

Cổ phần hóa Hapro: Phải công khai đất vàng

13:39 09/05/2017

UBND TP Hà Nội đang rất ráo cổ phần hóa Tổng công ty thương mại Hà Nội (Hapro). Theo phê duyệt của UBND TP, tính ngày 1/7/2016, giá trị doanh nghiệp xác định lại của Hapro là 4.043 tỷ đồng.



Hapro đang nắm cổ phần chi phối tại những đơn vị nắm quỹ đất và mặt bằng thương mại lớn

Điểm khiến giới đầu tư sẵn đón Hapro trong việc cổ phần hóa sắp tới chính là những lợi thế thương mại từ đất tại những vị trí đặc địa (Tràng Thi, Ngô Thì Nhậm, Lê Thái Tổ, Hàng Trống, Cát Linh, Phạm Ngọc Thạch...), cùng các thương hiệu tên tuổi như kem Thủy Tạ, vang Thăng Long, gỏi Chu Đậu...

Bình luận về việc định giá Hapro, LS Trương Thanh Đức, Chủ tịch HĐTV Công ty Luật BASICO, Trọng tài viên Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam (VIAC), cho rằng, phải xem xét vấn đề ở việc có đúng luật hay không, giá thật của doanh

nghiệp và ý nghĩa, tác dụng của nó.

Theo đó, việc định giá này đã đúng luật bởi Luật Đất đai 2013 quy định đất thuê trả tiền hàng năm không được tính vào giá trị tài sản, cho dù đây thường là khoản có giá trị rất lớn, đôi khi là lớn nhất của doanh nghiệp, nhất là giá thuê đất của Nhà nước thường rất thấp so với giá thị trường.

Về vấn đề định giá, nếu làm tốt tổng thể thì giá cao, giá thấp không quan trọng.

"Việc định giá chỉ là cái có đầu tiên để hình dung được thứ đó ở dạng cao hay dạng thấp. Thế nhưng việc cao hay thấp phụ thuộc tới 99% vào việc triển khai quá trình bán đấu giá.

Nếu tất cả các nhà đầu tư quan tâm đều biết được thông tin đấu giá khi cổ phần hóa thì đa số sẽ tham gia và trả giá cao nhất có thể được.

Muốn đấu giá tốt, phải công khai rộng rãi. Chẳng hạn, thay vì bỏ vài tỷ để quảng cáo, làm chi phí bán đấu giá thì bỏ hẳn 100 tỷ đồng để làm công tác truyền thông, phổ biến rộng rãi nhằm mời chào, thu hút được tối đa các nhà đầu tư quan tâm tham gia đấu giá khi cổ phần hóa. Lúc ấy ai ai cũng biết, chắc chắn sẽ có giá cao nhất, tốt nhất bởi tất cả các nhà đầu tư tiềm năng sẽ nhảy vào", LS Trương Thanh Đức chỉ rõ.

Cũng theo vị chuyên gia, vấn đề này liên quan đến câu chuyện đất đai. Trong trường hợp của Hapro, doanh nghiệp này được định giá hơn 4.000 tỷ đồng, nhưng nhà đầu tư sẽ nhìn thấy những lợi thế có được từ những mảnh đất vàng mà doanh nghiệp này đang nắm thì người ta có thể trả cao hơn rất nhiều để mua được.

"Các nhà đầu tư có thể tính toán rất nhanh giá trị thật của doanh nghiệp. Chẳng hạn, Hapro có địa điểm ở Tràng Thi, Ngô Thì Nhậm, Lê Thái Tổ... Giả sử địa điểm đó là nhà xây từ thời Pháp, đã sửa lên sửa xuống, hết khấu hao, về lý trong sổ sách sẽ bằng 0 đồng.

Đất thuê hàng năm, chưa trả tiền Nhà nước hoặc có trả cũng không ai tính tiền đó vào giá trị tài sản, nên cũng 0 đồng. Cả trụ sở ở trung tâm như vậy trong sổ sách có thể 0 đồng, máy móc thiết bị cũ kỹ, lạc hậu nhưng các nhà đầu tư đều nhìn thấy rằng, nếu nhảy vào tiếp tục giữ được căn nhà ọp ẹp ấy là giữ được đất, nó sẽ thành đất vàng.

Họ sẽ tính được rất nhanh lợi thế, tác dụng sau này của mảnh đất ấy, nếu làm thương mại, xây khách sạn hay chuyển thành nhà chung cư lợi ích thế nào... Nhà nước về nguyên tắc không bao giờ thu được đất đó, trừ trường hợp quy

hoạch đặc biệt.

Như vậy, mấu chốt của vấn đề là minh bạch thông tin doanh nghiệp. Quan trọng nhất là phải xem doanh nghiệp sắp cổ phần hóa có những mảnh đất nào, vị trí ở đâu, bao nhiêu mét vuông, giá thuê bao nhiêu, thuê trả tiền 1 lần hay trả tiền hàng năm hay được giao đất... để nhà đầu tư nhìn vào đó so sánh.

Sổ sách có thể định giá 0 đồng, nhưng để có quyền thuê ở mảnh đất đó là hàng tỷ đồng, chưa nói tới chuyển nhượng đất mà mới chỉ là được quyền thuê.

Nhà đầu tư sẽ tính tất cả ra tiền khi thông tin được công khai, minh bạch, đặc biệt thông tin đến được với các nhà đầu tư quan tâm, những người thực sự có khả năng tài chính, có khả năng tham gia. Họ sẽ tranh nhau đặt mức giá hợp lý nhất.

Dù định giá bao nhiêu, cuối cùng anh cũng sẽ bán được với giá cao nhất, bởi thị trường sẽ quyết định", LS Trương Thanh Đức phân tích.

Điều đáng sợ nhất, theo LS Đức, chính là hiện tượng "quân xanh, quân đỏ", không minh bạch, ít người biết hoặc dùng thủ thuật, kỹ thuật để gạt người khác ra hay bắt tay nhau.

"Rất nhiều trường hợp hai nhà đầu tư tiềm năng nhất bắt tay nhau để giảm giá khi tham gia đấu giá. Đó là quân xanh, quân đỏ. Hoặc nguy hiểm nhất là bên tổ chức đấu giá không truyền thông, phổ biến công khai.

Vấn đề ở chỗ nó vẫn được coi là hợp pháp, nhưng các nhà đầu tư thực sự sẽ không biết có cuộc đấu giá đó nên họ không tham gia.

Cũng có khi thời gian nộp hồ sơ quá gấp gáp, chỉ ai được báo trước mới nộp được, còn nhà đầu tư thực sự thì không thể xoay kịp để nộp hợp pháp. Khi ấy, cuộc đấu giá chỉ nhằm tới một vài nhà đầu tư theo kiểu sắp xếp sẵn, theo kiểu chỉ người đó mới đủ điều kiện. Thậm chí, khi đến đầu thầu người ta loại bất kỳ hồ sơ nào ra, điều đó rất nguy hiểm", ông Đức cho biết.

Theo Đất Việt