

THÔNG TIN CHO BÁO CHÍ

Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy chính thức phản hồi những thông tin xoay quanh dự án BT tại Hải Phòng

Ngày 4 tháng 6 năm 2020 - Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (Hoàng Huy) khẳng định Hoàng Huy luôn tuân thủ quy định pháp luật và thực hiện đúng quyền hạn, trách nhiệm của mình đối với các dự án đang triển khai. Đây là phản hồi chính thức của Công ty trước sự việc một số phương tiện truyền thông đã đưa tin không chính xác về Công ty và các dự án Hoàng Huy làm Nhà đầu tư.

Với tôn chỉ minh bạch, sẵn sàng hợp tác và đối thoại, dưới đây là thông tin phản hồi chi tiết của Hoàng Huy nhằm làm rõ các thông tin đã được đề cập không chính xác trong một số bài báo trước đó:

1. Về thông tin cho rằng: “Có hiện tượng móc ngoặc chỉ định thầu, trục lợi trong các Dự án xây dựng chung cư mới theo hình thức BT tại TP Hải Phòng giữa Hoàng Huy và Chính quyền”, Hoàng Huy khẳng định: thông tin không có cơ sở, gây ảnh hưởng tới hình ảnh của Hoàng Huy và môi trường chính sách đầu tư tại TP.Hải Phòng.

Về vấn đề này, Hoàng Huy giải thích như sau:

Dự án đầu tư xây dựng lại chung cư cũ U1, U2, U3 Lê Lợi, quận Ngô Quyền được Ủy ban Nhân dân Thành phố phê duyệt Kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư là: Đấu thầu rộng rãi trong nước. Thực tế sau khi phát hành hồ sơ mời thầu, có 03 nhà đầu tư mua Hồ sơ mời thầu nhưng đến thời điểm đóng thầu chỉ có Hoàng Huy nộp hồ sơ. Đúng theo quy định luật đấu thầu, Hồ sơ dự thầu lựa chọn nhà đầu tư của Hoàng Huy vẫn được đánh giá theo đúng quy định và đã đáp ứng các tiêu chuẩn đề ra và trúng thầu

Đối với dự án chung cư cũ xuống cấp, nguy hiểm trên địa bàn thành phố Hải Phòng (Chung cư HH3-HH4 Đồng Quốc Bình; Chung cư HH1-HH2 Đồng Quốc Bình), thành phố đã tổ chức sơ tuyển quốc tế lựa chọn nhà đầu tư. Hoàng Huy là nhà đầu tư trúng sơ tuyển và được Ủy ban Nhân dân Thành phố chỉ định nhà đầu tư

Việc tổ chức lựa chọn nhà đầu tư các dự án nêu trên đã thực hiện theo đúng quy định pháp luật về đấu thầu, không có móc ngoặc, không có trục lợi; không có việc ưu ái cho bất cứ nhà đầu tư nào

Quan điểm của Hoàng Huy:

Thứ nhất, chủ trương chính sách về đầu tư cải tạo chung cư cũ nguy hiểm là rất cấp thiết, thiết thực và nhận được ủng hộ đông đảo của người dân. Đây là chủ trương đã có Nghị quyết số 101/2015/NĐ-CP của Chính phủ ngày 20/10/2015. Gần đây, Bộ Xây dựng đề nghị UBND các tỉnh trực thuộc Trung ương báo cáo cụ thể tình hình thực hiện Nghị định 101/2015/NĐ-CP về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trên địa bàn tính đến hết quý II/2019 đồng thời nêu rõ những khó khăn, vướng mắc, đề xuất kiến nghị trong quá trình triển khai thực hiện để tổng hợp báo cáo Thủ tướng Chính phủ.

Tại TP.Hải Phòng, chủ trương của Chính Phủ và các Bộ Ban ngành đã được thông báo rộng rãi trong nhiều năm và được người dân Thành phố đặc biệt ủng hộ do tình trạng có rất nhiều khu chung cư cũ nguy hiểm, có nguy cơ sập, mất an toàn tính mạng người dân. Thành phố cũng đã thực hiện hoá từng bước thận trọng, khoa học để thu hút nguồn vốn xã hội hoá, kêu gọi các nhà đầu tư có năng lực thực sự tham gia đầu tư. Theo quan điểm của doanh nghiệp, Chính sách chủ trương phải rõ ràng, minh bạch thì mới kêu gọi, thu hút được nguồn lực xã hội tham gia đầu tư, góp phần phát triển kinh tế xã hội.

Hoàng Huy có các hoạt động kinh doanh khắp toàn quốc và nhiều hoạt động giao thương quốc tế nhưng là một doanh nghiệp xuất phát và gắn bó tại địa phương (TP. Hải Phòng) nên nhìn nhận và đánh giá nhu cầu và tính thực tiễn, cấp thiết của các dự án cải tạo chung cư cũ này, Hoàng Huy quyết tâm góp phần tham gia cải tạo, thay đổi bộ mặt của thành phố ngày càng hiện đại, phát triển.

Thứ hai, để tham gia các dự án này đòi hỏi rất nhiều điều kiện như năng lực đầu tư các dự án lớn hay có tiềm lực tài chính v.v.

Trước khi tham gia đầu tư dự án HH3 HH4, Hoàng Huy đã triển khai thành công tại các dự án quy mô lớn hơn rất nhiều dự án HH3, HH4 tại Hà Nội và Hải Phòng. Hoàng Huy đã đầu tư đồng bộ, hình thành nên các khu dân cư, gồm chung cư cao tầng và dự án thấp tầng với quy mô hàng chục hecta. Do vậy, Hoàng Huy tự tin cạnh tranh với các doanh nghiệp khác một cách công khai và minh bạch, trong khi nhiều nhà đầu tư khác muốn làm nhưng chưa đủ điều kiện và năng lực để hoàn thành các dự án này. Để đảm nhận được dự án, Hoàng Huy còn huy động cả nguồn lực quốc tế như vay thêm vốn hàng chục triệu USD trái phiếu từ các nhà đầu tư gồm các Ngân hàng danh tiếng của Hàn Quốc để luôn đảm bảo khả năng 100% thành công cho dự án.

Qua đó, Hoàng Huy khẳng định việc đấu thầu là rộng rãi và công khai, mọi nhà đầu tư đều có quyền tham gia. Hoàng Huy tham gia một cách nghiêm túc, minh bạch và mọi quy trình đảm bảo tuân thủ pháp luật. Thực tế chứng minh, ngoài Hoàng Huy, những dự án cải tạo chung cư cũ có nhà đầu tư khác trúng thầu và thực hiện đầu tư như dự án U19 Lam Sơn do Tổng Công ty Xây dựng Bạch Đằng trúng thầu và triển khai.

2. Về thông tin cho rằng: “Giá đất tại Hải Phòng được định giá thấp để thanh toán cho chủ đầu tư, Hoàng Huy được mua đất với giá rẻ nên lãi lớn”, Hoàng Huy xin phép trả lời như sau:

2.1. Về vấn đề giá giao đất dự án 5.1 ha Sông Cấm

Hoàng Huy khẳng định, giá đất thanh toán cho chủ đầu tư đã được thẩm định theo đúng quy định của pháp luật và không có chuyện giá rẻ.

Sở Thông tin truyền thông TP. Hải Phòng đã công bố minh bạch vấn đề này: (1) Ủy ban Nhân dân Thành phố đã giao Hội đồng thẩm định giá đất thành phố thẩm định theo quy định của pháp luật. Trên cơ sở giá đã được Hội đồng thẩm định giá đất thành phố đưa ra, Ủy ban Nhân dân Thành phố mới giao đất cho nhà đầu tư. (2) Việc giao đất là trên cơ sở xác định giá đất của tổ chức tư vấn độc lập, được Hội đồng thẩm định giá đất thành phố

thẩm định theo đúng quy định của pháp luật và giá này được áp dụng cho bất cứ nhà đầu tư nào trúng thầu chứ không xác định riêng cho bất cứ ai hay có sự ưu ái nào

Quan điểm của Hoàng Huy:

Thứ nhất, đánh giá phải căn cứ vào khung giá đất của Thành phố tại vị trí địa lý của khu đất dự án. Tuyến đường chính của dự án 5.1 ha Sông Cấm là phố Chi Lăng. Theo Quyết định số 2970/2014/QĐ-UBND của UBND TP.HP ngày 25/12/2014 thì khung giá đất tại vị dự án tức vị trí tuyến phố Chi Lăng cao nhất là mức quy định là 3.500.000 đồng/m².

50	Bãi Sây	I	Đầu đường	Cuối đường	7.000	5.000	3.800	1.650	4.200	3.000	2.280	990	3.500	2.500	1.900
51	Quang Đàm	I	Đầu đường	Cuối đường	3.500	2.800	2.100	1.600	2.100	1.680	1.260	960	1.750	1.400	1.050
52	Phố Quán Toan 1	I	Đầu đường	Cuối đường	3.500	2.800	2.100	1.350	2.100	1.680	1.260	810	1.750	1.400	1.050
53	Phố Quán Toan 2	I	Đầu đường	Cuối đường	3.500	2.800	2.100	1.350	2.100	1.680	1.260	810	1.750	1.400	1.050
54	Phố Quán Toan 3	I	Đầu đường	Cuối đường	3.500	2.800	2.100	1.350	2.100	1.680	1.260	810	1.750	1.400	1.050
55	Chi Lăng	I	Đầu đường	Cuối đường	3.500	2.800	2.100	1.350	2.100	1.680	1.260	810	1.750	1.400	1.050
56	Do Nha	I	Đầu đường	Cuối đường	3.500	2.800	2.100	1.350	2.100	1.680	1.260	810	1.750	1.400	1.050
57	Đình Hạ	I	Đầu đường	Cuối đường	3.500	2.800	2.100	1.350	2.100	1.680	1.260	810	1.750	1.400	1.050
		I	Đầu đường giao Đường Cấm 1A	Ngã tư đường Nguyễn Trung	4.500	3.500	2.500	1.500	2.700	2.100	1.500	900	2.250	1.750	1.250

3.500.000 đ/m² là khung giá đất tại đường Chi Lăng theo QĐ số 2970/2014/QĐ-UBND

Thứ hai, diện tích đất dự án 5,1 ha với giá trị đất 194 tỷ đồng này bao gồm cả diện tích chung, cây xanh. Với hệ số sử dụng đất là khoảng 55% (tức diện tích là 32.572m²) thì giá đất thực chất là 5.967.000đ đồng/m². Mức giá này cao gần gấp đôi so với khung giá đất của Thành phố tại tuyến đường và vị trí này. Nội dung trên được ghi và quy định tại Quyết định số 1191/QĐ-UBND ngày 29/5/2018. Do đó, thông tin giá đất được giao là 3.800.000 đồng/m² là không chính xác.

Thứ ba, việc giao đất 5,1 ha cho của Hoàng Huy làm phải tuân theo quy trình rất chặt chẽ, Với khu đất 5,1ha Nhà máy đóng tàu sông trước khi giao đất, Ủy Ban Nhân dân Thành phố đã giao Hội đồng thẩm định giá đất Thành phố thẩm định theo quy định pháp luật. Trên cơ sở giá đã được Hội đồng thẩm định, Ủy ban nhân dân Thành phố đã tiến hành các thủ tục giao đất cho nhà đầu tư. Việc giao đất được xác định trên cơ sở xác định giá đất của tổ chức tư vấn độc lập. Nội dung này còn được kiểm tra, đã được kiểm toán nhà nước xác định đúng. Quy trình chuẩn này được áp dụng trên toàn quốc và theo các quy định của pháp luật rất chặt chẽ.

Do đó, khu đất rộng 5,1ha thanh toán cho Hoàng Huy đã được thẩm định, giao đất theo quy định là 194 tỷ đồng. Mức giá phê duyệt bình quân đối với diện tích đất ở trên m² là 5.967.000 đồng/m² , cao hơn gần gấp đôi so với khung giá tại vị trí và tuyến đường Chi Lăng của dự án (3.500.000 đồng/m²). Vì vậy, thông tin giá đất được định giá quá thấp và ở mức 3.800.000 đ/m² là không chính xác.

2.2. Việc so sánh giá giao đất 3.8 triệu/m² và giá bán 35 triệu/m² để tính toán lợi nhuận đầu tư

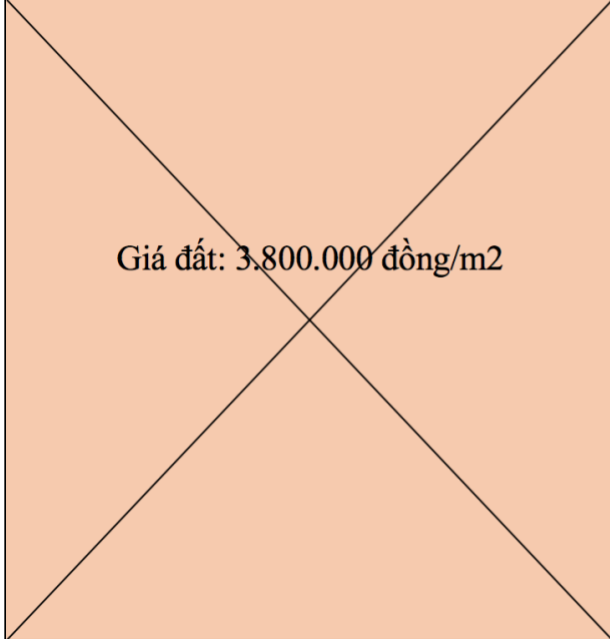
Hoàng Huy khẳng định, việc so sánh 2 mức giá như trên là không chính xác, không khoa học, nên không phản ánh đúng lợi nhuận từ các dự án này. Việc không đưa ra cách tính đúng bản chất sẽ khiến dư luận hiểu chưa đúng về sự việc.

Thứ nhất, theo mục 2.1 nêu trên, Hoàng Huy khẳng định lại giá đất thực tế là 5.967.000 đồng/m² chứ không phải 3,8 triệu đồng/m². Do đó, việc so sánh giá bán với giá đất 3,8 triệu/m² là đã bị sai.

Thứ hai, chi phí đầu tư để có một sản phẩm nhà hoàn thiện để bán rất lớn, mang tính lâu dài bao gồm: chi phí di dời nhà máy, chi phí giải phóng mặt bằng, đền bù, xây dựng cơ sở hạ tầng... Chi phí đất chỉ chiếm trên 20% tổng mức chi phí hay mức đầu tư toàn dự án. Một số bài viết vừa qua đã không nhắc đến những chi phí rất lớn này khiến độc giả hiểu lầm.

Thứ ba, giá bán mỗi căn nhà thì tùy vị trí, diện tích và giá phải theo giá chung của thị trường tương đương các dự án hay sản phẩm ở khu vực lân cận, thị trường chung. Các con số rao trên mạng là của môi giới bất động sản, chỉ có tính tham khảo. Do vậy, giá bán 35 triệu đồng/m² được đề cập trong các bài báo là chưa chính xác. Tại dự án này, mức giá chính thức bán tới tay khách hàng là **khoảng 15 triệu đồng/m²** xây dựng bao gồm mọi chi phí và bàn giao hoàn thiện mặt ngoài.

CÔNG THỨC TÍNH CẤU PHẦN CHI PHÍ HÌNH THÀNH NÊN CĂN NHÀ ĐỂ BÁN

CÁCH TÍNH SAI	CÁCH TÍNH ĐÚNG
	Giá đất : 5.967.000 đồng/m ²
	Chi phí hỗ trợ di dời nhà máy, giải phóng mặt bằng
	Chi phí hạ tầng, gồm : - Cải tạo nền móng nhà máy đóng tàu cũ khó khăn và vô cùng tốn kém vì nhiều âu đả sâu từ 8-10m, nền rất nhiều bê tông - Xây dựng hạ tầng, đường giao thông - Cây xanh, cảnh quan, tiện ích chung
	Chi phí quản lý (nhân sự) triển khai dự án trong cả vòng đời dự án (khoảng 5 năm)
	Chi phí marketing, bán hàng, triển khai dự án trong cả vòng đời dự án (khoảng 5 năm)
	Chi phí lãi vay (chi phí tài chính) trong cả vòng đời dự án (khoảng 5 năm)

Như vậy, không thể so sánh giá giao đất với giá bán ra để kết luận chủ đầu tư lãi lớn mà phải so sánh giá thành đầu tư toàn bộ căn nhà và giá bán để tính toán hiệu quả đầu tư.

Thực tế, theo cách tính toán trên, tỷ suất lợi nhuận ròng đầu tư cho dự án này trong suốt khoảng 5 năm chỉ khoảng 30%. Các con số này đều được phản ánh trên báo cáo tài chính đã được kiểm toán bắt buộc của Công ty. Đây là mức lợi nhuận không cao so với các công ty trong ngành bất động sản nhưng là mức có thể chấp nhận được để đầu tư. Xin nói thêm, nếu điều kiện kinh tế không thuận lợi, dự án đình trệ kéo dài thì Hoàng Huy có thể thua lỗ. Do đó, không thể nói là đất được giao rẻ hay Hoàng Huy hưởng chênh lệch lớn từ dự án

này. Hoàng Huy khẳng định mức lợi nhuận được hưởng chỉ ở mức tương đương với mặt bằng chung của thị trường và của các công ty cùng ngành.

3. Về thông tin cho rằng được giao nhiều mảnh đất giá rẻ, Hoàng Huy khẳng định đến nay đã cơ bản hoàn thành đầu tư hai toà nhà chung cư HH3, HH4 theo hợp đồng BT nhưng mới chỉ được thanh toán và được giao duy nhất 01 dự án là khu đất 5,1ha - Nhà máy đóng tàu sông Cẩm cũ. Tới nay các khu đất 44 Lê Đại Hành và 199 Tô Hiệu chưa được giao. Do vậy, việc nói giao nhiều mảnh đất giá rẻ là không chính xác.

Hoàng Huy xin thông tin như sau:

Sau khi trúng thầu, Hoàng Huy đã quyết tâm dồn lực thực hiện dự án chung cư HH3-HH4, hiện nay đã cơ bản hoàn thành việc đầu tư xây dựng công trình ước tổng giá trị khoảng 1.600 tỷ theo đúng hợp đồng đã ký kết. Công ty cũng đã thực hiện bàn giao 01 toà chung cư cho Thành phố để đưa vào sử dụng trong tháng 5 vừa qua. Đến nay Thành phố mới chỉ thanh toán trọn vẹn 1 quỹ đất cho Hoàng Huy với diện tích 5,1ha (Sông Cẩm), có giá trị thanh toán 194,4 tỷ đồng – tương đương 12% giá trị BT đã thực hiện. Sau khi nhận đất, Hoàng Huy đã xây dựng khu nhà ở thương mại Hoàng Huy Riverside.

Về 02 khu đất tại địa chỉ 44 Lê Đại Hành và 199 Tô Hiệu đang được Ủy ban Nhân dân Thành phố xin ý kiến Thủ tướng Chính phủ chấp thuận cho Thành phố được sử dụng 02 quỹ đất trụ sở làm việc cũ để thanh toán cho nhà đầu tư. Tới nay, Thành phố Hải Phòng chưa giao đất, chưa xác định giá đất đối với 02 khu đất nêu trên nên không thể nói là rẻ hay đắt.

Việc đầu tư dự án BT là ứng vốn cực lớn trước để đầu tư xây dựng, rồi phải bỏ tiền đầu tư dự án đối ứng sau đó mới thu hồi vốn và thu lợi nhuận. Nếu thời gian kéo quá dài hoàn toàn có thể xảy ra khả năng Công ty thua lỗ, không thu hồi được vốn... Dù thực tế như vậy, nhưng Hoàng Huy vẫn chờ đợi được thanh toán theo đúng quy định pháp luật, đảm bảo trung thực, minh bạch.

Trân trọng cảm ơn./.

Hoàng Huy đã hoàn thành đầu tư xây dựng hoàn thành chung cư cũ xuống cấp, nguy hiểm trên địa bàn thành phố Hải Phòng (các chung cư U1, U2, U3 và toà chung cư HH4) sau hơn 2 năm thực hiện đã khánh thành, đón trên 700 hộ dân về khu ở mới, thoát khỏi cảnh đánh cược tính mạng với chung cư dập nát, “tử thần”. Ngoài ra, Hoàng Huy đang nỗ lực và tập trung toàn lực đầu tư và thi công các công trình cải tạo chung cư cũ dở dang trên địa bàn, mong sớm hoàn thành nhằm đáp ứng nhu cầu và nguyện vọng của đông đảo người dân nơi đây.

Mọi liên hệ xin gửi về hòm thư : info@hoanghuy.vn