

TRƯỜNG ĐẠI HỌC VĂN LANG
KHOA TÀI CHÍNH – NGÂN HÀNG

ĐỀ THI VÀ ĐÁP ÁN
THI KẾT THÚC HỌC PHẦN
Học kỳ 2, năm học 2023-2024

I. Thông tin chung

Tên học phần:	TÀI CHÍNH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN		
Mã học phần:	71FINA40043	Số tín chỉ:	3
Mã nhóm lớp học phần:	232_71FINA40043_02		
Hình thức thi: Trắc nghiệm kết hợp Tự luận	Thời gian làm bài:	75	Phút
<i>Thí sinh được tham khảo tài liệu:</i>	<input checked="" type="checkbox"/> Có	<input type="checkbox"/> Không	

Nội dung Đề thi gồm 2 phần:

- Trắc nghiệm: 05 câu

- Tự luận: Sinh viên sử dụng phần mềm MS. Excel để hoàn thành nội dung phần thi tự luận và nộp file như sau:

- Upload file bài làm tự luận (Excel).

- Quy ước đặt tên file: **MSSV_Họ và tên** (Ví dụ: 2173401160678_Ngo Quynh Lan)

II. Các yêu cầu của đề thi nhằm đáp ứng CLO

Ký hiệu CLO	Nội dung CLO	Hình thức đánh giá	Trọng số CLO trong thành phần đánh giá (%)	Câu hỏi thi số	Điểm số tối đa	Lấy dữ liệu đo lường mức đạt PLO/PI
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
CLO 1	Đề xuất các giải pháp, đưa ra quyết định đầu tư, quản lý tài chính bất động sản thông qua quá trình phân tích thông tin, lựa chọn phương án, mô hình, công cụ tài trợ, thẩm định đối với loại hình bất động sản nhà ở và bất động sản tạo ra dòng thu nhập.	Tự luận Trắc nghiệm	20%	Câu 1- 5	0,4 điểm/câu	PLO 3 (M)
CLO 2	Sử dụng thành thạo quy trình phân tích, thẩm định dự án để đưa ra quyết định đầu tư hoặc tài trợ	Tự luận	40%	Câu 6	1 điểm/câu	PLO 7 (M)

Ký hiệu CLO	Nội dung CLO	Hình thức đánh giá	Trọng số CLO trong thành phần đánh giá (%)	Câu hỏi thi số	Điểm số tối đa	Lấy dữ liệu đo lường mức đạt PLO/PI
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
CLO 3	Sử dụng phần mềm Excel tính toán các tỷ số để ra quyết định đầu tư dự án bất động sản, xác định ảnh hưởng của các loại lãi suất cho vay bất động sản đến giá trị các khoản đầu tư.	Tự luận	30%	Câu 6	1 điểm/câu	PLO 7 (M)
CLO 5	Thể hiện khả năng tự học qua việc định hướng phát triển hoạt động tài chính trong đầu tư bất động sản với các sản phẩm bất động sản nhà ở và bất động sản tạo ra thu nhập	Tự luận Trắc nghiệm	10%	Câu 1-5	0,4 điểm/câu	

III. Nội dung câu hỏi thi**PHẦN TRẮC NGHIỆM (5 câu + 0,4 điểm/câu)**

Dư nợ cho vay sẽ tăng nhanh hơn trong cho vay điều chỉnh theo mức giá (PLAM) khi nào?

- A. Giá cả các hàng hóa tính CPI tăng nhanh
- B. Tốc độ tăng thu nhập không đủ bù đắp nợ.
- C. Chỉ số điều chỉnh CPI tăng chậm.
- D. Không ảnh hưởng đáng kể do PLAM sử dụng CPI quá khứ.

ANSWER: A

Nghị định 02/2022/NĐ-CP về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản, đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha, vốn chủ sở hữu không thấp hơn bao nhiêu % tổng vốn đầu tư?

- A. 20%
- B. 15%
- C. 25%
- D. 20 tỷ

ANSWER: A

Chi phí liên quan đến xác minh quyền sở hữu, ghi chép chứng thư... phải trả cho cơ quan nhà nước khi thực hiện dịch vụ cho người vay là chi phí gì?

- A. Chi phí pháp lý
- B. Chi phí bên thứ ba
- C. Chi phí tài chính tăng thêm
- D. Chi phí xác lập quyền đối với bất động sản

ANSWER: A

Loại bất động sản nào đại diện hoàn hảo nhất cho các quyền trên bất động sản?

- A. Fee simple Estate
- B. Leaseholder Estates
- C. Life Estates
- D. Freeholder Estates

ANSWER: A

Trong dài hạn, phát biểu nào sau đây phù hợp với tính chất của bất động sản thương mại?

- A. Cầu về thuê bất động sản thương mại giảm làm tăng tỷ lệ trống của bất động sản thương mại
- B. Cầu về thuê bất động sản thương mại giảm làm tăng cung bất động sản thương mại.
- C. Cung cho thuê bất động sản thương mại không đổi trong dài hạn.
- D. Bất động sản thương mại được ưu tiên phương án sở hữu hơn so với phương án thuê.

ANSWER: A

PHẦN TỰ LUẬN (1 câu gồm 8 ý + 1 điểm/mỗi ý)

Phân tích phương án Thuê và Sở hữu bất động sản nhà ở với thông tin được cung cấp trong bảng sau:

Thông tin bất động sản		Thông tin khoản vay	
Giá mua bất động sản (USD)	200.000	Tỷ lệ cho vay tối đa trên giá trị BĐS đảm bảo	80%
Giá thuê ban đầu (USD)	16.000	Giá trị khoản vay (USD)	
Tốc độ tăng giá tiền thuê mỗi năm	3%	Lãi suất/năm	6%

Tốc độ tăng giá BĐS mỗi năm	4%	Thời hạn vay (Năm)	30
Bảo hiểm (USD)	700	Kỳ thanh toán (Tháng)	360
Bảo trì (USD)	800	Khoản phải trả (Gốc+Lãi)/năm	
Tỷ lệ tăng chi phí	3%	Hàng số cho vay	
Thuế suất biên	26%	Vốn chủ sở hữu (USD)	
Thuế tài sản	2%	Chi phí bán Bất động sản	7%

Biết rằng nếu chọn phương án sở hữu, nhà đầu tư sẽ vay mức tối đa tại NHTM và trả nợ theo phương thức CPM

Giả định thời gian phân tích trong 5 năm. Trong giai đoạn đó, nếu sở hữu BĐS, tài sản sẽ được bán sau sở hữu.

Các chi phí liên quan đến sở hữu BĐS như bảo trì, bảo hiểm, thuế tài sản phải nộp nếu sở hữu BĐS. Tuy nhiên, BĐS này không bị tính thuế tài sản.

Lãi vốn của bất động sản được loại trừ khỏi giá trị tính thuế thu nhập trong các trường hợp sau:

- Chủ nhà độc thân có thu nhập lãi vốn dưới 250.000 USD, cặp vợ chồng có thu nhập lãi vốn dưới 500.000 USD
- Cá nhân phải sử dụng ngôi nhà làm nơi ở chính trong ít nhất 2 năm (không cần liên tiếp).

Yêu cầu:

- a. Hoàn thành các thông số còn thiếu: Giá trị khoản vay, Vốn chủ sở hữu, Khoản phải trả hàng năm, Hàng số cho vay.
- b. Tính ngân lưu trước thuế của việc sở hữu BĐS
- c. Khấu trừ thuế thu nhập của chủ sở hữu
- d. Ngân lưu ròng của việc sở hữu BĐS
- e. Dòng tiền trước thuế - đối với việc bán BĐS trong các năm 1-5
- f. Dòng tiền sau thuế - đối với việc bán BĐS trong các năm 1-5
- g. Tính IRR sau thuế nếu sở hữu và bán BĐS
- h. Nhà đầu tư nên lựa chọn phương án thuê hay sở hữu Bất động sản. Tại sao?
*** LƯU Ý: Các giá trị làm tròn và lấy phần nguyên, IRR lấy hai số sau phần thập phân.

ĐÁP ÁN PHẦN TỰ LUẬN VÀ THANG ĐIỂM

Phần câu hỏi	Nội dung đáp án	Thang điểm	Ghi chú				
I. Trắc nghiệm		2.0					
Câu 1 – 5	Đáp án A	0.4					
II. Tự luận		8.0					
Câu 6							
Thông tin khoản vay							
Tỷ lệ cho vay tối đa trên giá trị Tài sản BĐS đảm bảo	80%						
Giá trị khoản vay (USD)	160.000						
Lãi suất/năm	6%						
Thời hạn vay (Năm)	30						
Kỳ thanh toán (Tháng)	360						
Khoản phải trả (Gốc+Lãi)/năm	11.511						
Hạng số cho vay	7,19%						
Vốn chủ sở hữu (USD)	40.000						
Chi phí bán Bất động sản	7%						
PHÂN TÍCH NGÂN LƯU CỦA PHƯƠNG ÁN THUÊ VÀ SỞ HỮU							ĐIỂM
A. Ngân lưu trước thuế của việc sở hữu BĐS							1
(1) Thuế tài sản		\$4,000	\$4,160	\$4,326	\$4,499	\$4,679	
(2) Bảo hiểm		700	721	743	765	788	
(3) Bảo trì		800	824	849	874	900	
(4) Khoản nợ phải trả hàng năm (Gốc + Lãi)		11,511	11,511	11,511	11,511	11,511	
(5) Dòng tiền ra trước thuế		\$17,011	\$17,216	\$17,429	\$17,650	\$17,879	
B. Khấu trừ thuế thu nhập của chủ sở hữu							1
(1) Thuế tài sản		\$4,000	\$4,160	\$4,326	\$4,499	\$4,679	
(2) Lãi vay		9,547	9,425	9,297	9,160	9,015	
(3) Tổng các khoản giảm trừ		\$13,547	\$13,585	\$13,623	\$13,660	\$13,695	
(4) Thuế được giảm trừ		\$3,522	\$3,532	\$3,542	\$3,551	\$3,561	
C. Tình trạng thuế (Tiết kiệm tiền thuế)							
(1) Tiền thuế		\$16,000	\$16,480	\$16,974	\$17,484	\$18,008	
D. Ngân lưu ròng của việc sở hữu BĐS							1
(1) Dòng tiền ra trước thuế (A.5)		(\$17,011)	(\$17,216)	(\$17,429)	(\$17,650)	(\$17,879)	
(2) Tiết kiệm thuế (B.4)		\$3,522	\$3,532	\$3,542	\$3,551	\$3,561	
(3) Dòng tiền ra sau thuế (A.5+B.4)		(\$13,489)	(\$13,684)	(\$13,887)	(\$14,098)	(\$14,318)	
(4) Tiết kiệm tiền thuế (C.1)		\$16,000	\$16,480	\$16,974	\$17,484	\$18,008	
(5) Dòng tiền ròng sau thuế của việc sở hữu BĐS		\$2,511	\$2,796	\$3,087	\$3,385	\$3,690	
E. Dòng tiền trước thuế — đối với việc bán BĐS trong các năm 1 - 5:							1
(1) Giá trị tài sản	\$200,000	\$208,000	\$216,320	\$224,973	\$233,972	\$243,331	
(2) Chi phí bán BĐS		\$14,560	\$15,142	\$15,748	\$16,378	\$17,033	
(3) Chi phí mua BĐS		\$200,000	\$200,000	\$200,000	\$200,000	\$200,000	
(4) Thu lợi từ bán BĐS		(\$6,560)	\$1,178	\$9,225	\$17,594	\$26,297	
(5) Các khoản loại trừ		0	1178	9225	\$17,594	\$26,297	
(6) Thuế thu nhập phải nộp		0	0	0	0	0	
(7) Dòng tiền ròng sau thuế nếu bán BĐS (E.4- F.6)		\$35,405	\$45,228	\$55,490	\$66,210	\$77,410	
F. Dòng tiền sau thuế — đối với việc bán BĐS trong các năm 1-5:							1
(1) Giá trị tài sản (E1)	\$200,000	\$208,000	\$216,320	\$224,973	\$233,972	\$243,331	
(2) Chi phí bán BĐS (E2)		\$14,560	\$15,142	\$15,748	\$16,378	\$17,033	
(3) Chi phí mua BĐS		\$200,000	\$200,000	\$200,000	\$200,000	\$200,000	
(4) Thu lợi từ bán BĐS		(\$6,560)	\$1,178	\$9,225	\$17,594	\$26,297	
(5) Các khoản loại trừ		0	1178	9225	\$17,594	\$26,297	
(6) Thuế thu nhập phải nộp		0	0	0	0	0	
(7) Dòng tiền ròng sau thuế nếu bán BĐS (E.4- F.6)		\$35,405	\$45,228	\$55,490	\$66,210	\$77,410	
G. Tính IRR sau thuế nếu sở hữu và bán BĐS							1
D(5) Dòng tiền ròng sau thuế của việc sở hữu BĐS		\$2,511	\$2,796	\$3,087	\$3,385	\$3,690	
F(7) Dòng tiền ròng sau thuế nếu bán BĐS (E.4- F.6)		\$35,405	\$45,228	\$55,490	\$66,210	\$77,410	
Dòng tiền ròng sau thuế nếu sở hữu và bán BĐS		\$37,916	\$48,024	\$58,577	\$69,596	\$81,100	
Năm 1	(\$40,000)	\$37,916					
Năm 2	(\$40,000)	\$2,511	\$48,024				
Năm 3	(\$40,000)	\$2,511	\$2,796	\$58,577			
Năm 4	(\$40,000)	\$2,511	\$2,796	\$3,087	\$69,596		
Năm 5	(\$40,000)	\$2,511	\$2,796	\$3,087	\$3,385	\$81,100	
IRR sau thuế nếu sở hữu và bán BĐS		-5.21%	12.76%	17.78%	19.50%	20.03%	
H	Nhận xét: ♣ Năm đầu tiên, IRR < 0: phương án thuê tốt hơn mua					1 điểm	

	<p>♣ Từ năm thứ 2, IRR > 0: cân nhắc phương án thuê và sở hữu</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nếu phải thay đổi nơi làm việc, dẫn đến việc bán nhà diễn ra thường xuyên → khuyến khích thuê nhà - Nếu giá nhà dự kiến sẽ không thay đổi hoặc có xu hướng sụt giảm, việc cư ngụ tại một nơi trong một thời gian ngắn sẽ khiến nhiều người thích thuê nhà hơn <p>♣ Các yếu tố khác: Tiền thuê nhà dự kiến sẽ giảm; Các chi phí nhà ở (bảo trì, bảo hiểm) không được khấu trừ thuế dự kiến sẽ tăng mạnh; Lãi suất cho vay mua BĐS tăng cao hơn giả định ban đầu</p>	
	Điểm tổng	10.0

TP. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 04 năm 2024

Người duyệt đề

Lê Thị Phương Loan

Giảng viên ra đề

Phan Thị Huyền Trang