

BỘ GIÁO DỤC & ĐÀO TẠO

BỘ TÀI CHÍNH

HỌC VIỆN TÀI CHÍNH



ĐÀM THANH TÚ

**HOÀN THIỆN HỆ THỐNG CHỈ TIÊU PHÂN TÍCH TÀI CHÍNH
TRONG CÁC CÔNG TY KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN
NIÊM YẾT TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN**

LUẬN ÁN TIẾN SĨ KINH TẾ

Hà Nội - 2016

BỘ GIÁO DỤC & ĐÀO TẠO

BỘ TÀI CHÍNH

HỌC VIỆN TÀI CHÍNH



ĐÀM THANH TÚ

**HOÀN THIỆN HỆ THỐNG CHỈ TIÊU PHÂN TÍCH TÀI CHÍNH
TRONG CÁC CÔNG TY KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN
NIÊM YẾT TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN**

Chuyên ngành: Kế toán

Mã số: 62.34.03.01

LUẬN ÁN TIẾN SĨ KINH TẾ

Người hướng dẫn khoa học:

PGS.TS. NGUYỄN QUANG HÙNG

TS. NGUYỄN VĂN HẬU

Hà Nội - 2016

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan bản luận án là công trình nghiên cứu của riêng tôi. Các số liệu, kết quả nêu trong luận án là trung thực và có nguồn gốc rõ ràng.

TÁC GIẢ LUẬN ÁN

Đàm Thanh Tú

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
Danh mục chữ viết tắt	
Danh mục bảng biểu	
Danh mục hình ảnh	
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài nghiên cứu	1
2. Tổng quan tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài	2
3. Mục tiêu nghiên cứu của luận án	10
4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu của luận án	10
5. Phương pháp nghiên cứu của luận án	11
6. Các kết quả nghiên cứu dự kiến của luận án	13
7. Kết cấu của luận án	14
CHƯƠNG 1: LÝ LUẬN VỀ HỆ THỐNG CHỈ TIÊU PHÂN TÍCH TÀI CHÍNH TRONG CÁC CÔNG TY CỔ PHẦN	15
1.1. Tổng quan về phân tích tài chính công ty cổ phần	15
1.1.1. Khái niệm về công ty cổ phần	15
1.1.2. Khái niệm và mục tiêu của phân tích tài chính công ty cổ phần	18
1.1.3. Cơ sở dữ liệu cho phân tích tài chính công ty cổ phần	21
1.1.4. Các phương pháp phân tích tài chính công ty cổ phần	24
1.2. Lý luận về hệ thống chỉ tiêu phân tích tài chính công ty cổ phần	33
1.3.1. Khái niệm và phân loại chỉ tiêu phân tích tài chính công ty cổ phần	33
1.3.2. Các nhân tố ảnh hưởng đến hệ thống chỉ tiêu phân tích tài chính công ty cổ phần	37
1.3.3. Hệ thống chỉ tiêu phân tích tài chính công ty cổ phần	39
1.3. Kinh nghiệm vận dụng hệ thống chỉ tiêu phân tích tài chính công ty niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán của một số nước phát triển và bài học cho Việt Nam	66
1.3.1. Kinh nghiệm vận dụng hệ thống chỉ tiêu PTTC của các công ty niêm yết trên SGDCK Singapore	66
1.3.2. Kinh nghiệm vận dụng hệ thống chỉ tiêu PTTC của các công ty niêm yết trên SGDCK Anh quốc	67
1.3.3. Kinh nghiệm vận dụng hệ thống chỉ tiêu PTTC của các công ty niêm yết trên SGDCK Mỹ	69

1.3.4. Bài học kinh nghiệm cho Việt Nam	71
KẾT LUẬN CHƯƠNG 1	73
CHƯƠNG 2: THỰC TRẠNG HỆ THỐNG CHỈ TIÊU PHÂN TÍCH TÀI CHÍNH TRONG CÁC CÔNG TY KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN NIÊM YẾT TRÊN CÁC SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN CỦA VIỆT NAM	74
2.1. Tổng quan về các công ty KDBĐS niêm yết trên các SGĐCK của Việt Nam	74
2.1.1. Lịch sử hình thành và phát triển ngành kinh doanh bất động sản tại Việt Nam	74
2.1.2. Đặc điểm hoạt động kinh doanh của các công ty kinh doanh bất động sản niêm yết và ảnh hưởng của nó đến các chỉ tiêu phân tích tài chính	78
2.1.3. Khái quát kết quả kinh doanh của các công ty kinh doanh bất động sản niêm yết	82
2.2. Thực trạng hệ thống chỉ tiêu phân tích tài chính trong các công ty KDBĐS niêm yết trên các SGĐCK của Việt Nam	84
2.2.1. Thực trạng hệ thống chỉ tiêu phân tích tài chính công bố công khai của các công ty kinh doanh bất động sản niêm yết	85
2.2.2. Thực trạng hệ thống chỉ tiêu phân tích tài chính phục vụ quản trị tài chính của các công ty kinh doanh bất động sản niêm yết	87
2.3. Đánh giá khái quát thực trạng hệ thống chỉ tiêu phân tích tài chính trong các công ty KDBĐS niêm yết trên các SGĐCK của Việt Nam	102
2.3.1. Những kết quả đã đạt được	102
2.3.2. Những hạn chế	104
2.3.3. Nguyên nhân của những hạn chế trong hệ thống chỉ tiêu phân tích tài chính của các công ty KDBĐS niêm yết	108
KẾT LUẬN CHƯƠNG 2	110
CHƯƠNG 3: GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN HỆ THỐNG CHỈ TIÊU PHÂN TÍCH TÀI CHÍNH TRONG CÁC CÔNG TY KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN NIÊM YẾT TRÊN CÁC SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN CỦA VIỆT NAM	111
3.1. Bối cảnh kinh tế xã hội và định hướng phát triển các công ty KDBĐS trong các năm tới	111
3.1.1. Bối cảnh kinh tế xã hội ở Việt Nam hiện nay	111
3.1.2. Mục tiêu và định hướng phát triển các công ty KDBĐS ở Việt Nam	113
3.2. Mục tiêu và nguyên tắc hoàn thiện hệ thống chỉ tiêu phân tích tài chính trong các công ty KDBĐS niêm yết trên các SGĐCK của Việt Nam	116
3.2.1. Mục tiêu hoàn thiện	116

3.2.2. Nguyên tắc hoàn thiện	117
3.3. Giải pháp hoàn thiện hệ thống chỉ tiêu phân tích tài chính trong các công ty KDBĐS niêm yết trên các SGDCK của Việt Nam	121
3.3.1. Hoàn thiện hệ thống chỉ tiêu phân tích tài chính công bố công khai của các công ty KDBĐS niêm yết	121
3.3.2. Hoàn thiện hệ thống chỉ tiêu phân tích tài chính phục vụ quản trị tài chính của các công ty KDBĐS niêm yết	131
3.4. Những điều kiện nhằm thực hiện các giải pháp hoàn thiện hệ thống chỉ tiêu phân tích tài chính trong các công ty KDBĐS niêm yết trên các SGDCK của Việt Nam	177
3.3.1. Với các công ty KDBĐS niêm yết	177
3.3.2. Kiến nghị với Bộ tài chính và UBCKNN	179
3.3.3. Kiến nghị với các Sở giao dịch chứng khoán	180
KẾT LUẬN CHƯƠNG 3	181
KẾT LUẬN	182
DANH MỤC CÁC CÔNG TRÌNH NCKH CỦA TÁC GIẢ	184
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO	185
PHỤ LỤC	190

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

Chữ viết tắt	Tên đầy đủ
BĐS	Bất động sản
CTNY	Công ty niêm yết
CP	Cổ phiếu
CTCP	Công ty cổ phần
DTT	Doanh thu thuần
HĐKD	Hoạt động kinh doanh
KNTT	Khả năng thanh toán
KQKD	Kết quả kinh doanh
KDBĐS	Kinh doanh bất động sản
LNST	Lợi nhuận sau thuế
LNTT	Lợi nhuận trước thuế
NPT	Nợ phải trả
PTTC	Phân tích tài chính
SGDCK	Sở Giao dịch chứng khoán
SGDCK HN	Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội
SGDCK TPHCM	Sở Giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh
TCDN	Tài chính doanh nghiệp
TTCK	Thị trường chứng khoán
TSNH	Tài sản ngắn hạn
TSDH	Tài sản dài hạn
TTS	Tổng tài sản
UBCKNN	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
VCSH	Vốn chủ sở hữu

DANH MỤC CÁC BẢNG BIỂU

Số hiệu	Tên bảng	Trang
1.1	Các chỉ tiêu phân tích rủi ro tài chính CTCP	65
1.2	Hệ thống chỉ tiêu PTTC của CTNY phải công bố công khai trên TTCK Singapore	66
1.3	Hệ thống chỉ tiêu PTTC của CTNY phải công bố công khai trên TTCK Anh	67
1.4	Hệ thống chỉ tiêu PTTC của CTNY phải công bố công khai trên TTCK Mỹ	69
2.1	Các công ty KDBĐS niêm yết trong giai đoạn thị trường bất động sản Việt Nam lên đỉnh lần thứ 3	77
2.2	Hệ thống chỉ tiêu phân tích tài chính chủ yếu của CTCP niêm yết trên thị trường chứng khoán Việt Nam	85
2.3	Khái quát quy mô tài chính của công ty KBC năm 2015	87
2.4	Khái quát cấu trúc tài chính của công ty KBC năm 2015	89
2.5a	Tình hình tài sản của công ty SCR năm 2015	90
2.5b	Cơ cấu tài sản của công ty SCR năm 2015	90
2.6a	Tình hình nguồn vốn của công ty SCR năm 2015	91
2.6b	Cơ cấu nguồn vốn của công ty SCR năm 2015	92
2.7	Tình hình công nợ tại TDC năm 2015	93
2.8a	Các chỉ tiêu phản ánh KNTT của SCR năm 2015	94
2.8b	Các chỉ tiêu phản ánh KNTT của NDN năm 2015	95
2.9	Các chỉ tiêu phân tích kết quả kinh doanh của VC3 năm 2015	96
2.10	Các chỉ tiêu phân tích hiệu suất hoạt động của SJS năm 2015	98
2.11	Các chỉ tiêu phân tích khả năng sinh lời của SJS năm 2015	99
2.11	Các chỉ tiêu phân tích tình hình tăng trưởng của PDR năm 2015	100
3.1	Các chỉ tiêu phân tích khái quát quy mô tài chính KBC năm 2015	133
3.2	Các chỉ tiêu phân tích khái quát cấu trúc tài chính KBC năm 2015	134
3.3	Các chỉ tiêu phân tích tình hình tài sản SCR năm 2015	136
3.4	Các chỉ tiêu phân tích tình hình nguồn vốn của SCR năm 2015	137
3.5	Các chỉ tiêu phân tích tình hình công nợ của HQC năm 2015	140
3.6	Các chỉ tiêu phân tích khả năng thanh toán của DLR năm 2015	143
3.7	Các chỉ tiêu phân tích kết quả kinh doanh của VC3 năm 2015	144
3.8	Các chỉ tiêu phân tích dòng tiền của RCL năm 2015	146
3.9	Các chỉ tiêu phân tích hiệu suất hoạt động của QCG năm 2015	148
3.10	Các chỉ tiêu phân tích khả năng sinh lời của VIC năm 2015	150
3.11	Các chỉ tiêu phân tích giá cổ phiếu và chính sách cổ tức của CTCP Khang Điền năm 2015	151

3.12	Các chỉ tiêu phân tích hình tăng trưởng của NDN năm 2015	152
3.13	Các chỉ tiêu phân tích rủi ro tài chính của SJS năm 2015	154
3.14	Tỉ suất lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu của NVN, D2D và ngành KDBĐS giai đoạn 2011- 2015	157
3.15a	Chỉ số Z của NVN, D2D, ngành KDBĐS năm 2015	157
3.15b	Chỉ số Z'' của NVN, D2D, ngành KDBĐS năm 2015	157
3.16	Kết quả dự báo theo mô hình Holt-Winters trên Eviews	162
3.17	Kết quả kiểm định tính dừng của chuỗi dữ liệu trên Eviews	163
3.18	Kết quả kiểm định tính dừng của sai phân bậc 1 của chuỗi dữ liệu	164
3.19	Bảng đánh giá các mô hình ARIMA	165
3.20	Kiểm định phương sai sai số thay đổi cho mô hình	165
3.21	Kiểm nghiệm mô hình ARIMA(2, 1, 1)	165
3.22	Bảng dự báo các chỉ tiêu về tài sản và nguồn vốn năm 2016 của CTCP phát triển nhà Thủ Đức	166
3.23	Bảng mô tả các biến sử dụng trong mô hình hồi quy	170
3.24	Kết quả ước lượng mô hình hồi quy bằng phương pháp OLS	172
3.25	Hệ thống chỉ tiêu PTTC phục vụ quản trị tài chính doanh nghiệp trong các công ty KDBĐS niêm yết	175

DANH MỤC CÁC BIỂU ĐỒ, HÌNH ẢNH

Số hiệu	Tên biểu đồ, hình ảnh	Trang
2.1	Các giai đoạn phát triển của thị trường bất động sản Việt Nam	76
2.2	Một số chỉ tiêu phản ánh kết quả kinh doanh của các công ty KDBĐS niêm yết giai đoạn 2011 – 2015	82
2.3	Hệ thống chỉ tiêu PTTC chủ yếu công bố công khai của CTCP địa ốc Đất xanh năm 2015	86
3.1	Khái quát quy mô tài chính của công ty KDBĐS X giai đoạn 2011-2015	123
3.2	Cơ cấu tài sản của công ty KDBĐS X giai đoạn 2011-2015	124
3.3	Cơ cấu nguồn vốn của công ty SCR giai đoạn 2011-2015	124
3.4	Hệ số KNTT ngắn hạn của công ty KDBĐS X giai đoạn 2011-2015	125
3.5	Hệ số KNTT nhanh của công ty KDBĐS X giai đoạn 2011-2015	125
3.6	Vòng quay HTK của công ty KDBĐS X giai đoạn 2011-2015	126
3.7	Hiệu suất sử dụng vốn kinh doanh của công ty KDBĐS X giai đoạn 2011-2015	126
3.8	Hệ số sinh lời từ hoạt động bán hàng của công ty KDBĐS X giai đoạn 2011-2015	127
3.9	Hệ số sinh lời hoạt động (ROS) của công ty KDBĐS X giai đoạn 2011-2015	127
3.10	Hệ số sinh lời trên tổng tài sản (ROA) của công ty KDBĐS X giai đoạn 2011-2015	128
3.11	Hệ số sinh lời trên VCSH (ROE) của công ty KDBĐS X giai đoạn 2011-2015	128
3.12	Thu nhập trên mỗi cổ phần của công ty KDBĐS X so với trung bình ngành KDBĐS giai đoạn 2011-2015	129
3.13	Tỷ lệ trả cổ tức công ty KDBĐS X so với bình quân ngành KDBĐS giai đoạn 2011-2015	129
3.14	Tỷ lệ tăng trưởng doanh thu công ty KDBĐS X so với bình quân ngành KDBĐS giai đoạn 2011-2015	130
3.15	Tỷ lệ tăng trưởng lợi nhuận sau thuế công ty KDBĐS X so với bình quân ngành KDBĐS giai đoạn 2011-2015	130
3.16	Lược đồ tương quan cho chuỗi sai phân bậc nhất	163