

**ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC KINH TẾ VÀ QUẢN TRỊ KINH DOANH**

TRẦN THỊ KIỀU TRANG

**NÂNG CAO KHẢ NĂNG TIẾP CẬN VỐN VAY
NGÂN HÀNG CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 2
THUỘC TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU &
XÂY DỰNG VIỆT NAM**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ KINH TẾ
CHUYÊN NGÀNH: QUẢN LÝ KINH TẾ**

THÁI NGUYÊN - 2014

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC KINH TẾ VÀ QUẢN TRỊ KINH DOANH

TRẦN THỊ KIỀU TRANG

**NÂNG CAO KHẢ NĂNG TIẾP CẬN VỐN VAY
NGÂN HÀNG CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 2
THUỘC TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU &
XÂY DỰNG VIỆT NAM**

Chuyên ngành: QUẢN LÝ KINH TẾ
Mã số: 60.34.04.10

LUẬN VĂN THẠC SĨ KINH TẾ

Người hướng dẫn khoa học: GS.TS. HỒ VĂN VĨNH

THÁI NGUYÊN - 2014

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan các số liệu, trong luận văn này là trung thực. Kết quả phân tích, lý luận gắn với thực tiễn hoạt động sản xuất kinh doanh trong lĩnh vực xây dựng và kinh doanh bất động sản của Công ty cổ phần xây dựng số 2 - 52 Lạc Long Quân, Tây Hồ, Hà nội. Luận văn này là kết quả lao động, công trình nghiên cứu khoa học của tôi.

Thái Nguyên, tháng 5 năm 2014

Tác giả luận văn

Trần Thị Kiều Trang

LỜI CẢM ƠN

Trong quá trình thực hiện đề tài “*Nâng cao khả năng tiếp cận vốn vay ngân hàng của Công ty cổ phần xây dựng số 2 thuộc tổng Công ty cổ phần xuất nhập khẩu & xây dựng Việt Nam*” tôi đã nhận được sự quan tâm giúp đỡ của các thầy, cô giáo Khoa Đào tạo sau đại học, Trường Đại học kinh tế và Quản trị Kinh doanh - Đại học Thái Nguyên.

Đặc biệt xin chân thành cảm ơn GS.TS Hồ Văn Vĩnh đã trực tiếp hướng dẫn, chỉ bảo tận tình và đóng góp nhiều ý kiến quý báu, giúp đỡ tôi hoàn thành luận văn tốt nghiệp.

Tôi xin chân thành cảm ơn Ban lãnh đạo, cán bộ nhân viên trong các phòng Ban - Công ty cổ phần xây dựng số 2 đã tạo mọi điều kiện giúp đỡ tôi hoàn thành luận văn này.

Thái Nguyên, tháng 5 năm 2014

Tác giả luận văn

Trần Thị Kiều Trang

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC	iii
DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT	vi
DANH MỤC CÁC BẢNG.....	vii
DANH MỤC SƠ ĐỒ, BIỂU ĐỒ	viii
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu và nhiệm vụ nghiên cứu.....	3
3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu của đề tài	4
4. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài	4
5. Kết cấu của luận văn	4
Chương 1: LÝ LUẬN CHUNG VÀ THỰC TIỄN VỀ TIẾP CẬN	
VỐN VAY NGÂN HÀNG CỦA DOANH NGHIỆP NGÀNH XÂY	
DỰNG VÀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN	6
1.1. Khái niệm, đặc điểm, vai trò về doanh nghiệp xây dựng và kinh	
doanh bất động sản.....	6
1.1.1. Khái niệm và đặc điểm.....	6
1.1.2. Vai trò của doanh nghiệp xây dựng và kinh doanh bất động sản	9
1.2. Tiếp cận vốn vay ngân hàng của DN xây dựng và kinh doanh BĐS	17
1.2.1. Quan điểm tiếp cận vốn vay.....	17
1.2.2. Phương pháp tiếp cận.....	19
1.2.3. Quy trình tiếp cận.....	22
1.3. Các yếu tố ảnh hưởng đến khả năng tiếp cận vốn vay ngân hàng của	
DN xây dựng và kinh doanh BĐS.....	25
1.3.1. Yếu tố từ phía doanh nghiệp	25
1.3.2. Yếu tố từ phía ngân hàng	29

1.3.3. Yếu tố vĩ mô.....	31
Chương 2: PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....	34
2.1. Các câu hỏi nghiên cứu.....	34
2.2. Phương pháp nghiên cứu.....	34
2.2.1. Phương pháp thu thập số liệu.....	34
2.2.2. Phương pháp xử lý thông tin.....	35
2.2.3. Phương pháp phân tích đánh giá.....	35
2.3. Hệ thống chỉ tiêu đánh giá khả năng tiếp cận vốn vay của Công ty CPXD số 2 thuộc Tổng công ty Vinaconex.....	38
2.3.1. Hệ thống chỉ tiêu đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.....	38
2.3.2. Hệ thống chỉ tiêu khả năng thanh toán được đánh giá trong quá trình tiếp cận nguồn vốn vay ngân hàng.....	38
2.3.3. Hệ số nợ (Ncsh) của doanh nghiệp:.....	39
2.3.4. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động của doanh nghiệp.....	39
2.3.5. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời của Công ty.....	40
Chương 3: THỰC TRẠNG TIẾP CẬN VỐN VAY NGÂN HÀNG CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 2 - VINACONEX HOẠT ĐỘNG TRONG LĨNH VỰC XÂY DỰNG & KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN.....	42
3.1. Thực trạng hoạt động kinh doanh của Công ty CPXD số 2.....	42
3.1.1. Sự ra đời của Công ty cổ phần xây dựng số 2- vinaconex.....	42
3.1.2. Cơ cấu tổ chức của Công ty cổ phần xây dựng số 2- Vinaconex.....	45
3.1.3. Thực trạng hoạt động kinh doanh Công ty cổ phần xây dựng số 2.....	48
3.2. Thực trạng tiếp cận vốn vay ngân hàng của Công ty CPXD số 2.....	55
3.3. Những đánh giá hiệu quả tiếp cận vốn vay ngân hàng của Công ty cổ phần xây dựng số 2 thuộc Tổng công ty cổ phần vinaconex.....	62
3.3.1. Những thuận lợi trong việc tiếp cận vốn vay ngân hàng của Công ty.....	62

3.3.2. Những khó khăn trong việc tiếp cận vốn vay ngân hàng của Công ty.....	67
3.3.3. Những yếu tố ảnh hưởng đến tiếp cận vốn	68
Chương 4: GIẢI PHÁP NHẪM NÂNG CAO KHẢ NĂNG TIẾP CẬN VỐN VAY NGÂN HÀNG CỦA CÔNG TY CPXD SỐ 2-VINACONEX TRONG LĨNH VỰC XÂY DỰNG VÀ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN	73
4.1. Định hướng kinh doanh, phát triển của Công ty CPXD số 2 trong lĩnh vực xây dựng và đầu tư bất động sản	73
4.1.1. Vị thế và chiến lược kinh doanh của Công ty	73
4.1.2. Định hướng vay vốn cho các dự án của Công ty CPXD 2-Vinaconex.....	76
4.2. Giải pháp nhằm nâng cao khả năng tiếp cận vốn vay ngân hàng của Công ty	78
4.2.1. Nâng cao năng lực tài chính và khả năng lập phương án, dự án xây dựng và đầu tư kinh doanh BĐS của Công ty.....	78
4.2.2. Thiết lập quan hệ lành mạnh giữa Công ty với ngân hàng	82
4.2.3. Nâng cao trình độ của đội ngũ cán bộ quản lý của Công ty	84
4.3. Kiến nghị	86
4.3.1. Kiến nghị đối với Tổng Công ty Vinaconex.....	86
4.3.2. Kiến nghị đối với ngân hàng	88
4.3.3. Kiến nghị đối với cơ quan quản lý nhà nước	92
KẾT LUẬN	97
TÀI LIỆU THAM KHẢO	99

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

Chữ viết tắt	Diễn giải
DNNVV	Doanh nghiệp nhỏ và vừa
CPXD	Cổ phần xây dựng
DN	Doanh nghiệp
BĐS	Bất động sản
NSNN	Ngân sách Nhà nước
KH	Kế hoạch
KD	Kinh doanh
DVTM	Dịch vụ thương mại
ĐTM	Đô thị mới
DT	Doanh thu
MB	Mặt bằng
VĐL	Vốn điều lệ
LĐ	Lao động
TCHC	Tổ chức hành chính
KHKT	Kế hoạch kỹ thuật
TS	Tài sản
SXKD	Sản xuất kinh doanh
CSH	Chủ sở hữu
HD	Hoạt động
TMCP	Thương mại cổ phần

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 1.1: Quy trình tiếp cận vốn vay ngân hàng đối với các DN	22
Bảng 3.1. Tình hình lao động của Công ty CPXD số 2	47
Bảng 3.2: Một số dự án đang triển khai giai đoạn từ năm 2010 đến năm 2015.....	51
Bảng 3.3: Cơ cấu doanh thu thuần năm 2011 đến năm 2013	52
Bảng 3.4: Bảng tóm tắt kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty CPXD số 2 giai đoạn 2011 - 2013	53
Bảng 3.5. Bảng báo cáo tổng kết tình hình lao động năm 2011 - 2013.....	54
Bảng 3.6. Bảng kế hoạch và thực hiện SXKD của Công ty CPXD số 2	56
Bảng 3.7: Tỷ lệ tiếp cận vốn vay ngân hàng cho từng dự án	58
Bảng 3.8. Khó khăn khi tiếp cận vốn vay ngân hàng của Công ty CPXD số 2	61
Bảng 3.9. Bảng tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động SXKD giai đoạn 2011- 2014	65
Bảng 3.10. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu của Công ty giai đoạn 2011 đến 2013.....	666

DANH MỤC SƠ ĐỒ, BIỂU ĐỒ

Sơ đồ 1.1. Vai trò của ngành xây dựng - trong nền kinh tế quốc dân	11
Sơ đồ 1.2: Vai trò và vị trí của kinh doanh BĐS	15
Sơ đồ 3.1. Sơ đồ tổ chức Công ty CP XD số 2	45
Biểu đồ 1.1: Biểu đồ cơ cấu GDP	16