

Khải hoàn Land thông báo chào bán đấu giá lần đầu ra công chúng

11:38 08/04/2021

Khải Hoàn Land đã công bố thông tin chào bán đấu giá lần đầu ra công chúng vào ngày 19/4, tiến tới trở thành công ty niêm yết. Tuy nhiên, hiện tại các dự án của doanh nghiệp này đang triển khai đều gặp khó về pháp lý, doanh thu sụt giảm trong việc môi giới bất động sản (BDS).

Phát triển kinh doanh chuẩn bị lên sàn

Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land vừa công bố thông tin về việc trở thành công ty đại chúng. Đơn vị này được quảng bá là công ty môi giới BĐS có tiếng tại thị trường phía Nam khi chiếm lĩnh hơn 30% thị phần theo số lượng giao dịch và là đối tác của nhiều tập đoàn lớn như Vinhomes, Sunshine, GS, Keppel Land, Lotte...

Mặc dù, được công bố bán hàng cho những nhà đầu tư lớn trong “làng” BĐS, nhưng hoạt động kinh doanh những năm gần đây của Khải Hoàn Land tăng trưởng kém.

Cụ thể, năm 2016 và 2017, doanh thu thuần của doanh nghiệp này lần lượt đạt 236,5 tỷ đồng và 228,9 tỷ đồng; lợi nhuận thuần tương ứng lần lượt đạt 28,24 tỷ đồng và 15,61 tỷ đồng.

Năm 2019, doanh thu thuần của Khải Hoàn Land đạt 136,65 tỷ đồng, giảm 20% so với năm 2018; lợi nhuận thuần cũng giảm từ 16,43 tỷ đồng xuống còn 10,65 tỷ đồng.

STT	Chỉ tiêu	31/12/2020	31/12/2019	% chênh lệch
1	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	302.970	136.650	121,71%
2	Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	96.706	10.156	852,21%
3	Vốn chủ sở hữu	1.758.075	1.261.369	39,38%
4	Tổng tài sản	2.370.523	1.399.746	69,35%
5	Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	31,92%	7,43%	24,49%
6	Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	6,41%	0,81%	5,6%

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2020 có kiểm toán

Trong giai đoạn này, tỷ suất sinh lời của Khải Hoàn Land cũng rất mỏng, khi chỉ số lợi nhuận/vốn chủ sở hữu vắn vắn ở mức trên 1%, thấp hơn nhiều lần so với lãi suất ngân hàng (năm 2018-2019).

Kết quả kinh doanh của doanh nghiệp này chỉ khởi sắc trong năm 2020, thời điểm trước khi Khải Hoàn Land lên sàn. Năm 2020, Khải Hoàn Land ghi nhận doanh thu đạt 303 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế đạt 96,7 tỷ đồng, tăng trưởng 121,8% và 848% so với thực hiện trong năm 2019.

Khải Hoàn Land được thành lập năm 2009 với tên gọi là Công ty cổ phần Bất động sản Nguyễn Khải Hoàn, vốn điều lệ đăng ký là 6 tỷ đồng, người đại diện pháp luật là ông Nguyễn Khải Hoàn. Tháng 4/2010, công ty tăng vốn điều lệ lên 36 tỷ đồng rồi tăng tiếp lên 48 tỷ đồng vào tháng 4/2016.

Sau đó, Khải Hoàn Land có quá trình tăng vốn “chóng mặt”, từ tháng 4/2016 đến tháng 3/2017, công ty trải qua 5 lần tăng vốn điều lệ, tăng từ 48 tỷ đồng lên mức 3.000 tỷ đồng. Đến tháng 1/2019, Khải Hoàn Land giảm vốn xuống còn 1.200 tỷ đồng, trước khi tăng lên 1.600 tỷ đồng vào giữa năm 2020.

Điểm tên các dự án đầu tư

Năm 2020, Khải Hoàn Land lần đầu tiên đầu tư và phát triển dự án mang tên La Partenza với quy mô khoảng 2 ha tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, TP. HCM. Ngoài ra, công ty này còn thực hiện 2 dự án khác tại TP. Phú Quốc (Kiên Giang) và Gò Găng (Bà Rịa – Vũng Tàu).

Danh sách các dự án của Khải Hoàn Land mới chỉ có 3 dự án với tổng quỹ đất khoảng trên 200 ha. Điều đáng nói, cả 3 dự án này đều đang gặp vướng mắc về thủ tục, vấn đề pháp lý, chưa thể triển khai xây dựng.

Đối với dự án La Partenza với quy mô khoảng 2 ha tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, TP. HCM, Khải Hoàn Land và Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh đã ký hợp đồng hợp tác kinh doanh nhằm hợp tác đầu tư kinh doanh dự án La Partenza.

Trong đó, Khải Hoàn Land góp 800 tỷ đồng vào dự án và sẽ nhận được 450 căn hộ tại dự án này.



Dự án La Partenza tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, TP. HCM (Ảnh: Hoàng Dương)

Tuy nhiên, dự án này gặp khá nhiều rắc rối khi nhiều khách hàng phản ánh chủ đầu tư La Partenza huy động vốn trái pháp luật, bán căn hộ trên bãi đất trống, bên bán đã thu tiền của khách cả năm nhưng dự án vẫn không có động thái xây dựng...

Dự án "Khu du lịch sinh thái tại bãi Ông Lang (xã Cửa Dương, TP. Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang)" triển khai trên diện tích khoảng 54,5 ha với tổng mức đầu tư khoảng 3.000 tỷ đồng. Hiện nay, Khải Hoàn Land mới chỉ đang hoàn thiện hồ sơ để được phê duyệt đồ án chi tiến 1/500.

Còn tại Gò Đăng (Bà Rịa -Vũng Tàu), hiện nay công ty này đã được chấp thuận tham gia phát triển 2 khu vực trong đảo Gò Đăng với quy mô diện tích 170 ha. Dự kiến, dự án sẽ bắt đầu triển khai từ 2022-2025.

Trong khi tình hình kinh doanh chưa sáng, hầu hết các dự án triển khai đang gặp vướng mắc về pháp lý, thì Khải Hoàn Land bất ngờ lên sàn. Theo thông tin, Khải Hoàn Land sẽ chào bán lần đầu ra công chúng (IPO) 16 triệu cổ phiếu (chiếm tỷ lệ 10% tổng số cổ phiếu đang lưu hành), tổng giá trị chào bán theo mệnh giá là 160 tỷ đồng.

Liệu cổ phiếu của Khải Hoàn Land có tăng vọt, thì chưa thể biết, nhưng vấn đề đặt ra là nguồn vốn hóa thu về từ thị trường sẽ đầu tư vào đâu? khi các dự án đang vướng mắc các vấn đề pháp lý...

Cũng như Khải Hoàn Land, trong một thời gian ngắn, liên tiếp các doanh nghiệp địa ốc “khủng” công bố kế hoạch niêm yết lên sàn chứng khoán. Liệu đây có phải là những “miếng bánh ngon” của các quỹ và nhà đầu tư nhỏ lẻ?

Theo các chuyên gia kinh tế phân tích: Đối với các nhà đầu tư nhỏ lẻ, lướt sóng, đây cũng có thể coi là thời cơ tốt. Vấn đề lớn nhất của các nhà đầu tư dạng này là lựa chọn thời điểm, thời cơ và nắm bắt được thông tin. Đây chính là chìa khóa quyết định “xuống tiền”. Nhà đầu tư thông minh không nên căn cứ vào tầm vóc của doanh nghiệp mà phải căn cứ vào sản phẩm thật trên thị trường.

Cũng cần nói thêm, liên quan đến hệ sinh thái của doanh nhân Nguyễn Khải Hoàn, Chủ tịch HĐQT Khải Hoàn Land như Công ty Cổ phần Khải Hoàn Holdings; Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu; Công ty TNHH Đại Vượng Phát và Công ty TNHH Ngọn Gió Xanh đều có điểm chung là doanh nghiệp sở hữu vốn điều lệ hàng nghìn tỷ đồng, nhưng doanh thu lại không cao.

Song Vũ