

QCG và HQC: Khủng hoảng trong chiến lược phát triển, nhiều cổ đông lo lắng

09:53 03/07/2018

Hai công ty bất động sản là Công ty cổ phần Quốc Cường Gia Lai (QCG) và Công ty cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân (HQC) đang gặp phải vấn đề lớn trong chiến lược phát triển, khiến nhiều cổ đông lo lắng.



Khủng hoảng trong chiến lược phát triển, nhiều cổ đông lo lắng (Ảnh minh họa)

Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông QCG diễn ra cuối tuần qua được cổ đông đặc biệt mong đợi để nghe thông tin về việc chuyển nhượng Dự án Phước Kiểng, Nhà Bè. Dự án này tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng với đối tác đã giải phóng mặt bằng 95% diện tích. Sunny đã ứng trước 2.800 tỷ đồng đến thời điểm này để QCG giải phóng mặt bằng cũng như thanh toán nợ.

“Chúng tôi cứ nghĩ, mình có tiền thì vào giải phóng nốt rất nhanh, trả người ta gấp mấy lần giá Nhà nước quy định, nhưng họ đòi giá trên trời”, bà Nguyễn Thị

Như Loan, Chủ tịch Hội đồng quản trị QCG chia sẻ.

Bà Loan cho biết, hiện nay, ở Dự án Phước Kiểng, một số hộ dân đã di dời, nhưng vẫn còn lại 19 hộ dân sở hữu đất nông nghiệp có giấy tờ và 44 hộ dân lấn chiếm đất. Khoảng 7 ha đất chưa giải phóng mặt bằng. Nếu đền bù theo giá người dân yêu cầu thì chi phí đền bù bổ sung cần thêm 2.000 tỷ đồng. Tuy nhiên, ngay cả khi có tiền, việc này cũng khó thực hiện, bởi các hộ dân đã di dời có thể sẽ kiện ngược trở lại. Mặt khác, nếu QCG chấp nhận bỏ ra 2.000 tỷ đồng hoàn thành giải phóng mặt bằng dứt điểm thì giá vốn của Dự án Phước Kiểng lên đến hơn 6.000 tỷ đồng, khiến giá chuyển nhượng kém hấp dẫn.

QCG đang trông chờ địa phương sẽ xử lý các hộ dân hiện nay theo Nghị định số 139/2017/NĐ-CP của Chính phủ vì xây nhà trên đất nông nghiệp. Nếu nhà ở và nhà trọ cất trên đất nông nghiệp tại Phước Kiểng được giả tảo thì chủ đất buộc phải đàm phán với QCG với mức giá hợp lý.

Theo bà Loan, do tiến độ giải phóng mặt bằng chậm nên đối tác đã ngừng chuyển tiền cho QCG từ 6 tháng nay sau khi đã ứng trước tổng cộng 2.800 tỷ đồng. Với số vốn này, QCG thanh toán nợ ngân hàng, giảm được áp lực lãi vay. Tuy nhiên, rủi ro mà cổ đông QCG phải đối mặt là đối tác có thể sẽ đòi lại khoản tiền đã ứng trước và QCG phải chịu phạt vì không bàn giao dự án đúng tiến độ cam kết.

Trao đổi với Đầu tư Chứng khoán bên lề đại hội, bà Loan chia sẻ: “Cũng có khả năng đối tác đòi lại tiền, nhưng hai bên đều có cái sai nên không thể phạt QCG. Đối tác sai vì chuyển tiền chậm. Nếu muốn lấy lại tiền thì đợi QCG bán nhà. Doanh thu các dự án mà QCG đầu tư bán hàng đến cuối năm 2019 sẽ đủ hoàn trả số tiền đã nhận từ Sunny”.

Phước Kiểng là dự án lớn nhất trong tổng tài sản của QCG, nhưng không phải dự án duy nhất mà Công ty vướng giải phóng mặt bằng. Dự án tại Song Mã đang đền bù “da beo”, QCG xin chuyển 20% diện tích tái định cư của dự án về TP.HCM nhưng chưa được chấp thuận. Dự án này sẽ tiếp tục thực hiện đền bù, nhưng theo bà Loan, kinh phí hiện nay còn hạn hẹp.

Dự án ở Long Phước tại Quận 9 cũng trong tình trạng đền bù dở dang nên QCG chưa thể ra sổ cũng như chuyển nhượng. Đây là dự án lớn nên QCG phải đền bù xong Dự án Phước Kiểng, có nguồn lực mới có thể triển khai dự án này. Ngay cả với dự án mà QCG mới trả lại cho đối tác Tân Thuận cũng đền bù dở dang.

Năm 2018, một số dự án khác đã được QCG hoàn thành đền bù giải tỏa, triển khai đầu tư xây dựng, hứa hẹn mang lại doanh thu và lợi nhuận trong giai đoạn

từ nay đến năm 2020. Tuy nhiên, với tốc độ đền bù và với giá đất tăng như hiện nay, rủi ro chi phí phát triển quỹ đất dự kiến sẽ “ăn mòn” lợi nhuận của QCG.

Câu chuyện của HQC thực sự là bi kịch của doanh nghiệp đặt cược sự phát triển vào phân khúc nhà ở xã hội. Ông Trương Anh Tuấn, Chủ tịch Hội đồng quản trị HQC từng tự tin thực hiện chiến lược phát triển nhà ở xã hội trên diện rộng sẽ mang lợi nhuận hàng trăm tỷ đồng cho Công ty, dù lợi nhuận của dự án nhà ở xã hội được khống chế ở mức 10%.

HQC triển khai cùng lúc 12 dự án nhà ở xã hội, nhà ở giá rẻ trên cả nước. Thực tế, nhu cầu nhà ở xã hội rất lớn, nhưng sức mua của phân khúc này lại phụ thuộc phần lớn vào chính sách hỗ trợ, ưu đãi tín dụng của Nhà nước dành cho người mua và chủ đầu tư. Chính sách hỗ trợ người mua nhà ở xã hội được triển khai trong một thời gian ngắn rồi dừng lại khiến HQC lâm vào tình thế khó khăn, vì sức cầu có khả năng thanh toán ở phân khúc nhà ở xã hội thiếu hụt. Những năm qua, HQC dàn trải nguồn lực tài chính ở các dự án nhà ở xã hội, trong khi không bán được hàng, dẫn đến tài chính khó khăn, lợi nhuận không đáng kể.

Tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông vừa qua, Ban lãnh đạo HQC cho biết, trong năm 2017, HQC tiếp tục triển khai đồng loạt 12 dự án nhà ở xã hội, nhà ở giá rẻ cho công nhân khắp các tỉnh, thành phố phía Nam, cung ứng cho thị trường hơn 15.340 căn hộ, với tổng vốn đầu tư 11.820 tỷ đồng. Tuy nhiên, gói hỗ trợ vay ưu đãi cho nhà ở xã hội vẫn chưa được triển khai, đây là một khó khăn lớn mà Công ty phải đối mặt. Điều này dẫn đến việc nguồn thu từ tiến độ thanh toán tại các dự án chậm so với dự định đã ảnh hưởng đến dòng tiền tại các dự án.

Chiến lược phát triển đặt trọng tâm vào phân khúc nhà ở xã hội của HQC coi như bất khả thi sau nhiều năm theo đuổi. Năm 2018, HQC sẽ giảm mạnh tỷ trọng đầu tư nhà ở xã hội, nâng tỷ trọng bất động sản thương mại, trong đó tập trung vào phân khúc nhà ở trung bình, bất động sản văn phòng, du lịch, nghỉ dưỡng, đồng thời triển khai phân khúc mới nhiều tiềm năng là bất động sản nông nghiệp.

HQC đã phải thuê tư vấn Ernst & Young Việt Nam (E&Y) để thực hiện rà soát, đánh giá trên nhiều mặt nhằm tái cơ cấu Công ty một lần nữa. Việc tái cấu trúc toàn diện HQC sẽ được tiến hành trong năm 2018, theo đó, Công ty sẽ thoái hết vốn tại các công ty con trong mảng giáo dục, tài chính và đẩy mạnh phát triển theo định hướng “Thế giới bất động sản”. HQC sẽ chuyển về các loại hình bất động sản tại TP.HCM với tư thế là một nhà đầu tư bất động sản, nhà phát triển bất động sản, quản lý dự án, kinh doanh bất động sản, M&A các dự án.

Bảo Ngọc T/h