



Bảo đảm tiền vay là một trong những điều kiện cần xem xét khi thẩm định cho vay cho vay của các NHTM.

CẦN NÂNG CAO CHẤT LƯỢNG THẨM ĐỊNH DỰ ÁN ĐẦU TƯ CỦA NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI

Hiện nay các NHTM đang phát triển mạnh nhóm dịch vụ phi tín dụng, nhưng trong nhiều năm tới, chắc chắn hoạt động cho vay vẫn chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu thu nhập của mỗi ngân hàng. Trong xu hướng đổi mới hoạt động và nâng cao chất lượng tín dụng hiện nay, các NHTM đang chuyển sang cho vay theo dự án, trong đó giải pháp quan trọng là nâng cao chất lượng thẩm định dự án đầu tư (DAĐT) trước khi quyết định cho vay. Chất lượng thẩm định dự án đầu tư để làm cơ sở xem xét quyết định cho vay của các NHTM, được đánh giá thông qua kết quả thẩm định đối với từng nội dung cụ thể liên quan đến dự án. Nó được thể hiện thông qua việc làm cụ thể của cán bộ thẩm định, tính khả thi và hiệu quả của dự án và chất lượng tín dụng của chính dự án đó, đảm bảo khả năng thu nợ, thu lãi đúng hạn.

TRƯƠNG NGỌC ANH

Cách thức tiến hành thẩm định mà các Ngân hàng thường sử dụng là thẩm định tổng quát và thẩm định chi tiết, tổng quát để phát hiện những bất hợp lý về tổng thể của dự án, còn chi tiết là việc kiểm tra, phân tích, đánh giá từng vấn đề có liên quan, thường sử dụng phương pháp phân tích và so sánh, đối chiếu giữa các chỉ tiêu có trong dự án với quy định về định mức kinh tế kỹ thuật do Nhà Nước ban hành, những quy định của pháp luật có liên quan, những vấn đề diễn biến trong

thực tế đã, đang và sẽ nảy sinh và có sự so sánh đối với các dự án tương tự đã thẩm định...

Bản chất của thẩm định là quá trình phân tích, so sánh và đánh giá giữa các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật trong dự án với các thông tin, tài liệu, số liệu cơ sở mà cán bộ thẩm định đã thu thập được. Các thông tin này phải đảm bảo chính xác, trung thực có độ tin cậy cao và phải có nguồn gốc cụ thể rõ ràng. Thông tin càng chính xác, cụ thể thì càng thuận lợi cho quá trình triển khai công việc và kết luận thẩm định càng đáng tin cậy. Do đó thông tin giữ vai trò quyết định đến chất lượng thẩm định dự án.

Thu thập, lưu trữ và xử lý thông tin thẩm định phục vụ cho công tác thẩm

định là việc làm thường xuyên và cần thiết. Song song với việc thu thập thông tin; việc ghi chép, đúc rút kinh nghiệm từ những bài học được và chưa được, những thất bại của các dự án đã thẩm định cũng cần thiết và hữu ích.

DAĐT là tài liệu để cập đến nhiều nội dung khác nhau. Do đó thông tin cần thiết phục vụ công tác thẩm định cũng rất đa dạng và phong phú. Cán bộ thẩm định cho vay có thể khai thác thông tin thẩm định từ các nguồn để phục vụ cho việc thẩm định.

Chất lượng thẩm định DAĐT của các NHTM thường được đánh giá qua việc thẩm định các nội dung liên quan đến chủ đầu tư và dự án đầu tư như sau:

Một là, thẩm định tính pháp lý của

Chủ đầu tư

Căn cứ hồ sơ pháp lý của Doanh nghiệp (DN) được quy định trong quy chế cho vay của tổ chức tín dụng (TCTD) đối với khách hàng do Ngân hàng nhà nước (NHNN) Việt Nam quy định và các văn bản pháp luật khác có liên quan; trong quá trình thẩm định các NHTM làm rõ làm rõ tư cách pháp lý của DN mà cụ thể là xem xét năng lực pháp luật dân sự của DN và năng lực hành vi dân sự của chủ DN. Năng lực này của DN được thể hiện qua:

- Quyết định thành lập DN của cấp có thẩm quyền (đối với doanh nghiệp phải có theo quy định của pháp luật)
- Đăng ký kinh doanh hoặc giấy phép đầu tư
- Điều lệ doanh nghiệp (trừ DN tư nhân)
- Quyết định bổ nhiệm Chủ tịch HĐQT, Tổng giám đốc (giám đốc), kế toán trưởng...
- Giấy phép hành nghề (đối với ngành nghề pháp luật quy định phải có)
- Biên bản giao vốn hoặc biên bản góp vốn, danh sách thành viên sáng lập đối với từng loại hình DN có liên quan.

Khi thẩm định các NHTM kiểm tra tính hợp lệ, hợp pháp, tính đúng đắn của các tài liệu có liên quan nêu trên để kết luận về cơ sở pháp lý của doanh nghiệp, của chủ đầu tư (người trực tiếp thực hiện dự án).

Mục đích của việc thẩm định cơ sở pháp lý của chủ đầu tư nêu trên là xem chủ đầu tư có được thành lập và đăng ký kinh doanh theo đúng quy định của pháp luật không, đối tượng SXKD của dự án đầu tư có được pháp luật cho phép trong đăng ký kinh doanh không, ai là người đại diện pháp nhân theo pháp luật, quyền và nghĩa vụ của DN, của những người tham gia quản lý điều hành DN... Nhằm tránh rủi ro về phương diện pháp lý của DN, của chủ đầu tư khi cho vay

Hai là, thẩm định tình hình tài chính của Chủ đầu tư

Trên cơ sở báo cáo tài chính của doanh nghiệp gửi đến ngân hàng như:

- Bảng cân đối kế toán 2 năm liên kế
- Báo cáo kết quả HKD 2 năm liên kế
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ
- Bảng thuyết minh báo cáo tài chính

- Các loại báo cáo khác có liên quan như: báo cáo kiểm toán, báo cáo tài chính từ đầu năm đến ngày để nghị vay vốn...

Căn cứ các tài liệu có liên quan về tình hình tài chính của DN và qua nắm bắt các thông tin CIC, thông tin trên mạng, phương tiện thông tin đại chúng và các thông tin cần thiết khác... các NHTM thẩm định làm rõ tính minh bạch về tình hình tài chính của DN, khả năng tài chính của DN, chủ đầu tư để thực hiện dự án.

Ba là, thẩm định tính pháp lý của dự án

Khi xem xét cơ sở pháp lý của Dự án đầu tư, Các NHTM thường đi sâu xem xét:

- Dự án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt chưa. Riêng đối với dự án nhóm A, Dự án phát triển hạ tầng khu công nghiệp, khu chế xuất Trước khi chủ đầu tư phê duyệt phải được sự cho phép đầu tư của Thủ tướng chính phủ.
- ý kiến của các bộ ngành, địa phương có liên quan đến dự án (đối với dự án theo quy định của pháp luật phải có).
- Thẩm định thiết kế cơ sở của các cơ quan chức năng có liên quan (đối với những dự án theo quy định của pháp luật phải có)
- Quyết định đầu tư của cấp có thẩm quyền
- Các văn bản có liên quan về việc giao đất, thuê đất, QSD

Bốn là, thẩm định phương diện thị trường

- Về thị trường đầu vào của sản phẩm

Thị trường đầu vào của sản phẩm tác động đến tính ổn định của sản xuất, chất lượng và giá thành sản phẩm. Do vậy khi thẩm định thị trường đầu vào của sản phẩm tức là các yếu tố nguyên, nhiên vật liệu phục vụ cho sản xuất, các NHTM đã đi sâu đánh giá nguồn cung cấp, tính ổn định, chất lượng, cự ly vận chuyển, giá thành. Các yếu tố trên ảnh hưởng trực tiếp đến quá trình SXKD của dự án và quyết định đến sự thành công hay thất bại của dự án.

Trong thực tế có dự án khi thiết lập dự án, chủ đầu tư không nghiên cứu kỹ thị trường đầu vào, đánh giá thị trường nguyên nhiên vật liệu qua loa phiến

diện; cán bộ ngân hàng thẩm định không kỹ, xem nhẹ vấn đề này dẫn đến dự án gặp khó khăn và tất nhiên ảnh hưởng đến chất lượng tín dụng của Ngân hàng, Ví dụ như vùng nguyên liệu mía đường, vùng nguyên liệu cà chua ở một số tỉnh

- Về thị trường đầu ra của sản phẩm

Trong nền kinh tế thị trường sức cạnh tranh giữa các sản phẩm với nhau, và giữa các DN cùng sản xuất một loại sản phẩm hết sức gay gắt, các vấn đề trực tiếp liên quan đến tính cạnh tranh của sản phẩm như: Cung cầu thị trường, Chất lượng, mẫu mã, Giá cả, thương hiệu, thị hiếu người tiêu dùng... Một dự án trong quá trình triển khai thực hiện, dù có thuận lợi đến đâu nhưng bỏ qua việc nghiên cứu thị trường, dẫn đến sản phẩm sản xuất ra không tiêu thụ được thì dự án sẽ thất bại. Thời gian qua khi thẩm định các dự án đầu tư, các NHTM rất quan tâm đến việc thẩm định thị trường tiêu thụ của sản phẩm. Các vấn đề mà các NHTM thường xem xét đánh giá khi thẩm định thị trường như:

- Quy hoạch phát triển ngành, phát triển sản phẩm
- Dự báo nhu cầu thị trường, cung cầu sản phẩm hiện tại, tương lai
- Khả năng cạnh tranh của sản phẩm
- Quy mô sản xuất
- Chất lượng, mẫu mã, thương hiệu sản phẩm
- Giá thành sản phẩm
- Mạng lưới phân phối
- Khuyến thị, tiếp thị...

Do thẩm định tốt vấn đề thị trường nên phần lớn các dự án đầu tư mà các NHTM đã cho vay trong những năm vừa qua phát huy được hiệu quả, vốn tín dụng của Ngân hàng được các chủ đầu tư trả nợ sòng phẳng. Tuy nhiên bên cạnh đó cũng còn những dự án, do nhận định không kỹ về thị trường dẫn đến sản phẩm sản xuất ra gặp khó khăn về việc tiêu thụ, ví dụ như một số dự án kinh doanh bất động sản do thị trường bất động sản đóng băng trong thời gian qua, dự án chăn nuôi bò sữa...

- Về thẩm định phương diện kỹ thuật, công nghệ của DAT

Vấn đề kỹ thuật và công nghệ là một nội dung quan trọng của dự án đầu

tư, khi nghiên cứu, tùy theo từng dự án cụ thể, có tính đến các yếu tố về vốn, chất lượng, giá thành sản phẩm, thị trường tiêu thụ, khả năng cạnh tranh, điều kiện xã hội, môi sinh, môi trường, nguyên vật liệu đầu vào của sản phẩm, vị trí xây dựng dự án... để thẩm định phương diện kỹ thuật và công nghệ của dự án.

Khi đánh giá những vấn đề có liên quan nêu trên các NHTM thường đi sâu phân tích các nội dung chủ yếu sau:

*** Về địa điểm xây dựng:**

- Gần nơi cung cấp nguyên vật liệu chủ yếu hoặc nơi tiêu thụ chính.
- Giao thông thuận tiện, chi phí vận chuyển bốc dỡ hợp lý.
- Thuận tiện đi lại cho CB-CNV nhà máy.

- Tận dụng được cơ sở hạ tầng hiện có: đường, bến cảng, điện, nước... để tiết kiệm chi phí đầu tư.

- Mặt bằng phải phù hợp với quy mô hiện tại và dự phòng khả năng phát triển mở rộng trong tương lai. Đảm bảo yêu cầu về vệ sinh công nghiệp, xử lý ô nhiễm môi trường, phòng chữa cháy.

Địa điểm xây dựng phải tuân thủ các văn bản quy định của Nhà Nước về quy hoạch đất đai, kiến trúc xây dựng. Cần tính toán các chi phí đền bù, di dân, giải phóng mặt bằng, kết cấu nền móng ...

*** Quy mô công suất của DĐT:**

- Mức độ yêu cầu của thị trường hiện tại và tương lai của sản phẩm.
- Khả năng chiếm lĩnh thị trường.
- Khả năng cung cấp các yếu tố đầu vào của sản xuất nhất là các loại nguyên vật liệu phải nhập khẩu.
- Khả năng mua được thiết bị công nghệ có công suất phù hợp.
- Khả năng đáp ứng về vốn đầu tư và năng lực quản lý của doanh nghiệp.

*** Công nghệ và trang thiết bị**

Công nghệ và thiết bị là nhân tố quyết định chất lượng sản phẩm. do vậy khi thẩm định nội dung này các NHTM đã quan tâm xem xét các khía cạnh sau:

- Dự án sử dụng công nghệ nào: Công nghệ trong nước, công nghệ Châu Âu (EU), Mỹ, Nga, Trung Quốc...
- Thiết bị do nước nào sản xuất
- Tính phù hợp của thiết bị so với yêu cầu của công nghệ
- Việc chuyển giao công nghệ thế nào có đồng bộ không

- Giá cả của máy móc thiết bị có hợp lý không
- Tính hiện đại tiên tiến của công nghệ, máy móc, thiết bị
- Sản phẩm của công nghệ tạo ra so với mục tiêu, yêu cầu của dự án

Mục đích của việc thẩm định công nghệ, máy móc thiết bị là nhằm đảm bảo cho sản phẩm của dự án sản xuất ra đạt chất lượng mong muốn được thị trường chấp nhận, mang lại hiệu quả cho dự án, tránh việc sử dụng công nghệ lạc hậu, công nghệ mà các nước khác thải ra, công nghệ chấp vã, giá cả bất hợp lý, ảnh hưởng môi trường...

- Về thẩm định phương diện tổ chức quản trị nhân sự

Tổ chức bộ máy quản lý, hoạt động và con người là những yếu tố quan trọng quyết định sự thành công của dự án. Khi thẩm định về phương diện này các NHTM đã đi sâu đánh giá những nội dung có liên quan sau:

- Kinh nghiệm và năng lực tổ chức quản lý, tổ chức thi công xây dựng của chủ đầu tư.
- Trình độ năng lực của người điều hành quản lý dự án
- Các giải pháp kỹ thuật trong quá trình tổ chức thực hiện dự án
- Khả năng vận hành tổ chức sản xuất khi nhà máy đi vào hoạt động
- Sử dụng lao động kỹ thuật cao, hay lao động thủ công
- Vấn đề tiêu thụ sản phẩm
- Cách thức tuyên truyền quảng bá sản phẩm
- Về thẩm định phương diện môi trường

Môi trường có tác động lớn đối với dự án, nó ảnh hưởng trực tiếp đến sự thành công hay thất bại của dự án. Một dự án khi xây dựng mà không tính đến yếu tố ảnh hưởng của dự án đến môi trường thì khi đi vào sản xuất chất thải của nhà máy xả ra môi trường ảnh hưởng đến môi trường xã hội, cuộc sống sinh hoạt của người dân lân cận, thì dự án sẽ bị đình chỉ hoạt động để khắc phục sự cố về môi trường hoặc bị chấm dứt hoạt động. Do vậy khi thẩm định các NHTM thường xem xét các nội dung có liên quan như:

- Tính chất ô nhiễm môi trường của dự án
- Các giải pháp kỹ thuật về xử lý môi

trường của dự án

- Đánh giá tác động môi trường của cấp có thẩm quyền
- Ý kiến của cơ quan môi trường đối với dự án
- Về thẩm định phương diện tài chính của dự án

Khi thẩm định phương diện tài chính của dự án, các NHTM thường đi vào đánh giá, xác định, làm rõ những vấn đề liên quan sau:

- Xác định tổng mức đầu tư, tính hợp lệ hợp pháp của tổng mức đầu tư như:
 - + Chi phí xây lắp
 - + Chi phí thiết bị
 - + Chi phí khác
 - + Chi phí dự phòng
 - + Lãi vay vốn cố định trong thời gian xây dựng

+ Vốn lưu động

- Xác định cơ cấu nguồn vốn đầu tư và tính hợp lệ, hợp pháp, tính khả thi của nguồn vốn đầu tư như:

- + Vốn tự có của chủ đầu tư tham gia vào dự án
- + Nguồn vốn khác như: vốn ứng trước của khách hàng (nếu có)...
- + Vốn vay

- Tính toán xác định dòng tiền của dự án như: Dòng thu, dòng chi, lợi nhuận

- Tính toán xác định hiệu quả tài chính của dự án qua các chỉ tiêu sau:

- + Giá trị hiện tại ròng (NPV)
- + Tỷ suất thanh toán nội bộ (IRR)
- + Tỷ suất sinh lời của vốn đầu tư (ROI)
- + Thời gian hoàn vốn đầu tư (PP)
- Xác định nguồn trả nợ của dự án
- Xác định thời hạn cho vay, thời gian ân hạn (nếu có), thời gian trả nợ

- Tính toán độ nhạy của dự án

- Về thẩm định biện pháp bảo đảm nợ vay

Bảo đảm tiền vay là một trong những điều kiện cần xem xét khi thẩm định cho vay cho vay của các NHTM, đây không phải là điều kiện tiên quyết khi xem xét cho vay đối với dự án đầu tư, mà đó chỉ là biện pháp nhằm hạn chế rủi ro khi cho vay đối với dự án.

Khi thẩm định biện pháp bảo đảm nợ vay, các NHTM xem xét trên nhiều khía cạnh có liên quan đến dự án để đưa ra biện pháp bảo đảm nợ vay một cách thích hợp nhằm hạn chế tới mức thấp nhất những rủi ro trong việc cho

vay đồng thời phù hợp với tình hình thực tiễn của dự án, khả năng đáp ứng của chủ đầu tư. Các vấn đề có liên quan khi thẩm định biện pháp bảo đảm tiền vay đối với các dự án đầu tư:

- Tính khả thi, hiệu quả của dự án đầu tư qua thẩm định
- Uy tín, tín nhiệm của người vay đối với Ngân hàng
- Những quy định của pháp luật liên quan đến việc bảo đảm nợ vay
- Các quy định nội bộ của các NHTM liên quan đến bảo đảm nợ vay
- Thực trạng tài sản bảo đảm tiền vay của khách hàng

Các Ngân hàng thẩm định các nội dung có liên quan đến tài sản làm bảo đảm như:

- + Tài sản được xác định làm bảo đảm
 - + Tính pháp lý của tài sản làm bảo đảm
 - + Giá trị tài sản làm bảo đảm
 - + Mức cho vay so với giá trị tài sản làm bảo đảm
 - + Các giấy tờ chứng minh quyền sở hữu, sử dụng tài sản làm bảo đảm
- Trên cơ sở thẩm định các vấn đề nêu trên để đưa ra quyết định:
- Cho vay có tài sản cầm cố, thế chấp, bảo lãnh
 - Cho vay bảo đảm bằng tài sản hình thành từ vốn vay
 - Cho vay không có tài sản làm bảo đảm

Nhận xét, đánh giá, đề xuất

Sau kết quả thẩm định những vấn đề có liên quan đến dự án, cán bộ thẩm định đưa ra những nhận xét đánh giá tổng thể về dự án.

- Những ưu điểm của dự án
 - Những hạn chế của dự án
- Trên cơ sở đó đưa ra ý kiến của mình về việc cho vay hay không cho vay đối với dự án.

*** Nếu cho vay thì đề xuất:**

- + Mức cho vay tối đa đối với dự án
- + Phương thức cho vay
- + Thời hạn cho vay, thời gian ân hạn (nếu có)
- + Lãi suất cho vay
- + Điều kiện khác khi cho vay
- + Điều kiện giải ngân
- + Cách thức giải ngân
- + Nguồn thu nợ
- + Biện pháp bảo đảm tiền vay

*** Nếu không cho vay:** Nêu rõ lý do không cho vay

Những mặt đã làm được trong việc thẩm định của các NHTM

- Hầu hết các NHTM đều xây dựng được quy trình thẩm định, kỹ năng và phương pháp thẩm định nhằm giúp việc thẩm định có bài bản, mang tính khoa học cao.

- Việc thẩm định được tiến hành độc lập, thông qua việc thẩm định của cán bộ tín dụng, cán bộ thẩm định và qua sự kiểm soát của lãnh đạo các bộ phận liên quan, lãnh đạo các Ngân hàng là người xem xét cuối cùng trước khi quyết định cho vay hay không cho vay

- Trình độ thẩm định của đội ngũ cán bộ làm công tác thẩm định ngày càng được nâng cao cả về nghiệp vụ chuyên môn, hiểu biết pháp luật, nắm bắt các thông tin phục vụ cho việc thẩm định

- Đạo đức tác phong của đội ngũ làm công tác thẩm định luôn được quan tâm chú trọng

- Công nghệ máy móc thiết bị phục vụ cho công việc thẩm định ngày một hoàn chỉnh, các ứng dụng tin học được khai thác sử dụng trong thẩm định. Việc tính toán hiệu quả tài chính của dự án, dòng tiền của dự án, độ nhạy của dự án & được máy tính hỗ trợ, không phải làm thủ công như trước đây.

- Hệ thống pháp luật có liên quan đến doanh nghiệp, dự án đầu tư và cơ chế cho vay của ngân hàng, ngày một hoàn chỉnh, tạo hành lang pháp lý cho việc thẩm định.

- Chất lượng thẩm định các dự án đầu tư ngày càng được khẳng định thông qua kết quả thẩm định cụ thể đối với từng dự án, sự thành công của dự án và khả năng trả nợ vay Ngân hàng đúng hạn

- Đối với các dự án lớn, vốn vay cao, các NHTM thường áp dụng phương thức cho vay đồng tài trợ, để tập hợp trí tuệ nhiều người, nhiều ngân hàng tham gia thẩm định, nhằm nâng cao chất lượng thẩm định, phân tán rủi ro...

- Việc thẩm định dự án đầu tư của các Ngân hàng được xem xét đánh giá trên nhiều phương diện, lấy hiệu quả tài chính của dự án làm thước đo trong việc quyết định cho vay hay không cho vay nhằm hạn chế tới mức thấp nhất những rủi ro trong cho vay

- Biện pháp bảo đảm tiền vay đối với

việc cho vay các dự án cũng được các Ngân hàng quan tâm đúng mức

Những mặt còn hạn chế cần khắc phục để nâng cao chất lượng thẩm định DADT của các NHTM

- Việc phân tích, đánh giá tình hình tài chính của doanh nghiệp, chủ đầu tư, chủ yếu dựa trên số liệu thời điểm, đôi khi chưa đánh giá chính xác được thực trạng tài chính người vay. Việc thực hiện phân tích đánh giá tài chính chủ yếu dựa trên số liệu do đơn vị cung cấp, chưa có sự đối chiếu giữa số liệu tổng hợp với số liệu chi tiết trên sổ sách kế toán tại đơn vị, số liệu kiểm kê thực tế...

- Việc thẩm định công nghệ, máy móc thiết bị của dự án, một số dự án rất khó khăn do tính đặc thù của công nghệ, máy móc thiết bị, sự am hiểu của cán bộ Ngân hàng.

- Việc tính toán, xác định định mức kinh tế kỹ thuật của các hạng mục dự án, giá cả liên quan đến các hạng mục có lúc còn lúng túng

- Về phương diện kỹ thuật của dự án trong quá trình thẩm định đối với một số dự án như: thủy điện, xi măng, máy bay, đóng tàu...cũng là vấn đề khó khăn

- Việc thẩm định, phân tích đánh giá thị trường chủ yếu mới đánh giá quá khứ, hiện tại và tương lai gần, chưa có tầm nhìn chiến lược lâu dài, tính cạnh tranh khi hội nhập

- Tình trạng thiên về tài sản bảo đảm nợ vay để xem xét quyết định cho vay đối với dự án cũng còn xảy ra không ít đối với quan điểm của cán bộ thẩm định. Điều đó chứng tỏ về sự nghi ngờ về hiệu quả của dự án hoặc dự án không có hiệu quả hoặc hiệu quả không cao nhưng vẫn đề xuất cho vay

- Có những dự án khi thẩm định còn xem nhẹ về thẩm định môi trường hoặc phương diện tổ chức quản lý, điều hành dự án

- Một số dự án khi thẩm định xác định thời hạn cho vay chưa tuân thủ dòng tiền của dự án dẫn đến tình trạng gò thời hạn cho vay, thời gian thu nợ

- Một số dự án thời gian thẩm định kéo dài so với thời gian quy định

- Có những dự án chất lượng thẩm định chưa cao, ảnh hưởng đến chất lượng tín dụng ■