

“Mốt” của cổ phiếu nóng Bất động sản: Bắt tay với Ngân hàng

Có những ý kiến cho rằng các công ty bất động sản đang sử dụng các hợp đồng hợp tác với ngân hàng như một sự hỗ trợ về mặt hình ảnh đối với nhà đầu tư nhằm tăng sức hấp dẫn cho giá cổ phiếu trên thị trường chứng khoán.

Có những ý kiến cho rằng các công ty bất động sản đang sử dụng các hợp đồng hợp tác với ngân hàng như một sự hỗ trợ về mặt hình ảnh đối với nhà đầu tư nhằm tăng sức hấp dẫn cho giá cổ phiếu trên thị trường chứng khoán.

Ngay tháng đầu năm 2015, vào ngày 18/01, CTCP Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh (mã: DXG) đã gây xôn xao với thông tin được Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (Vietinbank) cam kết tài trợ 20.000 tỷ đồng từ nay đến năm 2020, phân bổ đều mỗi năm 4.000 tỷ đồng. Nhân dịp này, lãnh đạo Địa ốc Đất Xanh cho biết mỗi năm sẽ cung cấp khoảng 4.000 - 6.000 sản phẩm giá trung bình và 2.000 - 4.000 sản phẩm ở phân khúc cao hơn. Hiện tại, DXG đang có vốn điều lệ là 1.007 tỷ đồng, tức là gói hỗ trợ tín dụng mỗi năm cũng bằng 4 lần vốn điều lệ của công ty. Đây không phải là doanh nghiệp bất động sản duy nhất nhận được gói tài trợ "khủng" như vậy. Ngày 30/7/2014, Vietinbank đã ký kết hợp tác toàn diện với CTCP Tập đoàn FLC (mã: FLC), cam kết tài trợ khoản vốn 20.000 tỷ đồng để triển khai các dự án bất động sản của FLC trong giai đoạn 2014 - 2020. Số vốn này gấp 13 lần vốn điều lệ của FLC tại thời điểm đó. Đường như không để lỡ “xu hướng”, CTCP Tập đoàn Đức Long Gia Lai (mã: DLG) cũng đã ký kết một hợp tác toàn diện trong hoạt động huy động vốn từ ngày 11/11/2014 với Ngân hàng Đầu tư Olympic Capital Group (OCG) của Mỹ. Đây là một ngân hàng đầu tư có trụ sở chính tại New York, được thành lập năm 1993 bởi Chủ tịch John B. Lowy. Điểm chung của cả ba doanh nghiệp này không chỉ là lĩnh vực hoạt động mà có thể thấy rằng, trước và sau khi công bố thông tin về những hợp đồng hợp tác toàn diện, giá cổ phiếu của các doanh nghiệp đã "nóng". Với FLC, từ cuối tháng 6/2014 giá cổ phiếu này đã tăng một mạch từ 11.300 đồng, tăng mạnh trong ngày 30/07 (3,2%) và tiếp tục đi lên đến mức giá 14.100 đồng tại ngày 12/08, tương đương mức tăng gần 25% chưa kể số cổ tức nhận bằng cổ phiếu được chia với tỷ lệ 100:4 vào ngày 23/07. DLG cũng vậy, từ 28/10/2014 cổ phiếu này bắt đầu tăng giá từ 11.000 đồng, đạt đỉnh 12.800 đồng vào 17/11, tương đương mức tăng 16,4%. Phiên giao dịch 12/11/2014 khi có thông tin hợp tác toàn diện với OCG cũng là phiên tăng mạnh nhất trong thời gian đó. Nhưng hơi tiếc cho DLG khi "ra tin" vào thời gian khó khăn của thị trường chung. Trong tháng 1/2015, khi thị trường chung có hơi hướng khởi sắc trở lại, cổ phiếu DLG đã tạo sức nóng bằng những phiên giao dịch với khối lượng đột biến lên tới 9 triệu hay 11 triệu đơn vị. Còn DXG, cổ phiếu này cũng bắt đầu đà tăng giá của mình từ ngày 13/01/2015 với khởi điểm 14.200 đồng. Liên tục sau đó là các phiên tăng điểm và đột biến khối lượng giao dịch vào ngày 19/01 khi mà thông tin với Vietinbank được công bố. Đến nay, giá cổ phiếu đang có giá 15.100 đồng. Tất nhiên, việc FLC và DLG tăng giá không chỉ do một thông tin về việc hợp tác với ngân hàng. Kỳ vọng vào kết quả kinh doanh của doanh nghiệp cùng với sức hút từ những đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn khủng và liên tục đã thổi bùng lên làn sóng đầu cơ tại những cổ phiếu này. Còn DXG, ĐHCĐ thường niên 2014 của công ty hồi tháng 5/2014 đã thông qua kế hoạch tăng vốn điều lệ công ty từ 750 tỷ đồng lên 1.250 tỷ đồng bao gồm phát hành 25,7 triệu cổ phần cho đối tác chiến lược; phát hành thêm 5,25 triệu cổ phiếu để trả cổ tức năm 2013; 18,75 triệu cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với giá 10.000 đồng/cổ phiếu, tỷ lệ thực hiện 4:1 và 300.000 cổ phiếu ESOP cho CBCNV cũng với giá 10.000 đồng/cổ phiếu. Giữa tháng 12/2014, DXG đã hoàn thành việc phát hành 25,7 triệu cổ phần cho đối tác chiến lược và tăng vốn lên 1.007 tỷ đồng. Như vậy để hoàn thành kế hoạch tăng vốn điều lệ đã đề ra, sắp tới doanh nghiệp này sẽ còn 3 đợt phát hành cổ phiếu nữa. Trước việc nhiều công ty bất động sản và ngân hàng bắt tay nhau, một số chuyên gia đánh giá, thời điểm hiện tại đã “chín muồi” để tháo van tín dụng cho bất động sản, và ngân hàng đang tỏ ra nhạy bén khi gia tăng đầu tư vào lĩnh vực này. Song, lại có những ý kiến cho rằng các công ty bất động sản đang sử dụng các hợp đồng hợp tác với ngân hàng như một sự hỗ trợ về mặt hình ảnh đối với nhà đầu tư nhằm tăng sức hấp dẫn cho giá cổ phiếu trên thị trường chứng khoán. Thực tế, các hợp đồng hợp tác toàn diện hay cam kết cho vay chỉ chắc chắn thực hiện khi hai bên ký kết hợp đồng tín dụng. Trước đó, ngân hàng cũng phải thẩm định doanh nghiệp, nếu đáp ứng đầy đủ các điều kiện về tài sản đảm bảo, phương án kinh doanh, nguồn tiền... mới có thể cho vay. Dù chưa biết tương lai các hợp đồng hợp tác và cam kết tài trợ này ra sao nhưng từ quá khứ đến hiện tại cũng có thể thấy sự sôi động trong giá và khối lượng của các cổ phiếu bất động sản này đã hấp dẫn các nhà đầu cơ như thế nào.

Bảo Ngọc

Theo InfoNet