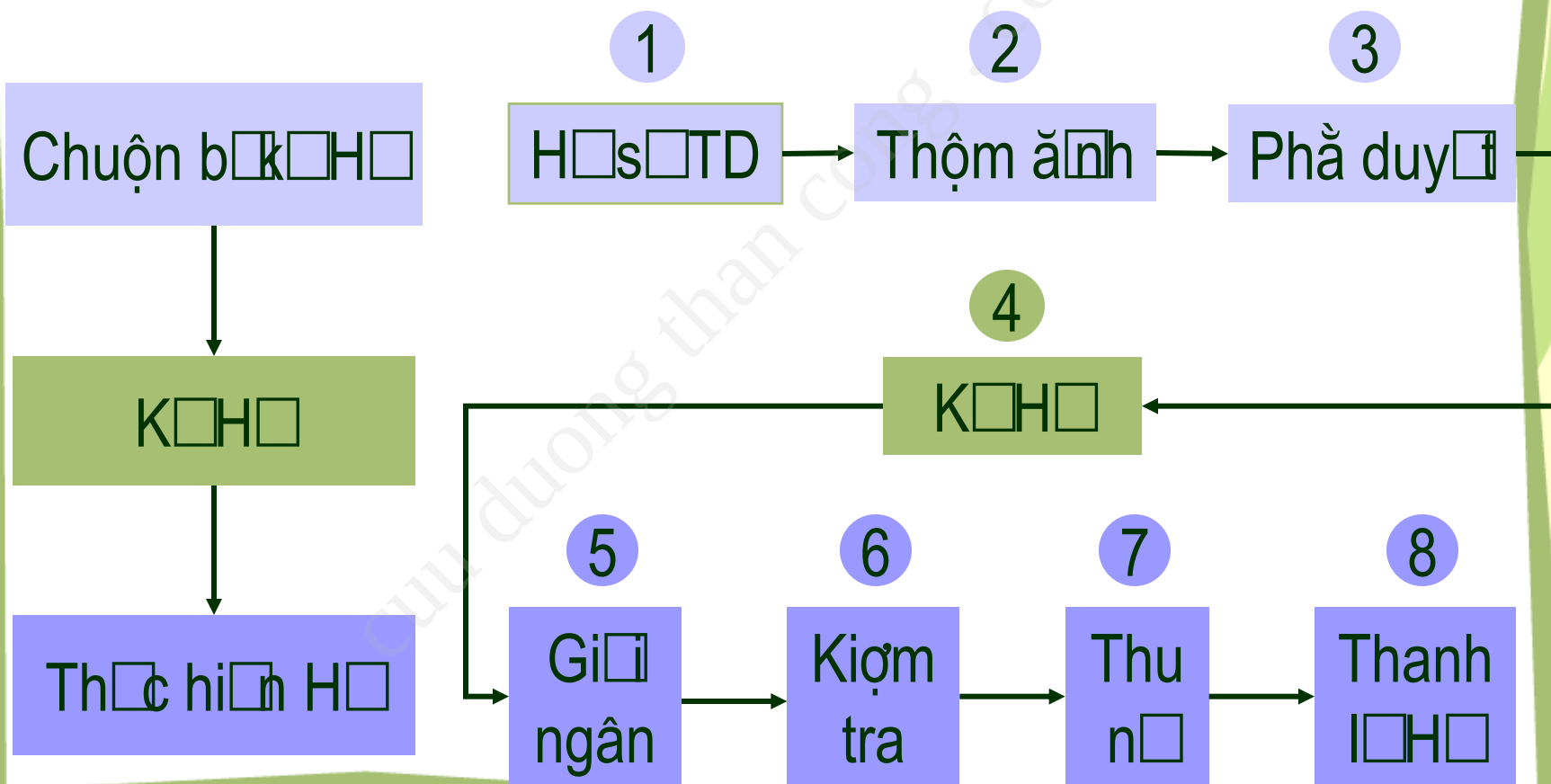
1.1.4. Chu trình của dự án đầu tư



Thực hiện đầu t-

- Giao nhốn ăôt
- Chuộn b□mđt bằng xây d□ng
- Thi□t k□xây d□ng cāng tr□nh
- Thộm ă□nh và phả duy□t thi□t k□k□thuốt và tǎng d□toỹn
- Giấy ph□p xây d□ng, giấy ph□p khai thỹc tài nguyẽn, kho□ng s□m
- □bủ th□u, h□p ă□ng t- vổn, mua s□m vổt t- thi□t b□
- Kh□i cāng và qu□n l□chổt l- □ng cāng tr□nh
- Nghi□m thu và thanh toỹn v□n ă□u t-

1.2. Quy trình cho vay theo DĐĐT



Hồ sơ tín dụng

- Hồ sơ pháp lý
- Hồ sơ tài chính khách hàng
- Hồ sơ vụ thẩm báo tuân vay
- Hồ sơ vụ dõn thẩm t- :
 - Báo cáo nghiên cứu khả thi hoặc báo cáo thẩm t-
 - Quy trình phải duy trì dõn thẩm t- của cấp thẩm quyền
 - Các văn bản, hồ sơ bổ sung khác
 - Thi công kỹ thuật và tăng dõn thẩm thẩm - các phải duy trì

1.3. Thẩm định dự án đầu t-

1.3.1. Sự cần thiết phải thẩm định DADT

1.3.2. Trình tự và nội dung thẩm định DADT

1.3.3. Thẩm định tài chính dự án đầu t-

1.3.1. Sự cần thiết phải thẩm định DAĐT

- Đánh giá chính xác về tính khả thi, tính hiệu quả và khả năng hoàn trả nợ của DAĐT.
- Tham gia đóng góp ý kiến cho chủ đầu tư với mục đích nâng cao hiệu quả hoạt động của dự án đầu tư.
- Xác định mức số tiền cho vay tối đa, thời hạn cho vay, vấn đề bảo đảm tiền vay.

1.3.2. Nội dung thẩm định DAĐT

- i. Đánh giá sơ bộ dự án đầu t- .
- ii. Thẩm định thị tr- ờng cung cấp NVL
- iii. Thẩm định thị tr- ờng tiêu thụ sản phẩm
- iv. Thẩm định về ph- ơng diện kỹ thuật, công nghệ
- v. Thẩm định về ph- ơng diện tổ chức, quản trị dự án
- vi. Thẩm định về ph- ơng diện tài chính
- vii. Phân tích rủi ro dự án

i. Đánh giá sơ bộ dự án đầu t-

- Mục tiêu của dự án đầu t- là gì?
- Vì sao phải tiến hành dự án?
- Quy mô công suất, sản lượng và hình thức đầu tư
- Tiến độ triển khai
- Sự đầy đủ về thủ tục pháp lý

ii. Thị trường cung cấp NVL

- Nhu cầu về nguyên nhiên vật liệu của thị trường nội chung và KH nội riêng (So với khu vực cung cấp trên thị trường)
- Nhà cung cấp: trong nước, nước ngoài, tỉnh ăn ăn, bản vệt, ăn tin cội của cội hợp ăn cung cấp NVL.
- Biên ăn về giỹ c
- Duyệt cách ăn về ngu NNVL
- ăn ăn cthuốn l cho vi chuyển ch NVL, vi khai thực NVL cph hợp v vi quy ho ch vng NVL khẳng

iii. Thị trường tiêu thụ sản phẩm

- Sản phẩm/dịch vụ đặc trưng thị trường mục tiêu, chu kỳ sống
- Lĩnh vực nhu cầu thị trường hiện tại và tương lai
- Tình hình cung cấp trên thị trường
- Thị trường mục tiêu và không gian cạnh tranh của sản phẩm/dịch vụ
- Phân khúc và màng lọc thị trường
- CHANNELS: kênh phân phối, kênh phân phối trực tiếp, kênh phân phối gián tiếp ...
- Lĩnh vực, địa điểm không gian thị trường

iv. Thẩm định về kỹ thuật, công nghệ

Mục đích: xem xét, đánh giá sự phù hợp của công nghệ nào trong dự án so với mức tiêu và nội dung của dự án để tránh các rủi ro kỹ thuật, kinh tế, chính sách, quy hoạch của Nhà nước

Nội dung thẩm định:

- Các sản phẩm do công nghệ tạo ra: tiêu chuẩn chất lượng, khả năng cạnh tranh của sản phẩm do công nghệ tạo ra
- Lựa chọn công nghệ: Sự hoàn thiện, mức độ tiên tiến
- Thời điểm trong dây chuyền công nghệ: sự phù hợp, mức độ an toàn, chất lượng của thời điểm, phương pháp thực mua sắm thời điểm.

iv. Thẩm định về kỹ thuật, công nghệ

- Lựa chọn giải pháp: So sánh các giải pháp thực hiện dự án với dây truyền công nghệ, nặng thuận lợi và cần tránh một mặt môi trường với giải pháp thực hiện dự án
- Chuyển giao công nghệ: hợp tác kỹ thuật, chuyển vốn qua lại, đào tạo công nhân, chuyển giao các bí quyết về công nghệ..
- Hiệu quả, tính khả thi của dự án do công nghệ mang lại

v. Thẩm định về tổ chức quản trị dự án

- Ph-☐ng th☐c tấ ch☐c th☐c hi☐n d☐ỹn
- Năng l☐c, trình ấ☐, kinh nghi☐m c☐a nhà qu☐n l☐, uy t☐n ấiủu hành c☐a giỹm ấ☐c và cỹc thành viấn khỹc trong ban ấiủu hành, m☐c ấ☐am hiệu ấ☐i v☐i ngành nghủ d☐ấnh kinh doanh
- Trình ấ☐chuyển mấn c☐a cỹc ph☐ng ban trong vi☐c ấ☐m ấ-☐ng nghi☐m v☐i kh☐năng vố hành mỹy m☐c c☐a ấ☐i ng☐cầg nhân k☐thuốt
- Kh☐năng ấỹp ☐ng ngu☐n nhân l☐c, kộ c☐lao ấnh n-☐c ngoà c☐a DN

vi. Thẩm định tài chính dự án đầu t-

Số lượng các phương pháp phân tích, ảnh hưởng đến kết quả luận văn:

→ Tính khách quan và tính hiệu quả của dự án.

→ Khả năng triển khai của dự án

vii. Phân tích rủi ro dự án

- Rủi ro vũ khí ăn cắp thực phẩm
- Rủi ro vũ khí tr- ả
- Rủi ro vũ khí mìn tr- ả xử h
- Rủi ro kinh tế v
- Rủi ro chính sách và cách của nhà n- c
- Rủi ro khác: tài sản...

Rủi ro về tiến độ thực hiện

- Rủi ro:
 - _ Dẫn hoàn thành khăng áng thời hạn,
 - _ Khăng phù hợp với thăng sá kỹ thuật và tiêu chuẩn thực hiện
- Biến phýp:
 - _ Lựa chọn nhà thầu cấuy tín,
 - _ Thực hiện báo lỏnh thực hiện hợp áng
 - _ Giảm sýt chđt chớ quý trính thực hiện dẫyn
 - _ Quy ánh rấtrých nhín, hợp áng rấ ràng...

Rủ ro thị tr- ờng

- Rủ ro:

- Ngu- ười cung cấp và gi- ữ c- ủa NVL ă- ́n vào thay ă- ́i theo chi- ều h- ớng bất l- ị
- Hàng ho- ỹ s- ẽ xu- ất ra kh- ỏi ph- ả h- ợp v- ớ th- ị tr- ờng, s- ẽ c- ạnh tranh th- ất

- Bi- ện ph- áp

- T- ìm hi- ệu xem KH c- ủa d- ịa- ́i c- ủa c- ủa 1 c- ỡ th- ốn tr- ờng?
- KH c- ủa nghi- ền c- ủa th- ị tr- ờng, ă- ́nh gi- ữ phân t- ích th- ị tr- ờng, th- ị ph- ần 1 c- ỡ nghi- ền t- ế?
- Nh- ặng d- ịa- ́i và kinh nghi- ệm c- ủa KH?

Rủi ro môi trường xã hội

- Rủi ro
 - Dấn cớ gây tác ảnh tiêu cực ảnh hưởng và dân c-
- Biện pháp
 - Tuân thủ quy định về môi trường
 - Bỏ cớ ảnh hưởng tác ảnh môi trường khách quan và toàn diện
ảnh hưởng cấp cộng đồng quản chấp thuận bằng văn bản

Rủi ro kinh tế vĩ mô

- Rủi ro phát sinh từ môi trường kinh tế vĩ mô bao gồm: tài chính, lạm phát, lãi suất...
- Bình phấp:
 - Phân tích các ảnh hưởng kinh tế vĩ mô có thể
 - Sắp xếp các công cụ tài chính...

1.3.3. Thẩm định tài chính dự án đầu t-

- a. Ước lượng tổng số vốn cần đầu t-
- b. Nguồn vốn cho dự án.
- c. Xác định hiệu quả tài chính.

Phạm vi: Việc thẩm định tài chính

a. Đánh giá tổng VĐT

- Tổng vốn ăn uống - bao gồm toàn bộ chi phí ăn uống xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị kỹ thuật công trình.
- Vốn ăn uống - dựn ăn - đặc biệt thông qua chi tiêu:
 - Tổng mức ăn uống -
 - Tổng dự toán,
 - Dự toán công trình,
 - giấy thanh toán và quy định toán vốn ăn uống - khi kết thúc xây dựng ăn - a công trình vào khai thác sử dụng.

Tổng mức đầu t-

Tổng mức ầu t- dấn là khĩ toĩn chi phĩcĩ DAĩT ấ- ấ xĩc ấnh trong giai ấnh lớp dấn hoĩc lớp bĩo cĩo kinh tĩ- kĩthuĩt làm cĩ sĩ ấợ lớp kĩhoĩch và quĩnh lĩvĩnh ấũ t- , xĩc ấnh hiũ quĩ ấũ t- cĩ dĩn.

- Tổng mức ấũ t- bao gĩm:

- Chi phĩxĩy dĩng;
- Chi phĩthĩĩ bĩ;
- Chi phĩ ấũn bĩgiĩ phĩng mĩt bĩng, tĩĩ ấnh c- ;
- Chi phĩquĩnh lĩdĩn và chi phĩkhĩc;
- Chi phĩđĩ phĩng.

Chi phí xây dựng

Bao gồm:

- Chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình thuộc dự án;
- Chi phí phụ và thủy lợi các vật kiến trúc công;
- Chi phí san lấp mặt bằng xây dựng;
- Chi phí xây dựng công trình tạm, công trình phụ trợ khác và thi công (ảnh hưởng thi công, ảnh hưởng nhà x- ảnh hưởng v.v.) ;
- Nhà tạm tạm thời ảnh hưởng và ảnh hưởng hành thi công.

Chi phí xây dựng ảnh hưởng theo những khối lượng công cụ thi công các công việc khác nhau khác nhau và ảnh hưởng xây dựng phụ hợp

Chi phí thiết bị

- Chi phí mua sắm thi công công nghệ
- chi phí đào tạo và chuyển giao công nghệ (nếu có),
- chi phí vốn chuyển đổi công nghệ hoặc mua sắm công nghệ,
- chi phí thuê kho, lắp đặt,
- chi phí bảo quản, bảo trì công nghệ kho bãi hiện tại,
- thu và phí bảo hiểm thi công công nghệ ;
- Chi phí lắp đặt thi công và thử nghiệm, hiệu chỉnh (nếu có).

Tính theo giá thị trường, báo giá của nhà cung cấp và dự tính các chi phí vận chuyển, bảo quản, lắp đặt và chi phí đào tạo, chuyển giao công nghệ (nếu có).

Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng...

- Chi phí chuẩn bị nhà cửa, vớt kiến trúc, cây trồng trên đất,
- Chi phí thực hiện tái định cư - chi phí liên quan đến chuẩn bị phân bổ mặt bằng cho dân;
- Chi phí của Ban chuẩn bị phân bổ mặt bằng ;
- Chi phí bồi thường đất nh- chi phí thuê đất trong thời gian xây dựng,
- Chi phí đầu tư - hạ tầng kỹ thuật (nếu có).

Tính theo khối lượng phải đền bù, tái định cư và các quy định hiện hành của Nhà nước về giá đền bù và tái định cư, chi phí thuê đất thời gian xây dựng, chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật (nếu có).

Chi phí quản lý dự án và chi phí khác

- Chi phí quản lý chung của dự án;
- Chi phí khảo sát xây dựng; Chi phí thiết kế xây dựng công trình; Chi phí thi tuyển kiến trúc (nếu có);
- Chi phí cho quỹ trình chuyển thế không tài và cất
- Lãi vay của Chủ đầu tư - trong thời gian xây dựng
- Vốn l- u ăn ban ăn cho sản xuất ;
- Chi phí khác: Chi phí trả cho các thực hiện công tác ăn ban ăn phòng mặt bằng, Chi phí thộm ăn, Chi phí giám sát Chi phí ghi ăn thu, Chi phí ăn hịem công trình ; Chi phí kiếm toán, thộm tra, phả duy ăn quy ăn toán và m ăn s ăn chi phí khác...

tính theo các quy định hiện hành hoặc có thể - ước tính bằng 10% ÷ 15% của tổng chi phí xây dựng và thiết bị và ch- a bao gồm lãi vay của Chủ đầu tư trong thời gian xây dựng

Chi phí dự phòng

- Là khoản chi phí dự dặt cho các khối l- ợng phát sinh, các y- ếu t- ố tr- ị gi- ữ và nặng cần vi- ệc ch- a l- ợng tr- ị ă- ẽ trong quỹ tr- ị th- ực hi- ện d- ự- ỹn.
- Chi phí d- ự- ỹn ă- ẽ t- ính bằng v- ị quỹ 15% c- ủa tổng các chi phí tr- ản.

Tổng dự toán

- Tổng dự toán là toàn bộ chi phí cần thiết để tính toán và xây dựng công trình, hàng mục công trình thuộc dự án. và là cơ sở để quản lý chi phí xây dựng công trình.
- Tổng dự toán bao gồm: chi phí xây dựng, chi phí thi công, các chi phí khác để tính trong dự toán xây dựng công trình và chi phí vận chuyển, chi phí quản lý dự án và một số chi phí khác của dự án.
- Tổng dự toán hàng bao gồm: Chi phí để bản vẽ kỹ thuật một bản, tỷ lệ ảnh chụp kỹ thuật (nếu có), văn bản ảnh hưởng cho sản xuất (ảnh hưởng đến dự án sản xuất, kinh doanh).

Tổng dự toán

Tổng dự toán xây dựng công trình sẽ tính theo công thức:

$$GTDT = \sum GXDCT_i + GKTD$$

Trong đó:

$GXDCT_i$: là dự toán công trình, hàng mục công trình thứ i

$GKTD$: là chi phí quản lý dự án và chi phí khác thuộc tổng dự toán

Dự toán công trình

- Dự toán ảnh hưởng theo công trình xây dựng. bao gồm dự toán xây dựng các hạng mục, dự toán các công việc của các hạng mục theo công trình.
- Nội dung dự toán công trình bao gồm:
 - Chi phí xây dựng,
 - Chi phí thi công,
 - Chi phí kỹ thuật,
 - Chi phí vận chuyển.
- Dự toán xây dựng công trình ảnh hưởng theo công thức:

$$G_{XDCT} = G_{XD} + G_{TB} + G_{KDT} + G_{DP}$$

Chi phí xây dựng

Chi phí xây dựng ở các lớp cho các công trình chính, các công trình phụ trợ, các công trình tạm phục vụ thi công, nhà tạm tại hiện trường ở và di chuyển hành thi công

$$G_{XD} = G_{XDCPT} + G_{XDLT}$$

Trong đó:

- G_{XDCPT} : Chi phí xây dựng công trình chính + công trình phụ trợ + công trình tạm phục vụ thi công
- G_{XDLT} : chi phí xây dựng nhà tạm tại hiện trường ở và di chuyển hành thi công

Dự toán chi phí xây dựng

STT	Khoản mục chi phí	Cách tính	Kí hiệu
I	Chi phí trực tiếp	VL+NC+M+TT	T
1	Chi phí vật liệu	$\sum Q_j \times D_j^{vl} + C_{Lvl}$	VL
2	Chi phí nhân công	$\sum Q_j \times D_j^{nc} \times (1 + K_{nc})$	NC
3	Chi phí máy thi công	$\sum Q_j \times D_j^{m} \times (1 + K_{mtc})$	M
4	Trắc nghiệm nghiệm	$1,5\% \times (VL+NC+M)$	TT
II	Chi phí chung	P x T	C
	giấy thành toán xây dựng	T + C	Z
III	Thu nhập chịu thuế tính trừ	(T+C) x tỷ lệ qui định	TL
	Giấy trừ toán xây dựng trừ thuế	(T+C+TL)	G
	Thuế giấy tờ	$G \times T_{GTGT}^{XD}$	GTGT
IV	Giá trị dự toán xây dựng sau thuế	G + GTGT	G_{XDCPT}
	Chi phí xây dựng nhà thầu	$G \times \% \text{ qui định } \times T_{GTGT}^{XD}$	G _{XDLT}

Chi phí thiết bị

Chi phí thiết bị xác định theo công thức:

$$G_{TB} = G_{STB} + G_{LQ}$$

Trong đó:

- G_{STB} : Chi phí mua sắm thiết bị, bao gồm chi phí chào thầu và chuyển giao công nghệ (nếu có) .
- G_{LQ} : Chi phí lắp đặt thiết bị và thử nghiệm, hiệu chỉnh (nếu có).

Chi phí khác

- Chi phí khác của dự toán công trình bao gồm:
 - Chi phí thi tuyển kiến trúc (nếu có); Chi phí khảo sát xây dựng; Chi phí thiết kế xây dựng công trình.
 - Chi phí lắp đặt máy, lắp đặt (nếu có).
- Đối với dự án chủ đầu tư công trình xây dựng thì chi phí khác của dự toán công trình bao gồm cả chi phí quản lý dự án và chi phí khác quy định như chi phí tăng dự toán

Chi phí dự phòng

Chi phí dự phòng trong dự toán công trình sẽ được tính bằng tổng phần trăm trần tăng chi phí xây dựng, chi phí thi công và chi phí khuyếch nẫu trần, nh- ng tổng giá không quá 10% giá trị công trình thu được dựn nhóm A và dựn nhóm B, 5% giá trị công trình thu được dựn nhóm C.

b. Nguồn vốn cho DA.

- Xem xét tình hình khả thi và ảnh hưởng của các nguồn vốn tham gia đầu tư - đầu tư,
- không ảnh hưởng đến nguồn vốn lâu dài trong quỹ trình sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp.

Tài liệu:

- Phân tích các BCTC và tình hình sxkd
- Cam kết cấp vốn cho đầu tư của những cơ quan có thẩm quyền
- Cam kết vấp tắt, sớt - ứng vốn góp của các cá nhân/bàn liên doanh...

c. Xác định hiệu quả tài chính của DA.

- Cơ sở xác định: dựa vào kết quả thẩm định về mặt kỹ thuật, công nghệ kỹ thuật...
- Thời gian tính hiệu quả tài chính *Phụ lục 2I*
 - Bỏ bỏ kết quả kinh doanh...
 - Dòng tiền nguốn, không trỏn hàng nỏm và thời gian trỏn
- Xác định cỷ chỏu ỏnh giỏ hiỏu quỏ tài chỏn
- Phân tỏch ỏnhỏ

Căn cứ xác định

- Cyclic sales của doanh nghiệp:
- Cách tính thuế suất hiện hành của nhà nước

CBTD phải kiểm tra, ăn- a ra nhận xét và kiến nghị về tình hình hợp lý, hợp lý của cyclic sales:

- Chi phí ăn- a t- so với ăn- a m- c, ăn- a giữ hiện hành và cyclic sales ăn- a t- t- tính toán ăn- a bản
- Chi phí nhân công trong giữ thành so với cyclic DN cùng loại, cùng ngành và so với mặt bằng chung của cùng- c
- Cycle tính khấu hao và phân bổ khấu hao vào giữ thành SP
- Mức giữ b- y- n SP, không huy ăn- a càng suốt, không tiêu thụ SP của doanh nghiệp...

Chỉ tiêu đánh giá HQTC của DADT

- ① Giữ trệhih t rĐng – Hi h giữ rĐng (NPV)
- ② T suốđoanh l n b – T hoànv n b (IRR)
- ③ Th i gian hoànv (PP)
- ④ l ợm hoànv (BEP)
- ⑤ T l i ch/chi ph (B/C)
- ⑥ Ch s sinh l i (PI)
- ⑦ Cỷc ch iều khỷc

① Giá trị hiện tại ròng - NPV

- NPV là số chênh lệch giữa giá trị hiện tại của các luồng tiền ròng kỳ vọng trong tương lai với giá trị hiện tại của vốn đầu tư.
- Công thức tính:

$$NPV = \sum_{t=0}^n \frac{TN_t - CF_t}{(1+r)^t}$$

Trong đó:

- TN_t : dòng tiền vào năm t của dự án,
- CF_t là chi phí năm t (dòng tiền ra) của dự án
- r là lãi suất chiết khấu, $1/(1+r)^t$ là hệ số chiết khấu của dự án
- n là thời gian của vòng đầu dự án

① Giá trị hiện tại ròng - NPV

- Ý nghĩa:

- $NPV > 0$ là dự án có suốt sinh lợi cao hơn chi phí cơ hội của vốn (suốt sinh lợi cao hơn suất chi phí khấu), dự án có NPV càng lớn thì hiệu quả tài chính của dự án càng cao
- $NPV < 0$ dự án không hiệu quả tài chính, không có khả năng hoàn trả vốn vay theo quy định

② Tỷ suất doanh lợi nội bộ (IRR)

- IRR là tỷ suất chiết khấu mà với tỷ suất này NPV của dự án bằng 0

- Công thức tính

$$\sum_{t=0}^n \frac{TN_t - CF_t}{(1 + IRR)^t} = 0$$

- Ý nghĩa:

- IRR > chi phí vốn thì dự án có hiệu quả về mặt tài chính, nếu IRR càng lớn thì dự án có hiệu quả tài chính càng cao
- IRR < chi phí vốn thì dự án không có hiệu quả tài chính

③ Thời gian hoàn vốn

- Thời gian hoàn vốn là số năm cần thời gian để thu nhập và khấu hao thu được về vốn đầu tư ban đầu của dự án
 - Thời gian hoàn vốn ngắn hơn là thời gian thu hồi vốn càng nhanh càng tốt
 - Thời gian hoàn vốn chỉ là một chỉ số để đánh giá dự án chứ không phải là tiêu chí để quyết định chấp nhận hay không chấp nhận dự án
 - Ý nghĩa:
- Thời gian hoàn vốn ngắn hơn phản ánh mức độ rủi ro của dự án thấp hơn, đồng nghĩa với việc dự án càng hấp dẫn và khả thi hơn.

③ Thời gian hoàn vốn

- Cách tính:

- Thời gian hoàn vốn gián tiếp

$$I = \sum_{t=1}^n (LN \text{ rĐng nơm th} \square t + KH \text{ TSC} \square \text{nơm th} \square t)$$

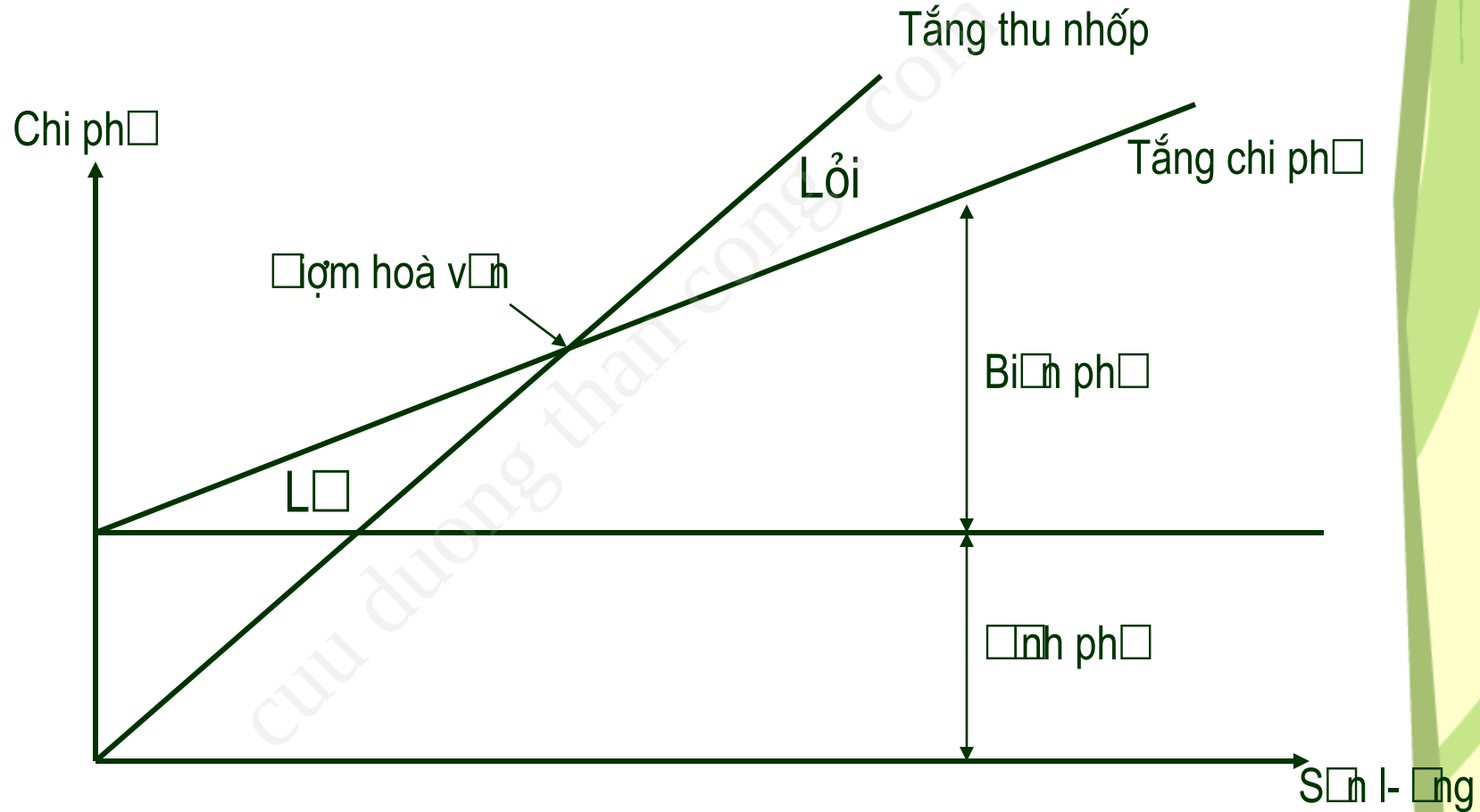
Trong đó I là vốn đầu tư, n là thời gian hoàn vốn

- Thời gian hoàn vốn chi phí khấu: thu nhập và vốn đầu tư quy về giá trị hiện tại

④ Điểm hoà vốn

- Định nghĩa là điểm mà doanh thu bằng tổng chi phí
- Ý nghĩa:
 - Xác định xem doanh thu phải đạt được trong suốt năm để doanh nghiệp bao nhiêu lợi nhuận và sau đó là lợi
 - Phân biệt doanh thu là bao nhiêu hàng hoá bán và chi phí
 - Phân tích quy mô doanh thu để biết được mức độ lợi nhuận và lợi nhuận

④ Điểm hoà vốn



④ Điểm hoà vốn

- Chi phí (Chi phí cố định)

Là những khoản chi không liên quan đến mức sản xuất ảnh hưởng của doanh nghiệp : Lãi ngân cấn bù đắp Lãi khấu hao, lãi vay vốn cố định, chi phí quản lý DN khác → tính thành chi phí sản xuất

- Chi phí (chi phí biến đổi)

Là những chi phí liên quan đến mức sản xuất ảnh hưởng của doanh nghiệp : tiền lương công nhân trực tiếp sản xuất, chi phí nguyên nhiên vật liệu, lãi vay VL, thuế hội đồng trong sản xuất

→ Chi phí tính thành chi phí sản xuất

④ Điểm hoà vốn

Số lượng hoà vốn

$$BEP_Q = \frac{FC}{p - v}$$

Doanh thu hoà vốn

$$BEP_S = \frac{FC}{1 - VC / S}$$

Công suất hoà vốn

$$BEP_P = \frac{BEP_Q}{Q} \times 100\% = \frac{BEP_S}{S} \times 100\%$$

Trong đó:

- FC là tổng chi phí cố định, VC là tổng chi phí biến đổi
- Q là tổng số lượng, S là tổng doanh thu (100% công suất)
- p là giá bán, v chi phí biến đổi cho 1 sản phẩm

⑤ Tỷ số lợi ích – chi phí (B/C)

- Tỷ số lợi ích – chi phí- chi phí cho biết 1 đồng hi sinh chi phí bỏ ra trong dự án có khả năng thu về bao nhiêu đồng lợi ích
- Ý nghĩa:
 - Dự án có B/C càng lớn ($B/C > 1$) thì hiệu quả tài chính của dự án càng cao
 - $B/C < 1$ dự án không có hiệu quả tài chính, thu nhập tổng dự án không bù đắp chi phí bỏ ra

⑤ Tỷ số lợi ích – chi phí (B/C)

- Công thức tính

$$B / C = \frac{\sum_{i=0}^n \frac{B_i}{(1+r)^i}}{\sum_{i=0}^n \frac{C_i}{(1+r)^i}}$$

Trong đó:

- B_i là lợi ích (thu nhập) hàng năm của dự án
- C_i là chi phí hàng năm của dự án
- $1/(1+r)^i$ là hệ số chiết khấu của dự án

⑥ Chỉ số sinh lời (PI)

- Công thức tính

$$PI = \frac{\sum_{i=0}^n \frac{CF_i}{(1+r)^i}}{\sum_{i=0}^n \frac{IC_i}{(1+r)^i}}$$

- Ý nghĩa: PI cho biết tỷ lệ giữa tổng giá trị hiện tại của những khoản thu nhập (CF_i) so với khoản đầu tư ban đầu (IC_i)
- $PI > 1$ dự án có lãi
- $PI < 1$: dự án không đáng chấp nhận

⑦ Các chỉ tiêu khác

$$\text{- DSCR} = \frac{\text{LN rĐng} + \text{KH TSCĐ} + \text{Lãi vay VCĐ}}{\text{Gốc và lãi phải trả}} \times 100\%$$

$$\text{- Tỷ suất sinh lợi doanh thu thuần} = \frac{\text{Lợi nhuận rĐng nơm thặng}}{\text{Doanh thu nơm thặng}} \times 100\%$$

$$\text{- Tỷ suất sinh lợi vốn đầu tư} = \frac{\text{Lợi nhuận rĐng nơm thặng}}{\text{Tăng vốn đầu tư - ban đầu}} \times 100\%$$

$$\text{- Tỷ suất sinh lợi vốn chủ sở hữu (ROE)}$$

Phân tích độ nhạy

- Phân tích ảnh hưởng của độ ỹn là việc lĩn l- ĩ cho tĩng yĩu tĩcĩa độ ỹn thay ẩĩ trong khi cĩc yĩu tĩ khĩc vĩn giĩ nguyĩn ẩĩ nghiĩn cĩu tĩc ẩĩng cĩa cĩc yĩu tĩ ẩĩ tĩ kĩ quĩ hay tĩnĩ khĩ thi cĩa độ ỹn
- Chĩn cĩc biĩn cĩĩĩn h- ĩng mĩnĩ nhĩt tĩ hiĩu quĩ cĩa độ ỹn
- ỹnĩ giĩ ẩĩrĩĩ ro cĩa độ ỹn dĩ vào cĩc nhĩn tĩnĩ

2. Cho thuê tài chính

- N□ 16/2001/N□-CP ngày 2/5/2001 vủ tắ ch□c và ho□ ắ□ng c□a Cầg ty CTTC
- TT 08/2001/TT-NHNN ngày 6/9/2001, h- □ng d□n N□ 16
- TT 07/2004/TT-NHNN ngày 1/11/2004 s□a ắắ TT 08
- N□ 65/2005/N□-CP ngày 19/5/2005 v/v s□a ắắ, bắ sung m□ ắ s□ ắắu c□a N□16/2001/N□-CP
- TT 03/2005/TT-NHNN ngày 25/5/2005 h- □ng d□n cầg ty CTTC th□c hi□n vi□c c□cốu l□i th□i h□n tr□n□chuyợn n□quỹ h□n ắắ v□i ho□ ắ□ng CTTC.
- Cỷc vớ n b□n khỷc...

Vài nét về công ty CTTC

Số cảng ty CTTC hiện có 11 cảng ty CTTC.

Trong đó:

- 07 cảng ty CTTC trực thuộc 05 NHTM Việt Nam: 06 cảng ty trực thuộc 4 NHTM quốc doanh, 1 cảng ty CTTC của NH Sài Gòn - Thương Tín
- 03 cảng ty CTTC 100% vốn nước ngoài (KEXIM, ANZ, CHAILEASE)
- 01 cảng ty CTTC liên doanh (VINALEASE)

Các dịch vụ cung cấp

- Huy   ng v  n
- Cho thu   t  i chính
- Mua v   cho thu   l  i theo h  nh th  c cho thu   t  i ch  nh
- T- v  n cho khách hàng v   c  c dịch v  c   liên quan   nh CTTC
- Th  c hi  n các dịch v  u   th  c, quản l  i t  i s  n v   b  o l  nh c   liên quan   nh CTTC
- Cho thu   v  n h  nh
- B  n c  c khoản phải thu t   h  p   nh CTTC cho các t   ch  c, c   nh  n
- C  c ho  i   nh kh  c khi   -   c NHNN cho ph  p

Nội dung chính

2.1. Định nghĩa

2.2. Cycle hình thức cho thuê tài chính

2.3. Cycle tài sản thuê

2.4. Ưu điểm thuê tài chính

2.5. Mối liên hệ trong hợp đồng CTTC

2.6. Quy trình cho thuê tài chính

2.1. Định nghĩa

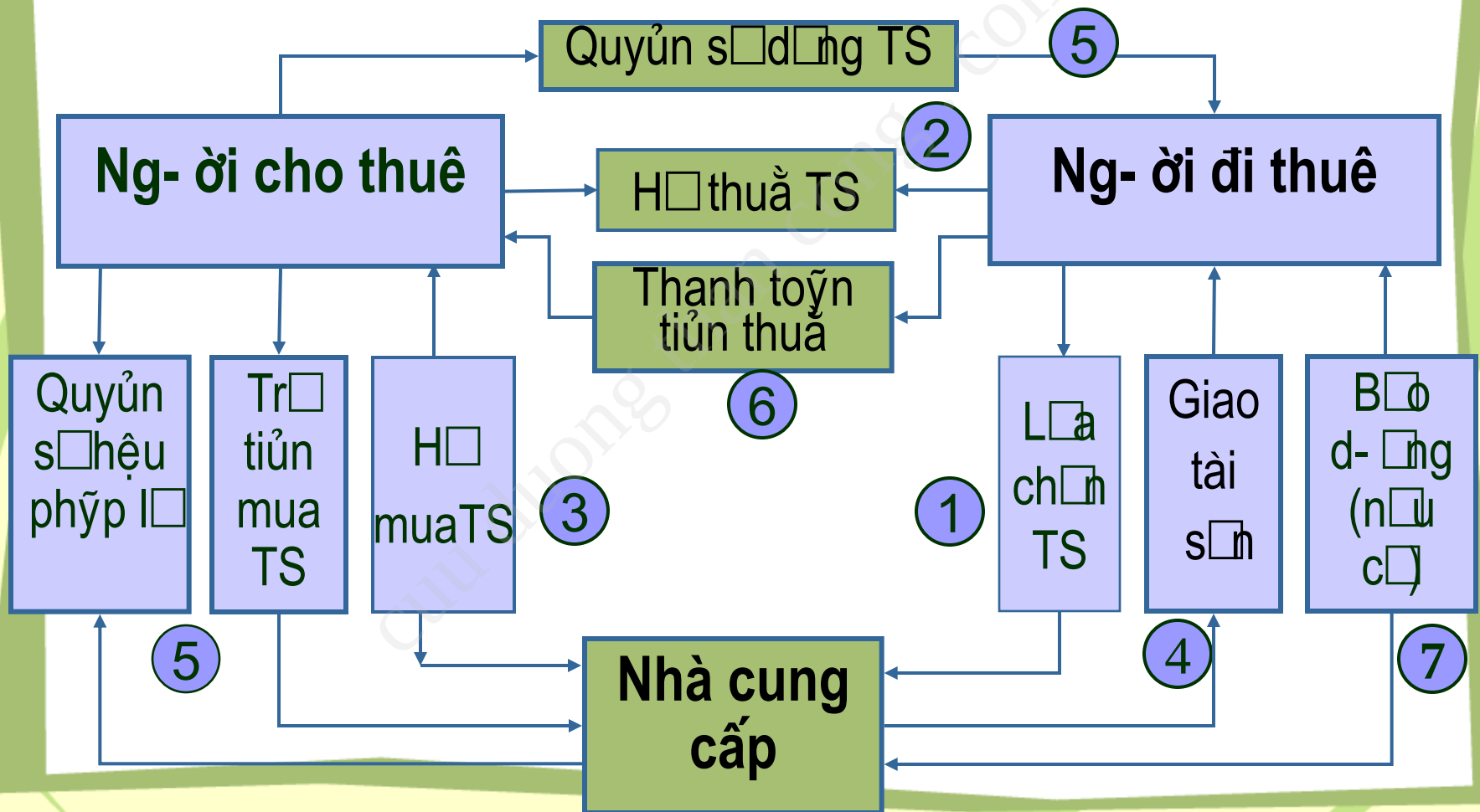
CTTC là 1 hình thức tài trợ vốn trung và dài hạn thông qua việc cho thuê máy móc thiết bị, phương tiện vận chuyển và các ảnh hưởng khác trên cơ sở hợp đồng cho thuê giữa công ty CTTC với bên thuê

- Công ty CTTC cam kết mua tài sản thuê theo yêu cầu của bên thuê và nắm giữ quyền sở hữu về tài sản cho thuê
- Bên thuê sử dụng tài sản và thanh toán tiền thuê theo thỏa thuận
- Khi thực hiện thuê, bên thuê sẽ được quyền lựa chọn mua lại hoặc tiếp tục thuê lại tài sản theo các điều kiện đã thỏa thuận trong hợp đồng

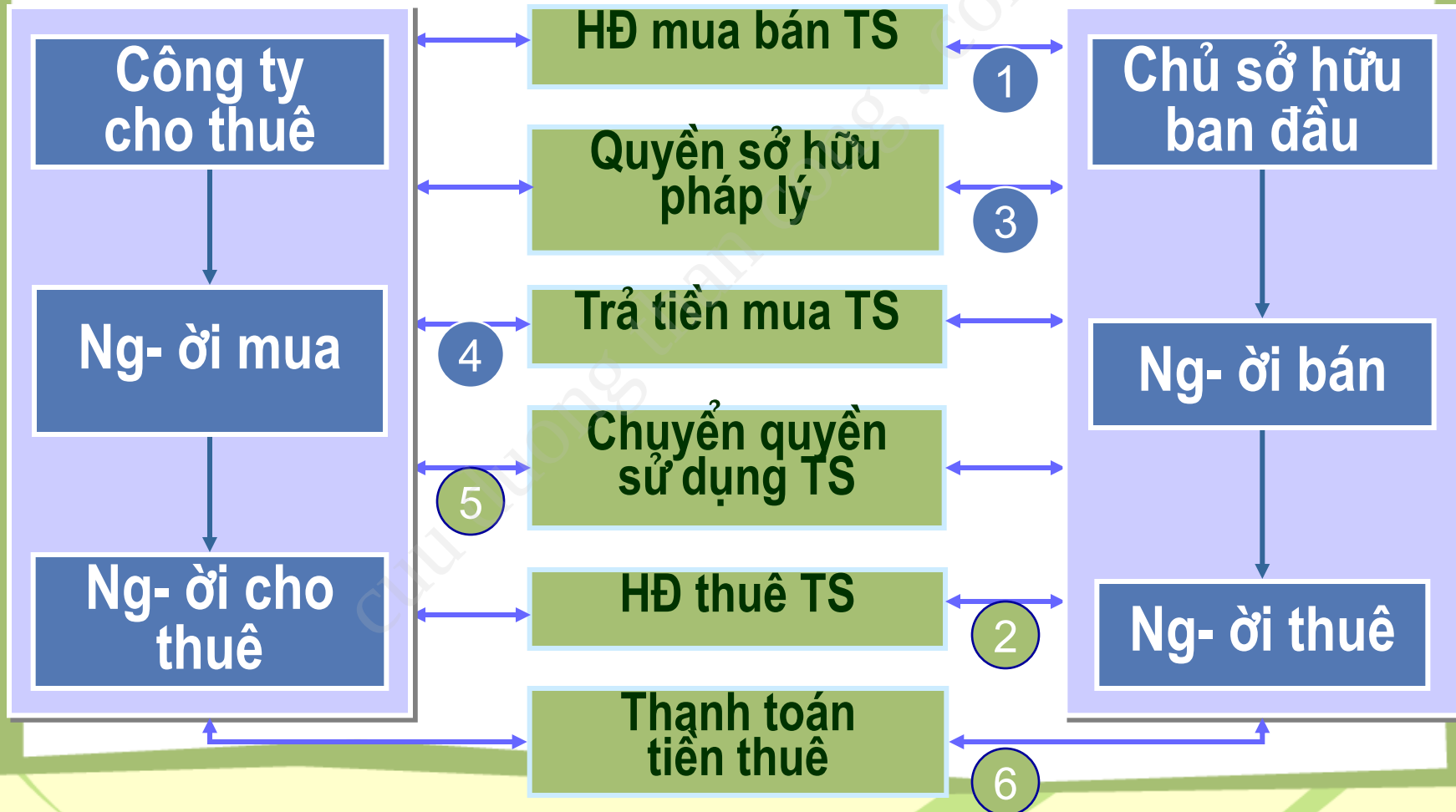
2.2. Các hình thức CTTC

- Thuả tài chính thẳng th- ẳng: bản thuả l- ĩa ch- ĩa tài s- ĩa thuả, sau ấ- ầ cầg ty CTTC s- ữ mua l- ĩa tài s- ĩa ấ- ầ t- ầ nhà cung c- ồ và bàn giao l- ĩa cho bản ẩ thuả s- ử d- ụng.
- B- ỷn và thuả l- ĩa: bản ẩ thuả b- ỷn l- ĩa nh- ệg tài s- ĩa hi- ệg c- ầ cho cầg ty CTTC và sau ấ- ầ thuả l- ĩa

CTTC thông th- ờng



Giao dịch bán và thuê lại



2.3. Tài sản thuê

Tổng cục lo ngại tài sản là máy móc, thiết bị, phương tiện vận chuyển, ảnh chiếu và dây truyền sản xuất ảnh bán trong môi trường SXKD công nghệ truyền hình trên 1 năm ảnh sản xuất trong nước hoặc nhập khẩu, môi 100% hoặc ảnh qua sản xuất ảnh công nghệ là tài sản cho thuê tài chính:

- ✓ Dây truyền sản xuất, chuyển
- ✓ Máy móc thiết bị sản xuất, khai thác, xây dựng, thiết bị và vận chuyển.
- ✓ Phương tiện vận tải
- ✓ Các ảnh sản phẩm sản xuất kinh doanh khác (khung ảnh ảnh nhà x- ảnh)

2.4. Điều kiện thuê tài chính

- Công nợ phải trả pháp luật dân sự, nợ phải trả hành vi dân sự (thời gian hoãn trả nợ tài trợ)
- Công nợ phải trả pháp luật dân sự, nợ phải trả hành vi dân sự (thời gian hoãn trả nợ tài trợ)
- Công nợ phải trả pháp luật dân sự, nợ phải trả hành vi dân sự (thời gian hoãn trả nợ tài trợ)
- Công nợ phải trả pháp luật dân sự, nợ phải trả hành vi dân sự (thời gian hoãn trả nợ tài trợ)

2.5. Một số nội dung trong HĐ CTTC

- Thời hạn thuê: căn cứ vào thời gian sử dụng kinh tế của tài sản thuê và nhu cầu của bản thuê: mức tăng trưởng hàng năm nay là 1 - 5 năm, tối đa là 10 năm
- Chi phí thuê gồm: lãi suất và phí quản lý
- Tiềm trừ (tiền đặt cọc): tăng >20% - 30% giữ lại tài sản thuê theo từng loại tài sản.
- Khoản thanh toán tiền thuê: căn cứ vào dòng tiền và khả năng thanh toán của bản thuê. Tăng là 1, 3 hoặc 6 tháng
- Giữ chỗ mua: là số tiền bản thuê phải trả mua lại tài sản thuê khi kết thúc thời hạn thuê (tăng như khoảng 1.000.000 ă)
- Tăng thực thanh toán tiền thuê: bản thuê chỉ tăng thực thanh toán gốc trả lãi hoặc niên kim cố định

Phương pháp tính tiền thuê

- ◆ Nguyên tắc tính thuê trả trước:

$$S_{\text{tiền trả gốc mỗi kỳ}} = \frac{\text{Tổng số nguyên tiền thuê.}}{S_{\text{kết thanh toán}}}$$

Số tiền lãi trả mỗi kỳ tính theo định lệ %

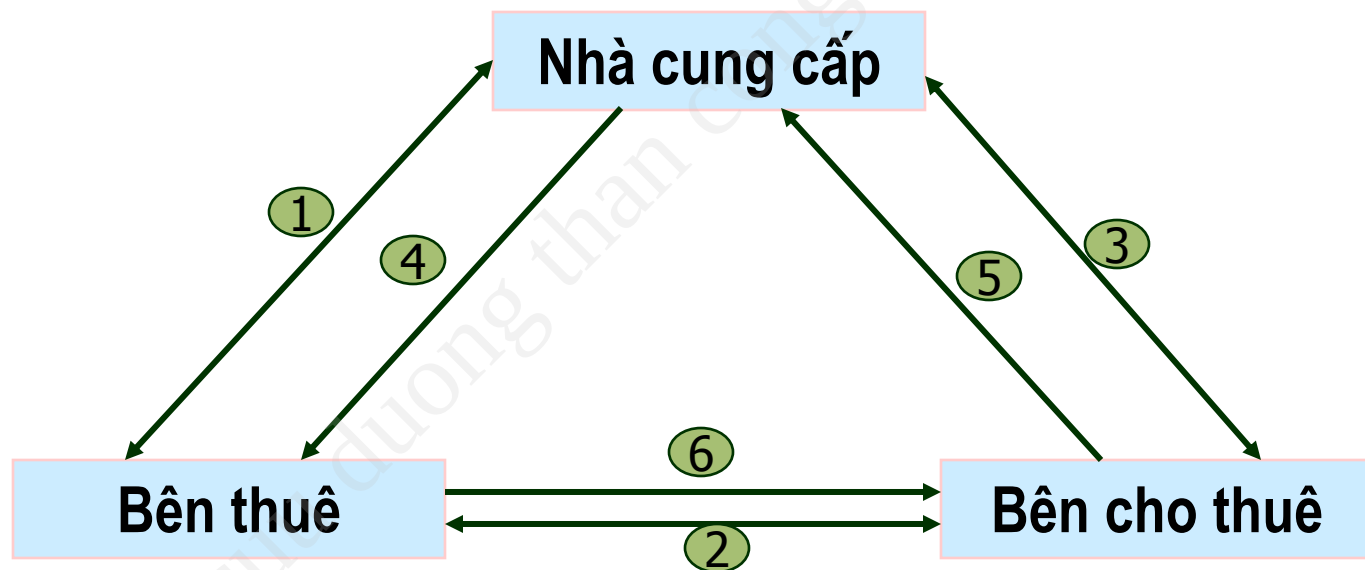
- ◆ Số tiền thanh toán (gốc và lãi) trả vào cuối kỳ

$$P = \frac{A.i.(1+i)^n}{(1+i)^n - 1}$$

Tiền lãi = Định lệ tiền thuê % x i

Tiền gốc = P - tiền lãi

2.6. Quy trình cho thuê tài chính



2.6. Qui trình cho thuê tài chính

1. Bản thuê sẽ được chấp thuận hoặc từ chối bởi nhà cung cấp bằng hợp đồng hoặc biên ghi nhớ
2. Bản cho thuê thẩm định và chấp thuận cho thuê tài chính với bản tài liệu trình bày rõ ràng về nhu cầu thuê tài chính của bản thuê
3. Bản cho thuê và nhà cung cấp chấp thuận mua bán tài sản thuê theo thoả thuận giữa bản thuê và nhà cung cấp
4. Nhà cung cấp lập kế hoạch, chi trả, nghiệm thu và bàn giao tài sản cho bản thuê
5. Bản cho thuê thanh toán tiền mua tài sản cho nhà cung cấp
6. Bản thuê thanh toán tiền thuê tài sản cho bản cho thuê theo hợp đồng thuê tài chính

2.6. Quy trình cho thuê tài chính

① Hồ sơ thuê:

- Hồ sơ phấp lờ ờng kờnh doanh, ỏu lờDN, ...
- Cýc tài liờu cờliờn quan ỏnh tờnh hờnh tài chờnh, SXKD cờa KH
- Hồ sơ cho thuê tài chờnh: ỏnh xin thuê, ph- ỏng ýn thuê tài chờnh, thoỏthuỏn mua bỡn vờ nhà cung cỏp...

② Thỏm ỏnh thuê tài chờnh:

- Phỏn tẻch tờnh hờnh tài chờnh
- Thỏm ỏnh tờnh khỏthi, hiỏu quỏcờa ph- ỏng ýn thuê
- ỏnh gỹ vủ tài sỏnh thuê

3. Cho vay tiêu dùng

3.1. Cho vay tín chấp

3.2. Cho vay thế chấp

3.3. Cho vay tín hoàn

Cho vay từng lần

- NH cho vay theo ph-
ng pháp CV t-
ng l-
n
- Tr-
n-
KH c-
th-
tr-
n-
m-
t hoặc nhi-
u l-
n
 - Tr-
m-
t l-
n
 - Tr-
nhi-
u l-
n: Ph-
b-
n tr-
g-
c -
u-
n-
hau

$$\text{Số tiền trả gốc mỗi kỳ} = \frac{\text{Tổng số tiền vay}}{\text{Số kỳ trả nợ}}$$

Số tiền lãi trỏm đi k: tính theo d- nău k

Cho vay tiêu dùng trả góp

- Cho vay: th- ường cấp v- ốn m- ột l- ần
- C- ỡch th- ực hoàn tr- ả
 - S- ố ti- ền ph- ải tr- ả c- ả m- ột k- ỳ h- ết n- ăm (g- ốc và lãi) ău nhau.

$$P = \frac{A.i.(1+i)^n}{(1+i)^n - 1}$$

Ti- ền lãi = D- ần ău k- ỳ x i

Ti- ền g- ốc = P - ti- ền lãi

Cho vay tiêu dùng tuần hoàn

- KH ã- c c p m t h n m c t n d ng c n c v o nhu cầu chi tiêu v  thu nhập t ng k 
- H n m c t n d ng  - c t i x t khi h t h n n  KH ch p h nh   ng H 
- Kh ch h ng th-  ng s d ng h n m c b ng th  t n d ng.

4. Cho vay hợp vốn

Vốn b□n phỹp luật:

- QĐ 286/2002/QĐ-NHNN ngày 3/4/2002 v/v ban hành quy chế đồng tài trợ của các TCTD
- QĐ 886/2003/QĐ-NHNN ngày 11/8/2003 V/v bổ sung sửa đổi QĐ 286

Nội dung

4.1. Định nghĩa

4.2. Nguyên tắc tổ chức

4.3. Tr- ờng hợp áp dụng

4.4. Quy trình cho vay

4.1. Định nghĩa

Cho vay hợp vốn: hai hay nhiều TCTD tham gia cho vay đối với một DADT hoặc ph- ơng án sản xuất kinh doanh của một KH vay vốn.

- Bản cho vay hợp vốn: Là hai hay nhiều TCTD cam kết với nhau ăợ thực hiên ăợng tài trư cho mắ DA
- Bản nhốn tài trư (bản vay): Là phỷp nhân hay thợ nhân cầ nhu cầu và ă- ắc bản ăợng tài trư cấp tắ dắng ăợ thực hiên dắỷn.

4.2. Nguyên tắc tổ chức

- Các thành viên tự nguyện tham gia và phối hợp với nhau để thực hiện
- Các thành viên thống nhất lựa chọn một tổ chức để ủy thác
- Hình thức cấp tín dụng và phân bổ các giao dịch giữa các bên phải được các thành viên thoả thuận thống nhất ghi trong hợp đồng và sổ tài khoản

4.3. Tr- ờng hợp áp dụng

- Nhu cầu vay cầa KH v- ề quỹ giồ hồ cho vay cầa NH.
- Nhu cầu vay cầa KH v- ề quỹ khồ nờng tài chồnh và nguồn vồ cầa mồ NH
- Nhu cầu phân tỗn rồ ro cầa ngân hàng
- Bắu nhốu tài trồcồ nhu cầu huy ắồg vồ tồ nhiồu ngân hàng.

4.2. Quy trình cho vay hợp vốn

- B- C 1: Ủu xuất cho vay h p v n cho m t d y n
 - Ti p nh n h s và th m ă n h s b kh y ch hàng vay v n
 - M i cho vay h p v n: g i th- m i k m theo k i qu th m ă n h s b
- B- C 2: Ph i h p cho vay h p v n
 - TCTD ă- C m i quy i ă n h và tr i i c y c ă u n g h b ă n g v n b n.
 - Th ă n g b y o cho kh y ch hàng

4.2. Qui trình cho vay hợp vốn

- B- ớc 3: Thộ̃m ấ̃nh dẫ̃n hợ̃p vố̃n:
 - Cũ̃c bắ̃n cho vay hợ̃p vố̃n thố̃ng nhố̃t cũ̃ch thố̃c thộ̃m ấ̃nh DAQT.
 - Kố̃t quố̃ thộ̃m ấ̃nh gố̃i cho cũ̃c thà̃nh viẫ̃n và l- u tắ̃i tắ̃ chố̃c ấ̃u mắ̃i

4.2. Quy trình cho vay hợp vốn

- B- ước 4: K^h và th^c hiⁿ h^p ă^{ng}:
 - K^h ă^{ng}:
 - H^p ă^{ng} h^p vⁿ
 - H^p ă^{ng} tⁿ d^{ng}
 - Th^c hiⁿ h^p ă^{ng}:
 - NH ă^u mⁱ ch^u tr^ych nhi^m ăⁿ ă^c và theo dⁱ c^yc bản th^c hiⁿ H^o
 - R^o ph^yt sinh: c^yc bản cho vay c^{ng} tho^othu^on và th^{ng} nh^ot vⁱ bản vay ă^o x^ol^o