

**Cẩm nang tín dụng**

## Mục lục

	<b>Cầm nang tín dụng</b>	1
I. Mục đích		1
II. Phạm vi áp dụng		1
	<b>Những quy định cụ thể</b>	1
<b>Phần I: Tiếp nhận hồ sơ vay</b>		
<b>vốn.....</b>		<b>1</b>
1. Tiếp xúc khách hàng.....		1
2. Danh mục hồ sơ vay vốn tại SeABank.....		1
<b>Phần II: Thẩm định các điều kiện tín dụng.....</b>		<b>3</b>
<b>A. Đánh giá chung về khách hàng vay vốn tại SeABank.....</b>		<b>3</b>
<b><i>I. Năng lực pháp lý.....</i></b>		<b>3</b>
1. Đối với khách hàng là cá nhân, hộ gia đình, cơ sở sản xuất KD.....		3
2. Đối với khách hàng là doanh nghiệp.....		3
<b><i>II. Năng lực hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp.....</i></b>		<b>3</b>
1. Mô hình tổ chức hoạt động, cơ cấu lao động.....		3
2. Quản trị điều hành.....		3
3. Ngành nghề kinh doanh.....		3
4. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh.....		3
5. Đánh giá mức độ rủi ro.....		3
6. Quan hệ với SeABank và các tổ chức tín dụng khác.....		3
<b>B. Thẩm định về phương diện tài chính đối với Doanh nghiệp.....</b>		<b>4</b>
<b><i>I. Nguyên tắc thẩm định, phân tích.....</i></b>		<b>4</b>
1. Tài liệu sử dụng để phân tích.....		4
2. Nguyên tắc thẩm định phân tích.....		4
<b><i>II. Các chỉ tiêu tài chính sử dụng để phân tích.....</i></b>		<b>4</b>
1. Nhóm các chỉ tiêu phản ánh khả năng thanh toán.....		4

2. Nhóm chỉ tiêu cơ cấu vốn.....	5
3. Nhóm chỉ tiêu phản ánh hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh.....	6
4. Nhóm chỉ tiêu sinh lời.....	9
5. Nhóm chỉ tiêu đánh giá sự tăng trưởng phát triển.....	10
<i>Bảng các chỉ tiêu tài chính cơ bản.....</i>	
<i>10</i>	
<b>C. Thẩm định tính khả thi của phương án, dự án.....</b>	<b>11</b>
<b><i>I. Cho vay ngắn hạn.....</i></b>	
1. Chiết khấu giấy tờ có giá.....	11
2. Cho vay từng lần.....	12
3. Cho vay theo hạn mức tín dụng.....	13
<b><i>II. Cho vay trung dài hạn.....</i></b>	
1. Đánh giá sơ bộ các nội dung chính của dự án.....	15
2. Phân tích thị trường và khả năng tiêu thụ sản phẩm.....	15
3. Thẩm định về phương diện kỹ thuật của dự án.....	15
4. Phân tích rủi ro và các biện pháp phòng ngừa rủi ro.....	15
5. Phân tích về phương diện tài chính và tính hiệu quả của dự án.....	16
6. Xác định mức cho vay và thời hạn cho vay.....	21
<b>D. Thẩm định về tài sản đảm bảo tiền vay.....</b>	<b>21</b>
<b><i>I. Các biện pháp bảo đảm tiền vay.....</i></b>	
1. Các hình thức cho vay có bảo đảm bằng tài sản .....	21
2. Cho vay không có bảo đảm bằng tài sản.....	22
<b><i>II. Cho vay có bảo đảm bằng tài sản.....</i></b>	
1. Tài sản cầm cố.....	22
2. Tài sản thế chấp.....	26
3. Tài sản bảo lãnh.....	28

4. Tài sản hình thành từ vốn vay.....	28
<b>III. Kiểm tra định giá tài sản bảo đảm và xác định mức cho vay.....</b>	<b>29</b>
1. Kiểm tra tài sản bảo đảm.....	29
2. Định giá tài sản bảo đảm.....	30
3. Mức cho vay tối đa tính trên giá trị tài sản bảo đảm.....	34
<b>Phần III: Trình tự xét duyệt cho vay, ký kết hợp đồng.....</b>	<b>35</b>
<b>I. Trình tự xét duyệt cho vay.....</b>	<b>35</b>
1. Cán bộ tín dụng.....	.35
2. Trường phòng kinh doanh.....	35
3. Phòng kiểm tra kiểm toán nội bộ.....	35
4. Tổng giám đốc.....	35
5. Hội đồng tín dụng.....	35
6. Hội đồng quản trị.....	.36
<b>II. Ký kết hợp đồng, giao nhận và phong toả tài sản bảo đảm.....</b>	<b>36</b>
1. Ký kết hợp đồng tín dụng và hợp đồng bảo đảm tiền vay.....	36
2. Phong toả tài sản bảo đảm và đăng ký giao dịch bảo đảm.....	.36
<b>III. Quản lý tài sản bảo đảm.....</b>	<b>37</b>
1. Vàng bạc kim khí đá quý.....	.37
2. Phương tiện vận tải.....	.37
3. Các loại xe máy chuyên dùng thi công đường bộ.....	37
4. Máy móc thiết bị dây chuyền sản xuất.....	.38
5. Hàng hoá, nguyên vật liệu.....	.38
<b>IV. Quản lý hồ sơ tài sản bảo đảm.....</b>	<b>.38</b>
<b>V. Thủ tục giải ngân tiền vay và bảo quản hồ sơ tín dụng.....</b>	<b>.38</b>
1. Hồ sơ giải ngân.....	.38

2. Trường hợp cho vay theo hạn mức tín dụng.....	.39
3. Trường hợp cho vay xuất nhập khẩu.....	39
4. Bảo quản hồ sơ.....	.39
<b>Phần IV: Theo dõi giám sát quá trình sử dụng vốn vay-Thu nợ, thanh lý hợp đồng tín dụng-Điều chỉnh kỳ hạn gia hạn nợ và chuyển nợ quá hạn.....</b>	<b>40</b>
<b><i>I. Theo dõi và giám sát quá trình sử dụng vốn vay.....</i></b>	<b>40</b>
1. Nội dung kiểm tra.....	40
2. Lập biên bản kiểm tra.....	40
<b><i>II. Thu nợ và thanh lý hợp đồng tín dụng.....</i></b>	<b>41</b>
1. Thu nợ.....	41
2. Thanh lý hợp đồng tín dụng.....	41
<b><i>III. Thủ tục điều chỉnh kỳ hạn trả nợ và gia hạn nợ.....</i></b>	<b>41</b>
1. Điều chỉnh kỳ hạn trả nợ gốc, gia hạn nợ gốc.....	41
2. Điều chỉnh kỳ hạn trả nợ lãi, gia hạn nợ lãi.....	42
3. Thủ tục điều chỉnh kỳ hạn và gia hạn nợ gốc, lãi.....	42
<b><i>IV. Chuyển và xử lý nợ quá hạn.....</i></b>	<b>42</b>
1. Chuyển nợ quá hạn.....	42
2. Lãi suất nợ quá hạn và thời điểm tính nợ quá hạn.....	43
3. Xử lý nợ quá hạn.....	43

## Lời giới thiệu

Tín dụng là chức năng quan trọng nhất của Ngân hàng thương mại, là **hoạt động mang lại lợi nhuận chủ yếu**, nhưng đồng thời cũng là lĩnh vực **chứa đựng nhiều rủi ro nhất**. Có thể nói hoạt động tín dụng mang tính chất quyết định đối với sự thành bại của ngân hàng thương mại.

Cuốn Cẩm nang tín dụng này được biên soạn chủ yếu dành cho những Cán bộ tín dụng mới và đang làm việc tại **Phòng Kinh doanh – SeABank** có thể tiếp cận công việc một cách nhanh chóng và chuẩn mực hơn. Ngoài ra còn là tài liệu tham khảo cho **Lãnh đạo SeABank** để ra quyết định tín dụng chính xác, góp phần đảm bảo an toàn hoạt động tín dụng nói riêng và hoạt động ngân hàng nói chung.

**Cẩm nang Tín dụng** này bao gồm 4 phần cơ bản:

- **Phần I:** Tiếp nhận hồ sơ vay vốn
- **Phần II:** Thẩm định các điều kiện tín dụng
- **Phần III:** Trình tự xét duyệt cho vay.
- **Phần IV:** Theo dõi, giám sát quá trình sử dụng vốn vay – Thu nợ, thanh lý Hợp đồng tín dụng - Điều chỉnh kỳ hạn trả nợ, gia hạn nợ và xử lý nợ quá hạn.

Mặc dù cuốn **Cẩm nang Tín dụng** đã giới thiệu tương đối đầy đủ về quy trình nghiệp vụ tín dụng một cách chi tiết và cụ thể, các kỹ thuật thẩm định khách hàng, điều kiện vay vốn tại SeABank và biện pháp xử lý, thu hồi nợ ..., nhưng đó không phải là tất cả, bởi thực tiễn hoạt động tín dụng hết sức đa dạng, phức tạp và thường xuyên thay đổi. Điều quan trọng nhất có thể giúp tránh được những rủi ro tín dụng đó là sự trung thực và kinh nghiệm làm việc.

Thực tiễn trong hoạt động tín dụng thường thay đổi nhanh chóng, những quy định của ngành ngân hàng cũng không ngừng được sửa đổi. Vì vậy chúng tôi đưa vào đây một trang liệt kê ở cuối cuốn Cẩm nang các sửa đổi, ghi chú của riêng người sử dụng để đảm bảo tính chính xác, luôn phù hợp với tính chất địa lý và thời đại.

Trong quá trình biên soạn cuốn **Cẩm nang Tín dụng** này, Phòng Kinh doanh – Hội sở SeABank đã tập trung nghiên cứu trong thời gian dài, sử dụng nguồn tư liệu là các văn bản luật và dưới luật quy định về hoạt động tín dụng, các sách giáo khoa giảng dạy trong các trường đại học, quy trình nghiệp vụ tín dụng của một số ngân hàng thương mại khác và các quy định hiện hành của SeABank. Tuy vậy, cuốn Cẩm nang tín dụng này chắc chắn không tránh khỏi những thiếu sót, hạn chế. Chúng tôi rất mong nhận được những ý kiến đóng góp, bổ sung để cuốn **Cẩm nang Tín dụng** ngày càng hoàn thiện hơn.

*Hải Phòng ngày 15 tháng 10 năm 2004.*

**Phòng kinh doanh – Hội sở SeABank**

## Cẩm nang tín dụng

### I. Mục đích:

- Quy định về các bước thực hiện trong việc cho vay của Ngân hàng TMCP Đông Nam á.
- Xác định người thực hiện công việc và trách nhiệm của người thực hiện công việc.
- Giúp cho quá trình cho vay diễn ra thống nhất, khoa học, phòng ngừa hạn chế rủi ro, góp phần nâng cao chất lượng tín dụng.
- Nhằm đáp ứng tốt nhất nhu cầu hợp lý của khách hàng trong quan hệ tín dụng với SeABank.

### II. Phạm vi áp dụng:

Toàn hệ thống Ngân hàng TMCP Đông Nam á, bao gồm: Hội sở chính, các Chi nhánh tỉnh thành phố, Sở Giao dịch trực thuộc.

#### Những quy định cụ thể

#### **Phần I: Tiếp nhận hồ sơ vay vốn**

**1. Tiếp xúc với khách hàng:** Cán bộ tín dụng (CBTD) SeABank tiếp xúc với khách hàng có nhu cầu vay vốn, xem xét các điều kiện vay vốn: năng lực pháp lý, mục đích sử dụng vốn, tình hình tài chính, phương án hoặc dự án sản xuất kinh doanh, tài sản đảm bảo. Nếu khách hàng **đủ điều kiện thì hướng dẫn khách hàng lập và nộp các hồ sơ, tài liệu theo *Danh mục hồ sơ vay vốn tại SeABank*.**

#### **2. Danh mục hồ sơ vay vốn tại SeABank:**

Giấy đề nghị vay vốn: Theo mẫu của SeABank.

Các tài liệu về năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự, trách nhiệm dân sự của khách hàng gồm:

*a. Đối với tổ chức :*

- + Quyết định **thành lập doanh nghiệp**;
- + **Đăng ký kinh doanh**;
- + Giấy phép hành nghề (nếu có);
- + Điều lệ tổ chức và hoạt động;
- + Quyết định bổ nhiệm người điều hành, kế toán trưởng;
- + Quy chế tài chính (đối với Tổng công ty và các đơn vị thành viên);
- + Nghị quyết của Hội đồng quản trị hoặc hội đồng thành viên giao quyền cho Tổng Giám đốc/Giám đốc ký kết các tài liệu, thủ tục liên quan đến vay vốn, thế chấp, cầm cố cho SeABank;
- + Giấy chứng nhận mã số doanh nghiệp xuất, nhập khẩu;

+ Giấy phép hoặc hạn ngạch XNK (nếu có);

b. Đối với cá nhân, hộ gia đình, tổ hợp tác:

+ Đăng ký kinh doanh (đối với những trường hợp pháp luật có quy định phải đăng ký kinh doanh);

+ Hợp đồng hợp tác (đối với tổ hợp tác);

+ Chứng chỉ hành nghề (nếu có);

+ **Xuất trình chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu** (cán bộ tín dụng đối chiếu và **lưu bản photo trong hồ sơ**).

Lưu ý: Các tài liệu trên áp dụng đối với những khách hàng vay vốn lần đầu tại SeABank hoặc khách hàng có sự thay đổi năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự, trách nhiệm dân sự, đăng ký kinh doanh trong quá trình vay vốn.

**Tài liệu báo cáo về tình hình sản xuất kinh doanh, dịch vụ, đời sống, khả năng tài chính của khách hàng và của người bảo lãnh** (nếu có) gồm:

- **Bảng cân đối kế toán, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh**, thuyết minh báo cáo tài chính, **báo cáo lưu chuyển tiền tệ** (nếu có) của **ít nhất 02 năm gần nhất** đối với khách hàng là pháp nhân. Trường hợp **pháp nhân mới thành lập** thì phải có **bảng báo cáo các số liệu tài chính chi tiết tại thời điểm vay vốn**.

- Tài liệu hoặc bản thuyết trình khả năng tài chính đối với cá nhân, hộ gia đình, tổ hợp tác, doanh nghiệp tư nhân.

**Đối với vay ngắn hạn**: Phương án sản xuất kinh doanh, dịch vụ khả thi và có hiệu quả; hoặc có dự án, phương án phục vụ đời sống khả thi và phù hợp với quy định của pháp luật cùng các tài liệu văn bản có liên quan như: Hợp đồng kinh tế, Hoá đơn GTGT, hợp đồng ngoại, bộ chứng từ xuất nhập khẩu...

**Đối với vay trung dài hạn**: Hồ sơ dự án đầu tư và các tài liệu liên quan đến dự án: **Báo cáo nghiên cứu khả thi** (luận chứng KTKT hoặc Báo cáo KTKT, văn bản quyết định đầu tư của cấp có thẩm quyền (nếu có), Quyết định phê duyệt tổng dự toán của cấp có thẩm quyền (nếu có), hồ sơ thiết kế, các hợp đồng kinh tế liên quan đến cung cấp thiết bị, tiêu thụ sản phẩm; Quyết định kết quả đấu thầu hoặc chỉ định thầu; các loại giấy phép: Quyết định giao đất, hợp đồng thuê đất để thực hiện dự án, Giấy phép xây dựng, giấy phép hoặc văn bản thoả thuận sử dụng các công trình hạ tầng, Văn bản chấp thuận của Bộ, Sở Khoa học công nghệ môi trường (nếu có) ....

2.5. Các **tài liệu chứng minh tính hợp pháp, hợp lệ đối với tài sản đảm bảo nợ vay**; quyền sở hữu tài sản hợp pháp, hợp lệ của bên thế chấp, cầm cố, bảo lãnh và giá trị các tài sản đảm bảo nợ vay đủ lớn so với mức tiền vay theo quy định của SeABank.

## **Phần ii. Thẩm định các điều kiện tín dụng:**

### **A. Đánh giá chung về khách hàng vay vốn tại seabank:**

#### **I. Năng lực pháp lý:**

##### **1. Đối với khách hàng là cá nhân, hộ gia đình, cơ sở sản xuất kinh doanh:**

- Cá nhân vay vốn là công dân Việt Nam có đủ từ 18 tuổi trở lên.



- Không bị mất hoặc hạn chế năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự (Theo quy định của Bộ luật dân sự).
- Căn cứ xác định nhân thân: Sổ hộ khẩu, Chứng minh nhân dân hoặc các loại giấy tờ về nhân thân khác như Hộ chiếu, Giấy phép lái xe ... hoặc xác nhận của cơ quan, đơn vị, Ủy ban nhân dân có thẩm quyền ...
- Giấy phép hành nghề, giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (trong trường hợp pháp luật quy định phải có).

## **2. Đối với khách hàng là *doanh nghiệp*:**

- Doanh nghiệp vay vốn phải có **đầy đủ tư cách pháp nhân** (trừ doanh nghiệp tư nhân) theo quy định của pháp luật.
- **Xem xét điều lệ, quy chế về tổ chức hoạt động của doanh nghiệp** để nắm rõ phương thức quản trị, điều hành, xác định người đại diện theo pháp luật trong quan hệ với các cá nhân, tổ chức (Chủ tịch Hội đồng quản trị/Hội đồng thành viên, Tổng Giám đốc/Giám đốc). Trường hợp trong điều lệ không quy định thì phải có Nghị quyết của HĐQT/HĐTV giao quyền cho người đại diện ký kết các tài liệu, hợp đồng liên quan đến việc vay vốn tại SeABank.
- **Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh**, các **giấy tờ về sự uỷ quyền vay vốn** ..., phải còn hiệu lực trong thời hạn cho vay.

## **II. Năng lực hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp:**

### **1. Mô hình tổ chức hoạt động, cơ cấu lao động:**

- Quy mô và cơ cấu tổ chức hoạt động sản xuất kinh doanh (các xí nghiệp, chi nhánh, đơn vị trực thuộc ...).
- Số lượng lao động, trình độ lao động, cơ cấu lao động trực tiếp và gián tiếp, lao động thường xuyên và không thường xuyên.
- Thu nhập bình quân của người lao động (lương, các khoản phụ cấp, thưởng ...)

### **2. Quản trị điều hành:**

- Trình độ chuyên môn, phẩm chất đạo đức, kinh nghiệm thực tế của người lãnh đạo cao nhất.
- Trình độ quản trị điều hành.
- Uy tín của lãnh đạo trong và ngoài doanh nghiệp.
- Khả năng nắm bắt, tiếp cận thị trường của doanh nghiệp.

### **3. Ngành nghề kinh doanh:**

- Ngành nghề sản xuất kinh doanh được phép hoạt động, xu hướng phát triển của ngành.
- Kiểm tra sự phù hợp về ngành nghề trong đăng ký kinh doanh với ngành nghề kinh doanh hiện tại, phương án hay dự án dự kiến đầu tư.

### **4. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh:**

- Các sản phẩm chủ yếu, thị phần của từng loại sản phẩm, thương hiệu của sản phẩm trên thị trường.
- Mạng lưới phân phối tiêu thụ sản phẩm.
- Đối thủ cạnh tranh chủ yếu và lợi thế cạnh tranh của doanh nghiệp.
- Chiến lược kinh doanh, chiến lược marketing

- Các khách hàng thường xuyên và quan hệ giao dịch có ảnh hưởng lớn đến hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp.

### 5. Đánh giá về mức độ rủi ro:

- Rủi ro về chính sách, chế độ của Nhà nước
- Rủi ro bất khả kháng (thiên tai, dịch hoạ ...)
- Rủi ro về phương diện thị trường
- Các loại rủi ro khác.

### 6. Quan hệ với SeABank và các Tổ chức tín dụng khác

#### 6.1 Quan hệ với SeABank:

- Dư nợ tín dụng ngắn, trung và dài hạn.
- Mục đích sử dụng các khoản vay
- Doanh số cho vay, thu nợ.
- Số dư tiền gửi bình quân, doanh số tiền gửi, tỷ trọng so với doanh thu.
- Mức độ tín nhiệm.

#### 6.2. Quan hệ với các Tổ chức tín dụng khác:

- Thông tin từ CIC
- Các nguồn thông tin khác.

### B. Thẩm định về phương diện tài chính đối với khách hàng vay vốn là doanh nghiệp:

#### I. Nguyên tắc thẩm định, phân tích:

##### 1. Tài liệu sử dụng để phân tích:

- Báo cáo tài chính, gồm có: Bảng cân đối kế toán, Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh, thuyết minh báo cáo tài chính, báo cáo lưu chuyển tiền tệ (nếu có) của 02 năm gần nhất và số liệu về tình hình tài chính ở thời điểm hiện tại.
- Tài liệu tham khảo khác: Báo cáo tình hình công nợ, các khoản phải thu, các khoản phải trả, hàng tồn kho ...

##### 2. Nguyên tắc thẩm định, phân tích:

- Việc thẩm định và phân tích tài chính của khách hàng **chủ yếu dựa trên cơ sở các số liệu do khách hàng cung cấp**. Do đó, cần phải thẩm tra căn cứ lập báo cáo tài chính và tính xác thực của các thông tin, số liệu được cung cấp, cụ thể:
  - + Chế độ kế toán áp dụng, nguyên tắc hạch toán.
  - + Nguồn số liệu: Được kiểm toán độc lập? Được cơ quan thuế chấp thuận? Do doanh nghiệp tự lập?
  - + Nội dung, số liệu khớp đúng của Báo cáo tài chính.
  - + Kiểm tra tình hình thực tế của khách hàng: Trị giá hàng tồn kho, các khoản phải thu, các khoản phải trả (cho ai? ở đâu?), tài sản cố định hữu hình, ... để so sánh với số liệu trong Báo cáo tài chính.
- Việc phân tích đánh giá tình hình tài chính của khách hàng được dựa trên cơ sở nhiều năm (thường là 02 năm gần nhất), **so sánh sự tăng giảm về số tuyệt đối, số tương đối** giữa các năm, từ đó rút ra những **nhận xét về xu hướng tăng trưởng**, phát triển và tính ổn định, an toàn. Phân tích các tồn tại và biện pháp khắc phục. Đối với khách hàng **chưa đủ 02 năm hoạt động**, việc phân tích **dựa vào các số liệu tài chính đầu kỳ và cuối kỳ**.
- Lưu ý: Khi đánh giá, nhận xét, cần phải nhìn một cách tổng thể về các chỉ tiêu đánh giá, so sánh với thực tế cũng như đặc điểm sản xuất kinh doanh của khách hàng để đảm bảo tính khách quan, chính xác và toàn diện.

## II. Các chỉ tiêu tài chính sử dụng để phân tích, đánh giá:

Khi tiến hành phân tích, cần nghiên cứu, tham khảo, lựa chọn các chỉ tiêu sao cho phù hợp với điều kiện thực tế của từng khách hàng, từng lĩnh vực kinh doanh và từng địa bàn cụ thể.

Các chỉ tiêu sau đây được tính toán trên cơ sở thông tin số liệu các khoản mục (mã số: MS) trên **Bảng cân đối kế toán** (Mẫu số B01-DN) và **Kết quả hoạt động kinh doanh** (mẫu số B02-DN) ban hành theo QĐ 167/2000/QĐ-BTC ngày 25/10/2000 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

### 1. Nhóm các chỉ tiêu **phản ánh khả năng thanh toán:**

Đây là nhóm chỉ tiêu được sử dụng để đánh giá tình trạng thanh khoản ngắn hạn của doanh nghiệp và là mối quan tâm hàng đầu trong kinh doanh của Ngân hàng thương mại. Đặc biệt là các Hệ số thanh toán ngắn hạn, Hệ số thanh toán nhanh và Hệ số thanh toán hiện hành.

#### - **Hệ số thanh toán ngắn hạn:**

$$K_{nh} = \frac{\text{Tài sản lưu động và đầu tư ngắn hạn (MS 100)}}{\text{Nợ ngắn hạn (MS 310)}} \quad (\text{lần})$$

ý nghĩa: Chỉ tiêu này phản ánh khả năng thanh toán ngắn hạn của doanh nghiệp trong kỳ báo cáo.  $K_{nh} \geq 1$  là đảm bảo khả năng thanh toán ngắn hạn. Trường hợp  $K_{nh} < 1$  sẽ đặt doanh nghiệp vào tình trạng gặp rủi ro về khả năng thanh khoản. Bất cứ doanh nghiệp nào cũng luôn có tài sản lưu động để thanh toán các khoản nợ ngắn hạn.

#### - **Hệ số thanh toán hiện hành:**

$$K_{hh} = \frac{\text{Tài sản lưu động và ĐTNH (MS 100) - Hàng tồn kho (MS 140)}}{\text{Nợ ngắn hạn (MS 310)}} \quad (\text{lần})$$

ý nghĩa: Chỉ tiêu này phản ánh khả năng thanh toán của doanh nghiệp không phụ thuộc vào việc bán hàng tồn kho. Tuy nhiên, khi phân tích chỉ tiêu này cần chú ý đến tỷ lệ và khả năng thu hồi của các khoản phải thu. Thông thường,  $K_{hh} = 1$  là tương đối lý tưởng.

#### - **Hệ số thanh toán nhanh:**

$$K_n = \frac{\text{Tiền và các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn (MS 110 + 120)}}{\text{Nợ ngắn hạn (Mã số 310)}} \quad (\text{lần})$$

ý nghĩa: Đây là chỉ tiêu bổ xung cho Hệ số thanh toán ngắn hạn. Chỉ tiêu này phản ánh khả năng thanh toán nhanh, mang tính chất tức thì, ngay lập tức các khoản nợ ngắn hạn của doanh nghiệp mà **không phụ thuộc vào việc thu hồi các khoản phải thu và bán hàng tồn kho**. Thông thường,  $K_n = 0,3 - 0,5$  lần là tương đối đảm bảo. Cũng cần chú ý rằng, nếu hệ số này **quá cao** ( $K_n > 0,5$ ) chứng tỏ hiệu quả sử dụng vốn của doanh nghiệp chưa cao, đó là biểu hiện của tình trạng ứ đọng vốn.

#### - **Hệ số thanh toán lãi vay:**

$$K_l = \frac{\text{Lợi nhuận trước thuế + Lãi vay phải trả}}{\text{Lãi vay}} \quad (\text{lần})$$

## Lãi vay phải trả

ý nghĩa: Chỉ tiêu này phản ánh khả năng trả lãi hàng năm của doanh nghiệp đối với ngân hàng như thế nào.  **$K_1$  càng lớn càng tốt, nó tỷ lệ thuận với hiệu quả sử dụng vốn vay.**

### 2. Nhóm chỉ tiêu về **cơ cấu vốn** (khả năng độc lập về tài chính):

Nhóm chỉ tiêu này phản ánh mức độ ổn định và tự chủ tài chính cũng như khả năng sử dụng vốn vay của doanh nghiệp.

#### - **Hệ số nợ**:

$$H_n = \frac{\text{Nợ phải trả (MS 300)}}{\text{Tổng nguồn vốn (MS 430)}} \times 100\%$$

ý nghĩa: Chỉ tiêu này phản ánh mức độ phụ thuộc về vốn của doanh nghiệp đối với các chủ nợ. Nếu  $H_n$  **càng lớn chứng tỏ sự không an toàn về vốn**, dễ rơi vào tình trạng mất khả năng thanh toán.

#### - **Tỷ suất tự tài trợ**:

$$H_n = \frac{\text{Nguồn vốn chủ sở hữu (MS 400)}}{\text{Tổng nguồn vốn (MS 430)}} \times 100\%$$

ý nghĩa: Chỉ tiêu này phản ánh mức độ **độc lập, tự chủ về vốn** của doanh nghiệp. Nó cho biết trong tổng nguồn vốn hoạt động của doanh nghiệp vốn chủ sở hữu chiếm bao nhiêu phần trăm. Chỉ tiêu này có mối quan hệ tỷ lệ nghịch với **hệ số nợ**

#### - **Tỷ suất tự tài trợ tài sản cố định**:

$$H_{cd} = \frac{\text{Nguồn vốn chủ sở hữu (MS 400)}}{\text{Tài sản cố định và đầu tư dài hạn (MS 200)}} \times 100\%$$

ý nghĩa: Tỷ suất này phản ánh số vốn chủ sở hữu được dùng để trang bị TSCĐ và đầu tư dài hạn. Nếu  $H_{cd} > 1$  chứng tỏ khả năng tài chính vững vàng, ổn định. **Nếu  $H_{cd} < 1$  có nghĩa là một bộ phận tài sản cố định được tài trợ bằng nguồn vốn vay nợ.**

#### - **Tỷ suất đầu tư**:

$$H_{dt} = \frac{\text{Tài sản cố định và đầu tư dài hạn (MS 200)}}{\text{Tổng tài sản (MS 250)}} \times 100\%$$

ý nghĩa: Tỷ suất đầu tư phản ánh tình hình trang bị cơ sở vật chất kỹ thuật, năng lực sản xuất và xu hướng phát triển lâu dài cũng như khả năng cạnh tranh của doanh nghiệp. Tuy nhiên, để kết luận tỷ suất này là tốt hay chưa tốt còn **tùy thuộc vào từng ngành nghề sản xuất kinh doanh và từng giai đoạn cụ thể**. Thông thường, các doanh nghiệp **mới bắt đầu hoạt động hoặc doanh nghiệp sản xuất thì tỷ suất này khá cao.**

#### - **Vốn lưu động thường xuyên**:

$$V_{lx} = \frac{\text{Nợ dài hạn (MS 320)}}{\text{Vốn CSH (MS 400)}} - \frac{\text{Tài sản cố định \& ĐTDH (MS 200)}}{\text{Vốn CSH (MS 400)}}$$

$$= \text{Tài sản lưu động \& ĐTNH} \quad - \quad \text{Nợ ngắn hạn} \\ (MS 100) \quad \quad \quad (MS 310)$$

ý nghĩa: Chỉ tiêu này **rất quan trọng trong việc đánh giá cơ cấu vốn** và sử dụng vốn của doanh nghiệp. Vốn lưu động thường xuyên **phản ánh mức độ an toàn của tài sản lưu động**.  $V_{tx} \geq 0$ .

Nếu  $V_{tx}$  **càng lớn** thì tính **ổn định trong sản xuất kinh doanh càng vững chắc**.

Nếu  $V_{tx} < 0$  chứng tỏ một phần tài sản cố định và đầu tư dài hạn được hình thành bằng nguồn vốn ngắn hạn, đây là biểu hiện của việc **sử dụng vốn sai mục đích và không an toàn**, lành mạnh về mặt tài chính, dễ rơi vào tình trạng mất khả năng thanh khoản.

### 3. Nhóm chỉ tiêu **phản ánh hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh:**

Đây là nhóm chỉ tiêu đặc trưng phản ánh hiệu quả sử dụng vốn và tài sản của doanh nghiệp.

- **Vòng quay vốn lưu động:**

$$V_{vld} = \frac{\text{Doanh thu thuần}}{\text{Tài sản lưu động bình quân}} \quad (\text{Vòng})$$

Trong đó:

$$\text{Tài sản lưu động bình quân} = \frac{\text{TSLĐ đầu kỳ} + \text{TSLĐ cuối kỳ} (MS 100)}{2}$$

ý nghĩa: Chỉ tiêu này phản ánh tốc độ quay vòng vốn lưu động của doanh nghiệp. Hiệu quả sử dụng vốn lưu động tỷ lệ thuận với vòng quay vốn lưu động, nghĩa là nếu  $V_{vld}$  tăng thì hiệu quả sử dụng vốn lưu động tăng và ngược lại.

- **Chu kỳ vốn lưu động** (số ngày một vòng quay vốn lưu động):

$$N_{vld} = \frac{\text{Số ngày trong kỳ}}{V_{vld}} \quad (\text{ngày})$$

ý nghĩa: Chỉ tiêu này phản ánh thời gian trung bình của một vòng quay vốn lưu động. Thời gian luân chuyển (số ngày một vòng quay) vốn lưu động càng ngắn thì tốc độ luân chuyển vốn lưu động càng nhanh và ngược lại. Chu kỳ vốn lưu động phụ thuộc vào đặc điểm từng ngành nghề, lĩnh vực hoạt động sản xuất kinh doanh.

Việc tính toán chu kỳ vốn lưu động một cách chính xác giúp ngân hàng có thể xác định thời hạn cho vay vốn lưu động, đặc biệt quan trọng đối với phương thức cho vay theo hạn mức tín dụng.

Quy ước về Số ngày trong kỳ: 1năm =360 ngày, 1quý =90ngày, 1tháng=30 ngày).

- **Vòng quay hàng tồn kho:**

$$V_{tk} = \frac{\text{Giá vốn hàng bán}}{\text{Hàng tồn kho bình quân}} \quad (\text{vòng})$$

Trong đó:

$$\text{Hàng tồn kho bình quân} = \frac{\text{HTK đầu kỳ} + \text{HTK cuối kỳ (MS 140)}}{2}$$

ý nghĩa: Chỉ tiêu này phản ánh tốc độ quay vòng của lượng hàng tồn kho. Số vòng quay HTK càng cao càng tốt, bởi lẽ khi đó vốn được quay vòng nhanh, hạn chế tình trạng bị ứ đọng vốn, đồng thời tạo được doanh số hàng bán cao. Tuy nhiên, cũng cần lưu ý nếu doanh nghiệp duy trì lượng hàng tồn kho dưới dạng nguyên vật liệu đầu vào, bán thành phẩm để đáp ứng nhu cầu sản xuất hoặc dự trữ hàng tồn kho do dự đoán về giá cả thị trường có thể biến động tăng giảm trong kỳ kế hoạch thì đây là sự dự trữ hợp lý.

- **Chu kỳ hàng tồn kho** (Số ngày một vòng quay hàng tồn kho):

$$N_{tk} = \frac{\text{Số ngày trong kỳ}}{V_{tk}} \quad (\text{ngày})$$

ý nghĩa: Phản ánh số ngày trung bình của một vòng quay hàng tồn kho. Việc tính toán chỉ tiêu này nhằm so sánh với thực tế hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp có phù hợp không.

- **Vòng quay các khoản phải thu**:

$$V_{pt} = \frac{\text{Doanh thu thuần}}{\text{Các khoản phải thu bình quân}} \quad (\text{vòng})$$

Trong đó:

$$\text{Các khoản phải thu bình quân} = \frac{\text{Các KPT đầu kỳ} + \text{Các KPT cuối kỳ (MS 130)}}{2}$$

ý nghĩa: Vòng quay các khoản phải thu **phản ánh tốc độ chuyển đổi các khoản phải thu thành tiền mặt của doanh nghiệp**. Vòng quay các khoản phải thu càng cao càng tốt, bởi lẽ khi đó vốn được thu hồi nhanh, hạn chế tình trạng bị chiếm dụng vốn.

- **Chu kỳ các khoản phải thu** (Số ngày một vòng quay các khoản phải thu):

$$N_{pt} = \frac{\text{Số ngày trong kỳ}}{V_{pt}} \quad (\text{ngày})$$

ý nghĩa: Kỳ thu tiền trung bình phản ánh số ngày trung bình cần thiết để thu được các khoản phải thu.

- **Chu kỳ hoạt động** (Số ngày một chu kỳ hoạt động sản xuất kinh doanh):

$$N_{hd} = N_{tk} + N_{pt} \quad (\text{ngày})$$

ý nghĩa: Chu kỳ sản xuất kinh doanh phản ánh khoảng thời gian trung bình tính từ khâu sản xuất (khi bắt đầu mua nguyên vật liệu đầu vào) cho đến khi thu được



tiền bán hàng. Chu kỳ sản xuất kinh doanh càng ngắn càng chứng tỏ chất lượng và hiệu quả của việc sử dụng vốn lưu động.

- **Vòng quay các khoản phải trả:**

$$V_{ptr} = \frac{\text{Giá vốn hàng bán}}{\text{Các khoản phải trả bình quân}} \quad (\text{Vòng})$$

Trong đó:

$$\text{Các khoản phải trả bình quân} = \frac{\text{Các khoản phải trả đầu kỳ} + \text{Các khoản phải trả cuối kỳ}}{2}$$

Chú ý: Các khoản phải trả được xác định ở đây là phần vốn đi chiếm dụng, bao gồm: Phải trả người bán (mã số 313) và người mua trả tiền trước (mã số 314).

ý nghĩa: Chỉ tiêu này phản ánh **khả năng chiếm dụng vốn của doanh nghiệp** đối với các khách hàng. Nếu vòng quay các khoản phải trả lớn chứng tỏ doanh nghiệp ít đi chiếm dụng vốn, việc thanh toán thường xuyên nhanh chóng. Nếu chỉ tiêu này quá nhỏ (các khoản phải trả lớn), sẽ tiềm ẩn rủi ro về khả năng thanh khoản. Tuy nhiên, cũng cần lưu ý việc chiếm dụng khoản vốn này có thể giúp doanh nghiệp giảm được chi phí về vốn, đồng thời thể hiện uy tín về quan hệ thanh toán đối với nhà cung cấp (*phải trả người bán*) và chất lượng sản phẩm đối với khách hàng (*người mua trả tiền trước*).

- **Chu kỳ các khoản phải trả (số ngày một vòng quay các khoản phải trả):**

$$N_{ptr} = \frac{\text{Số ngày trong kỳ}}{V_{ptr}} \quad (\text{ngày})$$

ý nghĩa: Chỉ tiêu này phản ánh thời gian trung bình của các khoản phải trả, nếu chu kỳ các khoản phải trả ngắn chứng tỏ khả năng thanh toán của doanh nghiệp nhanh và ít đi chiếm dụng vốn. Khi phân tích chỉ tiêu này cần so sánh với thời gian mua hàng chịu do người bán quy định cho doanh nghiệp. Nếu chu kỳ các khoản phải trả lớn hơn thời gian mua chịu được quy định thì việc thanh toán cho người bán sẽ bị chậm trễ, đây là dấu hiệu cho thấy khả năng thanh khoản không đảm bảo.

- **Chu kỳ ngân quỹ:**

$$N_{nq} = N_{hd} - N_{ptr} \quad (\text{ngày})$$

ý nghĩa: Chỉ tiêu này phản ánh khoảng thời gian kể từ khi doanh nghiệp bắt đầu phải trả tiền mua hàng (hết thời gian mua chịu) cho đến khi thu được tiền bán hàng.

#### 4. Nhóm chỉ tiêu sinh lời:

- **Doanh lợi tổng tài sản (ROA):**

$$ROA = \frac{\text{Lợi nhuận sau thuế}}{\text{Tổng tài sản (MS 250)}} \times 100 \%$$

ý nghĩa: Chỉ tiêu này phản ánh khả năng sinh lời của tổng tài sản, cho biết tỷ lệ phần trăm của lợi nhuận sau thuế so với tổng tài sản. Nói cách khác, nó cho biết cứ 100 đồng tài sản thì tạo ra được bao nhiêu đồng lợi nhuận. ROA càng cao càng tốt.

- **Doanh lợi vốn chủ sở hữu:**

$$ROE = \frac{\text{Lợi nhuận sau thuế}}{\text{Vốn chủ sở hữu (MS 400)}} \times 100 \%$$

ý nghĩa: Chỉ tiêu này phản ánh khả năng sinh lời của vốn chủ sở hữu, cho biết tỷ lệ phần trăm của lợi nhuận sau thuế so với vốn chủ sở hữu. Nói cách khác, nó cho biết cứ 100 đồng vốn chủ sở hữu bỏ ra thì thu được bao nhiêu đồng lợi nhuận. ROE càng cao càng tốt.

- **Doanh lợi doanh thu (ROS):**

$$ROS = \frac{\text{Lợi nhuận sau thuế}}{\text{Doanh thu thuần}} \times 100 \%$$

ý nghĩa: Chỉ tiêu này phản ánh năng lực và hiệu quả kinh doanh của doanh nghiệp, cho biết tỷ lệ phần trăm của lợi nhuận sau thuế so với doanh thu thuần. Nói cách khác, nó cho biết **trong 100 đồng doanh thu thì có bao nhiêu đồng lợi nhuận**. ROS càng cao càng tốt.

\* Chú ý: Ngân hàng **đặc biệt quan tâm đến các chỉ tiêu ROA và ROS** vì đây là các chỉ tiêu phản ánh một cách tổng quát nhất về khả năng sinh lời của một đồng vốn đầu tư (của ngân hàng và các chủ nợ khác) cũng như năng lực hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp.

## 5. Nhóm chỉ tiêu đánh giá sự tăng trưởng, phát triển:

- **Tốc độ tăng trưởng tài sản:**

$$T_{ts} = \frac{\text{Tổng tài sản cuối kỳ} - \text{Tổng tài sản đầu kỳ}}{\text{Tổng tài sản đầu kỳ}} \times 100\%$$

-

- **Tốc độ tăng trưởng doanh thu:**

$$T_{dt} = \frac{\text{Doanh thu thuần cuối kỳ} - \text{Doanh thu thuần đầu kỳ}}{\text{Doanh thu đầu kỳ}} \times 100\%$$

-

- **Tốc độ tăng trưởng lợi nhuận ròng (lợi nhuận sau thuế):**

$$T_{ln} = \frac{\text{Lợi nhuận ròng kỳ này} - \text{Lợi nhuận ròng kỳ trước}}{\text{Lợi nhuận kỳ trước}} \times 100\%$$



Các chỉ tiêu này càng cao càng tốt.

**Bảng các chỉ tiêu tài chính cơ bản**

ST T	Chỉ tiêu	Năm n	Năm n+1	Chênh lệch	
				Tuyệt đối	Tương đối %
<b>1.</b>	<b>Nhóm chỉ tiêu thanh toán</b>				
	Khả năng thanh toán nhanh				
	Khả năng thanh toán hiện hành				
	Khả năng thanh toán ngắn hạn				
<b>2.</b>	<b>Nhóm chỉ tiêu hoạt động</b>				
	Vòng quay hàng tồn kho				
	Chu kỳ hàng tồn kho				
	Vòng quay các khoản phải thu				
	Chu kỳ các khoản phải thu				
	Vòng quay vốn lưu động				
	Chu kỳ vốn lưu động				
<b>3.</b>	<b>Mức độ tự chủ tài chính</b>				
	Hệ số nợ				
	Tỷ suất tự tài trợ				
	Tỷ suất tự tài trợ tài sản cố định				
	Tỷ suất đầu tư				
	Vốn lưu động thường xuyên				
<b>4.</b>	<b>Nhóm chỉ tiêu sinh lời</b>				
	Doanh lợi doanh thu (ROS)				

	<i>Doanh lợi tổng tài sản (ROA)</i>				
	<i>Doanh lợi vốn chủ sở hữu (ROE)</i>				

**c. thẩm định tính khả thi của phương án sản xuất kinh doanh, dự án đầu tư:**

- Đối với phương án, dự án sản xuất kinh doanh:
  - + **Đánh giá khả năng cung cấp đầu vào:** Giá cả, phương thức thanh toán, thời gian giao hàng ... (thông qua Hợp đồng mua hàng).
  - + **Năng lực sản xuất của khách hàng:** Trình độ lao động, dây chuyền công nghệ, tính toán các yếu tố chi phí, so sánh với doanh thu dự kiến để xác định được kế hoạch lợi nhuận.
  - + **Khả năng tiêu thụ:** Căn cứ vào hợp đồng tiêu thụ, thị trường truyền thống, hệ thống bán hàng, kết quả bán hàng kỳ trước, giá bán, phương thức thanh toán ... để xác định khả năng đạt được doanh thu dự kiến, từ đó kết luận về hiệu quả kinh tế và khả năng trả nợ.
- Đối với phương án, dự án phục vụ đời sống khả thi: đánh giá khả năng thực hiện của khách hàng, vốn tự có thực tế tham gia, nguồn thu nhập sử dụng để trả nợ, kế hoạch trả nợ phù hợp với nguồn thu thực tế.

Căn cứ vào phương án vay vốn (đối với cho vay ngắn hạn) hoặc dự án đầu tư (đối với cho vay trung dài hạn) để xác định phương thức cho vay phù hợp với nhu cầu, mục đích sử dụng và khả năng trả nợ của khách hàng.

**I. Cho vay ngắn hạn:** Là các khoản vay có thời hạn **cho vay đến 12 tháng**.

Trong thể loại cho vay ngắn hạn có nhiều phương thức cho vay, tuy nhiên sau đây chỉ đề cập đến 3 phương thức cho vay phổ biến, thông dụng là Chiết khấu giấy tờ có giá, Cho vay từng lần (hay còn gọi là cho vay theo món) và Cho vay theo Hạn mức tín dụng.

**I. Chiết khấu giấy tờ có giá (GTCG):**

- Chiết khấu GTCG là **nghiệp vụ tín dụng ngắn hạn**, trong đó khách hàng **chuyển nhượng quyền sở hữu GTCG chưa đến hạn** cho SeABank để nhận một khoản tiền bằng mức chiết khấu của GTCG trừ đi lãi chiết khấu.
- Các loại GTCG thực hiện chiết khấu:
  - + **Trái phiếu**, công trái, tín phiếu kho bạc.
  - + **Chứng chỉ tiền gửi:** Sổ tiết kiệm, Sổ tiền gửi, kỳ phiếu ngân hàng ...
  - + **Bộ chứng từ không huỷ ngang**, có bảo hiểm, thanh toán qua SeABank.
  - + **Thương phiếu:** Hối phiếu, lệnh phiếu.

- + **Các loại GTCG khác** do SeABank quy định trong từng thời kỳ hoặc do **Tổng Giám đốc** quyết định trong từng trường hợp cụ thể.
- **Điều kiện đối với GTCG dùng để chiết khấu:**
  - + **Được phát hành hợp pháp** và có **xác nhận của người có thẩm quyền** của đơn vị phát hành.
  - + Còn **trong hạn thanh toán**.
  - + **Được bảo toàn mệnh giá** và có **khả năng chuyển nhượng, cầm cố, bảo lãnh**.
- **Thời hạn chiết khấu:** Là thời gian thanh toán còn lại của GTCG, nhưng **tối thiểu là 20 ngày và tối đa là 90 ngày**. Các trường hợp khác do Tổng Giám đốc quyết định.
- **Lãi suất chiết khấu:** Do **Tổng Giám đốc** quy định từng thời kỳ. Thông thường áp dụng bằng lãi suất cho vay có đảm bảo bằng các GTCG.
- **Các xác định chiết khấu GTCG:**
  - + **Mức chiết khấu:** Là số tiền SeABank nhận chiết khấu, được tính như sau:

$$M = M1 + M2$$

Trong đó:  $M1$ : là mệnh giá ghi trên GTCG.

$M2$ : là tiền lãi được hưởng tính đến ngày đáo hạn của GTCG.

- + **Số tiền SeABank trả cho khách hàng:**

$$T = M - M \times T \times I$$

Trong đó:  $T$ : là thời hạn chiết khấu (ngày).

$I$ : lãi suất chiết khấu.

Lưu ý đối với trường hợp **chiết khấu bộ chứng từ thanh toán L/C xuất khẩu**: cán bộ tín dụng còn phải **căn cứ vào kết quả kiểm tra của Phòng Thanh toán quốc tế** về: tính chính xác, hợp lệ và đầy đủ của bộ chứng từ L/C; về uy tín và năng lực của Ngân hàng mở L/C trong thanh toán quốc tế và L/C có phải là L/C huỷ ngang hay không. Kết quả kiểm tra của Phòng Thanh toán quốc tế phải được lập thành văn bản và Phòng Thanh toán quốc tế phải chịu trách nhiệm về kết quả kiểm tra này.

## 2. Cho vay từng lần (cho vay theo món)

- Là phương thức cho vay mà mỗi lần vay vốn, khách hàng và SeABank thực hiện các thủ tục vay vốn cần thiết và ký kết Hợp đồng tín dụng. Từng khoản vay là một hợp đồng tín dụng và gắn với một phương án sử dụng vốn.
- **Đối tượng áp dụng:** Khách hàng có quan hệ không thường xuyên, nguồn thu không ổn định và một số nhu cầu vay từng lần khác.
- **Đối tượng cho vay:** Cho vay vốn lưu động nhằm bù đắp thiếu hụt tài chính tạm thời, cho vay bên thi công để hoàn thành các hạng mục công trình xây dựng, cho vay tiêu dùng ...
- **Cách xác định nhu cầu vay vốn:**

$$\begin{array}{l} \text{Nhu cầu vay} \\ \text{Ngân hàng} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Tổng chi phí} \\ \text{cần thiết cho} \\ \text{sản xuất kinh} \\ \text{doanh trong kỳ} \end{array} - \begin{array}{l} \text{Vốn tự} \\ \text{có} \end{array} - \begin{array}{l} \text{Vốn khác} \end{array}$$

Trong đó:

- + *Tổng chi phí cần thiết cho sản xuất kinh doanh trong kỳ: Là tập hợp tất cả các chi phí hợp lý cần thiết cho hoạt động sản xuất kinh doanh trong 1 kỳ (thường là 03 tháng/06 tháng/01 năm).*
- + *Vốn tự có: Là phần vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp tham gia vào phương án sản xuất kinh doanh.*
- + *Vốn khác: Bao gồm vốn vay của các Tổ chức tín dụng khác, vốn uỷ thác, các khoản vốn chiếm dụng như người mua trả tiền trước, phải trả cho người bán, các khoản vay nợ khác ....*
- *Thời hạn cho vay: Là thời hạn tính từ khi khách hàng bắt đầu nhận tiền vay cho đến khi hoàn trả đầy đủ gốc và lãi tiền vay. Thời hạn cho vay tối đa là 12 tháng.*
- *Việc giải ngân có thể được thực hiện nhiều lần nhưng tổng doanh số cho vay không vượt quá số tiền cho vay và thời hạn trả nợ cuối cùng của các lần giải ngân này không vượt quá thời hạn cho vay.*

*Việc xác định thời hạn trả nợ căn cứ vào chu kỳ sản xuất kinh doanh hoặc khả năng thu tiền tại thời điểm gần nhất của khách hàng.*

**Thí dụ:** Ngày 01/06/2004, SeABank ký Hợp đồng tín dụng với Doanh nghiệp A trong đó cam kết cho vay **10** tỷ đồng trong thời hạn 01 năm kể từ ngày ký Hợp đồng tín dụng để thực hiện đóng mới tàu chở hàng theo đơn đặt hàng của Doanh nghiệp B. Lần giải ngân đầu tiên vào ngày 05/06/2004 với số tiền **3** tỷ đồng để thanh toán tiền mua thép đóng tàu. Lần giải ngân thứ hai vào ngày 02/08/2004 với số tiền là **5** tỷ đồng để thanh toán tiền nhập khẩu máy chính. Ngày 15/10/2004 Doanh nghiệp A thu được **2** tỷ tiền tạm ứng của Doanh nghiệp B hoàn trả cho SeABank.

(Lúc này, mặc dù dư nợ chỉ còn lại **6** tỷ nhưng tổng doanh số đã phát vay là **8** tỷ đồng, Doanh nghiệp A chỉ còn được phép rút **2** tỷ để thực hiện việc đóng tàu). Ngày 08/03/2005, Doanh nghiệp A có nhu cầu giải ngân **2** tỷ để thanh toán tiền lắp đặt các nghi khí hàng hải cho tàu và trả lương công nhân.

Như vậy, thời hạn trả nợ cuối cùng đối với các khoản vay này (tổng số dư nợ **8** tỷ) là ngày 01/06/2005.

### 3. Cho vay theo Hạn mức tín dụng:

- *Cho vay theo Hạn mức tín dụng: Là phương thức cho vay mà SeABank cam kết cấp cho khách hàng một Hạn mức tín dụng (mức dư nợ tối đa) và được duy trì trong một khoảng thời gian nhất định (không quá 01 năm).*
- *Đối tượng áp dụng: Khách hàng có nhu cầu vay vốn lưu động thường xuyên, tình hình sản xuất kinh doanh ổn định, vòng quay vốn lưu động nhanh, quan hệ lâu dài và có uy tín đối với SeABank.*
- *Cách xác định nhu cầu vay vốn:*

$$\begin{array}{l} \text{Nhu cầu vay} \\ \text{ngân hàng} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Nhu cầu vốn lưu} \\ \text{động trong kỳ} \end{array} - \text{Vốn tự có} - \text{Vốn khác (nếu có)}$$

**Trong đó:**

$$\begin{array}{l} \text{Nhu cầu vốn lưu} \\ \text{động trong kỳ} \end{array} = \frac{\text{Tổng chi phí cần thiết cho sản xuất kinh doanh trong kỳ}}{\text{Vòng quay vốn lưu động kỳ trước}}$$

$$\text{Vòng quay vốn lưu động kỳ trước} = \frac{\text{Doanh thu thuần kỳ trước}}{\text{Tài sản lưu động bình quân kỳ trước}}$$

$$\text{Tài sản lưu động bình quân trong kỳ} = \frac{\text{Tài sản lưu động đầu kỳ} + \text{Tài sản lưu động cuối kỳ}}{2}$$

- *Thời hạn duy trì hạn mức tín dụng (thời hạn giải ngân): Là thời hạn doanh nghiệp được phép rút vốn (giải ngân), thời hạn này có hiệu lực tối đa là 12 tháng và không nhất thiết phải trùng với năm tài chính (31/12 năm nay đến 31/12 năm sau)*
- *Kỳ hạn trả nợ (Thời hạn cho vay): Là khoảng thời gian cho vay tối đa đối với mỗi khoản rút vốn của khách hàng và được xác định cụ thể trên từng **Giấy nhận nợ**. Việc xác định kỳ hạn trả nợ đối với mỗi lần giải ngân phù hợp với chu kỳ hoạt động sản xuất kinh doanh và khả năng trả nợ của khách hàng nhưng tối đa không quá 12 tháng.*

*Thông thường, kỳ hạn trả nợ được xác định bằng chu kỳ vốn lưu động hoặc chu kỳ sản xuất kinh doanh hoặc chu kỳ ngân quỹ. Ngoài ra, Kỳ hạn trả nợ cũng có thể được xác định như sau:*

$$\text{Kỳ hạn trả nợ} = \frac{\text{Số ngày trong kỳ}}{\text{Vòng quay vốn tín dụng}}$$

*Trong đó:*

$$\text{Vòng quay vốn tín dụng} = \frac{\text{Tổng doanh số trả nợ kỳ trước}}{\text{Dư nợ bình quân kỳ trước}}$$

*Cũng cần lưu ý kỳ hạn trả nợ thường không vượt quá 6 tháng. Trường hợp chu kỳ vốn lưu động dài thì nên áp dụng cho vay từng lần.*

- *Thời hạn cho vay trên từng **Giấy nhận nợ** có thể vượt quá thời hạn duy trì Hạn mức tín dụng.*

**Thí dụ:** Ngày 19/05/2004, SeABank đồng ý cấp cho Doanh nghiệp A

- Hạn mức tín dụng là: **10** tỷ đồng.
- Thời hạn duy trì hạn mức là 1 năm: từ 19/05/2004 đến 19/05/2005.
- Kỳ hạn trả nợ đối với mỗi khoản vay tối đa là: **06** tháng.

Tại thời điểm 18/02/2005, dư nợ của Doanh nghiệp A là **6,5** tỷ đồng, Doanh nghiệp làm đơn xin vay tiếp 3,5 tỷ đồng. Theo tính toán, khoản vay này phải sau 05 tháng mới có nguồn thu để trả nợ. Như vậy, thời hạn trả nợ cuối cùng đối với khoản vay 3,5 tỷ đồng này được ghi trên **Giấy nhận nợ** là ngày 18/07/2005.

Đến 19/05/2005, nếu Hạn mức tín dụng được gia hạn hoặc ký Hạn mức tín dụng mới thì toàn bộ số dư nợ còn lại được tính tiếp trong hạn mức tín dụng mới. Trường hợp không gia hạn và không ký Hạn mức tín dụng mới thì cũng không cần phải tiến hành thêm các thủ tục khác, khi đó việc trả nợ vẫn thực hiện theo **Hợp đồng tín dụng** đã ký và các **Giấy nhận nợ** còn dư nợ.

## II. Cho vay trung dài hạn:



- Cho vay trung hạn là các khoản vay có thời hạn từ trên 12 tháng đến 60 tháng.
- Cho vay dài hạn là các khoản vay có thời hạn từ trên 60 tháng trở lên.

Thẩm định dự án đầu tư là quá trình xem xét, đánh giá một cách khách quan, toàn diện các nội dung cơ bản liên quan, ảnh hưởng đến trực tiếp đến tính khả thi và khả năng hoàn trả vốn đầu tư của dự án để phục vụ cho việc xem xét, quyết định cho khách hàng vay vốn thực hiện dự án đầu tư.

Việc thẩm định dự án đầu tư sẽ tập trung chủ yếu vào phân tích, đánh giá về khía cạnh hiệu quả tài chính và khả năng trả nợ. Các khía cạnh khác như hiệu quả về mặt xã hội hay hiệu quả kinh tế nói chung cũng cần được xem xét tới tùy theo đặc điểm, yêu cầu của từng dự án cụ thể.

**Các nội dung chính khi thẩm định dự án đầu tư, bao gồm:**

### **1. Đánh giá sơ bộ theo các nội dung chính của dự án.**

- Mục tiêu của dự án và sự cần thiết đầu tư dự án.
- Quy mô vốn đầu tư:
  - + Tổng vốn đầu tư hoặc tổng dự toán và cơ cấu phân bổ tổng vốn đầu tư (xây lắp, máy móc thiết bị, chi phí khác ...).
  - + Nguồn vốn đầu tư (vốn chủ sở hữu, vốn được cấp, vốn vay, vốn liên doanh liên kết, vốn huy động khác ...). Cần lưu ý tính khả thi của từng nguồn vốn hợp thành và tiến độ tham gia của các nguồn vốn vào giai đoạn nào của dự án.

### **2. Phân tích thị trường và khả năng tiêu thụ sản phẩm:**

- Nhu cầu cung cấp sản phẩm, dự báo nhu cầu tương lai.
- Nguồn cung cấp đầu vào của dự án.
- Khả năng cạnh tranh sản phẩm và các đối thủ cạnh tranh
- Phương thức tiêu thụ và mạng lưới phân phối.

### **3. Thẩm định về phương diện kỹ thuật của dự án:**

- Quy mô sản xuất: Công suất thiết kế, giải pháp công nghệ, cơ cấu sản phẩm.
- Dự kiến tiến độ triển khai dự án và tính hợp lý về việc thực hiện.

### **4. Phân tích rủi ro và các biện pháp phòng ngừa rủi ro:**

- Khả năng rủi ro:
  - + Rủi ro cơ chế chính sách và môi trường kinh tế vĩ mô: Ưu đãi đầu tư, chính sách thuế, lạm phát, tỷ giá ...
  - + Rủi ro xây dựng, hoàn thiện: Không đúng thời hạn, không phù hợp với các thông số tiêu chuẩn ...
    - + Rủi ro thị trường và nhà cung cấp.
    - + Rủi ro về kỹ thuật, vận hành, bảo trì.
    - + Các loại rủi ro khác.
- Các biện pháp phòng ngừa rủi ro.

### **5. Phân tích về phương diện tài chính và tính hiệu quả của dự án:**

#### **5.1. Thẩm định về phương diện tài chính:**

Thẩm định về phương diện tài chính thực chất là thẩm định về chi phí sản xuất kinh doanh, doanh thu và lợi nhuận hàng năm của dự án, từ đó đánh giá tính hiệu quả của dự án đầu tư.

Việc xác định chi phí sản xuất kinh doanh hàng năm của dự án trước hết căn cứ vào giá thành sản phẩm. Cán bộ thẩm định cần đi sâu kiểm tra tính đầy đủ của các yếu tố chi phí trong giá thành sản phẩm. Các định mức sản xuất, mức tiêu hao nguyên vật liệu trên một đơn vị sản phẩm, đơn giá ... có hợp lý không?

Đối với doanh thu của dự án, cũng cần xác định rõ theo từng năm dự kiến. Lưu ý cần tính toán đầy đủ các nguồn thu như: Doanh thu từ sản phẩm chính, sản phẩm phụ, các nguồn thu khác.

Trên cơ sở các số liệu tài chính về chi phí cũng như doanh thu dự tính, Cán bộ tín dụng lập bảng thông số và các bảng tính trung gian (bảng tính doanh thu, bảng tính chi phí và bảng tính khấu hao) để thuận tiện cho việc theo dõi và phân tích.

### **Bảng thông số**

<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Đơn vị</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Diễn giải</b>
1. Sản lượng, doanh thu: - Công suất thiết kế - Công suất hoạt động - Giá bán			
2. Chi phí hoạt động - Định mức nguyên vật liệu - Giá mua - Chi phí nhân công - Chi phí quản lý - Chi phí bán hàng ....			
3. Chi phí đầu tư: - Chi phí xây dựng nhà xưởng - Chi phí thiết bị. - Chi phí đầu tư khác - Thời gian khấu hao, phân bổ chi phí			
4. Nguồn tài trợ: - Số tiền vay - Thời gian vay - Lãi suất vay.			
5. Các thông số khác			

Ghi chú: Phần diễn giải để giải thích nguồn hay lý do đưa ra thông số.

Việc lập Bảng thông số và các bảng tính trung gian được thực hiện trước khi bắt tay vào tính toán, các thông số phát sinh được bổ sung song song trong quá trình tính toán cho đến khi hoàn chỉnh.

### **Bảng tính trung gian**

#### **Bảng 1: Bảng tính chi phí**

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Năm 1</i>	<i>Năm 2</i>	<i>Năm 3...</i>
<i>Nguyên vật liệu chính</i>			
<i>Nguyên vật liệu phụ</i>			
<i>Chi phí nhân công, BHXH, BHYT</i>			
<i>Chi phí bán hàng</i>			
<i>Chi phí quản lý</i>			
<i>Chi phí thuê đất</i>			
<i>Chi phí điện, nước, điện thoại</i>			
<i>Chi trả lãi vay</i>			
<i>Chi phí khác</i>			
<b><i>Tổng cộng chi phí</i></b>			

**Bảng 2: Bảng tính doanh thu**

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Năm 1</i>	<i>Năm 2</i>	<i>Năm 3...</i>
<i>Công suất thiết kế</i>			
<i>Sản lượng dự tính</i>			
<i>Giá bán dự tính</i>			
<b><i>Doanh thu dự tính</i></b>			

**Bảng 3: Bảng tính khấu hao**



Chỉ tiêu	Năm 1	Năm 2	Năm 3...
<b>1. Nhà xưởng:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nguyên giá</li> <li>- Đầu tư thêm trong kỳ</li> <li>- Khấu hao trong kỳ</li> <li>- Khấu hao lũy kế</li> <li>- Giá trị còn lại cuối kỳ</li> </ul>			
<b>2. Máy móc, thiết bị:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nguyên giá</li> <li>- Đầu tư thêm trong kỳ</li> <li>- Khấu hao trong kỳ</li> <li>- Khấu hao lũy kế</li> <li>- Giá trị còn lại cuối kỳ</li> </ul>			
<b>3. Chi phí đầu tư khác:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nguyên giá</li> <li>- Đầu tư thêm trong kỳ</li> <li>- Khấu hao trong kỳ</li> <li>- Khấu hao lũy kế</li> <li>- Giá trị còn lại cuối kỳ</li> </ul>			
<b>4. Tổng cộng</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nguyên giá</li> <li>- Đầu tư thêm trong kỳ</li> <li>- Khấu hao trong kỳ</li> <li>- Khấu hao lũy kế</li> <li>- Giá trị còn lại cuối kỳ</li> </ul>			

## 5.2. Thẩm định tính hiệu quả của dự án:

Để đánh giá tính hiệu quả của dự án đầu tư, Cán bộ tin dụng cần lập bảng tính toán các chỉ tiêu tài chính cơ bản như NPV, IRR, ROI,  $T_{hv}$  .... Từ đó so sánh với các doanh nghiệp, các dự án khác cùng ngành nghề và lĩnh vực hoạt động tương tự hoặc các chỉ tiêu phổ biến trên thị trường để kết luận tính khả thi và hiệu quả của dự án đầu tư.

### Bảng chỉ số tài chính phản ánh hiệu quả và khả thi của dự án

Chỉ tiêu
ROI : Doanh lợi tổng vốn đầu tư.

$T_{hv}$ : Thời gian hoàn vốn đầu tư
NPV : Giá trị hiện tại ròng của dự án
IRR : Tỷ suất thu hồi vốn nội bộ

Đối với các dự án đầu tư dài hạn, việc tính toán hiệu quả kinh tế của các dự án dựa trên cơ sở xác định giá trị hiện tại ròng (NPV) và tỷ suất thu hồi vốn nội bộ (IRR) về cơ bản đã phản ánh trung thực tình hình tài chính và tính khả thi của dự án.

Nhưng đối với các dự án cho vay vốn trung hạn để sửa chữa máy móc thiết bị, mua sắm phương tiện vận tải, lắp đặt thêm dây chuyền ... thì việc xác định NPV và IRR gặp tương đối khó khăn và phức tạp. Vì vậy, đối với trường hợp này, thực tế thường sử dụng các công cụ tài chính để đánh giá là ROI và  $T_{hv}$ , vừa đơn giản vừa đảm bảo chất lượng.

### 5.2.1. Doanh lợi vốn đầu tư: ROI

$$ROI = \frac{\text{Lợi nhuận sau thuế}}{\text{Tổng vốn đầu tư}} \times 100 \%$$

ý nghĩa: ROI phản ánh khả năng sinh lời của tổng vốn đầu tư vào dự án, nói cách khác, nó cho biết 100 đồng vốn đầu tư dự kiến sẽ thu được bao nhiêu đồng lợi nhuận ròng.

Chỉ số này càng cao chứng tỏ vốn đầu tư càng có hiệu quả về mặt tài chính.

Lưu ý: ROI có nhược điểm là **đánh giá hiệu quả đầu tư không chính xác** bởi khó xác định được lợi nhuận điển hình của một năm đại diện cho các năm hoạt động của dự án. Do đó, để xác định lợi nhuận sau thuế, thông thường lấy bình quân các năm trong vòng đời của dự án. Cũng có thể lấy một năm làm đại diện khi dự án đi vào hoạt động ổn định.

### 5.2.2. Thời gian hoàn vốn đầu tư: $T_{hv}$

- Thời gian hoàn vốn đầu tư là thời gian mà tổng vốn đầu tư vào tài sản cố định được thu lại bằng lợi nhuận ròng và khấu hao cơ bản hàng năm.
- Công thức xác định:

$$T_{hv} = \frac{\text{Tổng vốn đầu tư}}{\text{Khấu hao cơ bản} + \text{Lợi nhuận ròng}}$$

- Thời gian hoàn vốn đầu tư phải nhỏ hơn vòng đời của dự án thì mới bảo đảm hiệu quả về mặt tài chính.

### 5.2.3. Giá trị hiện tại ròng của dự án: NPV

- Giá trị hiện tại ròng là hiệu số giữa tổng giá trị thu nhập ròng qua các năm và tổng số vốn đầu tư của dự án.
- Công thức xác định:

$$n \qquad n$$

$$NPV = \sum_{i=0} B_i (1+r)^i - \sum_{i=0} C_i (1+r)^i$$

Trong đó:

- +  $B_i$  – là dòng tiền vào (thu) của dự án năm thứ  $i$  : Bao gồm khấu hao cơ bản, lãi vay vốn cố định và lợi nhuận ròng qua các năm.
- +  $C_i$  – là dòng tiền ra (chi) của dự án năm thứ  $i$  : Bao gồm vốn đầu tư chi ra trong các năm theo tiến độ của dự án và các khoản sửa chữa lớn tài sản cố định theo định kỳ.
- +  $r$  – là lãi suất chiết khấu : Thường được xác định bằng lãi suất bình quân của các nguồn vốn tham gia vào dự án.

+  $n$  – là thời gian của vòng đời dự án.

- Dự án có tính khả thi chỉ khi:  $NPV > 0$ .
- Chú ý: Trong khi tính toán NPV, nếu vốn đầu tư được thực hiện trong nhiều năm (dòng tiền ra) thì giá trị của vốn đầu tư cũng phải quy về năm gốc (năm hiện tại). Để tiện tính NPV, thường sử dụng các bảng niên kim tính sẵn (xem phần phụ lục) hoặc sử dụng công thức hàm tài chính trong bảng tính EXCEL (phương pháp phổ biến hiện nay).

### 5.2.3. Tỷ suất hoàn vốn nội bộ: IRR

- Tỷ suất hoàn vốn nội bộ là lãi suất chiết khấu mà tại đó giá trị hiện tại ròng của dự án bằng 0 ( $NPV = 0$ ).
- Công thức xác định:

$$IRR = r1 + (r2 - r1) \frac{NPV1}{NPV1 - NPV2}$$

- Phương pháp tính IRR:

+ Bước 1: - Tự chọn một lãi suất tùy ý để tính NPV.

- Nếu NPV dương thì tính lại NPV bằng một lãi suất chiết khấu lớn hơn để có một NPV mới, nếu NPV vẫn dương thì tiếp tục tăng lãi suất chiết khấu lên sao cho thu được giá trị dương của NPV dần tiến đến 0.

- NPV dương gần bằng 0 này được ký hiệu là NPV1, lãi suất chiết khấu tương ứng ký hiệu là r1.

+ Bước 2: - Tiếp tục tăng lãi suất chiết khấu để tính NPV để đạt được một NPV âm. Nếu NPV âm đó lớn thì giảm lãi suất chiết khấu cho đến khi có đạt được một NPV âm gần tới 0.

- NPV âm gần bằng 0 này ký hiệu là NPV2, lãi suất chiết khấu tương ứng ký hiệu là r2.

**Chú ý:** Để có IRR tương đối chính xác thì :  $r2 - r1 \leq 5\%$

+ Bước 3: Sử dụng công thức trên để tính IRR.

- Dự án được lựa chọn để đầu tư phải có IRR lớn hơn lãi suất cho vay trung dài hạn hiện tại của SeABank. Nếu nhỏ hơn hoặc bằng thì việc đầu tư sẽ không có hiệu quả kinh tế, khi đó gửi tiền vào ngân hàng sẽ có lợi hơn.

- IRR càng cao chứng tỏ hiệu quả tài chính của dự án càng lớn.

## 6. Xác định mức cho vay và thời hạn cho vay:

### 6.1. Mức cho vay:

$$\text{Mức cho vay} = \frac{\text{Tổng nhu cầu vốn đầu tư} - \text{Vốn tự có} - \text{Vốn khác (nếu có)}}{1}$$

**6.2. Thời hạn cho vay:** là khoảng thời gian được xác định kể từ khi DN nhận món vay đầu tiên cho đến khi trả hết nợ Ngân hàng.

$$\text{Thời hạn cho vay} = \text{Thời hạn ân hạn} + \text{Thời hạn trả nợ}$$

Trong đó:

$$\text{Thời hạn ân hạn} = \text{Thời gian XD/CB công, lắp đặt} + \text{Thời gian vận hành thử}$$

Thời hạn trả nợ là khoảng thời gian được tính kể từ khi DN trả món nợ đầu tiên cho đến khi trả hết nợ Ngân hàng.

$$\text{Thời hạn trả nợ} = \frac{\text{Mức cho vay}}{\text{Khấu hao TSCĐ hình thành từ vốn vay} + \text{Lợi nhuận ròng dùng trả nợ} + \text{Nguồn khác (nếu có)}}$$

Trong đó:

$$\begin{aligned} \text{Khấu hao TSCĐ hình thành từ vốn vay} &= \text{Giá trị TSCĐ đầu tư bằng vốn vay} \times \text{Tỷ lệ KHCB TSCĐ} \\ &= \text{Giá trị TSCĐ} \times \text{Tỷ lệ KHCB TSCĐ} \end{aligned}$$

**Nguồn khác (nếu có):** là các nguồn vốn hợp pháp khác của DN để trả nợ. Chẳng hạn các khoản thu từ các tài sản sinh lợi khác của DN, vốn góp dự tính...

## D. Thẩm định về tài sản đảm bảo tiền vay:

Khi cho vay, để bảo đảm bên vay phải thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ đã cam kết, SeABank có quyền yêu cầu người vay phải cầm cố, thế chấp tài sản thuộc quyền sở hữu của mình hoặc được bên thứ 3 bảo lãnh bằng tài sản theo quy định của pháp luật. Trường hợp cho vay tín chấp khách hàng phải đáp ứng đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật và của SeABank.

### I. Các biện pháp bảo đảm tiền vay:

#### 1. Các hình thức cho vay có bảo đảm bằng tài sản:

**Cầm cố tài sản:** Là việc khách hàng sử dụng tài sản là động sản thuộc sở hữu của mình để thực hiện nghĩa vụ trả nợ đối với SeABank.

**Thế chấp tài sản:** Là việc khách hàng dùng tài sản là bất động sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ đối với SeABank.

**Bảo lãnh bằng tài sản:** Là việc người thứ 3 (gọi là bên bảo lãnh) sử dụng tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo lãnh cho khách hàng vay vốn tại SeABank (gọi là bên được bảo lãnh), nếu khi đến thời hạn mà bên được bảo lãnh không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ đối với SeABank.

**Cầm cố/thế chấp bằng tài sản hình thành từ vốn vay:** Là việc khách hàng vay vốn sử dụng tài sản hình thành sau thời điểm ký kết giao dịch cầm cố/thế chấp (tài sản này được hình thành từ một phần hoặc toàn bộ vốn vay của SeABank) và sẽ thuộc quyền sở hữu của bên vay vốn để cầm cố/thế chấp cho SeABank.

Bảo đảm tiền vay bằng các tài sản khác theo quy định của pháp luật.

- 2. Cho vay không có bảo đảm bằng tài sản:** Là việc cho vay dựa trên cơ sở uy tín của khách hàng đối với SeABank.

## **II. Cho vay có bảo đảm bằng tài sản:**

### **1. Tài sản cầm cố:**

#### **Phân loại tài sản cầm cố:**

- Vàng bạc, đá quý, kim khí quý
- Phương tiện vận tải
  - + Phương tiện đang lưu hành
  - + Phương tiện chưa đăng ký lưu hành
- Các loại xe, máy chuyên dùng thi công đường bộ.
- Máy móc, thiết bị, dây chuyền sản xuất
- Hàng hoá, nguyên vật liệu.
- Trái phiếu; cổ phiếu; tín phiếu; kỳ phiếu; chứng chỉ tiền gửi; sổ tiết kiệm; thương phiếu; bộ chứng từ thanh toán L/C không huỷ ngang có bảo hiểm và thanh toán qua SeABank; số dư trên tài khoản tiền gửi tại tổ chức tín dụng bằng tiền Việt Nam và ngoại tệ.
- Quyền tài sản phát sinh từ: Quyền tác giả; quyền sở hữu công nghiệp; quyền đòi nợ; quyền được nhận số tiền bảo hiểm; quyền đối với phần vốn góp trong doanh nghiệp; quyền khai thác tài nguyên; các quyền tài sản khác phát sinh từ hợp đồng hoặc các căn cứ pháp lý khác.

### **1.2. Điều kiện đối với tài sản cầm cố:**

#### **a. Vàng bạc, đá quý, kim khí quý:**

- SeABank chỉ nhận cầm cố vàng miếng, đá quý làm tài sản đảm bảo. Không nhận vàng trang sức, vàng mỹ nghệ, vàng nguyên liệu và đá quý khó xác định về chất lượng và giá trị.
- Các loại vàng sau được phép nhận cầm cố:

- Vàng mang nhãn hiệu SJC, PNJ, Bông lúa do Công ty vàng bạc đá quý Sài Gòn, Công ty vàng bạc đá quý Phú Nhuận, Công ty vàng bạc ACB sản xuất. Đối với loại vàng này SeABank có thể tự kiểm định hoặc thuê các cơ quan chuyên ngành kiểm định (nếu cần thiết).
- Vàng mang nhãn hiệu khác hoặc không mang nhãn hiệu, đá quý các loại như kim cương, ruby, saphia, emerald có thể xác định và chuẩn hoá về chất lượng và giá trị tùy từng trường hợp cụ thể Hội đồng quản trị sẽ xem xét quyết định. Đối với các loại vàng và đá quý này thì phải thuê các cơ quan chuyên ngành kiểm định. Các trường hợp thuê cơ quan chuyên ngành kiểm định thì phí kiểm định do khách hàng chịu.
- Điều kiện đối với giấy tờ sở hữu: Loại tài sản này không bắt buộc phải có đầy đủ giấy tờ chứng minh quyền sở hữu, giấy tờ chứng minh quyền sở hữu có thể chỉ là Hoá đơn thanh toán, tùy thuộc vào từng đối tượng quy định dưới đây:
  - Bên cầm cố là thể nhân thì có thể hoặc không có giấy tờ chứng minh quyền sở hữu tài sản. Trường hợp không có, bên cầm cố phải cam kết hoàn toàn chịu trách nhiệm về nguồn gốc và quyền sở hữu hợp pháp tài sản đem cầm cố.
  - Bên cầm cố là pháp nhân thì phải có giấy tờ chứng minh quyền sở hữu, giấy tờ chứng minh quyền sở hữu là Hợp đồng mua bán, Hoá đơn thanh toán hay các chứng từ chứng minh việc thanh toán mua tài sản.

#### b. Phương tiện vận tải:

##### b.1. Phương tiện vận tải đang lưu hành

- Điều kiện đối với tài sản cầm cố:

SeABank chỉ nhận cầm cố ô tô, máy bay, tàu biển là các phương tiện vận tải pháp luật quy định bắt buộc phải đăng ký quyền sở hữu. Điều kiện đối với tài sản này như sau:

- Đối với ô tô: SeABank chỉ nhận cầm cố các loại ô tô mới hoặc đã qua sử dụng nhưng chất lượng còn lại trên 80% hoặc vẫn đang còn được lưu hành và thời gian được phép sử dụng còn trên 05 năm.
- Đối với máy bay, tàu biển: Phải là các phương tiện vẫn còn đang lưu hành, tại thời điểm cầm cố được cơ quan đăng kiểm xác định chất lượng và thời gian được phép sử dụng còn trên 5 năm.

- Điều kiện đối với giấy tờ sở hữu:

Loại tài sản này bắt buộc phải có giấy tờ chứng minh quyền sở hữu, bên cầm cố phải xuất trình các giấy tờ chứng minh quyền sở hữu sau:

- Giấy chứng nhận đăng ký.
- Giấy phép lưu hành.
- Giấy chứng nhận chất lượng do cơ quan đăng kiểm cấp.
- Giấy chứng nhận bảo hiểm.
- Hợp đồng mua bán, hoá đơn tài chính (nếu có).
- Các giấy tờ khác theo quy định của pháp luật.

##### b.2. Phương tiện chưa đăng ký lưu hành

- Điều kiện đối với tài sản cầm cố:

- Đối với ô tô: SeABank chỉ nhận cầm cố các loại ô tô mới 100%; ô tô nhập khẩu đã qua sử dụng nhưng chất lượng còn lại (thông thường là 80%) được pháp luật cho phép lưu hành.



- Đối với xe máy: là các loại xe mới 100% được nhập khẩu dưới dạng CKD hoặc IKD. Các loại xe này phải có chất lượng phù hợp với thị hiếu và khả năng của người tiêu dùng và dễ tiêu thụ trên thị trường. SeABank chỉ nhận cầm cố lô hàng, không nhận cầm cố đơn chiếc.
  - Đối với máy bay, tàu biển: được phép lưu hành. Tại thời điểm cầm cố phải được cơ quan đăng kiểm xác định chất lượng và thời gian sử dụng còn trên 5 năm.
- Điều kiện đối với giấy tờ sở hữu:
 

Loại tài sản này bắt buộc phải có đầy đủ giấy tờ cần thiết xuất trình khi đi đăng ký quyền sở hữu như:

    - Đối với phương tiện có nguồn gốc nhập khẩu: Tờ khai hải quan, Tờ khai nguồn gốc; Hợp đồng ngoại; Bộ chứng từ nhập khẩu; Giấy chứng nhận chất lượng (đối với phương tiện đã qua sử dụng).
    - Đối với phương tiện được lắp ráp và mua bán trong nước: Hợp đồng mua bán, tặng, cho tài sản; hoá đơn mua bán theo quy định của Bộ Tài Chính; giấy chứng nhận chất lượng; các giấy tờ khác phù hợp với quy định của pháp luật.

### c. Các loại xe, máy chuyên dùng thi công đường bộ

- Điều kiện đối với tài sản cầm cố:
 

SeABank nhận cầm cố các loại xe, máy chuyên dùng thi công đường bộ được phép lưu hành theo Thông tư số 522/1999/TT-BGTVT ngày 20/10/1999 của Bộ giao thông vận tải bao gồm: các loại xe máy trang bị bánh lốp: cần cẩu, máy san, máy xúc, máy đào, máy đầm, máy rải thảm bê tông..., các loại xe máy bánh xích, các loại xe máy bánh sắt: máy lu, máy đầm hoặc hỗn hợp. Điều kiện đối với loại tài sản như sau:

  - Các loại máy này chất lượng còn trên 80%, có thể đang lưu hành hoặc chưa lưu hành. SeABank hạn chế nhận cầm cố những phương tiện đang lưu hành. Chỉ áp dụng đối với các đơn vị có nhiều kinh nghiệm thi công xây dựng, các đơn vị thành viên thuộc các Tổng công ty xây dựng, Tổng công ty công trình giao thông...
  - Thời gian sử dụng còn trên 03 năm
- Điều kiện đối với giấy tờ sở hữu:
  - + Đối với các loại xe đang lưu hành đã thực hiện đăng ký cấp biển số tại Sở giao thông công chính (giao thông vận tải):
    - Giấy chứng nhận đăng ký
    - Giấy phép lưu hành
    - Giấy chứng nhận chất lượng
  - + Đối với các loại xe chưa lưu hành và thực hiện đăng ký cấp biển số: Loại tài sản này phải có các giấy tờ chứng minh nguồn gốc hợp pháp của tài sản:
    - Đối với phương tiện có nguồn gốc nhập khẩu: Tờ khai hải quan; Hợp đồng ngoại; Bộ chứng từ nhập khẩu; Giấy chứng nhận chất lượng (đối với phương tiện đã qua sử dụng).
    - Đối với phương tiện được lắp ráp và mua bán trong nước: Hợp đồng mua bán, tặng, cho tài sản; hoá đơn mua bán theo quy định của Bộ Tài Chính; giấy chứng nhận chất lượng.
    - Đối với tài sản được bàn giao, cho tặng thì phải có Văn bản bàn giao (áp dụng đối với trường hợp Nhà nước giao cho doanh nghiệp Nhà nước sử dụng); Văn bản cho tặng tài sản (trường hợp này vẫn phải có giấy tờ chứng minh quyền sở hữu của người cho tặng).
    - Các giấy tờ khác phù hợp với quy định của pháp luật.

#### d. Máy móc, thiết bị, dây chuyền sản xuất

- Điều kiện đối với tài sản cầm cố: SeABank chỉ nhận cầm cố các tài sản đáp ứng được các điều kiện sau:
  - Các loại máy móc thiết bị hoặc dây chuyền sản xuất đồng bộ.
  - Không sử dụng nguyên liệu hoặc sản xuất ra sản phẩm thuộc mặt hàng cấm sử dụng của Chính phủ.
  - Đối với máy móc thiết bị, dây chuyền sản xuất đã qua sử dụng: SeABank chỉ nhận các tài sản có chất lượng trên 70%, thời gian sử dụng còn lại trên 03 năm và có giá trị tại thời điểm cầm cố từ 50 triệu đồng trở lên.
  - Đối với máy móc thiết bị mới, chưa sử dụng, giá trị nhỏ: SeABank chỉ nhận cầm cố theo lô hàng, số lượng lớn, tài sản thuần nhất và dễ tiêu thụ trên thị trường.

- Điều kiện đối với giấy tờ sở hữu:

Loại tài sản này bắt buộc phải có đầy đủ giấy tờ chứng minh quyền sở hữu của doanh nghiệp hoặc thuộc quyền quản lý, sử dụng của doanh nghiệp nhà nước như:

- Đối với tài sản có nguồn gốc nhập khẩu: Tờ khai hải quan; Hợp đồng ngoại; Bộ chứng từ nhập khẩu; Giấy chứng nhận chất lượng (đối với phương tiện đã qua sử dụng).
- Đối với tài sản được lắp ráp và mua bán trong nước: Hợp đồng mua bán, tặng, cho tài sản; hoá đơn mua bán theo quy định của Bộ Tài Chính; văn bản bàn giao tài sản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với doanh nghiệp nhà nước; giấy chứng nhận chất lượng; các giấy tờ khác phù hợp với quy định của pháp luật.
- Đối với tài sản được bàn giao, cho tặng thì phải có Văn bản bàn giao (áp dụng đối với trường hợp Nhà nước giao cho doanh nghiệp Nhà nước sử dụng); Văn bản cho tặng tài sản (trường hợp này vẫn phải có giấy tờ chứng minh quyền sở hữu của người cho tặng).
- Đối với tài sản là toàn bộ dây chuyền công nghệ chính của doanh nghiệp nhà nước theo quy định của cơ quan quản lý ngành kinh tế kỹ thuật, khi nhận cầm cố phải được cơ quan quyết định thành lập doanh nghiệp cho phép.

#### e. Hàng hoá, nguyên vật liệu

- Điều kiện đối với tài sản cầm cố:

Do tính đa dạng của hàng hoá, nguyên vật liệu, SeABank không hạn chế về chủng loại tài sản cầm cố. Khi nhận cầm cố, cần chú ý về chủng loại hàng hoá, khả năng tiêu thụ, khả năng bảo quản và tính thuần nhất của tài sản:

- Đối với hàng hoá là nguyên vật liệu sản xuất: SeABank chỉ nhận cầm cố những loại hàng hoá không bị pháp luật cấm sử dụng, khả năng tiêu thụ tốt, có thể bảo quản được.
- Đối với hàng hoá là linh kiện lắp ráp: SeABank chỉ nhận cầm cố loại tài sản đồng bộ, theo lô, chủng loại thuần nhất, sản phẩm dễ tiêu thụ trên thị trường.
- Đối với hàng hoá tiêu dùng khác: là hàng hoá mà luật pháp không cấm sử dụng. Tùy từng trường hợp cụ thể, cán bộ cần thẩm định kỹ về chủng loại, chất lượng, tham khảo thị trường về khả năng tiêu thụ.
- Đối với hàng hoá là lương thực, thực phẩm: Hàng hoá phải đang trong thời hạn sử dụng. Do việc bảo quản loại tài sản này khá phức tạp, nên các đơn vị cần chú ý khi nhận cầm cố các loại hàng này. Kho hàng phải đảm bảo đủ tiêu chuẩn bảo



quản chất lượng, thời gian cầm cố nên ngắn và thường xuyên được luân chuyển để tránh hàng hoá xuống cấp.

- Đối với những loại tài sản dễ hỏng, cháy nổ bắt buộc khách hàng phải mua bảo hiểm cho lô hàng cầm cố với giá trị bảo hiểm tối thiểu bằng 100% giá trị tài sản cầm cố và người thụ hưởng là SeABank.

- Điều kiện đối với giấy tờ sở hữu:

Loại tài sản này bắt buộc phải có đầy đủ giấy tờ chứng minh quyền sở hữu. Căn cứ vào nguồn gốc hình thành tài sản, giấy tờ chứng minh quyền sở hữu có thể là:

- Đối với tài sản do mua bán hình thành thì giấy tờ chứng minh quyền sở hữu bao gồm: Hợp đồng ngoại, tờ khai hải quan, bộ chứng từ nhập khẩu (đối với hàng nhập khẩu). Hợp đồng mua bán, tặng, cho tài sản; hoá đơn mua bán theo quy định của Bộ Tài Chính (đối với hàng trong nước), biên bản giao nhận hàng, phiếu nhập kho hoặc các giấy tờ chứng minh việc thanh toán.
- Đối với tài sản được bàn giao, cho tặng thì phải có Văn bản bàn giao (áp dụng đối với trường hợp Nhà nước giao cho doanh nghiệp nhà nước sử dụng), Văn bản cho tặng tài sản (trường hợp này vẫn phải có giấy tờ chứng minh quyền sở hữu của người cho tặng).

f. Các loại giấy tờ có giá:

- Bao gồm: Trái phiếu; cổ phiếu; tín phiếu; kỳ phiếu; chứng chỉ tiền gửi; sổ tiết kiệm; thương phiếu (hối phiếu và lệnh phiếu); bộ chứng từ thanh toán L/C không huỷ ngang có bảo hiểm và thanh toán qua SeABank; số dư trên tài khoản tiền gửi tại tổ chức tín dụng bằng tiền Việt Nam và ngoại tệ.
- Tài sản cầm cố trên phải xác định được:
  - Các tài sản trên phải thuộc quyền sở hữu của bên cầm cố.
  - Xác định được danh mục, số lượng, giá trị và còn trong thời hạn thanh toán.
  - Được phát hành một cách hợp lệ.
  - Tài sản được phép giao dịch và không có tranh chấp.

Việc xác định được các yếu tố này dựa vào văn bản xác nhận của cơ quan phát hành các tài sản trên. Vì vậy, khi nhận cầm cố các tài sản này, cán bộ ngân hàng phải trực tiếp làm thủ tục xác nhận và phong toả tại cơ quan phát hành đó. Trừ trường hợp bộ chứng từ thanh toán L/C, thì cán bộ tín dụng còn phải căn cứ vào kết quả kiểm tra của Phòng Thanh toán quốc tế về: tính chính xác, hợp lệ và đầy đủ của bộ chứng từ L/C; về uy tín và năng lực của Ngân hàng mở L/C trong thanh toán quốc tế và L/C có phải là L/C huỷ ngang hay không. Kết quả kiểm tra của Phòng Thanh toán quốc tế phải được lập thành văn bản và Phòng Thanh toán quốc tế phải chịu trách nhiệm về kết quả kiểm tra này.

g. Quyền tài sản phát sinh:

- Bao gồm: Quyền tác giả; quyền sở hữu công nghiệp; quyền đòi nợ; quyền được nhận số tiền bảo hiểm; quyền đối với phần vốn góp trong doanh nghiệp; quyền khai thác tài nguyên; các quyền tài sản khác phát sinh từ hợp đồng hoặc các căn cứ pháp lý khác.
- Loại tài sản này bắt buộc phải có giấy tờ chứng minh quyền sở hữu như: Hợp đồng mua bán, tặng, cho tài sản; hoá đơn mua bán theo quy định của Bộ Tài Chính hoặc các giấy tờ chứng minh việc thanh toán (nếu có).

**2. Tài sản thế chấp:**

### ***Phân loại tài sản thế chấp:***

- Quyền sử dụng đất mà pháp luật về đất đai quy định được thế chấp.
- Nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất, kể cả các tài sản gắn liền với nhà ở, công trình xây dựng và các tài sản khác gắn liền với đất.  
Trường hợp thế chấp toàn bộ tài sản có vật phụ, thì vật phụ đó cũng thuộc tài sản thế chấp.

### ***Điều kiện đối với tài sản thế chấp:***

#### **a. Về nguồn gốc đất thế chấp:**

- Đất nhận thế chấp là đất do nhà nước cấp, đất thừa kế, đất do mua bán, chuyển nhượng hoặc trao đổi hoặc đất thuê của nhà nước nhưng nguồn gốc đất phải rõ ràng, hợp pháp và hợp lệ.
- SeABank không nhận thế chấp đối với đất lấn chiếm, đất không có nguồn gốc rõ ràng hoặc không hợp lệ. Trường hợp khu đất thế chấp có một phần là đất lấn chiếm thì SeABank chỉ định giá phần đất có giấy tờ đầy đủ, phần đất lấn chiếm không được định giá nhưng được coi là gắn liền với tài sản thế chấp và cũng thuộc tài sản thế chấp.

#### **b. Về mục đích sử dụng:**

SeABank chỉ nhận thế chấp quyền sử dụng đất đối với các loại đất sử dụng cho các mục đích xây dựng nhà ở, trụ sở, văn phòng, khách sạn, cơ sở sản xuất, nhà máy, nhà xưởng, nhà kho và các công trình xây dựng dân dụng khác.

#### **c. Hạn chế về phạm vi địa giới:**

SeABank nhận thế chấp quyền sử dụng đất đối với đất thuộc địa giới hành chính sau đây:

- + Đất thuộc phạm vi thành phố trực thuộc trung ương (Hà Nội, Hải Phòng, Đà Nẵng, TP. Hồ Chí Minh).
- + Đất thuộc nội thành, nội thị của các thành phố, thị xã trực thuộc tỉnh, thành phố.
- + Đất có mặt tiền tiếp giáp với đường quốc lộ, tỉnh lộ.
- + Đất thuộc khu chế xuất, khu công nghiệp, khu đô thị mới đã được quy hoạch.

Hạn chế nhận thế chấp đất thuộc phạm vi địa giới trên nhưng nằm sâu trong ngõ, ngách nhỏ dưới 2 m, các trường hợp này phải xem xét kỹ khả năng phát mại của tài sản.

Trường hợp nhận thế chấp ngoài mục đích và phạm vi địa giới hành chính nêu trên do ***Người có thẩm quyền quyết định cho vay*** xem xét, quyết định đối với từng khoản vay cụ thể.

#### **d. Về giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất:**

Chỉ nhận thế chấp quyền sử dụng đất khi đất có một trong các loại giấy tờ được quy định theo Nghị Định 79/2001/NĐ-CP ngày 01/11/2001 của Chính Phủ, trừ trường hợp SeABank nhận thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay. Cụ thể là bên thế chấp phải có một trong các loại giấy tờ quy định sau đây:

- + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở.
- + Quyết định giao đất, cho thuê đất của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- + Những giấy tờ giao đất, cho thuê đất được cơ quan có thẩm quyền thời Việt nam Dân chủ Cộng hòa, Chính phủ Cộng hòa Miền nam Việt Nam, Nhà nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt nam mà người được giao đất, thuê đất vẫn liên tục sử dụng đất từ đó đến nay.
- + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong sổ địa chính mà không có tranh chấp.
- + Giấy tờ do cơ quan có thẩm quyền của chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất mà người đó vẫn sử dụng đất liên tục từ đó đến nay và không có tranh chấp.
- + Giấy tờ về thừa kế, tặng cho được Ủy ban Nhân dân phường, xã xác nhận và đất không có tranh chấp kèm theo bản chính giấy tờ chứng minh nguồn gốc đất hợp pháp của người cho thừa kế, cho, tặng.
- + Bản án hoặc quyết định của tòa án đã có hiệu lực pháp luật hoặc quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kèm theo các giấy tờ chứng minh nguồn gốc của tài sản (nếu có).
- + Giấy tờ giao nhà tình nghĩa.
- + Giấy tờ chuyển nhượng đất đai, mua bán nhà ở kèm theo chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban Nhân dân phường, xã, thị trấn thẩm tra là đất không có tranh chấp và được Ủy ban Nhân dân quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh xác nhận thẩm tra của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn.

Trường hợp đất đã có một trong các loại giấy tờ trên nhưng đang trong quá trình chuyển nhượng thì hợp đồng chuyển nhượng phải có xác nhận của Công chứng nhà nước hoặc Ủy ban nhân dân cấp quận, huyện, thị xã trực thuộc tỉnh.

Trường hợp khách hàng mua nhà, móng nhà của các Công ty xây nhà để bán nhưng chưa có một trong các giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất và sở hữu nhà nêu trên, thì phải có Hợp đồng mua bán nhà đất hoặc các văn bản thỏa thuận về việc mua bán, đầu tư; hoá đơn thanh toán, biên bản bàn giao nhà đất (nếu có) và xác nhận của Công ty bán nhà về việc ngay khi hoàn thành thủ tục cấp sổ đỏ sẽ chuyển trực tiếp cho SeABank quản lý.

e. Các điều kiện khác đối với đất:

- Đất không có tranh chấp: Đối với đất đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở hoặc Hợp đồng mua bán nhà đất của các Công ty bán nhà thì không nhất thiết phải xác định tranh chấp, trừ trường hợp có nghi ngờ. Đối với đất có các giấy tờ không thuộc 03 loại giấy tờ trên thì phải có xác nhận của UBND xã, phường hoặc Sở địa Chính là đất không có tranh chấp. Nếu không có xác nhận của các cơ quan trên thì không nhận thế chấp.
- Đối với đất thuê phải thỏa mãn thêm hai điều kiện dưới đây:
  - + Đất phải thuê của các cơ quan nhà nước, các doanh nghiệp có thẩm quyền cho thuê đất (Sở Địa chính; Sở địa chính nhà đất; Các chủ đầu tư khu chế xuất, khu công nghiệp; Các chủ đầu tư được thuê đất của nhà nước để cho thuê lại).
  - + Thời gian thuê đất còn lại phải lớn hơn thời hạn thế chấp.

f. Các tài sản trên đất:

Các công trình xây dựng trên đất phải có Giấy phép xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp, trừ các trường hợp sau đây không cần giấy phép xây dựng:

- + Các trường hợp đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở. Khi đó quyền sở hữu nhà đã được nhà nước công nhận và ghi trong Giấy chứng nhận.

- + Các trường hợp mua nhà, mua móng nhà của các chủ dự án xây nhà để bán. Trường hợp này không có giấy phép xây dựng cho từng nhà.
- + Các công trình có kết cấu từ 03 tầng trở xuống có diện tích mặt sàn nhỏ hơn 200 m<sup>2</sup>, được xây dựng tại thị xã, thị trấn thì không cần giấy phép xây dựng.
- + Các trường hợp đầu tư xây dựng nhà xưởng mà trong quyết định đầu tư có cho phép xây dựng thì không cần giấy phép xây dựng riêng.

g. áp dụng khác:

Trường hợp đất và tài sản trên đất không đáp ứng đủ các điều kiện trên đây thì chỉ nhận thế chấp khi được sự chấp thuận của Hội đồng quản trị.

**3. Tài sản bảo lãnh:**

Tài sản của bên thứ ba dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh bao gồm các tài sản theo quy định tại khoản 1. *Tài sản cầm cố* và khoản 2. *Tài sản thế chấp* như trên.

**4. Tài sản hình thành từ vốn vay:**

4.1. Điều kiện đối với khách hàng vay:

- Có khả năng tài chính để thực hiện nghĩa vụ trả nợ;
- Có dự án đầu tư, phương án sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, khả thi và có hiệu quả, hoặc có dự án đầu tư, phương án phục vụ đời sống khả thi phù hợp với quy định của pháp luật;
- Có mức vốn tự có tham gia vào dự án đầu tư hoặc phương án sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, đời sống và giá trị tài sản đảm bảo tiền vay bằng các biện pháp cầm cố, thế chấp tối thiểu bằng 15% vốn đầu tư của dự án hoặc phương án đó, cụ thể đáp ứng được một trong ba trường hợp sau đây:
  - + Có mức vốn tự có tham gia vào dự án đầu tư hoặc phương án sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, đời sống tối thiểu bằng 15% tổng mức vốn đầu tư;
  - + Có mức vốn tự có tham gia vào dự án đầu tư hoặc phương án sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, đời sống cộng với giá trị tài sản đảm bảo tiền vay bằng các biện pháp cầm cố, thế chấp tối thiểu bằng 15% tổng mức vốn đầu tư;
  - + Có giá trị tài sản bảo đảm tiền vay bằng một hoặc nhiều biện pháp cầm cố, thế chấp tối thiểu bằng 15% tổng mức vốn đầu tư của dự án hoặc phương án sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, đời sống.

4.2. Điều kiện đối với tài sản:

- Tài sản hình thành từ vốn vay dùng bảo đảm tiền vay phải xác định được quyền sở hữu hoặc quyền quản lý, sử dụng; xác định được giá trị, số lượng và được phép giao dịch. Đối với tài sản hình thành từ vốn vay là vật tư hàng hoá, thì ngoài việc có đủ các điều kiện này, SeABank phải có khả năng quản lý, giám sát tài sản đảm bảo.
- Đối với tài sản mà pháp luật quy định phải mua bảo hiểm, thì khách hàng vay vốn phải cam kết mua bảo hiểm trong suốt thời hạn vay vốn khi tài sản đã được hình thành đưa vào sử dụng và người thụ hưởng là SeABank.

**III. Kiểm tra, định giá tài sản đảm bảo và xác định mức cho vay tối đa:**

**1. Kiểm tra tài sản đảm bảo:**



*Khách hàng vay, bên bảo lãnh chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác và hợp pháp của các tài liệu gửi cho SeABank và về tính hợp pháp của tài sản bảo đảm tiền vay. Tuy vậy, trước khi SeABank nhận tài sản bảo đảm tiền vay, các cán bộ có trách nhiệm trong khâu thẩm định, xét duyệt cho vay cần phải tiến hành kiểm tra tài sản và hồ sơ tài sản bảo đảm tiền vay. Việc kiểm tra tài sản bảo đảm tiền vay nhằm xác định chính xác chủng loại, số lượng, chất lượng, đặc điểm, hiện trạng và điều kiện của tài sản. Việc kiểm tra giấy tờ chứng minh quyền sở hữu và sử dụng tài sản bảo đảm tiền vay nhằm xác định tính hợp pháp, hợp lệ của tài sản.*

*Nội dung việc kiểm tra gồm:*

- Kiểm tra chủ sở hữu và sử dụng tài sản bảo đảm tiền vay:
  - + Kiểm tra và xác định rõ cá nhân, tổ chức có tên trên bản chính giấy tờ chứng minh quyền sở hữu và sử dụng tài sản bảo đảm tiền vay so với chứng minh thư, giấy phép kinh doanh có trùng khớp hay không. Trường hợp giấy tờ không rõ ràng hoặc có nghi vấn, cán bộ tín dụng phải xác minh tại nơi cấp giấy tờ đó.
  - + Xác định các đồng sở hữu của tài sản, đảm bảo tất cả các đồng sở hữu đều đồng ý và cùng ký tên vào các giấy tờ bảo đảm bằng tài sản nhằm tránh các tranh chấp sau này.
  - + Đối với các cá nhân, hộ gia đình, việc xác định đồng sở hữu phải dựa vào hộ khẩu và tình trạng hôn nhân của người cầm cố/thế chấp/bảo lãnh. Lưu ý một số trường hợp trên giấy tờ sở hữu chỉ đăng ký tên của một người nhưng tài sản vẫn thuộc sở hữu chung của nhiều người.
- Kiểm tra tài sản tài sản bảo đảm tiền vay:
  - + Căn cứ vào hồ sơ tài sản bảo đảm tiền vay, Cán bộ tín dụng kiểm tra và xác định chủng loại, số lượng, chất lượng, đặc điểm và hiện trạng tài sản.
  - + Đối với những động sản, phải đăng ký quyền sở hữu thì phải kiểm tra kỹ số khung, số máy, mã hiệu...
  - + Đối với những bất động sản, phải phải kiểm tra tại hiện trường để xác định lại địa chỉ, thực trạng về quy mô kết cấu, chất lượng còn lại của tài sản, xem có tranh chấp hay không. Khi kiểm tra loại tài sản này, có thể kết hợp gặp gỡ dân xung quanh hoặc chính quyền sở tại để có thông tin đầy đủ hơn về tài sản.
- Kiểm tra việc thanh toán: Cán bộ tín dụng căn cứ vào điều khoản thanh toán được quy định trong Hợp đồng nội, ngoại so với Hoá đơn thanh toán, bộ chứng từ nhập khẩu hoặc các chứng từ chứng minh việc thanh toán Hợp đồng nội, ngoại.

Việc kiểm tra này cũng đồng thời làm cơ sở để lập **Biên bản định giá tài sản bảo đảm tiền vay**. Biên bản định giá phải đầy đủ các yếu tố, đúng với thực tế của tài sản và có đầy đủ chữ ký của các bên, bao gồm cả các đồng sở hữu tài sản (nếu có). Tuyệt đối không lập biên bản không hoặc lập biên bản không đúng với thực tế.

## **2. Định giá tài sản đảm bảo:**

*Việc kiểm tra và định giá tài sản bảo đảm nhằm xác định được giá trị tài sản tại thời điểm ký kết và được lập thành Biên bản định giá tài sản bảo đảm tiền vay (theo mẫu số M9-TD). Biên bản định giá có đầy đủ chữ ký của hai cán bộ thẩm định, hoặc một cán bộ thẩm định và một lãnh đạo phòng tín dụng. Việc xác định giá trị tài sản bảo đảm tại*

*thời điểm này chỉ để làm cơ sở xác định mức cho vay của SeABank và không áp dụng khi xử lý tài sản để thu hồi nợ.*

*Việc định giá tài sản bảo đảm được căn cứ vào Hợp đồng mua bán, Hoá đơn tài chính, bộ chứng từ nhập khẩu, thông báo thuế, chứng từ thanh toán, sổ sách kế toán hoặc giá cả của tài sản đó trên thị trường. Trong khi định giá, cán bộ thẩm định có thể tham khảo đến các loại giá như: giá mua trên các phương tiện thông tin đại chúng hoặc bảng giá do cơ quan Nhà Nước ban hành. Cụ thể cách định giá cho từng loại tài sản như sau:*

### **2.1. Vàng, bạc, đá quý, kim khí quý:**

*Giá vàng được tính theo giá mua vào của Công ty vàng bạc đá quý Nhà nước công bố tại thời điểm cầm cố.*

*Đá quý căn cứ vào biên bản kiểm tra và định giá của các cơ quan chuyên ngành.*

### **2.2. Phương tiện vận tải:**

- Phương tiện đang lưu hành:

*Giá trị định giá được căn cứ vào giá mua tài sản, thời gian sử dụng, giá trị còn lại trên sổ sách kế toán. Cán bộ tín dụng có thể tham khảo giá của mặt hàng cùng loại trên thị trường và giá của các doanh nghiệp chuyên kinh doanh các loại xe đó, thời gian khấu hao do Bộ Tài Chính quy định hoặc thuê cơ quan chuyên ngành kiểm định.*

- Phương tiện chưa đăng ký lưu hành:

- Đối với hàng nhập khẩu:

+ *Giá trị định giá được căn cứ vào giá ghi trên Hợp đồng ngoại, bộ chứng từ nhập khẩu cộng với (+) thuế nhập khẩu phải nộp, cộng (+) với các chi phí phụ tùng, gia công lắp ráp nội địa (nếu có).*

+ *Trường hợp đối với các phương tiện nhập khẩu đã qua sử dụng, giá trị ghi trên bộ chứng từ nhập khẩu thường thấp hơn giá trị thực tế do các đơn vị nhập khẩu thường thanh toán ngoài để trốn thuế, thì có thể được phép tham khảo giá thị trường của tài sản cùng loại tại thời điểm cầm cố.*

- Đối với hàng mua trong nước:

*Giá trị định giá được căn cứ vào giá ghi trên Hợp đồng mua bán, Hoá đơn thanh toán cộng với (+) các chi phí phụ tùng, gia công lắp ráp (nếu có).*

### **2.3. Các loại xe, máy chuyên dùng thi công đường bộ:**

*Định giá tương tự như đối với phương tiện vận tải.*

### **2.4. Máy móc, thiết bị, dây chuyền sản xuất:**

- Đối với máy móc, thiết bị, dây chuyền sản xuất mới chưa qua sử dụng:

- Đối với hàng nhập khẩu:

*Giá trị định giá được căn cứ vào giá ghi trên Hợp đồng ngoại, bộ chứng từ nhập khẩu cộng với (+) thuế nhập khẩu phải nộp, cộng với (+) các chi phí phụ tùng, gia công lắp ráp nội địa (nếu có).*

- Đối với hàng mua trong nước:

Giá trị định giá được căn cứ vào giá ghi trên Hợp đồng mua bán và Hoá đơn thanh toán, cộng với (+) các chi phí phụ tùng, gia công lắp ráp (nếu có).

- Đối với máy móc, thiết bị, dây chuyền sản xuất đang sử dụng:

$$\text{Giá trị định giá} = \begin{matrix} \text{Giá ghi trên Hoá đơn} \\ \text{hoặc Bộ chứng từ nhập khẩu} \end{matrix} + \begin{matrix} \text{Các chi phí phụ tùng, gia công lắp ráp (nếu có)} \end{matrix} - \begin{matrix} \text{Khấu hao tài sản} \end{matrix} - \begin{matrix} \text{Các hao mòn khác} \end{matrix}$$

Lưu ý: Thời gian khấu hao căn cứ vào Bảng trích khấu hao tài sản cố định do Bộ Tài Chính quy định.

Đối với các tài sản có thời gian cầm cố trên 12 tháng thì định kỳ 12 tháng/lần, phải kiểm tra định giá lại tài sản. Trường hợp tỷ lệ giá trị tài sản không đủ đảm bảo tiền vay theo quy định, thì phải yêu cầu khách hàng kịp thời bổ sung đủ hoặc thay đổi tài sản để đảm bảo cho các nghĩa vụ tại SeABank.

### **2.5. Hàng hoá, nguyên vật liệu:**

- Đối với hàng nhập khẩu:

Giá trị định giá được căn cứ vào giá ghi trên Hợp đồng ngoại, bộ chứng từ nhập khẩu cộng với (+) thuế nhập khẩu phải nộp.

- Đối với hàng mua trong nước:

Giá trị định giá được căn cứ vào giá ghi trên Hợp đồng mua bán và Hoá đơn thanh toán. Cán bộ tín dụng có thể tham khảo thêm giá cả của các cơ sở sản xuất kinh doanh chính trong nước, giá tham khảo trên thị trường, trên các phương tiện thông tin đại chúng.

### **2.6. Giấy tờ có giá:**

Giá trị định giá được căn cứ vào mệnh giá bằng tiền Việt Nam và ngoại tệ ghi trên các giấy tờ chứng minh quyền sở hữu như: Trái phiếu; cổ phiếu; tín phiếu; kỳ phiếu; chứng chỉ tiền gửi; sổ tiết kiệm; thương phiếu; bộ chứng từ thanh toán L/C; văn bản xác nhận số dư trên tài khoản tiền gửi tại tổ chức tín dụng và các văn bản khác chứng minh quyền sở hữu (nếu có).

Ngoài ra, còn có thể tính đến cả các khoản lợi tức phát sinh từ các giấy tờ có giá.

### **2.7. Quyền tài sản phát sinh từ tài sản:**

Đối với loại tài sản này, giá trị định giá được căn cứ vào giấy tờ chứng minh quyền sở hữu như: Hợp đồng mua bán, tặng, cho tài sản; hoá đơn mua bán theo quy định của Bộ Tài Chính hoặc các giấy tờ chứng minh việc thanh toán (nếu có).

### **2.8. Quyền sử dụng đất: và tài sản gắn liền trên đất:**

- a. Đối với đất có nguồn gốc do Nhà Nước cấp cho hộ gia đình, cá nhân và tổ chức kinh tế; đất ở; đất thừa kế; đất do mua bán chuyển nhượng mà có và các loại đất khác không phải đất thuê, thì giá trị quyền sử dụng đất thế chấp, bảo lãnh do SeABank và khách hàng vay, bên bảo lãnh thoả thuận theo giá đất thực tế chuyển nhượng ở địa phương đó tại thời điểm thế chấp. SeABank xem xét, quyết định mức cho vay và tự chịu trách nhiệm về rủi ro vốn cho vay.

Giá đất thực tế chuyển nhượng có thể định giá theo hai cách dưới đây:

**Cách 1:** Căn cứ vào giá ghi trên các văn bản liên quan đến việc giao dịch kinh tế, dân sự của tài sản đó như: Hợp đồng mua bán, tặng, cho tài sản; Hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất với chủ đầu tư dự án được nhà nước giao đất xây nhà để bán; Hoá đơn mua bán theo quy định của Bộ Tài Chính; các giấy tờ chứng minh việc thanh toán (nếu có). Trong khi định giá, cán bộ SeABank có thể tham khảo thêm đến giá mua bán trên các phương tiện thông tin đại chúng.

**Cách 2:** Căn cứ vào giá đất quy định theo khung giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố nơi có đất ban hành nhân với **hệ số k** được áp dụng dưới đây:

**a. Hệ số k áp dụng đối với đất tại thành phố Hải Phòng**

*Đơn vị: lần*

Loại đất	Hệ số k	Loại đất	Hệ số k
Đường phố loại 1	5,3	Đường phố loại 5	3,5
Đường phố loại 2	5,3	Đường phố loại 6	3,5
Đường phố loại 3	4,0	Các loại đường phố còn lại	4,0
Đường phố loại 4	3,5		

Các qui định về đất như loại đường phố, vị trí đất tại thành phố Hải Phòng được áp dụng theo Quyết định số 208/QĐ/UB do UBND thành phố Hải Phòng ban hành ngày 11/02/1998.

**b. Hệ số k áp dụng đối với đất tại thành phố Hà Nội:**

**Khu vực nội thành**

*Đơn vị: lần*

Loại đất	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 4
Loại đường 1				
Mức A	6,5	4,5	3,5	2,5
Mức B	5,5	4	3	2,2
Loại đường 2				
Mức A	4,5	3,5	2,5	2
Mức B	3,5	3	2,2	1,8
Loại đường 3				
Mức A	3	2,5	2	1,8
Mức B	2,5	2,2	2	1,8
Loại đường 4				
Mức A	2,2	2	1,8	1,8
Mức B	2	1,8	1,8	1,8

Các qui định về đất như loại đường phố, mức đất và vị trí đất tại Hà Nội được áp dụng theo Qui định về khung giá các loại đất thực hiện Nghị Định số 87/CP ngày



17/08/1994 của Chính Phủ trên địa bàn thành phố Hà Nội, ban hành kèm theo Quyết định số 3519/QĐ-UB ngày 12/09/1997 của UBND thành phố Hà Nội.

**c. Hệ số k áp dụng đối với đất tại thành phố Hồ Chí Minh:**

*Đơn vị: lần*

Loại đất	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 4
Loại đường 1	6,5	4,5	3	2
Loại đường 2	4,5	3,2	2,2	1,8
Loại đường 3	3,5	2,2	1,8	1,8
Loại đường 4	2,5	1,8	1,8	1,8

Các qui định về đất như loại đường phố, vị trí đất tại T.p Hồ Chí Minh được áp dụng theo Quyết định số 05-QĐ/UB-QLĐT về khung giá các loại đất trên địa bàn tp Hồ Chí Minh do UBND T.p Hồ Chí Minh ban hành ngày 04/01/1995.

**d. Hệ số k áp dụng đối với đất tại thành phố Đà Nẵng:**

*Đơn vị: lần*

Loại đất	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 4
Đường phố loại 1	2,5	2	1,5	1,2
Đường phố loại 2	2,2	1,6	1,4	1
Đường phố loại 3	1,8	1,2	1	1
Đường phố loại 4	1,5	1	1	1

Các qui định về đất như loại đường phố, vị trí đất tại thành phố Đà Nẵng được áp dụng theo Quyết định số 85/2000/QĐ-UB do UBND thành phố Đà Nẵng ban hành ngày 20/07/2000.

- b. Đối với đất có nguồn gốc do Nhà Nước cho hộ gia đình, cá nhân, tổ chức kinh tế thuê mà đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hoặc đã trả tiền thuê đất cho nhiều năm, thì giá trị quyền sử dụng đất bao gồm:
- Tiền đền bù thiệt hại, tiền giải phóng mặt bằng khi thuê đất (nếu có).
  - Chi phí san lấp, cải tạo mặt bằng (nếu có).
  - Tiền thuê đất đã trả trước cho Nhà Nước sau khi trừ đi tiền thuê đất cho thời gian đã sử dụng.

Trường hợp thế chấp, bảo lãnh giá trị quyền sử dụng đất mà người thuê đất được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định của pháp luật, thì giá trị quyền sử dụng đất được tính theo giá trị thuê đất trước khi được miễn giảm.

**2.9. Tài sản gắn liền trên đất:**

Căn cứ để định giá tài sản gắn liền với đất là giá thị trường tại thời điểm thế chấp/bảo lãnh hoặc các chi phí hợp lý để tạo lập hợp pháp nên tài sản đó:

- Đối với nhà ở mới xây dựng: Căn cứ vào quy mô, kết cấu nhà và mặt bằng đơn giá xây dựng nhà tại khu vực để định giá nhưng không vượt quá đơn giá dưới đây:

TT	Quy mô, kết cấu	Đơn giá (1.000đ/m <sup>2</sup> )
1	Nhà tạm	không tính
2	Tường xây, mái ngói 1 tầng	400
3	Tường xây chịu lực, mái bằng	600

4	Bê tông cốt thép hai tầng trở lên, vật liệu trung bình	1.500 đến 2.000
5	Bê tông cốt thép, vật liệu cao cấp	2.000 đến 2.500
6	Nhà biệt thự	2.000 đến 3.000

- Đối với nhà xưởng, văn phòng, khách sạn của các doanh nghiệp, SeABank có thể định giá theo hai cách dưới đây:

**Cách 1:** Theo đơn giá xây dựng chung của thị trường. Cán bộ thẩm định có trách nhiệm tìm hiểu chi phí xây dựng của các công trình cùng loại để xác định giá trị cho hợp lý.

**Cách 2:** Tính theo các chi phí hợp lý để tạo lập tài sản. Ví dụ nếu khách hàng thế chấp nhà xưởng có thể căn cứ vào các hợp đồng thi công, các hợp đồng mua vật liệu... để tính tổng chi phí của công trình. Tuy nhiên khi đó cần phải kiểm tra xem các chi phí đó có hợp lý không, tránh trường hợp khai khống chi phí để tăng giá trị công trình.

Khi định giá phải xét tới thời gian đã sử dụng (trừ đi khấu hao) và chất lượng còn lại của tài sản:

- + Đối với nhà xưởng; nhà tường xây, mái ngói; nhà tường xây chịu lực, mái bằng có thể tính thời gian sử dụng tính từ 6 năm đến 15 năm.
- + Đối với nhà ở kiên cố, văn phòng, khách sạn có thể tính thời gian khấu hao là từ 15 năm đến 20 năm.

Mức khấu hao trên là tính trong trường hợp bình thường nhưng nếu tại thời điểm kiểm tra cho thấy chất lượng tài sản xuống cấp nhanh thì phải tăng giá trị khấu hao.

### **2.10. Định giá tài sản hình thành từ vốn vay:**

Căn cứ để xác định danh mục, số lượng, giá trị, đặc điểm của tài sản bảo đảm hình thành từ vốn vay dựa vào dự án đầu tư; phương án kinh doanh hoặc các văn bản liên quan đến việc giao dịch kinh tế, dân sự của tài sản đó (nếu có).

### **3. Mức cho vay tối đa tính trên giá trị tài sản đảm bảo:**

**3.1. Vàng bạc, đá quý, kim khí quý:** Bằng 80% giá trị định giá.

#### **3.2. Phương tiện vận tải:**

- Phương tiện đang lưu hành: Mức cho vay tối đa bằng 50% giá trị định giá.
- Phương tiện chưa đăng ký lưu hành:
  - Đối với ô tô, tàu biển, máy bay: Bằng 70% giá trị định giá.
  - Đối với xe gắn máy: Bằng 80% giá trị định giá.

**3.3. Các loại xe, máy chuyên dùng thi công đường bộ:** Bằng 50% giá trị định giá.

**3.4. Máy móc, thiết bị, dây chuyền sản xuất:** Bằng 60% giá trị định giá.

Riêng đối với dây chuyền thiết bị được hình thành từ nguồn vốn vay của SeABank, mức cho vay tối đa bằng 70% giá trị định giá.

**3.5. Hàng hoá, nguyên vật liệu:** Bằng 70% giá trị định giá.

**3.6. Giấy tờ có giá:** Bằng 90% giá trị định giá.

**3.7. Quyền tài sản phát sinh:** Bằng 90% giá trị định giá.

**3.8. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất:** Bằng 70% giá trị định giá.

3.9. **Tài sản hình thành từ vốn vay:** Mức cho vay tối đa với loại tài sản này căn cứ tương ứng đối với từng loại tài sản nêu từ điểm 3.1 đến 3.9 của Điều này.

*Các trường hợp khác, hoặc các trường hợp trái với các quy định nói trên phải trình người có thẩm quyền quyết cho vay xem xét và quyết định.*

**Phần iii: Trình tự Xét duyệt cho vay, thực hiện ký kết Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng bảo đảm tiền vay:**

### **I. Trình tự xét duyệt cho vay:**

#### **1. Cán bộ tín dụng:**

Sau khi nghiên cứu, thẩm định các điều kiện vay vốn, nếu đủ điều kiện thì lập **Tờ trình** cho vay kèm hồ sơ vay vốn trình Trưởng phòng Kinh doanh.

#### **2. Trưởng phòng Kinh doanh:**

Trên cơ sở Tờ trình của CBTD và hồ sơ vay vốn, xem xét kiểm tra, thẩm định lại và ghi rõ ý kiến vào **Tờ trình**. Sau đó chuyển toàn bộ hồ sơ sang Phòng Kiểm tra Kiểm toán nội bộ.

#### **3. Phòng Kiểm tra Kiểm toán nội bộ:**

Thực hiện theo "**Quy trình kiểm tra nghiệp vụ tín dụng, bảo lãnh, kế toán tài chính và an toàn kho quỹ của hệ thống kiểm tra, kiểm toán SeABank**" và trình Tổng Giám đốc hoặc người được uỷ quyền hợp pháp (Giám đốc chi nhánh, Trưởng Phòng Giao dịch...) xem xét quyết định.

#### **4. Tổng Giám đốc:**

Tổng Giám đốc hoặc người được uỷ quyền hợp pháp ký quyết định cho vay đối với trường hợp số tiền vay thuộc thẩm quyền quyết định của mình. Trường hợp số tiền vay vượt quá thẩm quyền quyết định của người được uỷ quyền hợp pháp, thì người này trình Tổng Giám đốc xem xét quyết định.

Trường hợp số tiền vay hay các điều kiện tín dụng khác vượt quá thẩm quyền quyết định của Tổng Giám đốc (*theo quy định tại Quyết định số 1125/HĐQT-SeABank ban hành ngày 16/08/2004 về việc phân mức phán quyết cho Tổng Giám đốc*), Tổng Giám đốc trình Hội đồng Quản trị xem xét quyết định. Tổng Giám đốc hoặc người được uỷ quyền hợp pháp phải ghi rõ ý kiến đề xuất của mình vào **Tờ trình** để Hội đồng Quản trị xem xét giải quyết.

#### **5. Hội đồng tín dụng Hội sở/Chi nhánh:**

- Phạm vi hoạt động:

- + Xem xét và đề xuất trình Tổng Giám đốc/Giám đốc chi nhánh: các khoản vay thuộc phạm vi phán quyết của Tổng Giám đốc/Giám đốc chi nhánh, trong trường hợp Tổng Giám đốc/Giám đốc chi nhánh đề nghị.
- + Xem xét và đề xuất trình Hội đồng quản trị phê duyệt: các khoản vay thuộc thẩm quyền phán quyết của Hội đồng Quản trị.
- Thư ký Hội đồng tín dụng (do Chủ tịch Hội đồng tín dụng chỉ định trong mỗi cuộc họp – thường là CBTD trực tiếp phụ trách khoản vay) lập **Biên bản họp Hội đồng**

**tín dụng**, trong đó ghi rõ ý kiến và chữ ký của các thành viên tham dự cuộc họp và kết luận của Chủ tịch Hội đồng tín dụng. Sau đó, chuyển Biên bản họp Hội đồng tín dụng kèm Tờ trình và các tài liệu khác đến người có thẩm quyền quyết định cho vay.

#### 6. Hội đồng Quản trị:

Xem xét Tờ trình và đề nghị giải quyết cho vay của Tổng Giám đốc để quyết định việc cho vay hay không cho vay và chịu trách nhiệm về quyết định của mình.

## **II. Ký kết hợp đồng, giao nhận hồ sơ tài sản đảm bảo và phong toả tài sản đảm bảo:**

### **1. Ký kết Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng bảo đảm tiền vay:**

- CBTD thông báo cho khách hàng về quyết định cho vay hay không cho vay của SeABank.
- Trường hợp quyết định cho vay, cần tiến hành thủ tục ký kết các hợp đồng sau:
  - + CBTD: Chịu trách nhiệm soạn thảo **Hợp đồng tín dụng**, Hợp đồng bảo đảm tiền vay (trường hợp cho vay có bảo đảm bằng tài sản) theo mẫu của SeABank, phù hợp với các điều kiện cho vay đã được người có thẩm quyền phê duyệt.
  - + Trưởng phòng Kinh doanh: Kiểm tra nội dung Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng bảo đảm tiền vay do CBTD soạn thảo, đảm bảo phù hợp với quy chế cho vay, quy định về bảo đảm tiền vay và các quy định của pháp luật có liên quan.
  - + Tổng Giám đốc (hoặc người được uỷ quyền hợp pháp): Ký Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng bảo đảm tiền vay do Phòng Kinh doanh soạn thảo.

Đối với trường hợp phải công chứng tài sản đảm bảo tại Phòng Công chứng Nhà nước, đại diện SeABank là người được sự uỷ quyền của Tổng giám đốc/ Giám đốc chi nhánh và khách hàng tiến hành ký Hợp đồng đảm bảo tiền vay tại Phòng Công chứng Nhà nước.

*-Trường hợp đồng ý quyết định mở L/C cho khách hàng ký quỹ dưới 100%:*

- + SeABank và khách hàng ký Hợp đồng bảo đảm tiền vay theo trình tự như trên.
- + Cán bộ tín dụng chuyển "Giấy xin ký quỹ và cam kết cầm cố lô hàng" (Theo mẫu M8a-TD nếu khách hàng mở L/C và cam kết không vay; Theo mẫu M8b-TD nếu khách hàng mở L/C và vay vốn SeABank khi đến hạn thanh toán L/C) đã được duyệt của Tổng Giám đốc cho Phòng Thanh toán quốc tế để phòng Thanh toán quốc tế tiến hành mở L/C cho khách hàng.

### **2. Phong toả tài sản, đăng ký giao dịch đảm bảo:**

CBTD gửi Thông báo phong toả hoặc Đăng ký giao dịch đảm bảo với các bộ phận, cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật để phong toả các tài sản đã cầm cố, thế chấp, bảo lãnh tại SeABank, cụ thể như sau:

- Đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của cá nhân, hộ gia đình: Đăng ký thế chấp/bảo lãnh tại UBND phường, xã, thị trấn sở tại.

- Đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của tổ chức: Đăng ký thế chấp/bảo lãnh tại Sở Tài nguyên môi trường tỉnh, thành phố.

*(Hai trường hợp này thực hiện theo Thông tư liên tịch số 03/2003/TTLT-BTP-BTNMT ngày 04/07/2003 của Bộ Tư pháp và Bộ Tài nguyên Môi trường)*

- Đối với việc cầm cố/bảo lãnh bằng tài sản là động sản: Đăng ký giao dịch đảm bảo tại Cục Đăng ký quốc gia giao dịch đảm bảo. Thực hiện theo Thông tư số 01/2002/TT-BTP ngày 09/01/2002 của Bộ Tư pháp.
- Đối với việc cầm cố/bảo lãnh bằng phương tiện vận tải: Gửi thông báo phong tỏa đến Phòng cảnh sát Giao thông nơi đăng ký lưu hành.
- Đối với tàu biển: Gửi Đơn đăng ký cầm cố/thế chấp đến Cơ quan Đăng ký Tàu biển và Thuyền viên khu vực.
- Đối với Giấy tờ có giá: Gửi Thông báo phong tỏa tại nơi phát hành Giấy tờ có giá đó, trong đó đề nghị xác nhận về số dư có của khách hàng và phong tỏa cho đến khi có thông báo giải tỏa của SeABank.

### **III. Quản lý tài sản đảm bảo:**

#### **1. Vàng bạc, đá quý, kim khí quý:**

SeABank sẽ trực tiếp quản lý tài sản cầm cố tại Bộ phận Kho quỹ thuộc Phòng Kế toán - Ngân quỹ của Hội sở hoặc các chi nhánh của SeABank.

#### **2. Phương tiện vận tải:**

##### ***a. Phương tiện đang lưu hành:***

SeABank để khách hàng vay, bên bảo lãnh tự quản lý và sử dụng. Trong trường hợp này, SeABank yêu cầu khách hàng vay, bên bảo lãnh cam kết về việc tự quản tài sản và mua bảo hiểm cho tài sản với điều kiện SeABank là người thụ hưởng.

Trường hợp này, cán bộ quản lý khách hàng phải xuống kiểm tra hiện trạng về tài sản cầm cố hàng tháng hoặc hàng quý, phù hợp với điều kiện thực tế. Việc kiểm tra phải được lập biên bản có xác nhận của khách hàng vay, bên bảo lãnh về tình trạng thực tế của tài sản.

##### ***b. Phương tiện chưa đăng ký lưu hành:***

Căn cứ vào uy tín của khách hàng vay, bên bảo lãnh đối với SeABank, SeABank lựa chọn một trong những hình thức quản lý tài sản như sau:

- + Trường hợp khách hàng mới giao dịch lần đầu, chưa tạo được uy tín với SeABank: SeABank sẽ ký Hợp đồng thuê kho ba bên để quản lý tài sản cầm cố. Trường hợp này mọi chi phí do khách hàng vay/bên bảo lãnh chịu.
- + Trường hợp khách hàng truyền thống hoặc có uy tín với SeABank và có kho bãi đảm bảo an toàn, SeABank cho phép để tại kho bãi của khách hàng vay/bên bảo lãnh. Hàng tháng hoặc hàng quý, cán bộ tín dụng cần xuống kiểm tra tài sản.

#### **3. Các loại xe, máy chuyên dùng thi công đường bộ**

- Trường hợp phương tiện chưa đăng ký lưu hành: Tùy thuộc vào uy tín của khách hàng, phương án kinh doanh mà SeABank sẽ lựa chọn phương thức quản lý là thuê kho bãi ba bên hay để tại kho của khách hàng vay, bên bảo lãnh. Trường hợp



thuê kho bãi ba bên, mọi chi phí do khách hàng vay, bên bảo lãnh chịu. Trường hợp để tại kho của khách hàng vay hoặc bên bảo lãnh, SeABank sẽ thực hiện niêm phong kho, thường xuyên xuống kiểm tra hiện trạng tài sản cầm cố.

- Trường hợp đã đăng ký lưu hành: SeABank để khách hàng vay, bên bảo lãnh tự quản lý và sử dụng. Trong trường hợp này, SeABank yêu cầu khách hàng vay, bên bảo lãnh cam kết về việc tự bảo quản tài sản và mua bảo hiểm cho tài sản với điều kiện SeABank là người thụ hưởng. Khi đó, cán bộ quản lý khách hàng phải xuống kiểm tra hiện trạng về tài sản cầm cố hàng tháng, hàng quý và lập biên bản có xác nhận của khách hàng vay, bên bảo lãnh về tình trạng thực tế của tài sản.

#### **4. Máy móc, thiết bị, dây chuyền sản xuất**

SeABank để khách hàng vay, bên bảo lãnh tự quản lý và sử dụng, trong trường hợp này, SeABank yêu cầu khách hàng vay, bên bảo lãnh cam kết về việc tự bảo quản tài sản và mua bảo hiểm cho tài sản với điều kiện SeABank là người thụ hưởng. Trường hợp này, cán bộ quản lý khách hàng phải xuống kiểm tra hiện trạng về tài sản cầm cố hàng tháng, hàng quý và lập biên bản có xác nhận của khách hàng vay, bên bảo lãnh về tình trạng thực tế của tài sản.

#### **5. Hàng hoá, nguyên vật liệu:**

Tùy từng đối tượng khách hàng, đặc điểm của khoản vay, SeABank sẽ lựa chọn một trong các hình thức quản lý tài sản sau:

- + Trường hợp khách hàng có uy tín, đã được cấp hạn mức tín dụng, SeABank có thể áp dụng hình thức nhận cầm cố hàng tồn kho luân chuyển. SeABank yêu cầu vào 15 ngày hoặc/và ngày 30 hàng tháng, bên cầm cố phải gửi báo cáo xuất nhập hàng tồn kho. Định kỳ hàng tháng, cán bộ tín dụng quản lý khách hàng phải xuống kiểm tra tài sản cầm cố để đối chiếu lượng hàng thực tế trong kho so với báo cáo, đồng thời kiểm tra về tình trạng hàng hoá, kho bãi và lập biên bản có xác nhận của bên cầm cố về số lượng và hiện trạng hàng hoá, kho bãi.
- + Trường hợp khách hàng vay, bên bảo lãnh là khách hàng đã có quan hệ và uy tín với SeABank, có kho độc lập, an toàn đủ tiêu chuẩn để bảo quản, SeABank cho phép quản lý hàng tại kho của khách hàng vay, bên bảo lãnh. Hàng tháng hoặc hàng quý, Cán bộ tín dụng cần xuống kiểm tra tài sản nhằm kịp thời phát hiện những thay đổi có ảnh hưởng đến số lượng, chất lượng tài sản cầm cố để yêu cầu khách hàng vay, bên bảo lãnh bổ sung thay thế.
- + Trường hợp khách hàng mới giao dịch hoặc ít có quan hệ và chưa tạo được uy tín với SeABank, hàng hoá bắt buộc phải được quản lý tại kho của bên thứ ba.

***Đối với những tài sản pháp luật quy định phải mua bảo hiểm, yêu cầu khách hàng phải mua bảo hiểm cho tài sản cầm cố với giá trị bảo hiểm tối thiểu bằng 100% giá trị tài sản cầm cố và người thụ hưởng bảo hiểm là SeABank.***

#### **IV. quản lý hồ sơ của Tài Sản Đảm Bảo:**

Những trường hợp tài sản mà pháp luật quy định phải có giấy tờ chứng minh quyền sở hữu thì toàn bộ giấy tờ này phải do SeABank quản lý. Khi đó, CBTD và khách hàng lập Biên bản giao nhận hồ sơ tài sản đảm bảo theo mẫu và sau đó bàn giao cho Phòng Ngân quỹ theo quy định.

Riêng đối với trường hợp cầm cố phương tiện vận tải và máy móc thi công đã qua sử dụng và đang lưu hành. SeABank giữ giấy chứng nhận đăng ký, khách hàng vay khi sử dụng phương tiện dùng bản sao có chứng nhận của Phòng Công chứng Nhà Nước và xác nhận của SeABank để lưu hành phương tiện đó trong thời gian cầm cố.



SeABank chỉ xác nhận vào một bản sao giấy chứng nhận đăng ký sau khi đã có chứng nhận của Phòng Công chứng Nhà nước và gửi công văn đến cơ quan đã cấp đăng ký để thông báo về việc đã cầm cố xe và đề nghị không cho làm thủ tục chuyển nhượng.

Nếu tài sản cầm cố, thế chấp là tàu bay, tàu biển tham gia hoạt động trên tuyến quốc tế, SeABank giữ bản sao giấy chứng nhận đăng ký có chứng nhận của Công chứng Nhà Nước.

## **V. Thủ tục giải ngân tiền vay và bảo quản hồ sơ tín dụng:**

### **1. Hồ sơ giải ngân:**

- Căn cứ vào yêu cầu trong nội dung phê duyệt của Tờ trình, Biên bản họp Hội đồng tín dụng và các điều khoản của Hợp đồng tín dụng, CBTD yêu cầu khách hàng cung cấp các hồ sơ, chứng từ về mục đích sử dụng vốn như: Hợp đồng mua bán, hoá đơn GTGT, biên bản giao nhận hàng hoá, phiếu nhập kho, thông báo nộp tiền...
- CBTD soạn thảo Giấy nhận nợ (theo mẫu M3a-TD đối với trường hợp thế nhân vay vốn hoặc mẫu M3b-TD đối với trường hợp pháp nhân vay vốn của SeABank). Sau đó chuyển cho bộ phận Kế toán tiền vay các giấy tờ sau để thực hiện việc giải ngân:
  - + Hợp đồng tín dụng: 01 bản gốc.
  - + Giấy nhận nợ: 01 bản gốc.

### **2. Trường hợp cho vay theo Hạn mức tín dụng:**

- Trên cơ sở Đơn đề nghị giải ngân và hồ sơ về phương án sử dụng vốn vay của khách hàng, CBTD lập **Tờ trình giải ngân**, trong đó đánh giá về tính hiệu quả và khả thi của phương án vay vốn, trình Trưởng phòng Kinh doanh xem xét.
- Trưởng phòng Kinh doanh xem xét thẩm định lại về tính hiệu quả, khả thi, phù hợp với Hợp đồng tín dụng đã ký và ghi rõ ý kiến trình Tổng Giám đốc quyết định (không phải chuyên hồ sơ qua Phòng Kiểm tra kiểm toán nội bộ).
- Mỗi lần giải ngân, khách hàng phải lập **Giấy nhận nợ** với SeABank.

### **3. Trường hợp cho vay tài trợ xuất nhập khẩu:**

- Khi bộ chứng từ về đến SeABank: Phòng Thanh toán quốc tế kiểm tra tính chính xác, hợp lệ và đầy đủ của bộ chứng từ. Việc kiểm tra được lập thành văn bản, nêu rõ ý kiến của Trưởng phòng Thanh toán quốc tế và chuyển cho CBTD. CBTD lập "Tờ trình về việc thanh toán L/C đến hạn" nêu ý kiến của mình và trình Trưởng phòng Kinh doanh. Trưởng phòng Kinh doanh xem xét tờ trình của CBTD, nêu rõ ý kiến của mình và trình Tổng Giám đốc hoặc người được uỷ quyền hợp pháp ký duyệt.
- Sau đó, CBTD lập và trình ký **Hợp đồng tín dụng**, Giấy nhận nợ theo mẫu của SeABank, phù hợp với các điều kiện cho vay đã được người có thẩm quyền phê duyệt.
- Khi SeABank cho vay để thanh toán cho phía nước ngoài: CBTD chuyển 01 bản Giấy nhận nợ (bản sao) cho phòng Thanh toán quốc tế để tiến hành các thủ tục thanh toán tiền cho phía nước ngoài. Trong trường hợp SeABank cho vay được*

*bảo đảm bằng chính lô hàng nhập khẩu, CBTD đồng thời nhận bộ chứng từ do cán bộ phòng Thanh toán quốc tế chuyển giao để phối hợp với khách hàng trong việc giao nhận và quản lý lô hàng nhập khẩu.*

#### **4. Bảo quản hồ sơ trong nội bộ SeABank:**

- Sau khi giải ngân, CBTD thực hiện bàn giao toàn bộ hồ sơ tài sản đảm bảo tiền vay (bản gốc) cho Phòng Ngân quỹ quản lý theo Quy định về việc quản lý và bảo mật hồ sơ tín dụng tại SeABank, bao gồm:

- + Hợp đồng tín dụng.
- + Giấy nhận nợ kèm theo.
- + Hợp đồng đảm bảo tiền vay.
- + Các giấy tờ pháp lý chứng minh quyền sở hữu, quyền sử dụng các tài sản đảm bảo tiền vay.
- + Giấy đề nghị phong tỏa (trường hợp tài sản đảm bảo tiền vay là chứng từ có giá).

Việc giao nhận hồ sơ vay vốn trên được lập thành Sổ theo dõi hồ sơ (Theo mẫu M10-TD) có ký nhận của bộ phận lưu trữ, bảo quản hồ sơ thuộc Phòng Ngân quỹ và lưu tại hồ sơ tín dụng.

*-Cán bộ tín dụng giao lại các hồ sơ tín dụng còn lại cho Cán bộ lưu trữ hồ sơ thuộc Phòng Kinh doanh quản lý và được lập thành Danh mục hồ sơ tín dụng (Theo mẫu M09-TD) trình lãnh đạo Phòng Kinh doanh kiểm tra, ký duyệt và lưu cùng hồ sơ tín dụng. Các hồ sơ tín dụng này bao gồm:*

- + Hồ sơ vay vốn được quy định tại Điều 14 của Quy chế cho vay của Ngân hàng TMCP Hải Phòng đối với khách hàng ban hành kèm theo Quyết định số 431/QĐ - HĐQT-HCB ngày 21/01/2002 của Hội đồng quản trị HCB.
  - + Tờ trình thẩm định khách hàng.
  - + Biên bản thẩm định tài sản đảm bảo tiền vay.
  - + Hợp đồng tín dụng và các Giấy nhận nợ kèm theo.
  - + Hợp đồng bảo đảm tiền vay (nếu có).
  - + Các tài liệu khác.

#### **phần Iv: Theo dõi, giám sát quá trình sử dụng vốn vay - thu nợ, thanh lý hợp đồng tín dụng - điều chỉnh kỳ hạn trả nợ, gia hạn nợ**

##### i. theo dõi và giám sát quá trình sử dụng vốn vay:

##### 1. Nội dung kiểm tra:

Sau ngày giải ngân, SeABank thực hiện kiểm tra, giám sát quá trình vay vốn, sử dụng vốn vay và trả nợ của khách hàng phù hợp với đặc điểm hoạt động của SeABank và tính chất của khoản vay, nhằm đảm bảo hiệu quả và khả năng thu hồi vốn vay. Việc kiểm tra giám sát, cán bộ tín dụng cần lưu ý một số nội dung sau:

- Kiểm tra việc vay, trả nợ ngân hàng (cả gốc và lãi) theo Hợp đồng tín dụng.
- Kiểm tra, giám sát mục đích sử dụng tiền vay đã ghi trong Hợp đồng tín dụng hoặc tường Giấy nhận nợ.

- Kiểm tra tình hình sản xuất kinh doanh, tình hình tài chính, tiến độ thực hiện phương án/dự án và việc thực hiện các điều khoản đã ghi trong hợp đồng tín dụng.
- Kiểm tra việc sử dụng và bảo quản tài sản đảm bảo vốn vay theo các điều khoản đã ghi trong hợp đồng đảm bảo tiền vay.

## 2. Lập biên bản kiểm tra:

*Việc kiểm tra cần được lập thành **Biên bản kiểm tra khách hàng** để làm căn cứ xử lý và lưu vào hồ sơ tín dụng. Nếu phát hiện thấy bất kỳ dấu hiệu nào gây rủi ro cho khoản vay, CBTD phải báo cáo cho Trưởng phòng Kinh doanh để có biện pháp xử lý kịp thời hoặc báo cáo cấp trên giải quyết.*

*Trưởng phòng Kinh doanh đôn đốc cán bộ tín dụng kiểm tra, theo dõi sau cho vay định kỳ 1 tháng/lần hoặc 2 tháng/lần. Trường hợp cầm cố bằng hàng tồn kho thì việc kiểm tra định kỳ thường là 15 ngày/lần. Có thể kiểm tra đột xuất để tránh tình trạng khách hàng có những chuẩn bị trước mang tính chất đối phó với ngân hàng.*

*Ngoài ra, CBTD định kỳ hàng quý, 6 tháng hoặc 1 năm lập yêu cầu khách hàng cung cấp hồ sơ tài liệu để lập Báo cáo về tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh (trong đó tập trung phân tích tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh, khả năng trả nợ và các biến động khác, nêu những đề xuất kiến nghị), làm cơ sở để Trưởng phòng Kinh doanh xem xét và Tổng Giám đốc (trong trường hợp cần thiết) để có những điều chỉnh tín dụng cần thiết.*

## ii. Thu nợ và thanh lý Hợp đồng tín dụng

### 1. Thu nợ:

- Thu lãi:** CBTD phải theo dõi đôn đốc khách hàng trả lãi, chậm nhất là hai ngày trước ngày trả lãi phải nhắc nhở khách hàng chuẩn bị tiền trả lãi đúng kỳ hạn đã quy định.
- Thu gốc:** Trước ngày đến hạn trả gốc từ 10 đến 15 ngày, CBTD phải gửi Thông báo nợ đến hạn (theo mẫu của SeABank) cho khách hàng biết số tiền vay đến hạn trả cả gốc và lãi.
- Trong trường hợp SeABank cho vay xuất khẩu, Phòng Thanh toán quốc tế phải theo dõi việc đòi tiền ở Ngân hàng mở L/C. Nếu không đòi được tiền, Phòng thanh toán quốc tế phải thông báo cho Phòng Kinh doanh biết để kết hợp yêu cầu nhà xuất khẩu thanh toán tiền vay cho SeABank.

### 2. Thanh lý Hợp đồng tín dụng:

#### 2.1. Tắt toán khoản vay:

Khi khách hàng trả hết nợ, CBTD căn cứ vào Phiếu chuyển khoản hoặc Phiếu thu (cần phối hợp với Phòng Kế toán đối chiếu, kiểm tra tính xác thực về số tiền trả nợ gốc, lãi tiền vay và các khoản phí khác) để tắt toán khoản vay.

#### 2.2. Giải toả các Hợp đồng bảo đảm tài sản:

- Bước 1: CBTD làm thủ tục xin xuất hồ sơ tài sản đảm bảo theo mẫu ***Phiếu xin xuất hồ sơ*** để trình Trưởng phòng Kinh doanh kiểm soát, sau đó trình Tổng Giám đốc/Giám đốc ký duyệt.
- Bước 2: CBTD lập Biên bản giao nhận hồ sơ tài sản đảm bảo (trường hợp SeABank lưu giữ các Giấy tờ có giá, giấy tờ chứng minh quyền sở hữu), Biên bản giao nhận tài sản đảm bảo (đối với trường hợp trực tiếp quản lý tài sản đảm bảo hoặc thuê kho ba bên), trên cơ sở biên bản giao nhận khi cầm cố, thế chấp.
- Bước 3: CBTD tiến hành các thủ tục giải chấp cho khách hàng. Gửi Thông báo giải toả tài sản đảm bảo đối với các đơn vị đã gửi Thông báo phong toả hoặc đăng ký giao dịch đảm bảo ở **Phần III, Mục II, Khoản 3.**

***Thanh lý Hợp đồng tín dụng;***

Thời hạn hiệu lực của Hợp đồng tín dụng theo thoả thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký kết: Khi khách hàng trả xong nợ gốc và lãi thì Hợp đồng tín dụng đương nhiên hết hiệu lực và các bên không cần lập biên bản thanh lý hợp đồng.

Trường hợp Bên khách hàng có yêu cầu, CBTD soạn thảo Biên bản thanh lý Hợp đồng, trình Trưởng Phòng Kinh doanh kiểm soát và trình Tổng Giám đốc/Giám đốc ký Biên bản.

**iii. Thủ tục điều chỉnh kỳ hạn trả nợ và gia hạn nợ**

**1. Điều chỉnh kỳ hạn trả nợ gốc, gia hạn trả nợ gốc:**

- Trường hợp khách hàng không trả nợ gốc đúng kỳ hạn hoặc không trả hết nợ gốc trong thời hạn cho vay đã thoả thuận trong Hợp đồng tín dụng và có văn bản đề nghị, thì SeABank nơi cho vay xem xét cho điều chỉnh kỳ hạn trả nợ hoặc cho gia hạn nợ.
- Thời hạn gia hạn nợ gốc đối với cho vay ngắn hạn tối đa là 12 tháng, đối với cho vay trung và dài hạn tối đa bằng 1/2 thời hạn cho vay đã thoả thuận trong Hợp đồng tín dụng.
- Trường hợp khách hàng đề nghị gia hạn nợ gốc quá các thời hạn trên do nguyên nhân khách quan và tạo điều kiện cho khách hàng có khả năng trả nợ, thì người có thẩm quyền quyết định của SeABank xem xét quyết định và báo cáo ngay Ngân hàng Nhà nước Việt Nam sau khi thực hiện.

**2. Điều chỉnh kỳ hạn trả nợ lãi, gia hạn trả nợ lãi:**

- Trường hợp khách hàng không trả nợ lãi đúng kỳ hạn hoặc không trả hết nợ lãi trong thời hạn cho vay đã thoả thuận trong Hợp đồng tín dụng và có văn bản đề nghị, thì SeABank nơi cho vay xem xét cho điều chỉnh kỳ hạn trả nợ hoặc cho gia hạn nợ.
- Thời hạn gia hạn nợ lãi tối đa áp dụng theo thời hạn gia hạn nợ gốc.
- Trường hợp khách hàng đề nghị gia hạn nợ lãi quá các thời hạn trên do nguyên nhân khách quan và tạo điều kiện cho khách hàng có khả năng trả nợ, thì người có

thẩm quyền quyết định của SeABank xem xét quyết định và báo cáo ngay Ngân hàng Nhà nước Việt Nam sau khi thực hiện.

### **3. Thủ tục điều chỉnh kỳ hạn và gia hạn trả nợ gốc, lãi:**

- Trước khi đến hạn 10 ngày, Khách hàng lập Giấy đề nghị điều chỉnh kỳ hạn trả nợ gốc, lãi; gia hạn nợ gốc, lãi theo mẫu gửi cho SeABank nơi cho vay, trong đó nêu rõ lý do, nội dung điều chỉnh kỳ hạn trả nợ hoặc gia hạn nợ cùng các tài liệu liên quan khác.
- CBTD tiến hành thẩm định, kiểm tra tình hình sản xuất kinh doanh, tình hình tài chính, tài sản đảm bảo tiền vay của khách hàng và lập biên bản lưu hồ sơ tín dụng. Trường hợp thấy đủ điều kiện điều chỉnh kỳ hạn hoặc gia hạn nợ thì lập **Tờ trình** nêu rõ ý kiến của mình trình Trưởng phòng Kinh doanh.
- Trưởng phòng Kinh doanh xem xét trên cơ sở **Tờ trình** của CBTD và hồ sơ kèm theo, nêu rõ ý kiến của mình và chuyển Phòng Kiểm tra, kiểm soát nội bộ.
- Phòng Kiểm tra, kiểm toán nội bộ thực hiện Quy trình kiểm tra, kiểm toán nội bộ và trình Tổng Giám đốc hoặc người được ủy quyền hợp pháp xem xét ký quyết định điều chỉnh kỳ hạn trả nợ hoặc gia hạn nợ.
- Đối với những trường hợp vượt quá thẩm quyền, Tổng giám đốc hoặc người được ủy quyền hợp pháp sẽ trình Hội đồng Quản trị quyết định.

### **IV. Chuyển và xử lý nợ quá hạn**

#### **1. Chuyển nợ quá hạn:**

- Sau 10 ngày kể từ ngày đến hạn trả nợ (trường hợp SeABank không chấp thuận điều chỉnh hoặc cho gia hạn nợ) hoặc hết thời hạn gia hạn nợ, nếu khách hàng vay không trả được nợ thì SeABank sẽ chuyển toàn bộ số dư nợ của Hợp đồng tín dụng đó sang nợ quá hạn. Khi đó, CBTD cần phải thông báo bằng văn bản cho khách hàng biết.
- Toàn bộ số dư nợ gốc còn lại của khách hàng (kể cả các khoản vay chưa đến hạn) theo Hợp đồng tín dụng đó sẽ chuyển sang nợ quá hạn.
- Các trường hợp khách hàng sử dụng vốn sai mục đích hoặc vi phạm các cam kết trong Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng bảo đảm tiền vay thì SeABank phải thực hiện thu hồi nợ trước hạn đã cam kết hoặc chuyển sang nợ quá hạn toàn bộ số dư nợ gốc.
- Trong trường hợp SeABank phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh hoặc cho vay bắt buộc để thanh toán L/C, thì SeABank yêu cầu khách hàng thực hiện việc bồi hoàn theo các bước sau:
  - + Bước 1: CBTD soạn thảo Thông báo cho khách hàng kèm theo các tài liệu liên quan, Trưởng phòng Kinh doanh kiểm soát lại và trình Tổng Giám đốc/Giám đốc ký duyệt, trong đó yêu cầu khách hàng hoàn trả số tiền mà SeABank đã trả thay.



- + Bước 2: Sau khi nhận được thông báo của SeABank, CBTD yêu cầu khách hàng thực hiện nghĩa vụ hoàn trả nợ hoặc có văn bản xác nhận nợ với SeABank về số tiền mà SeABank đã trả thay.
- + Bước 3: Sau 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo, nếu khách hàng chưa hoàn trả, hoặc chưa có văn bản xác nhận nợ thì Kế toán tiền vay tự động hạch toán ghi nợ cho khách hàng và chuyển toàn bộ số nợ đó thành nợ quá hạn.

Lưu ý: Ngày hạch toán ghi nợ là ngày SeABank đã thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho khách hàng. Lãi suất áp dụng lãi suất nợ quá hạn theo quy định của SeABank nhưng không quá 150% lãi suất trong hợp đồng giữa khách hàng và bên thụ hưởng bảo lãnh (trong trường hợp bảo lãnh vay vốn) hoặc lãi suất cho vay ngắn hạn mà SeABank đang áp dụng.

## 2. Lãi suất nợ quá hạn và Thời điểm tính lãi nợ quá hạn:

- Lãi suất nợ quá hạn tối đa bằng 150% lãi suất trong hạn. SeABank không áp dụng lãi suất nợ quá hạn đối với số dư nợ gốc chưa đến hạn trả nợ nhưng phải chuyển sang nợ quá hạn do khách hàng vay không trả được lãi vay.**
- Thời điểm tính lãi nợ quá hạn đối với số dư nợ gốc chuyển sang nợ quá hạn là ngày chuyển sang nợ quá hạn.**
- Trường hợp SeABank phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh hoặc cho vay bắt buộc để thanh toán L/C: Nếu vì lý do khách quan như thiên tai, hoả hoạn; những khó khăn tài chính tạm thời và những lý do khách quan khác hoặc việc trả nợ cho bên thụ hưởng bảo lãnh không phù hợp với chu kỳ sản xuất kinh doanh dẫn đến khách hàng chưa thực hiện được nghĩa vụ đúng hạn với bên thụ hưởng. Trên cơ sở đề nghị của khách hàng trong văn bản xác nhận nợ, SeABank có thể xem xét định lại kỳ hạn trả nợ và áp dụng lãi suất cho vay thông thường đối với số tiền mà SeABank đã trả thay.

## 3. Xử lý nợ quá hạn:

- Sau khi chuyển nợ quá hạn, CBTD có trách nhiệm tiếp tục đôn đốc khách hàng trả nợ. Sau 15 ngày kể từ ngày chuyển nợ quá hạn, nếu Bên vay vẫn không trả được nợ, SeABank được quyền chủ động xử lý tài sản đảm bảo tiền vay để thu hồi nợ gốc và lãi.
- Việc xử lý tài sản đảm bảo được thực hiện theo quy định tại Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng đảm bảo tiền vay, Nghị định số 178/1999/NĐ-CP ngày 29/12/1999 của Chính phủ, Thông tư liên tịch số 03/2001/TTLT/NHNN-BTP-BCA-BTC-TCĐC ngày 23/04/2001 và các văn bản pháp luật khác có liên quan.



