TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Năng lực trả nợ của doanh nghiệp bất động sản phát hành trái phiếu đến đâu?

14:42 06/12/2021

Nhiều doanh nghiệp bất động sản thông báo đã thành công trong việc huy động vốn từ phát hành trái phiếu doanh nghiệp. Theo SSI, đã có trên 495.000 tỷ đồng phát hành thành công. Nhưng, các chuyên gia tài chính, chứng khoán đang đặt dấu hỏi về năng lực trả nợ của doanh nghiệp bất động sản.

Doanh nghiệp huy động được nguồn vốn lớn từ phát hành trái phiếu

Cũng theo SSI thì Công ty CP Crystal Bay vừa phát hành thành công 4,5 triệu trái phiếu mệnh giá 100.000 đồng/trái phiếu, thu về 450 tỷ đồng. Lô trái phiếu có kỳ hạn ba năm từ 5/11/2021 đến 5/11/2024 với lãi suất cố định 9,5%/năm. Tài sản đảm bảo cho lô trái phiếu vừa phát hành là 78,2 triệu cổ phần của Crystal Bay. Tại lần đăng ký thay đổi mới nhất 17/06/2021, Công ty CP Crystal Bay đã tăng vốn điều lệ lên 1.150 tỷ đồng, tương ứng 115 triệu cổ phần. Như vậy, trong đợt phát hành trái phiếu này, doanh nghiệp đã thế chấp 68% vốn điều lệ. Tổ chức tư vấn phát hành, đăng ký và lưu ký là Công ty CP Chứng khoán VnDirect.

Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Ngôi sao Việt có khoản huy động lên đến 1.900 tỷ đồng, kỳ hạn 60 tháng, lãi suất cố định 11,5%/năm. Mục đích phát hành là góp vốn hợp đồng đặt cọc hợp tác kinh doanh dự án đầu tư 2 tòa văn phòng tại đường Đại Cồ Việt, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.



Doanh nghiệp này bị phạt vì vi phạm quy định liên quan đến phát hành trái phiếu.

Tổng công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc vừa ra thông báo đã hoàn tất phát hành 1.500 tỷ đồng trái phiếu kỳ hạn 24 tháng, lãi suất cố định 10,8%/năm. Mục đích huy động vốn là tăng quy mô vốn hoạt động cho công ty con. Hồi đầu năm 2021, Kinh Bắc đã huy động thành công 400 tỷ đồng trái phiếu riêng lẻ để cho các công ty con vay, gồm Công ty CP Khu công nghiệp Sài Gòn-Hải Phòng và Công ty CP Khu công nghiệp Sài Gòn-Bắc Giang.

Công ty CP Phát triển Bất động sản Phát Đạt phát hành 5 đợt trái phiếu doanh nghiệp, với tổng giá trị khoảng 1.240 tỷ đồng. Mục đích phát hành là tài trợ vốn cho các dự án bất động sản của công ty này và công ty con như: Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội (Bình Định), dự án Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương (tỉnh Bình Dương), dự án hạ tầng kỹ thuật nội bộ khu I (TPHCM)...

Công ty CP Glexhomes phát hành 500 tỷ đồng trái phiếu doanh nghiệp; Tập đoàn Đất Xanh phát hành 370 tỷ đồng, kỳ hạn 02 năm bao gồm quyền mua lại trước hạn và bảo lãnh thanh toán. Các công ty như Sovico, BCG Land, Helios, Vinaconex... cũng không nằm ngoài xu hướng này. Đặc biệt, nhiều công ty huy động được nguồn vốn lớn qua trái phiếu doanh nghiệp như: Công ty CP đầu tư Golden Hill với 5.760 tỷ đồng (kỳ hạn 03 năm với lãi suất 9,7%), Công ty CP

BCG Land huy động 2.500 tỷ đồng (kỳ hạn 03 năm lãi suất thả nổi 11% với biên độ 4%).

Có chuyện cứ phát hành lấy vốn rồi tìm cách trả nợ sau không?

Báo cáo của SSI thể hiện, 11 tháng đầu năm 2021, thị trường trái phiếu doanh nghiệp tiếp tục là kênh huy động vốn quan trọng của các doanh nghiệp với trên 495.000 tỷ đồng phát hành thành công. Trong đó khối lượng trái phiếu doanh nghiệp phát hành riêng lẻ chiếm 94,5%, còn lại là trái phiếu doanh nghiệp phát hành ra công chúng với tỷ lệ 5,5%.

Các tổ chức tín dụng và doanh nghiệp bất động sản là hai nhóm phát hành lớn nhất trên thị trường, chiếm lần lượt 34% và 27,7% tổng khối lượng phát hành, còn lại là các doanh nghiệp thương mại, dịch vụ, sản xuất và công ty chứng khoán.

Báo cáo của Bộ Tài chính thể hiện, trong số các trái phiếu doanh nghiệp phát hành riêng lẻ các tháng đầu năm 2021, trái phiếu doanh nghiệp có tài sản đảm bảo chiếm 50,9%, trái phiếu không có tài sản đảm bảo chiếm 49,1%. Tuy nhiên, dù tỷ lệ trái phiếu có tài sản đảm bảo cao nhưng thực tế chất lượng tài sản đảm bảo chủ yếu là các dự án, tài sản hình thành trong tương lai hoặc cổ phiếu của doanh nghiệp.



Ảnh chỉ có tính chất minh họa.

Chính vì thế mà các chuyên gia tài chính, chứng khoán đang lo ngại về việc trả nợ từ việc phát hành trái phiếu của doanh nghiệp bất động sản. Hiện tại, dịch bệnh Covid-19 vẫn đang phức tạp, nhu cầu mua-bán của bất động sản không nhiều. Việc đầu tư vào bất động sản đang chỉ có thể xảy ra ở nhà đầu tư có "tiền nhàn rỗi" nên rất ít giao dịch thực sự. Đâu đó, đầu tháng 12 này, một số

nơi đã bắt đầu thấy có giao dịch nhưng chỉ là hỏi và hỏi, còn giao dịch thực sự của mua-bán vẫn cực ít.

Điều đó có nghĩa là tiền sẽ nằm chết ở bất động sản, không sinh lời được thì doanh nghiệp đâu có tiền trả nợ nhà đầu tư cổ phiếu.

Thủ tướng yêu cầu thanh tra

Trong công điện về quản lý, thanh tra, kiểm tra phát hành trái phiếu doanh nghiệp được Thủ tướng Phạm Minh Chính ký ngày 3/12, đã yêu cầu Bộ Tài chính thanh, kiểm tra việc phát hành, sử dụng vốn thu được từ trái phiếu doanh nghiệp, nhất là trái phiếu riêng lẻ của các doanh nghiệp bất động sản, ngân hàng có liên quan tới doanh nghiệp bất động sản.

Nằm trong diện thanh tra lần này còn có các doanh nghiệp có kết quả kinh doanh thua lỗ, phát hành trái phiếu không có tài sản đảm bảo. Kết quả thanh tra cần báo cáo Thủ tướng trước ngày 15/12.

Ngân hàng Nhà nước phối hợp cùng Bộ Tài chính kiểm tra, thanh tra việc đầu tư trái phiếu doanh nghiệp của các ngân hàng; cảnh báo rủi ro, đảm bảo an toàn hệ thống tín dụng. Bộ Công an nắm bắt tình hình, tiếp nhận thông tin, vụ việc có dấu hiệu vi phạm pháp luật trong đầu tư, phát hành trái phiếu doanh nghiệp.

Ngân hàng thông báo thắt chặt tín dụng vay kinh doanh bất động sản

Trước những dấu hiệu tiềm ẩn rủi ro về cho vay bất động sản, chứng khoán, đầu tư kinh doanh trái phiếu, Ngân hàng Nhà nước vừa phát đi tín hiệu cảnh báo với công văn số 3029/NHNN-TTGSNH gửi các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài yêu cầu kiểm soát chặt tín dụng liên quan đến các khoản vay kinh doanh bất động sản, chứng khoán, tín dụng vào BOT, rà soát tín dụng đầu tư vào trái phiếu.

Trong công văn ghi rõ: Qua công tác theo dõi, giám sát tình hình hoạt động của năm 2020, Ngân hàng Nhà nước nhận thấy một số tổ chức tín dụng có các dấu hiệu tiềm ẩn rủi ro như nợ xấu nội bảng có xu hướng tăng; tỷ lệ nợ xấu của một số công ty tài chính tiêu dùng ở mức cao và tăng lớn; lãi phải thu từ hoạt động tín dụng tăng lớn so với cuối năm 2019.

Ngoài ra, cũng trong năm 2020, tín dụng đối với lĩnh vực bất động sản vẫn chiếm tỷ trọng lớn trong tổng dư nợ tín dụng, tốc độ tăng trưởng tín dụng bất động sản cao.

Đầu tư trái phiếu doanh nghiệp nhằm mục đích xây dựng, kinh doanh bất động sản vẫn chiếm tỷ trọng cao trong tổng đầu tư trái phiếu doanh nghiệp. Thậm chí, một số ngân hàng thương mại có số dư đầu tư trái phiếu doanh nghiệp tăng lớn so với năm 2019, trong đó, mức tăng thêm tập trung chủ yếu vào lĩnh vực xây dựng và kinh doanh bất động sản.

Q.N (t/h)