



ĐỊNH GIÁ TÀI SẢN TRONG HOẠT ĐỘNG NGÂN HÀNG THỰC TRẠNG VÀ GIẢI PHÁP

LS., ThS. Phan Diên Vỹ *

Thực tế hiện nay mỗi ngân hàng thương mại Việt Nam có mỗi cách định giá tài sản khác nhau, cùng một tài sản nhưng ở mỗi ngân hàng cho một kết quả định giá khác nhau. Việc định giá doanh nghiệp cũng chỉ dựa trên căn cứ số liệu sổ sách, bảng cân đối kế toán nên cũng rất khó xác định chính xác giá trị đích thực của doanh nghiệp, đặc biệt giá trị của doanh nghiệp là ngân hàng lại càng khó định giá do ngoài tài sản hữu hình còn có nhiều tài sản vô hình với giá trị lớn như: thương hiệu, bản quyền sáng chế, sản phẩm truyền thống, uy tín của đội ngũ lãnh đạo ngân hàng... Việc lựa chọn phương pháp định giá tài sản chính xác, sát với giá trị thực của tài sản hoặc giá trị doanh nghiệp, đảm bảo lợi ích giữa các bên sẽ thúc đẩy các giao dịch xử lý nợ, gán nợ, mua bán, sáp nhập, hợp nhất ngân hàng được diễn ra thuận lợi hơn và góp phần giải tỏa nguồn vốn tín dụng bất động sản đang bị đóng băng, tái tạo vốn cung cấp cho nền kinh tế.

1. Đặt vấn đề

Thời gian gần đây là những năm tháng đầy sóng gió đối với nền kinh tế và hệ thống ngân hàng. Nhiều thách thức đang diễn ra trong tầm quản lý kinh tế vĩ mô, sự tác động lớn ảnh hưởng đến sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp và ngân hàng. Hệ quả tích tụ là có hàng trăm ngàn doanh nghiệp đã phá sản, nợ xấu trong hoạt động kinh doanh ngân hàng gia tăng đáng kể. Theo đánh giá có khoảng 60% giá trị nợ xấu ngân hàng thương mại là tài sản thế chấp bằng bất động sản, chiếm khoảng 180 ngàn tỷ đồng, nhưng việc xử lý tài sản thế chấp cũng đang gặp nhiều khó khăn, bởi mỗi

ngân hàng có phương pháp định giá khác nhau và cho kết quả định giá khác nhau trong quá trình xử lý tài sản. Vì vậy, cần thiết lựa chọn phương pháp định giá phù hợp để có kết quả khách quan, chính xác bảo đảm lợi ích giữa các bên tham gia trong các giao dịch với ngân hàng như: xử lý cầm trả nợ bằng tài sản thế chấp, công ty khai thác tài sản mua lại, định giá để phát mãi tài sản, hoặc định giá tài sản để thực hiện việc mua bán, sáp nhập, hợp nhất (M&A) ngân hàng. Có một số phương pháp định giá có thể áp dụng trong hoạt động ngân hàng: (i) Phương pháp tài sản; (ii) Phương pháp dòng tiền vốn chủ sở hữu; (iii) Phương pháp so sánh thị trường; (iv) Phương pháp chi phí; (v) Phương pháp thu nhập và (vi)

Phương pháp lợi thế kinh doanh. Đối với ngân hàng thương mại Việt Nam, tài sản vô hình thường chiếm tỷ trọng lớn trong tổng tài sản ngân hàng, tuy nhiên, việc định giá tài sản vô hình thường gặp rất nhiều khó khăn hơn do có nhiều khác biệt so với tài sản hữu hình. Từ thực trạng quy mô hoạt động của ngân hàng hiện nay, tác giả chỉ giới thiệu và đề cập sử dụng đến hai phương pháp định giá tài sản ngân hàng chủ yếu như: **phương pháp tài sản** và **phương pháp dòng tiền vốn chủ sở hữu** để hóa giải bài toán liên quan đến định giá tài sản trong hoạt động ngân hàng.

2. Lựa chọn phương pháp định giá tài sản phù hợp

2.1. Phương pháp tài sản (Asset methods)

Phương pháp tài sản là phương pháp ước tính giá trị của doanh nghiệp dựa trên giá thị trường của tổng tài sản doanh nghiệp trừ đi các khoản nợ, được xây dựng trên cơ sở chênh lệch giữa giá trị thị trường của tài sản Có với tài sản Nợ của doanh nghiệp/ngân hàng. Phương pháp này cung cấp mức *giá sàn* để quyết định giá trị doanh nghiệp/ngân hàng cần định giá. Phương pháp tài sản có thể áp

* Đại học Ngân hàng TP.HCM



NGÂN HÀNG TMCP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT NAM

Chia sẻ cơ hội, Hợp tác thành công

www.bidv.com.vn



dụng với đa số các loại hình doanh nghiệp mà tài sản của doanh nghiệp chủ yếu là tài sản hữu hình.

Căn cứ định giá doanh nghiệp là: các chứng từ; sổ sách kế toán; báo cáo tài chính của doanh nghiệp những năm gần nhất; báo cáo kiểm kê tài sản, vật tư hàng hóa, tiền vốn; biên bản đối chiếu công nợ...; Một số loại hình định giá của phương pháp này như dựa trên việc bán tài sản của doanh nghiệp, dựa trên việc thanh lý tài sản, dựa trên giá trị tài sản ròng. Tuy nhiên, với giả định là doanh nghiệp hoạt động liên tục nên sẽ chỉ đề cập đến phương pháp định giá doanh nghiệp theo giá trị tài sản ròng.

$$\text{Giá trị doanh nghiệp} = \text{Giá trị tài sản ròng} + \text{Giá trị lợi thế} \quad (1.1)$$

a) Xác định giá trị tài sản ròng:

- Căn cứ vào giá thị trường

Khi đó, giá trị tài sản ròng chính là giá bán tất cả các bộ phận cấu thành tài sản của doanh nghiệp trên thị trường (nhà cửa, đất đai, máy móc, thiết bị, hàng hoá...) vào thời điểm định giá doanh nghiệp sau khi đã trừ đi các khoản nợ của doanh nghiệp. Giá thị trường được xác định cho từng tài sản riêng biệt. Giá trị tài sản ròng được xác định theo công thức:

$$NAV = \sum_{i=1}^n A_i \quad (1.2)$$

Trong đó: NAV: Tổng giá trị tài sản ròng của doanh nghiệp tính theo giá thị trường tại thời điểm định giá.

A_i : Giá thị trường của tài sản i tại thời điểm định giá.

n : Tổng số các loại tài sản.

- Căn cứ vào giá trị sổ sách

$$\text{Giá trị tài sản ròng} = \text{Tổng giá trị tài sản} - \text{Các khoản nợ} \quad (1.3)$$

Tổng giá trị tài sản được xác định dựa vào số liệu trên bảng cân đối kế toán, loại trừ các khoản không còn giá trị như nợ khó đòi. Các khoản nợ của doanh nghiệp bao gồm các khoản nợ ngắn hạn, nợ dài hạn, các khoản phải trả khách hàng, trả công nhân viên, thuế và các khoản phải nộp Nhà nước, chi phí phải trả, phải trả nội bộ và các khoản nợ khác. Các khoản nợ này được phản ánh ở phần nguồn vốn trên bảng cân đối kế toán của doanh nghiệp.

b) Xác định giá trị lợi thế:

Giá trị lợi thế là các yếu tố phi vật chất được cấu thành từ tài sản vô hình của doanh nghiệp. Với giá trị lợi thế, doanh nghiệp có thể thu được mức lợi nhuận cao hơn so với các doanh nghiệp khác hoạt động trong cùng ngành. Giá trị lợi thế được đánh giá tùy thuộc vào thành tựu trong quá khứ cũng như tiềm năng phát triển của doanh nghiệp. Nếu giá trị lợi thế đã được đánh giá vào sổ sách kế toán thì lấy theo số dư thực tế trên sổ sách kế toán để tính vào giá trị doanh nghiệp. Nếu chưa xác định được giá trị lợi thế thì tính căn cứ vào tỷ suất lợi nhuận siêu ngạch bình quân của n năm (thường là 5 năm) liền kề với thời điểm định giá. Trong đó:

$$\text{Tỷ suất lợi nhuận bình quân} = \frac{\text{Tổng lợi nhuận 5 năm của doanh nghiệp}}{\text{Tổng nguồn vốn 5 năm của doanh nghiệp}} \times 100\%$$

$$\text{Tỷ suất lợi nhuận siêu ngạch} = \text{Tỷ suất lợi nhuận bình quân năm của doanh nghiệp} - \text{Tỷ suất lợi nhuận bình quân } n \text{ năm của doanh nghiệp cùng ngành nghề}$$

$$\text{Giá trị lợi thế} = \frac{\text{Vốn sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp theo sổ sách kế toán}}{\text{bình quân } n \text{ năm liền kề}} \times \text{Tỷ suất lợi nhuận siêu ngạch} \quad (1.4)$$

- **Ưu điểm:** Sử dụng phương pháp này đơn giản, dễ thực hiện, không đòi hỏi những kỹ năng tính toán phức tạp nhưng nó không thể loại bỏ hoàn toàn tính chủ quan khi tính toán giá trị của doanh nghiệp/ngân hàng cần định giá. Việc tính toán chủ yếu dựa vào giá trị trên sổ sách kế toán, chưa tính được giá trị tiềm năng như thương hiệu, sự phát triển trong tương lai của doanh nghiệp/ngân hàng. Với doanh nghiệp độc lập, qui mô nhỏ sẽ hiệu quả, tốn ít thời gian và chi phí.

- **Nhược điểm:** Phương pháp này đã bỏ qua phần lớn các yếu tố phi vật chất nhưng lại có giá trị thực sự và nhiều khi lại chiếm tỷ trọng rất lớn trong giá trị doanh nghiệp, như: thương hiệu, bằng sáng chế, công nghệ độc quyền, trình độ quản lý, trình độ công nhân, uy tín, thị phần... của doanh nghiệp. Đó có thể là những doanh nghiệp có tài sản không đáng kể nhưng triển vọng sinh lời lại rất cao. Với phương pháp này, doanh nghiệp được xem như tập hợp rời rạc các loại tài sản vào với nhau và không xem xét mối quan hệ hữu cơ giữa chúng. Điều đó có nghĩa là sẽ đánh giá doanh nghiệp trong một trạng thái tĩnh và không được coi như một thực thể, một tổ chức đang tồn tại, hoạt động và phát triển. Phương pháp này không cung cấp và xây dựng được những cơ sở



thông tin cần thiết để các bên có liên quan đánh giá về triển vọng sinh lời của doanh nghiệp.

- *Đối tượng áp dụng:* Thường áp dụng trong trường hợp thị trường chứng khoán chưa phát triển hoặc đang trong giai đoạn đầu phát triển; hoặc thiếu thông tin lịch sử về tình hình hoạt động của doanh nghiệp; hoặc việc thu thập thông tin để sử dụng các phương pháp định giá khác gặp khó khăn và không đủ độ tin cậy. Những doanh nghiệp độc lập hoặc có thu nhập và dòng tiền dự đoán là âm. Khi đó, giá trị doanh nghiệp chỉ đơn thuần là giá trị thanh lý của tài sản. Những doanh nghiệp khó dự đoán tình hình sản xuất kinh doanh trong tương lai.

2.2. Phương pháp dòng tiền vốn chủ sở hữu (Free Cash Flow to Equity)

Phương pháp dòng tiền vốn chủ sở hữu, quan tâm đến tổng các dòng tiền ròng nhập vào vốn chủ sở hữu, phản ánh được khả năng sinh lời từ bên nguồn vốn của bảng cân đối kế toán.

Bảng 1: Dòng tiền thuần được xác định cho phương pháp FCFE

Dòng tiền báo cáo kết quả kinh doanh	Dòng tiền từ bảng cân đối kế toán	
	Nguồn	Sử dụng
Thu từ lãi cho vay + Thu từ phí dịch vụ		
- Chi phí lãi đi vay	Vay nợ	Các khoản nợ mới
- Dự phòng nợ khó đòi	- Dự phòng	+ Tăng chứng khoán nắm giữ
+ Thu từ các khoản không lãi suất	= Vay ròng phải trả	+ Tăng các khoản phải thu
- Chi từ các khoản không lãi suất	+ Tăng tài khoản tiền gửi	+ Tăng tài sản thuần hữu hình
+ Thu kinh doanh ngoại tệ	+ Tăng nợ bên ngoài	+ Tăng các tài sản khác
- Thuế	+ Tăng các nghĩa vụ khác	- Giảm tài khoản tiền gửi
= Thu nhập ròng + Thu nhập bất thường + Khấu hao	+ Tăng các khoản phải trả	- Giảm nợ bên ngoài

$$\text{Dòng tiền từ hoạt động kinh doanh} + \text{Nguồn tài sản} - \text{Sử dụng tài sản} = \text{Dòng tiền ròng nhập vào vốn chủ sở hữu}$$

(dòng tiền này làm tăng giá trị vốn chủ sở hữu của ngân hàng)

Tính toán dòng tiền ròng nhập vào vốn chủ sở hữu. Khấu hao chúng theo chi phí sử dụng vốn chủ sở hữu. Phương pháp này được mô tả cụ thể trong bảng 2:

Bảng 2: Bảng cân đối kế toán rút gọn của ngân hàng

Khoản mục	Giá trị (triệu USD)	Lãi suất (%)
A. Tài sản:	1.053	-
+ Tiền	120	- 9%
+ Các khoản cho vay	933	15%
B. Nguồn vốn:	1.053	-
+ Đi vay, nhận mở tài khoản	1.000	- 5%
+ Vốn chủ sở hữu (VCSH)	53	9%

Để tính toán thu nhập ròng trong dòng tiền ròng, người ta sử dụng 2 mô hình là Mô hình thu nhập và Mô hình chênh lệch lãi suất. Giả định có 1 ngân hàng A có bảng cân đối kế toán rút gọn (bao gồm lãi suất cho vay bình quân: 15%, lãi suất đi huy động bình quân: 5%, chi phí cơ hội của tiền: 9%) theo bảng 2.

Khi đó thu nhập để tính dòng tiền thuần được xác định theo 2 mô hình sau:

Bảng 3: Thu nhập để tính dòng tiền thuần cho 2 mô hình

Mô hình thu nhập (Income Model)		Mô hình chênh lệch lãi suất (Spread Model)	
+ Thu nhập từ lãi	15% * 933 = 139,95	+ Chênh lệch lãi từ cho vay	(15% - 9%) * 933 = 55,98
- Chi phí từ lãi	5% * 1000 = 50	+ Chênh lệch lãi từ đi vay	(9% - 5%) * 1000 = 40,00
- Các chi phí khác	48	+ Chênh lệch lãi VCSH	(9% - 0%) * 53 = 4,77
= Lợi nhuận trước thuế	41,95	- Chênh lệch lãi giữ tiền	(9% - 0%) * 120 = 10,80
		- Các chi phí khác	48
- Thuế (thuế suất 25%)	10,49	= Lợi nhuận trước thuế	41,95
		- Thuế (thuế suất 25%)	10,49
= Thu nhập ròng	31,46	= Thu nhập ròng	31,46

Công thức xác định chi phí sử dụng vốn chủ:

$$R = R_f + p \times R_p \quad (1.5)$$

Trong đó:

R_f : Lãi suất phi rủi ro (hay tỷ suất đầu tư không rủi ro)

p : Hệ số rủi ro



Mỗi ngân hàng có cách thức xác định giá trị tài sản thế chấp và tỷ lệ cho vay trên tài sản thế chấp khác nhau

R_p : Mức bù rủi ro (hay tỷ suất rủi ro của thị trường)

Ưu điểm: Phương pháp này xác định phù hợp các dòng tiền sinh lời dựa trên nguồn vốn kinh doanh lưu động, đặc biệt là trong lĩnh vực dịch vụ tài chính ngân hàng và phản ánh được khả năng sinh lời từ bên Nguồn vốn của Bảng cân đối kế toán.

Nhược điểm: Phương pháp này phụ thuộc nhiều vào lãi suất đi vay, lãi suất cho vay (ngắn hạn, dài hạn) và việc xác định chi phí cơ hội do cảm tính và kinh nghiệm.

Đối tượng áp dụng: Thường được áp dụng đối với loại hình doanh nghiệp dịch vụ tài chính như quỹ đầu tư, ngân hàng, bảo hiểm...

3. Thực trạng định giá tài sản của một số ngân hàng thương mại Việt Nam hiện nay

a) Định giá tài sản ngân hàng để cổ phần hóa

Cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước (DNNN) là việc chuyển doanh nghiệp có chủ sở hữu là Nhà nước thành công ty cổ phần có chủ sở hữu hỗn hợp. Thực chất của quá trình này là việc bán bớt một phần hay toàn bộ phần vốn nhà nước tại

DNNN cho các đối tượng khác. Để có thể bán phần vốn này, đòi hỏi phải có quá trình định giá nhằm xác định giá trị doanh nghiệp, trong đó có xác định giá trị phần vốn của Nhà nước tại doanh nghiệp.

Trong quá trình cổ phần hóa các ngân hàng Vietcombank, Vietinbank, BIDV, công tác định giá ngân hàng có thể được coi là công việc quan trọng nhất, tốn nhiều thời gian thực hiện và kết quả định giá luôn là vấn đề được tất cả các nhà quản lý, doanh nghiệp và nhà đầu tư quan tâm. Quá trình này không chỉ mang tính nghiệp vụ kỹ thuật thuần túy mà có ý nghĩa kinh tế - xã hội quan trọng, liên quan đến việc bảo toàn vốn của Nhà nước tại doanh nghiệp, đến quyền lợi của người lao động, khả năng bán được cổ phần và đảm bảo hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh của ngân hàng cổ phần trong tương lai. Có thể đánh giá rằng quy trình định giá ngân hàng là DNNN cổ phần hóa vẫn còn nặng về các yếu tố liên quan đến nội tại của doanh nghiệp, ít chú trọng đến các yếu tố bên ngoài doanh nghiệp và

công tác chuẩn bị cho việc định giá, tiến độ thực hiện. Hiện nay, việc xác định giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa được thực hiện theo Nghị định 59/2011/NĐ-CP ngày 18/7/2011 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần và Thông tư 202/2011/BTKT-BTC ngày 30/12/2011 của Bộ Tài chính hướng dẫn xử lý tài chính và xác định giá trị doanh nghiệp khi thực hiện chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần theo quy định tại Nghị định số 59/2011/NĐ-CP.

Quả trao đổi với một số lãnh đạo then chốt của DNNN đã cổ phần hóa, thì cho thấy, một số DNNN sử dụng phương pháp tỷ số P/E. Đối với Vietcombank, Vietinbank, việc xác định giá trị ngân hàng được tính theo hai phương pháp chủ yếu là **phương pháp tài sản và phương pháp dòng tiền chiết khấu; đồng thời có xem xét thêm yếu tố hệ số K so với các ngân hàng đã có giá niêm yết chính thức trên thị trường giao dịch chính thức**. Trong đó, phương pháp tài sản được sử dụng nhiều nhất, tuy nhiên, kết quả xác định giá trị ngân hàng theo phương pháp này chỉ có ý nghĩa là xác định giá sàn của ngân hàng khi chào giá bắt đầu tham gia sàn giao dịch chứng khoán. Đối với



những DNNN thuộc danh mục cổ phần hóa, đã tiến hành các bước cổ phần hóa nhưng không đủ điều kiện để cổ phần hóa, mà chuyển sang hình thức bán doanh nghiệp thì giá trị doanh nghiệp bán được lấy theo giá trị doanh nghiệp được xác định khi thực hiện cổ phần hóa và được điều chỉnh giảm trừ giá trị tài sản mà bên mua không mua vào giá trị doanh nghiệp đã được xác định.

b) Định giá tài sản để thế chấp, cầm cố, bảo lãnh vay vốn ngân hàng

Điển hình khi nghiên cứu định giá tài sản của Ngân hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt, theo Quyết định số 3207/2011/HD-LienVietpostbank, ngày 28/12/2011 của Tổng Giám đốc Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt, hướng dẫn thẩm định giá tài sản bảo đảm là bất động sản được xây dựng trên những căn cứ quy định như sau: Căn cứ Bộ luật Dân sự số 33/2005/QH11 ngày 16/6/2005 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam; Căn cứ vào Luật Đất đai số 13/2003/QH11 ngày 26/11/2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành; Căn cứ vào Luật Xây dựng số 16/2003/QH11 ngày 26/11/2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành; Căn cứ vào Luật Nhà ở số 56/2005/QH11 ngày 29/11/2005 và các văn bản hướng dẫn thi hành; Căn cứ vào Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ quy định về giao dịch bảo đảm và các văn bản sửa đổi bổ sung liên quan; Căn cứ Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23/07/2010 của Chính phủ về Đăng ký giao dịch bảo đảm; Thông tư số 203/2009/TT-BTC về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng khấu hao tài sản cố định; Căn cứ Quyết định về việc Ban hành Quy chế Bảo đảm tiền vay số 141/2011/QĐ-HĐQT của Hội đồng quản

trị ngày 05/04/2011; Căn cứ Quy định bảo đảm tiền vay số 1774/2011/QĐ-LienVietPostBank ngày 25/08/2011;

Khi nghiên cứu định giá tài sản của Ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu Việt Nam (Eximbank) hiện hành có quy định: Thẩm định giá bất động sản (BDS) để đảm bảo tiền vay của Eximbank là việc xác định hoặc xác định lại giá trị của BDS phù hợp với thị trường tại một địa điểm vào thời điểm ký hợp đồng bảo đảm đối với BDS dùng để bảo đảm tiền vay theo phương pháp phù hợp. Việc thẩm định giá trị của BDS là một trong những cơ sở để Eximbank xem xét duyệt mức cho vay theo phương thức có tài sản bảo đảm. Mức cho vay được tính toán có sự kết hợp với sự xem xét tính ổn định của thị trường, cũng được xem là giá tài sản để xử lý tài sản thế chấp, cầm cố, bảo lãnh ngân hàng khi khách hàng không trả được nợ vay. Thẩm định giá trị quyền sử dụng đất phải tuân thủ Nghị định số 85/CP-NĐ/2002, ngày 25/10/2002 của Chính phủ là giá chuyển nhượng thực tế tại địa phương ở thời điểm thẩm định. Việc thẩm định giá tài sản được thực hiện theo các văn bản: Nghị định 101/2005/NĐ-CP về thẩm định giá, Thông tư 17/2005/TT-BTC hướng dẫn Nghị định 101/2005/NĐ-CP, Quyết định 29/2008/QĐ-BTC về việc ban hành 6 tiêu chí thẩm định giá (đợt 3). Bảng giá chuẩn xây dựng cho các loại kiến trúc áp dụng theo bảng giá do cơ quan chức năng tỉnh, thành phố nơi có BDS cần thẩm định ban hành. Việc sử dụng phương pháp nào để thẩm định giá tùy thuộc vào đặc điểm của BDS cần thẩm định giá. Riêng việc thẩm định giá BDS để đảm bảo tiền vay của Eximbank được tiến hành bằng phương pháp so sánh trực tiếp hoặc phương pháp thặng dư:

Phương pháp so sánh trực tiếp là phương pháp sử dụng các chứng từ giao dịch thị trường của các BĐS có đặc điểm tương tự với BĐS cần thẩm định để xác định giá thị trường của BĐS này. Khi tiến hành thẩm định giá theo phương pháp so sánh trực tiếp phải tìm kiếm các thông tin BĐS - ít nhất 02 BĐS- đã được giao dịch trên thị trường có thời điểm gần với thời điểm thẩm định giá (trong vòng 3 tháng), để tiến hành phân tích, so sánh sự giống nhau và khác nhau giữa chúng với BĐS cần thẩm định giá, để từ đó có điều chỉnh giá thích hợp nhằm xác định giá trị thị trường của BĐS cần thẩm định giá.

Phương pháp thặng dư là phương pháp thẩm định giá mà giá trị thị trường của tài sản cần thẩm định được xác định căn cứ vào giá trị vốn hiện có bằng cách lấy giá trị ước tính của sự phát triển giá định của tài sản (tổng doanh thu) trừ đi tất cả các chi phí phát sinh để tạo ra sự phát triển đó. Việc thẩm định giá BĐS theo phương pháp thặng dư được áp dụng theo công thức:

Giá trị thị trường BĐS thẩm định giá = Doanh thu phát triển - Chi phí phát triển

Phương pháp thặng dư được áp dụng để đánh giá giá trị bất động sản có tiềm năng phát triển.

Việc định giá tài sản của các công ty, ngân hàng niêm yết trên sàn giao dịch TTCK cũng nằm ở những quy định định giá tài sản của Eximbank trong việc đầu tư kinh doanh chứng khoán, cũng như việc bán cổ phần của Eximbank tại một số ngân hàng TMCP mà Eximbank làm góp vốn làm chủ sở hữu trong thời gian qua.

c) Định giá tài sản để M&A ngân hàng

Qua nghiên cứu thực tế các ngân hàng TMCP sáp nhập, hợp nhất thì nhận thấy điển hình việc định giá tài sản ngân hàng TMCP Sài Gòn



(hợp nhất của 3 ngân hàng TMCP Sài Gòn - Đệ Nhất - Việt Nam Tín Nghĩa, tháng 2/2012) trong hoạt động này được quy định và có một số đặc điểm như sau:

Xuất phát từ chính quan điểm chủ sở hữu của 3 ngân hàng, một số nhóm đại diện cổ đông đứng tên sở hữu cổ phần chung trong các ngân hàng này nên việc định giá lại tài sản của 3 ngân hàng rất dễ dàng thống nhất với nhau về các trị giá tài sản từng ngân hàng. Lấy số liệu của từng khoản mục trên bảng cân đối của từng ngân hàng cộng gộp chung lại với nhau trên bảng cân đối kế toán thành bảng cân đối chung của ngân hàng sau sáp nhập, hợp nhất; thống nhất việc định giá tài sản cho vay tín dụng của từng ngân hàng riêng rẽ trước đây là tương đồng nhau, không cần phải định giá lại tài sản thế chấp, bảo lãnh ngân hàng; thống nhất định giá cổ phiếu của 3 ngân hàng tương đương nhau với tỷ lệ 1:1:1.

Xuất phát thực tế của hoạt động kinh doanh của 3 ngân hàng trên, sau khi hợp nhất thành Ngân hàng TMCP Sài Gòn, việc xây dựng quy trình chuẩn chung cho định giá tài sản ngân hàng và định giá tài sản đảm bảo để ngân hàng cho vay, bảo lãnh như sau: Quy trình định giá tài sản tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn được ban hành theo Quyết định số 62/2012/QĐ-SCB-TGD, ngày 18/06/2012 của Tổng Giám đốc Ngân hàng SCB, theo quyết định thể hiện một số nội dung sau: Tiêu chuẩn ISO 9001:2008; Quyết định 129/2008/QĐ-BTC, ngày 31/12/2008 về việc ban hành 06 tiêu chuẩn thẩm định giá; Thông tư 203/2009/TT-BTC ngày 20/10/2009 của Bộ Tài chính về việc ban hành hướng dẫn chế độ quản lý sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định; Quyết định của UBND tỉnh/thành phố về việc ban hành giá đất hàng năm; các văn

bản pháp luật khác có liên quan.

Thực tế, trong quá trình sáp nhập và hợp nhất Ngân hàng TMCP Việt Nam Tín Nghĩa, Ngân hàng TMCP Đệ Nhất vào Ngân hàng TMCP Sài Gòn, để có ngân hàng TMCP Sài Gòn như hiện nay, giá chuyển đổi cổ phiếu giữa các ngân hàng theo tỷ lệ 1:1:1; thừa nhận các kết quả hoạt động kinh doanh sau khi được thực hiện kiểm toán độc lập và gần như có sự thống nhất cao về việc bố trí và sử dụng lại nguồn nhân lực cho ngân hàng sau khi sáp nhập, hợp nhất, có yếu tố thuận lợi là 3 ngân hàng này đều có chung một số cổ đông chính, cùng mục đích và phương châm kinh doanh, cùng rơi vào hoàn cảnh tự nguyện sáp nhập, hợp nhất với nhau theo gợi ý của NHNN nếu không muốn nói là bắt buộc phải sáp nhập, hợp nhất trong giai đoạn hiện nay. Đây là 3 ngân hàng TMCP thực hiện sứ mệnh hợp nhất đầu tiên theo lộ trình phải tăng vốn điều lệ đạt tối thiểu 3.000 tỷ đồng trong năm 2012.

4. Đánh giá chung về định giá tài sản ngân hàng

- Chưa có khung pháp lý chung về định giá tài sản trong hoạt động ngân hàng; nhất là trong hoạt động sáp nhập, hợp nhất và mua lại ngân hàng, chủ yếu là các ngân hàng tự thỏa thuận thống nhất với nhau theo mỗi cách định giá ngân hàng khác nhau.

- Chưa có hệ thống cơ sở tham chiếu phục vụ cho công tác định giá doanh nghiệp và sự phức tạp về mặt kỹ thuật làm cho việc tham khảo các hệ số và chỉ số để áp dụng vào phương pháp định giá ngân hàng của các tổ chức tư vấn khác nhau sẽ cho kết quả định giá khác nhau.

- Mỗi ngân hàng có một phương pháp định giá tài sản khác nhau nên rất khó khăn để so sánh, xác định chính xác tổng tài sản ngân

hàng thực tế, chỉ căn cứ các số liệu được hạch toán trên bảng cân đối kế toán của từng ngân hàng để đánh giá. Cách thức xác định giá trị tài sản thế chấp khác nhau và tỷ lệ cho vay trên tài sản thế chấp cũng khác nhau: có ngân hàng áp dụng tối đa 85% giá trị tài sản, nhưng cũng có ngân hàng chỉ cho vay tối đa 70% giá trị thị trường (trừ khung giá nhà nước quy định cho các tỉnh / thành phố / địa phương) hoặc như không vượt quá 2 lần giá của từng loại đất, vị trí đất trong khung giá đất nhà nước do UBND tỉnh/thành phố quy định... đã tỏ ra bất cập, chông chéo không thống nhất việc định giá cùng một tài sản nhà, đất ở mỗi ngân hàng cho ra một kết quả khác nhau.

- Chưa xây dựng được các tiêu chí và chế độ hạch toán định giá lại tài sản ngân hàng thay đổi thực tế từng năm theo chế độ báo cáo tài chính công khai, chưa có cơ sở hạch toán điều chỉnh tăng giảm giá trị tài sản cố định ngân hàng.

- Đối với tài sản ngân hàng là máy móc thiết bị, hàng hóa việc định giá dựa trên trị giá của hóa đơn GT VAT, xuất nhập khẩu mua bán hàng hóa, thông qua khấu hao để đánh giá giá trị còn lại.

- Đa số các ngân hàng thương mại Việt Nam nói chung và ngân hàng TMCP nói riêng chưa được niêm yết công khai trên sàn giao dịch chứng khoán.

- Các hoạt động M&A ngân hàng còn mới với thị trường Việt Nam, ít có nhiều thương vụ lớn điển hình, nên ít có bài học kinh nghiệm cho công tác định giá tài sản ngân hàng trong hoạt động M&A, mà việc định giá tài sản vô hình ngân hàng có một ý nghĩa rất thiết thực.

- Việc xử lý các khoản nợ tồn đọng còn nhiều khó khăn, đặc biệt việc xử lý nợ xấu mất rất nhiều thời gian, công sức do thiếu sự phối hợp đồng bộ, chặt chẽ của ngành ngân



hàng, thuế, tài chính, Bộ Xây dựng, Tòa án, Thi hành án; mặt khác, có nhiều hạn chế về cơ chế giám sát kết quả định giá tài sản ngân hàng, tiến độ, chất lượng công tác định giá ngân hàng.

5. Một số giải pháp và kiến nghị

Xuất phát từ thực trạng của hoạt động định giá tài sản có liên quan đến ngân hàng hiện nay, tác giả xin có một số giải pháp kiến nghị như sau:

a) Nhóm giải pháp từ nhà nước

Thứ nhất, xây dựng tập trung và có hệ thống đối với quy định pháp luật về hoạt động mua lại, sáp nhập và hợp nhất ngân hàng thương mại trong Luật các Tổ chức tín dụng với tư cách là các định nghĩa, khái niệm, hình thức, điều kiện, quy trình, định giá.

Thứ hai, xây dựng quy trình chuẩn định giá tài sản ngân hàng thương mại nhà nước tiến hành cổ phần hóa, các ngân hàng thương mại cổ phần có sự hỗ trợ tài chính từ phía nhà nước trong hoạt động sáp nhập, hợp nhất và mua lại ngân hàng.

Thứ ba, đồng bộ hóa các nội dung văn bản giữa các Luật có liên quan quy định về các phương thức và cách thức định giá tài sản doanh nghiệp và ngân hàng.

Tổng kết công tác định giá ngân hàng thương mại nhà nước trong quá trình cổ phần hóa vừa qua của Vietcombank, Vietinbank, BIDV cho thấy, bài học cần rút ra là từng bước đẩy nhanh quá trình xây dựng hoàn chỉnh khung pháp lý định giá ngân hàng, cải thiện điều kiện và môi trường pháp luật kịp thời để ban hành khung định giá DNNN là các ngân hàng thương mại Nhà nước, xét về mặt tiềm năng là thông qua định giá tài sản ngân hàng và hoạt động M&A tạo ra nguồn vốn cung cấp chủ yếu cho TTCK. Cần đồng bộ hóa các chuẩn về quy trình, phương thức định giá tài sản doanh nghiệp nói chung và định giá tài sản ngân hàng nói riêng trong các

giao dịch M&A nhằm xác lập giá trị tài sản chính xác, khách quan, tạo điều kiện đẩy nhanh quá trình sáp nhập, hợp nhất và mua lại ngân hàng.

Thứ tư, xây dựng cơ sở tham chiếu về định giá tài sản kết nối Trung tâm thông tin tín dụng Ngân hàng Nhà nước (CIC), Tổng cục Thuế và các Chi cục Thuế trực tiếp quản lý doanh nghiệp phục vụ cho hoạt động M&A ngân hàng về định giá tài sản ngân hàng.

Các phương pháp định giá ngân hàng đòi hỏi phải có khối lượng thông tin đầy đủ, chính xác được cung cấp bởi CIC như thông tin về hệ số định mức tín nhiệm, các hệ số tài chính ngân hàng, chỉ số chứng khoán và bảng cân đối tài sản của ngân hàng; giá tài sản cần định giá phải gắn với giá thực tế theo sát thị trường thông qua bản tin thị trường về giá BĐS do Nhà nước xây dựng (có thể giao cho Bộ Tài chính chủ trì xây dựng để làm cơ sở thu thuế chuyển nhượng, mua bán tài sản...). Thực tế hiện nay, Trung tâm CIC vẫn cần phải tiếp tục hoàn thiện xây dựng, bổ sung các chuẩn mực để cung cấp những thông tin chính xác cho hệ thống ngân hàng sử dụng. Xác định giá trị theo hướng thị trường, đó là giá trị thực tế của ngân hàng mà người bán và người mua đều có thể chấp nhận được. Đặc biệt, các ngân hàng thương mại Nhà nước trong quá trình cổ phần hóa, người bán cổ phiếu là Nhà nước, còn người mua cổ phiếu là cán bộ công nhân viên trong ngân hàng và các cổ đông bên ngoài ngân hàng. Vì vậy, giá trị của doanh nghiệp phải được định giá tài sản xác định hợp lý bằng phương pháp khoa học phù hợp với thực tế và xem xét định giá tài sản vô hình một cách đầy đủ, chỉ có như vậy mới đảm bảo được sự kết hợp hài hòa giữa lợi ích của Nhà nước, doanh nghiệp, nhà đầu tư và người lao động trong ngân hàng.

Thứ năm, đẩy nhanh tiến độ hoàn thiện quy trình định giá và đấu giá cổ phần ngân hàng thông qua hoạt động

M&A ra thị trường và tỷ lệ nắm giữ của các nhà đầu tư nước ngoài, chuẩn hóa tỷ lệ quy định và công khai minh bạch quy trình định giá là cơ sở xác định giá trị ngân hàng rất quan trọng trước khi đưa cổ phiếu niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán.

Thực hiện đấu giá cổ phiếu ngân hàng trong công tác định giá doanh nghiệp. Việc tổ chức bán đấu giá công khai ngân hàng qua Trung tâm đấu giá tại TTCK sẽ tạo nên sự quan tâm lớn của công chúng đầu tư, Nhà nước thu được nguồn vốn để tái cấu trúc nền kinh tế theo định hướng.

Thứ sáu, xây dựng quy trình chuẩn để lựa chọn các tổ chức có uy tín, chuẩn mực đạo đức hành nghề, chuẩn mực về định giá để áp dụng vào công tác định giá ngân hàng.

Thống nhất chọn lựa những tổ chức có uy tín định giá tài sản ngân hàng như việc chọn danh sách các công ty kiểm toán để kiểm toán hệ thống ngân hàng thương mại Việt Nam trước đây. Thực tế tại Việt Nam, lĩnh vực này còn mới cả lý thuyết và thực hành do nền kinh tế đang trong quá trình chuyển đổi sang kinh tế thị trường, chưa có những tiêu chuẩn định lượng cụ thể để lựa chọn, nhất là các tài sản vô hình. Vì vậy, thành lập các tổ chức định giá mức tín nhiệm (Credit Rating Agency - CRA) là tổ chức trung gian, hoạt động độc lập chuyên về định giá rủi ro của các ngành kinh tế và các chương trình đầu tư của Chính phủ. Đối tượng định giá là các tổ chức tài chính, ngân hàng, bảo hiểm, các định chế phi ngân hàng, các tổng công ty và tập đoàn, doanh nghiệp có quy mô kinh doanh lớn niêm yết trên thị trường chứng khoán.

Việc đánh giá xếp hạng tín nhiệm cũng như rủi ro của CRA giúp cho các ngân hàng thuận lợi hơn khi thẩm định cho vay doanh nghiệp, dự án. Còn đối với các nhà đầu tư dựa trên các kết quả CRA mang lại, các nhà đầu tư có cơ sở để thẩm định lại, dự báo tình hình phát



triển ngân hàng, định giá cổ phiếu để quyết định đầu tư.

b) Nhóm giải pháp từ các ngân hàng thương mại

Định giá ngân hàng là định giá tài sản và quyền tài sản của ngân hàng. Khi thực hiện định giá tài sản trong hoạt động M&A ngân hàng, cần phải xác định chính xác tài sản hữu hình, tài sản vô hình của ngân hàng.

Một là, các ngân hàng thương mại cần hệ thống hóa các loại tài sản hữu hình, tài sản vô hình của ngân hàng đồng thời lựa chọn phương pháp định giá tài sản phù hợp với đặc điểm tài sản của ngân hàng mình nhằm đánh giá đúng trị giá tài sản hoặc giá trị chung của ngân hàng.

Kinh nghiệm cho thấy, việc định giá tài sản ngân hàng trong hoạt động M&A thông thường là sử dụng hai phương pháp tài sản và dòng tiền vốn chủ sở hữu. Đặc biệt, trong hoạt động ngân hàng, tài sản vô hình chiếm tỷ trọng lớn trong tổng trị giá ngân hàng nên khi định giá tài sản phải đặc biệt đánh giá đầy đủ, có cách nhìn tổng quát về khối lượng tài sản này.

Hai là, công khai minh bạch báo cáo tài chính trước khi tiến hành định giá ngân hàng.

Giá trị ngân hàng, tiến độ và chất lượng công tác định giá phụ thuộc rất nhiều vào sự trung thực, đầy đủ, chính xác của thông tin số liệu, hợp lý của báo cáo tài chính ngân hàng được định giá. Nhà nước cần có những quy định bắt buộc kế toán báo cáo tài chính của ngân hàng phải xây dựng theo một số tiêu chuẩn quốc tế cơ bản được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận cho tham gia TTCK.

Ba là, kinh nghiệm và qua phân tích thực trạng công tác định giá xét thấy, các ngân hàng khi tham gia hoạt động M&A nên lựa chọn phương pháp định giá tài sản và phương pháp dòng tiền vốn chủ sở

hữu để định giá tài sản ngân hàng sẽ chính xác hơn.

Hai phương pháp định giá tài sản và dòng tiền vốn chủ sở hữu có nhiều ưu điểm như trình bày ở phần trước, khi định giá, nên chú trọng khâu định giá tài sản vô hình. Mặt khác, việc áp dụng các phương pháp này phù hợp với thực trạng hoạt động của hệ thống ngân hàng thương mại Việt Nam trong giai đoạn hiện nay. Tuy nhiên, các phương pháp khác cũng nên thận trọng và xem xét thêm trong quá trình thực hiện định giá tài sản ngân hàng để có kết quả định giá và xác định giá trị tài sản ngân hàng chính xác hơn.

Bốn là, các ngân hàng tự thực hiện lành mạnh hóa tài chính và xử lý nợ xấu trước khi định giá ngân hàng.

Ngân hàng cần xác định rõ các nguyên nhân khách quan, chủ quan để có biện pháp xử lý nợ xấu theo quy định, nhanh chóng có giải pháp thực hiện lành mạnh hóa tài chính, khi có được kết quả, chúng ta dễ dàng xác định chính xác giá trị chào bán và thực hiện giao dịch M&A ngân hàng thuận lợi.

Năm là, bên mua và bên bán phải tuân thủ pháp luật về giao dịch M&A.

Các bên khi tiến hành giao dịch M&A phải thực hiện sự minh bạch về tài chính, số liệu kế toán, các mục tiêu đề cập trong quá trình chào bán; phía bên mua là các nhà đầu tư cũng cần minh bạch tình hình tài chính, nhu cầu mua theo đúng quy định pháp luật; cam kết không có yếu tố đầu cơ trục lợi làm ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của ngân hàng chào bán cổ phiếu, cổ phần.

Sáu là, các bên ngân hàng chú trọng khâu định giá các khoản nợ vay và tài sản thế chấp trước khi quyết định giao dịch M&A.

Trong quá trình định giá, trên tất cả là chất lượng tài sản, lý do khiến các hợp đồng có sự hỗ trợ này trở nên hấp

dẫn không những chỉ vì chi phí thấp, mà còn có lý do bảo đảm của chính phủ về chính sách M&A trong hoạt động ngân hàng. Kinh nghiệm thực tế đối với bên mua tiềm năng là phải hiểu khả năng của mình về đánh giá lại nghiệp vụ cho vay. Cùng phối hợp với bên mua để có thể thực sự giúp họ xử lý chất lượng khoản nợ cho vay và tài sản thế chấp, đặc biệt là khả năng thu hồi được các khoản nợ xấu là yếu tố chính giúp ngân hàng thực hiện được giao dịch thành công trong hoạt động M&A.

Bảy là, đối với những ngân hàng không hội đủ các tiêu chí để tiếp tục hoạt động buộc phải định giá tài sản theo quy định của Nhà nước để thanh lý, thực hiện theo Luật Phá sản nhằm góp phần lành mạnh hóa hệ thống ngân hàng.

Lộ trình cơ bản cho các ngân hàng thương mại cổ phần trong nước về M&A cũng đã có, đối với những ngân hàng không hội đủ vốn điều lệ quy định cho từng thời kỳ, thiếu thanh khoản trầm trọng và mất khả năng chi trả khách hàng, không tuân thủ tỷ lệ quy định an toàn vốn hoạt động, không chấp hành quy định về thanh tra giám sát ngân hàng thì kiến nghị NHNN nên mạnh tay xử lý, cho tiến hành định giá tài sản ngân hàng, để thực hiện phá sản theo luật định nhằm góp phần lành mạnh hóa hệ thống ngân hàng. ■

TÀI LIỆU THAM KHẢO:

1. Báo cáo tổng kết hoạt động ngành Ngân hàng năm 2012 và nhiệm vụ năm 2013.
2. Báo cáo ngành Tài chính - Ngân hàng trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh sau 5 năm gia nhập WTO của NHNN TP.HCM.
3. Trần Việt Anh (2005), "Phương pháp xác định giá trị cho Ngân hàng thương mại Việt Nam". Tài liệu hội thảo hoàn thiện các phương pháp định giá doanh nghiệp trong cổ phần hóa và chuyển đổi DNNN Việt Nam.
4. Phạm Văn Bình (2007), Chuyên đề 1, Định giá doanh nghiệp. Tài liệu cập nhật kiến thức KTV, Học viện Tài chính, Hà Nội.
5. Lê Hoàng Hải (2004), Tài liệu tập huấn Nghị định 187 và Thông tư 06, Cục Tài chính Doanh nghiệp, Bộ Tài chính, Hà Nội.
6. TS. Phạm Trí Hùng và LS. Đặng Thế Đức (2011), M&A sáp nhập và mua lại doanh nghiệp Việt Nam, NXB Lao động - Xã hội.