

GIẢI PHÁP HUY ĐỘNG VỐN THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ SỬ DỤNG ĐẤT CỦA NHÀ XUẤT BẢN GIÁO DỤC VIỆT NAM

Ths. Nguyễn Quế Hà

Nhà xuất bản Giáo dục Việt Nam

Email: quehakts@gmail.com

PGS.TS. Nguyễn Thế Phán

Đại học Kinh tế Quốc dân

Nhà xuất bản Giáo dục Việt Nam (NXBGDVN) là một doanh nghiệp Nhà nước trực thuộc Bộ Giáo dục & Đào tạo có nhiệm vụ tổ chức biên soạn, in ấn và tổng phát hành các loại sách giáo khoa và các xuất bản phẩm giáo dục khác phục vụ ngành giáo dục. Do quỹ đất được giao có giá trị thương mại cao, NXBGDVN đã lập các dự án xây dựng thêm diện tích văn phòng làm việc, mặt bằng để kinh doanh bán lẻ, nhà ở công vụ và quỹ nhà ở cho cán bộ nhân viên... Tuy nhiên, khi thực hiện các dự án đầu tư xây dựng đòi hỏi nguồn vốn rất lớn, lên đến hàng ngàn tỷ đồng. Trong điều kiện nguồn lực về tài chính của doanh nghiệp có hạn cần phải huy động nguồn vốn ở bên ngoài. Mặt khác, do nhiều nguyên nhân chủ quan và khách quan nên mức độ huy động vốn cho các dự án mới đạt 14% so với nhu cầu của các năm 2011-2012; có dự án chỉ đạt 1,075%. Nguy cơ dự án chậm tiến độ, thậm chí không thể triển khai được sẽ xảy ra. Để tăng cường huy động vốn cho các dự án, cần có các giải pháp đồng bộ và khả thi. Trong đó, vấn đề tuyên truyền quảng bá dự án, tăng cường tài sản đảm bảo, nhất là đa dạng hóa các kênh thu hút vốn là những vấn đề cần được đặc biệt chú trọng.

Từ khóa: Bất động sản; lợi thế đất đai; định hướng huy động vốn; giải pháp huy động vốn.

Đặt vấn đề

Nhà xuất bản Giáo dục Việt Nam (NXBGDVN) là một doanh nghiệp Nhà nước trực thuộc Bộ Giáo dục & Đào tạo. NXBGDVN có nhiệm vụ tổ chức biên soạn, biên tập, in ấn và tổng phát hành các loại sách giáo khoa và các xuất bản phẩm giáo dục khác phục vụ giảng dạy, học tập của các ngành học, bậc học trong toàn quốc. Từ năm 2003, NXBGDVN chuyển sang hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con. Đến năm 2012, NXBGDVN đã có 9 đơn vị trực thuộc công ty mẹ và 51 công ty thành viên là các công ty cổ phần NXBGDVN nắm quyền chi phối về vốn, thương hiệu, nguồn công việc.

Do được thành lập từ rất sớm nên trụ sở làm việc và hệ thống nhà máy, kho tàng của NXBGDVN thường được bố trí ở những khu đất có vị trí đắc địa, có giá trị thương mại cao. Tổng diện tích đất do NXBGDVN hiện đang quản lý ở cả ba miền khoảng 87.000m². Hiện nay, ngoài trụ sở chính tại 81 Trần

Hung Đạo, Hoàn Kiếm, Hà Nội, NXBGDVN đã xây dựng thành văn phòng cao tầng, các khu đất còn lại hiện đều là các khu nhà thấp tầng được xây dựng từ nhiều năm trước với hệ số sử dụng đất khoảng 60%.

Để biến lợi thế đất đai trên trở thành nguồn lực cho sự phát triển, NXBGDVN cần phải xây dựng các dự án đầu tư, để xây dựng thêm diện tích văn phòng làm việc và cho thuê, mặt bằng để kinh doanh bán lẻ các mặt hàng truyền thống của đơn vị như sách giáo khoa, sách tham khảo, thiết bị trường học, nhà ở công vụ và quỹ nhà ở cho cán bộ nhân viên... Tuy nhiên, khi thực hiện các dự án đầu tư xây dựng đòi hỏi nguồn vốn rất lớn, lên đến hàng ngàn tỷ đồng. Trong điều kiện nguồn lực về tài chính của doanh nghiệp có hạn, huy động vốn đáp ứng yêu cầu trên là một bài toán khó, nhất là trong giai đoạn khó khăn của thị trường bất động sản đang đóng băng như hiện nay. Bài viết này đề xuất một số

hướng huy động vốn, tháo gỡ những vướng mắc do cơ chế quy định cho doanh nghiệp nhà nước hiện nay.

1. Thực trạng huy động vốn thực hiện các dự án sử dụng đất của Nhà xuất bản Giáo dục Việt Nam

1.1. Thực trạng các dự án đầu tư sử dụng đất

NXBGDVN đã có chặng đường 55 năm xây dựng và phát triển. Trong 55 năm đó, đơn vị luôn hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ chính trị được giao. Đảm bảo xuất bản, cung ứng đầy đủ, đồng bộ, kịp thời sách giáo khoa, ấn phẩm giáo dục cho học sinh và giáo viên trong toàn quốc, kể cả vùng sâu, vùng xa, vùng núi, hải đảo, không để xảy ra tình trạng sốt sách, thiếu sách; đáp ứng tốt nhu cầu xã hội. Bước vào giai đoạn mới, với mô hình công ty mẹ - công ty con, NXBGDVN đã chuyển từ liên kết hành chính với các đơn vị thành viên sang cơ chế đầu tư tài chính là chủ yếu, xác định rõ quyền lợi, trách nhiệm về vốn và lợi ích kinh tế, thúc đẩy quá trình sản xuất kinh doanh, nâng cao chất lượng quản lý, hiệu quả đầu tư, uy tín và khả năng cạnh tranh trên thị trường trong nước và quốc tế. Bên cạnh những chức năng truyền thống nêu trên, Nhà xuất bản còn có thêm các chức năng: Đầu tư tài chính, đầu tư xây dựng trường học; Kinh doanh địa ốc, cho thuê văn phòng; Phát triển các dịch vụ, tư vấn về lĩnh vực Giáo dục, thương mại và truyền thông và các ngành nghề khác theo quy định của pháp luật; Mở rộng mối quan hệ với các đơn vị trực thuộc Bộ Giáo dục & Đào tạo, tạo nên sức mạnh tổng hợp, phục vụ cho sự nghiệp giáo dục; Thực hiện chế độ hạch toán kinh tế, đầu tư, bảo toàn và phát triển vốn, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với Nhà nước theo quy định của pháp luật. Việc xây dựng các dự án đầu tư bất động

sản phục vụ nhiệm vụ chính trị và khai thác tiềm năng diện tích đất được giao đã được Nhà xuất bản xác định và được Bộ Giáo dục & Đào tạo phê duyệt. Cụ thể:

- Về tiềm năng đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của Nhà xuất bản:

Tổng diện tích đất do NXBGDVN hiện đang quản lý trên phạm vi cả nước hơn 87.000 m², trong đó có các khu đất ở các địa điểm “vàng” như 81 Trần Hưng Đạo, Hoàn Kiếm, Hà Nội; 187B Giảng Võ, Đống Đa, Hà Nội; 45 Hàng Chuối, Hai Bà Trưng, Hà Nội; 231 Nguyễn Văn Cừ, quận 5 TP. Hồ Chí Minh; 15 Nguyễn Chí Thanh, TP. Đà Nẵng,...

Tuy nhiên, việc sử dụng đất của Nhà xuất bản còn nhiều bất cập. Diện tích xây dựng các công trình thấp, các công trình đều được xây dựng từ lâu, có những công trình sử dụng hơn 30 năm đã xuống cấp rất nhiều. Phần lớn là các công trình thấp tầng (2-5 tầng), nhiều công trình được cải tạo, chấp vá qua nhiều thời kỳ. Vì vậy, khả năng khai thác đất đai cho xây dựng các công trình phục vụ hoạt động theo các chức năng nhiệm vụ được giao là rất lớn.

- Về năng lực tài chính của Nhà xuất bản Giáo dục: Tuy bị ảnh hưởng bởi khủng hoảng kinh tế toàn cầu, nhưng do đổi mới mô hình tổ chức và quản lý, Nhà xuất bản Giáo dục Việt Nam vẫn vượt qua mọi khó khăn, mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh. Nhờ đó, nguồn vốn huy động của công ty mẹ liên tục tăng, năm 2011 là 1.572 tỷ, tăng 11,5% so với năm 2010 và 31,2% so với năm 2009.

Do chủ trương đẩy mạnh khai thác đất đai, địa lợi và đầu tư nên giá trị tài sản cố định hình thành từ đầu tư xây dựng cơ bản năm 2011 cũng tăng khá so với các năm trước đó. Năm 2011 đạt 97,5 tỷ đồng tăng 26% so với năm 2010 và tăng 27% so với năm

Bảng 1: Diện tích đất Nhà nước giao cho Nhà xuất bản Giáo dục Việt Nam

TT	Tên đơn vị	Diện tích đất Nhà nước giao (m ²)		
		Tổng	Đã có sổ đỏ	Chưa có sổ đỏ
1	Văn phòng NXBGDVN	2.9134,50	0,00	29134,50
2	Nhà XBGD tại Hà Nội	12.271,00	0,00	12.271,00
3	Nhà XBGD tại Đà Nẵng	12.963,55	2.984,55	9.979,00
4	Nhà XBGD tại TP.HCM	22.170,70	19.331,70	2.839,00
5	Nhà XBGD tại Cần Thơ	10.932,40	0,00	10.932,40
6	Tạp chí Thế giới Mới	246,10	0,00	246,10
	Tổng	87.718,25	22.316,25	65.402,00

Nguồn: Báo cáo Thống kê hiện trạng cơ sở vật chất của NXBGDVN năm 2011

Bảng 2: Hệ số sử dụng đất của NXBGDVN năm 2011

TT	Tên đơn vị	Diện tích đất Nhà nước giao (m ²)	Diện tích đất xây dựng (m ²)	Hệ số sử dụng đất (%)
1	Văn phòng NXBGDVN	29.134,50	16.638,10	57%
2	Nhà XBGD tại Hà Nội	12.271,00	9.584,50	78%
3	Nhà XBGD tại Đà Nẵng	12.963,55	6.209,50	48%
4	Nhà XBGD tại TP.HCM	22.170,70	14.411,70	65%
5	Nhà XBGD tại Cần Thơ	10.932,40	5.039,64	46%
6	Tạp chí Thế giới Mới	246,10	696,00	283%
	Tổng	87.718,25	52.579,44	60%

Nguồn: Báo cáo Thống kê hiện trạng cơ sở vật chất của NXBGDVN năm 2011

2009. Tuy nhiên, nếu so sánh giá trị tài sản của các công trình xây dựng với diện tích đất đai mà NXBGDVN đang quản lý thì con số này vẫn còn khá khiêm tốn và chưa tương xứng với tiềm năng.

- Các dự án của NXBGDVN đã và đang triển khai: Với mục tiêu khai thác lợi thế đất đai của doanh nghiệp, đồng thời thỏa mãn các lợi ích thông qua việc khai thác của các công trình bất động sản; tạo nguồn lực và sức mạnh mới cho doanh nghiệp, NXBGDVN đã và đang triển khai nghiên cứu, lập và thực hiện một số dự án sau: (1) Dự án Trụ sở Nhà xuất bản Giáo dục Việt Nam tại 81 Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội; Thời gian thực hiện dự án 2004 -2008. (2) Dự án Trung tâm Xuất bản - Phát hành sách Giáo dục tại lô D32 khu đô thị mới Cầu Giấy, Hà Nội; Thời gian thực hiện dự án dự kiến 2012 - 2015. (3) Dự án Khu chung cư 13-15 Nguyễn Chí Thanh, TP. Đà Nẵng; Thời gian thực hiện dự án dự kiến 2011 - 2014. (4) Dự án Văn phòng làm việc cho các Công ty thành viên thuộc NXBGDVN tại 104 Mai Thị Lựu, phường Đa Kao, quận 1, TP. Hồ

Chí Minh; Thời gian thực hiện dự án dự kiến 2011 - 2013. (5) Dự án Văn phòng giao dịch và căn hộ chung cư cao cấp Giảng Võ tại 187B Giảng Võ, quận Đống Đa, Hà Nội; Tiến độ thực hiện dự án dự kiến 2011 - 2015.

- Tổng hợp nhu cầu vốn đầu tư của các dự án: Không tính dự án tại 81 Trần Hưng Đạo đã triển khai xong, tổng vốn của 4 dự án đang trong quá trình huy động là 1.703,643 tỷ đồng, bình quân mỗi năm cần 340,728 tỷ đồng. Đây là mức huy động lớn xét theo tiềm lực tài chính của Nhà xuất bản và khả năng có thể huy động bên ngoài.

1.2. Thực trạng huy động vốn thực hiện các dự án đầu tư sử dụng đất

- Những thuận lợi và khó khăn của huy động vốn đầu tư: Trong huy động vốn đầu tư thực hiện dự án, chúng tôi thấy NXBGDVN có những thuận lợi: (1) NXB có bề dày phát triển; có uy tín trong lĩnh vực sản xuất sách giáo khoa; kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hàng năm khá tốt. (2) Quy mô cơ sở vật

Bảng 3: Nhu cầu vốn cho các dự án theo năm giai đoạn 2011-2015

Đơn vị: 1000 đ

Năm	D23 Cầu Giấy, Hà Nội	15 Nguyễn Chí Thanh, Đà Nẵng	104 Mai Thị Lựu, TP. HCM	187 B Giảng Võ, Hà Nội	Tổng cộng
2011	0	23.901.267	14.839.406	18.998.353	57.739.026
2012	27.430.154	51.998.980	10.039.687	459.509.942	549.366.151
2013	54.619.490	39.019.699	15.521.185	310.259.264	419.419.367
2014	41.656.171	59.037.904	0	310.259.264	410.953.339
2015	61.610.571	0	0	204.553.866	266.164.436
Tổng	185.703.773	173.957.850	40.400.278	1.303.580.688	1.703.642.589
BQ/năm	37.140.755	34.791.570	8.080.056	260.716.138	340.728.518

Nguồn: Tổng hợp của tác giả

chất hiện có của NXBGDVN, đặc biệt là diện tích đất tại các vị trí thuận lợi cho đầu tư bất động sản, tạo sức hấp dẫn vốn. (3) Dự án đầu tư của NXBGDVN trải rộng trên cả nước, các hoạt động khá đa dạng nên vẫn tạo được khả năng xã hội hóa và đa dạng hóa các nguồn thu hút vốn.

Tuy nhiên, việc huy động vốn cũng gặp các khó khăn: (1) Đa số các dự án đầu tư là dự án xây dựng hỗn hợp, mức đầu tư lớn, thời gian xây dựng kéo dài. (2) Chính phủ đang có chính sách thắt chặt tín dụng bất động sản, đặc biệt là việc đầu tư ra ngoài ngành của các DNNN nên các ngân hàng cũng rất hạn chế cho vay lĩnh vực này hoặc cho vay với lãi suất rất cao. (3) Bản thân nguồn vốn của NXBGDVN dành cho các dự án đầu tư còn quá ít, cơ cấu nguồn vốn chưa phù hợp cho đầu tư bất động sản.

- *Kết quả huy động vốn thực hiện các dự án:*
 Nhận rõ những thuận lợi và khó khăn trong huy động vốn thực hiện dự án, NXBGDVN đã áp dụng hình thức hợp đồng hợp tác đầu tư. Các đơn vị hợp tác đầu tư là những doanh nghiệp có chức năng đầu tư kinh doanh bất động sản hay sử dụng kết quả đầu tư thuộc hoạt động giáo dục và đào tạo như: Công ty Cổ phần xây dựng sông Hồng đối với dự án 187 B Giảng Võ. Công ty Cổ phần Đầu tư tài chính Thiên Hóa và các Công ty đầu tư của ngành Giáo dục Hà Nội đối với dự án D32 Cầu Giấy. Công ty cổ phần đầu tư và Phát triển nhà Đà Nẵng ở dự án 15 Nguyễn Chí Thanh Đà Nẵng. Các Công ty cổ phần Đầu tư sách và thiết bị giáo dục ở phía Nam, Công ty cổ phần Giấy Đồng Nai đối với dự án 104 Mai Thị Lựu. Ngoài ra, các dự án còn huy động vốn từ ngân hàng, nhưng mức độ vay không đáng kể.

Trong 4 dự án triển khai giai đoạn 2011-2015,

thực tế huy động vốn trong 2 năm 2011-2012 như sau: Tổng vốn huy động 58.750,361 triệu đồng đạt 14% theo nhu cầu tính toán của các dự án. Dự án 104 Mai Thị Lựu Thành phố Hồ Chí Minh có mức huy động cao theo nhu cầu (67,6%), một mặt do quy mô dự án nhỏ, mặt khác các đối tác huy động vốn là các công ty con của ngành phát hành sách thiết bị giáo dục có tiềm lực về vốn, đặc biệt đang có nhu cầu thực sự cho mục đích hoạt động. Dự án 187 B Giảng Võ có mức huy động lớn, nhưng tỷ lệ huy động so với nhu cầu thấp (1,2%) vì đây là dự án có quy mô lớn, hơn nữa đối tác của dự án là Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng có năng lực thấp, chưa xây dựng phương án huy động vốn bên ngoài đối tác hợp đồng kinh doanh. Mức huy động vốn của các dự án D32 Cầu Giấy và 15 Nguyễn Chí Thanh Đà Nẵng chỉ đáp ứng 1,075% và 2,0%.

1.3. Những nguyên nhân chủ yếu dẫn đến hạn chế trong công tác huy động vốn thực hiện các dự án sử dụng đất của NXBGDVN

- *Huy động vốn từ các nguồn huy động hiện tại không hiệu quả:* Do sự hỗ trợ vốn từ ngân sách nhà nước hầu như không có, NXBGDVN phải tự huy động thêm nếu có nhu cầu sử dụng (chủ yếu huy động từ vay ngân hàng), việc vay vốn gặp rất nhiều khó khăn do thiếu các điều kiện để vay thế chấp. Mặt khác, các đối tác liên doanh trong các dự án của NXBGDVN cũng bị ảnh hưởng bởi suy thoái kinh tế và thị trường bất động sản đóng băng vì các đối tác liên doanh đều là các công ty kinh doanh bất động sản.

- *Nguồn huy động vốn thiếu đa dạng:* Tuy các hình thức huy động vốn hiện nay là không hiệu quả nhưng NXBGDVN hiện vẫn chưa có phương án đa

Bảng 4: Huy động vốn cho các dự án đầu tư sử dụng đất giai đoạn 2011-2012

TT	Tên dự án	Nhu cầu vốn (tr. đồng)	Thực tế huy động (tr. đồng)	Đáp ứng (%)
1	D23 Cầu Giấy, HN	27.430,154	813,518	2,0
2	15 Nguyễn Chí Thanh, Đà Nẵng	75.900,248	8.160,600	1,075
3	104 Mai Thị Lựu TP. HCM	24.879,093	16.830,000	67,6
4	187B Giảng Võ, HN	478.508,295	58.750,361	1,2
5	Tổng	606.717,790	84.554,479	14,0

Nguồn: Báo cáo tổng hợp thực hiện dự án

dạng hóa các nguồn vốn huy động cho các dự án. Nguyên nhân của hạn chế này là do đơn vị chưa có kinh nghiệm trong tìm kiếm các kênh huy động vốn khác ngoài hình thức huy động vốn tự có và hợp đồng hợp tác đầu tư.

- *Cơ cấu vốn huy động thiếu hợp lý*: Phần vốn huy động của NXBGDVN nợ chiếm tỷ trọng ngày càng cao, phần vốn có khả năng huy động lại phải tập trung vào các hoạt động chính là xuất bản của Nhà xuất bản. Năm 2011, nợ ngắn hạn chiếm tới 88,5% tổng nợ, tăng 83,3% so với năm 2009 và tăng 26,8% so với năm 2010.

- *Một số hạn chế khác*: NXBGDVN chưa thực sự chú trọng tới việc lập kế hoạch vốn và định hướng kế hoạch trung và dài hạn về vốn đầu tư cho các dự án bất động sản dành cho các năm tiếp theo. Công tác marketing cho các dự án hoàn toàn bị bỏ ngỏ. Môi trường đầu tư bị ảnh hưởng bởi cuộc khủng hoảng tài chính thế giới nên doanh nghiệp ít có cơ hội tiếp xúc, kêu gọi vốn đầu tư từ các đối tác trong và ngoài nước.

Các nguyên nhân trên nếu không tìm ra giải pháp khắc phục sẽ ảnh hưởng đến tiến độ các dự án, hiệu quả sử dụng các nguồn vốn đã huy động. Vấn đề đặt ra là:

+ Cần phải rà soát lại các dự án đầu tư để xác định có nên tiếp tục triển khai các dự án đã được phê duyệt không? Dự án nào nên tiếp tục? Dự án nào nên tạm dừng và hủy?

+ Đối với những dự án sẽ tiếp tục triển khai thực hiện, cần phải tháo gỡ, giải quyết những khó khăn như thế nào? Cần có những giải pháp khả thi nào để huy động vốn từ nhiều nguồn khác nhau để thực hiện các dự án đầu tư đó?

+ Cần kiến nghị với cấp trên những gì để nhận được những hỗ trợ, những nguồn lực cần thiết để tăng vốn đầu tư cho thực hiện dự án?

2. Định hướng và các giải pháp tăng cường huy động vốn cho các dự án đầu tư sử dụng đất của NXBGDVN

2.1. Định hướng huy động vốn cho các dự án sử dụng đất của NXBGDVN

Để tăng cường huy động vốn các tập trung theo các hướng sau: (1) Ưu tiên tìm kiếm và sử dụng các nguồn vốn có chi phí thấp. (2) Huy động và sử dụng vốn đúng mục đích, phù hợp với quy định của pháp luật. (3) Đầu tư có trọng điểm theo phương thức gói đầu để hạn chế tính thời vụ trong huy động vốn và

đáp ứng phương châm lấy ngắn nuôi dài. (4) Đảm bảo hài hòa lợi ích giữa NXBGDVN với các nhà đầu tư và khách hàng.

2.2. Các giải pháp tăng cường huy động vốn cho các dự án đầu tư sử dụng đất của NXBGDVN

Công khai hóa thông tin về các dự án

Với mục tiêu mở rộng kênh huy động vốn, trước hết NXBGDVN phải thực hiện việc công khai hóa thông tin về hoạt động và tài chính, đặc biệt là tình hình lưu chuyển tiền tệ vì nó cho biết được lượng tiền thu vào và chi ra trong quá khứ, hiện tại và tương lai. Các thông tin này phải đảm bảo chính xác và thường xuyên để bảo vệ cho các nhà cung cấp vốn.

Để khai thác được nguồn tín dụng ngân hàng, NXBGDVN phải nỗ lực trong lựa chọn những dự án thực sự có hiệu quả để đầu tư vốn đồng thời phải quản lý vốn, đảm bảo an toàn và phát triển vốn. Mặt khác, việc minh bạch và cụ thể hóa trong việc phân chia quyền lợi của các nhà đầu tư trong các dự án đã triển khai cũng là việc cần làm ngay.

Tăng cường tài sản đảm bảo

Để có thể vay ngân hàng phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, NXBGDVN cần phải tăng cường tài sản đảm bảo cho các khoản vay phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh nói chung và các khoản vay phục vụ đầu tư dự án bất động sản nói riêng.

Với các khu đất hiện chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, NXBGDVN cần khẩn trương hoàn thiện hồ sơ theo đúng yêu cầu để gửi cho Sở Tài nguyên và Môi trường. Vận dụng các quy định nhà nước và các mối quan hệ cũng như sự hậu thuẫn của bộ chủ quản và các ban ngành tại địa phương để đẩy nhanh việc cấp giấy chứng nhận. Tiếp tục thương lượng vay vốn ngân hàng theo hình thức tài sản đảm bảo được hình thành trong tương lai, trong đó chứng minh dự án khả thi và hứa hẹn mang lại hiệu quả cao sẽ được các ngân hàng ưu tiên giải ngân trước.

Đa dạng hóa kênh huy động vốn

Tích cực tìm kiếm các đối tác để tiến hành liên doanh liên kết. Cần lưu ý đến các quỹ đầu tư trong và ngoài nước trong việc triển khai các dự án. Sử dụng linh hoạt các giải pháp huy động vốn căn cứ theo tình hình thực tế triển khai dự án và diễn biến thị trường. Trong thời gian tới, Nhà xuất bản Giáo dục Việt Nam sẽ tập trung vào một số kênh huy động vốn đầu tư cơ bản sau:

- *Đẩy mạnh đầu tư bằng vốn chủ sở hữu - bao gồm cả vốn ngân sách*: Có thể tăng nguồn vốn của hệ thống công ty mẹ bằng cách bán bớt hoặc thoái vốn tại các đơn vị thành viên không hiệu quả. Ưu tiên vốn cho các dự án đầu tư bất động sản. Tập trung thực hiện các dự án trọng điểm và các dự án có thể đưa vào khai thác sử dụng mang lại hiệu quả kinh tế ngay.

Cần phân kỳ đầu tư đối với dự án Văn phòng giao dịch và căn hộ chung cư cao cấp Giảng Võ, trong bối cảnh hiện nay, cần ưu tiên nguồn vốn chủ sở hữu để sử dụng cho giai đoạn chuẩn bị đầu tư bao gồm các chi phí: lập dự án đầu tư, khảo sát địa chất, thiết kế bản vẽ thi công, nộp một phần tiền sử dụng đất... và đầu tư xây dựng khối nhà chung cư trong giai đoạn đầu. Khối nhà chung cư có tổng diện tích 34.795 m² do tính chất là nhà ở nên việc huy động vốn từ người mua nhà sẽ thuận lợi hơn và số vốn chủ sở hữu bỏ ra đầu tư sẽ sớm được thu hồi khi có tiền ứng trước của người mua nhà.

Trong dự án Văn phòng giao dịch và căn hộ chung cư cao cấp Giảng Võ, việc kêu gọi vốn đầu tư từ ngân sách là khó khả thi. Tuy nhiên, với các dự án còn lại như dự án 104 Mai Thị Lựu, D32 Cầu Giấy, việc xin được vốn ngân sách, dù chỉ một phần nhỏ để đầu tư sẽ góp phần làm giảm áp lực về vốn cho NXBGDVN. Trước mắt, với khoản tiền 20,4 tỷ đồng từ quỹ đầu tư phát triển trích lập từ kết quả kinh doanh năm 2011, NXBGDVN cần dùng để hoàn tất thủ tục xin phép xây dựng, khảo sát địa chất và lập bản vẽ thiết kế kỹ thuật thi công công trình và triển khai đấu thầu các gói thầu thuộc dự án Văn phòng giao dịch và căn hộ chung cư cao cấp Giảng Võ, một phần để góp vốn hoàn thiện dự án 104 Mai Thị Lựu.

- *Hoàn thiện các hình thức Hợp đồng hợp tác kinh doanh*: Hiện nay, do đối tác liên doanh cũng đang gặp phải những khó khăn về tài chính nên chưa thực hiện nghĩa vụ của mình dẫn đến việc dự án thường bị đình trệ. Bản thân các pháp nhân chung là Công ty cổ phần đầu tư IP Việt Nam và Công ty cổ phần đầu tư Tia Sáng Mới cũng chưa có những hoạt động nào thực sự mang hiệu quả trong công tác huy động vốn cho dự án do những hạn chế trong bộ máy điều hành. Để khắc phục tình trạng này, có lẽ lãnh đạo NXBGDVN cần cân nhắc việc giải tán công ty liên doanh và chuyển sang hình thức hợp đồng hợp tác kinh doanh truyền thống, đặc biệt là với các đơn vị thành viên của Nhà xuất bản. Bởi vì, hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty mẹ và

các công ty con, ngoài nghĩa vụ trách nhiệm là thành viên tham gia, Công ty mẹ có thể đứng ra phụ trách về chuyên môn và tài chính khi thực hiện dự án. Lãnh đạo đơn vị thành viên phần lớn là người đại diện phần vốn của Tổng công ty, do vậy việc triển khai thực hiện dự án theo định hướng chung sẽ thuận lợi hơn. Điều này là rất phù hợp với mô hình của NXBGDVN hiện nay.

- *Mở rộng việc huy động vốn từ khách hàng*: Huy động vốn từ khách hàng thực chất là huy động vốn từ tiền mua nhà ứng trước của các đối tượng được quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Luật Nhà ở thông qua hình thức ký hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai. Trong hợp đồng quy định các lần tạm ứng tiền hay góp vốn theo tiến độ của dự án kể từ khi hoàn thành việc xây dựng phần móng của công trình cho tới khi hoàn thiện tòa nhà, bàn giao cho khách hàng sử dụng. Những năm trước khi thị trường bất động sản phát triển nóng, đây là kênh huy động chủ yếu của các công ty bất động sản. Hiện nay khi thị trường bất động sản trầm lắng, kênh huy động này sẽ hạn chế nhiều. Tuy nhiên, với dự án 187 B Giảng Võ có thể phát huy vị trí vàng của phần dự án nhà ở để thu hút vốn, với các hình thức đa dạng và linh hoạt.

- *Tích cực sử dụng tín dụng ngân hàng*: NXBGDVN cần mở nhiều tài khoản hơn tại các Ngân hàng, mở rộng mối quan hệ đối với các ngân hàng mới, vừa tạo sự cạnh tranh giữa các ngân hàng về cung ứng dịch vụ, cho vay vốn các dự án đầu tư bất động sản đang triển khai. Cần thực hiện ngay việc hợp tác cung cấp tín dụng cho khách hàng mua nhà trong dự án Văn phòng giao dịch và căn hộ chung cư cao cấp Giảng Võ Hà Nội và dự án Khu chung cư 13-15 Nguyễn Chí Thanh Đà Nẵng. Với phần diện tích văn phòng cho thuê thuộc dự án Giảng Võ và dự án tại lô D32 Cầu Giấy, việc huy động vốn tín dụng ngân hàng là bắt buộc vì phần vốn đầu tư cho hạng mục này chiếm tỉ lệ hơn 50%, bản thân NXBGDVN không đủ vốn để đầu tư, do đó, nhu cầu huy động vốn từ tín dụng ngân hàng là rất lớn. Tuy nhiên, trong điều kiện hiện nay, việc huy động tín dụng ngân hàng với lượng tiền lớn là rất khó thực hiện. NXBGDVN có thể cân nhắc việc huy động tín dụng ngân hàng trong ngắn hạn để thanh toán cho các nhà thầu, sau đó hoàn trả khoản tiền này bằng tiền huy động được từ khách hàng và các nguồn tiền khác.

- *Chủ động sử dụng tín dụng thương mại*: Tín dụng thương mại nếu được sử dụng trong các dự án

của NXBGDVN chủ yếu là việc kéo dài thời gian thanh toán với nhà thầu trong các hợp đồng kinh tế. Đó là một chuỗi tín dụng liên hoàn từ chủ đầu tư nợ nhà thầu chính; nhà thầu chính nợ nhà thầu phụ, các nhà cung cấp vật liệu; các nhà thầu phụ lại nợ lại các nhà cung cấp vật liệu khác,... Việc làm này cũng chỉ nên áp dụng đối với các nhà thầu đã quan hệ lâu dài với dự án, các gói thầu có giá trị lớn, tiến độ thanh toán nhiều lần và đạt được sự chấp thuận tương đối từ phía nhà thầu, tránh tình trạng lạm dụng sẽ ảnh hưởng đến mối quan hệ giữa chủ đầu tư và nhà thầu, có thể gây ảnh hưởng đến chất lượng và tiến độ thi công công trình.

- *Triển khai hình thức phát hành trái phiếu dự án:*
Hiện nay, phần lớn các dự án đầu tư bất động sản đều bị khó khăn về tài chính khi các kênh huy động vốn từ khách hàng và tín dụng ngân hàng bị thắt chặt. Trong bối cảnh đó, nhiều doanh nghiệp đang hướng tới một hình thức huy động vốn khá mới mẻ là phát hành trái phiếu bất động sản. Điều kiện phát hành trái phiếu được quy định chi tiết tại Nghị định 90/NĐ-CP ngày 14/10/2011 và NXBGDVN hoàn toàn có đủ điều kiện để phát hành trái phiếu dự án, kèm theo quyền mua bất động sản để huy động vốn cho hạng mục chung cư thuộc dự án Văn phòng giao dịch và căn hộ chung cư cao cấp Giảng Võ Hà Nội và dự án Khu chung cư 13-15 Nguyễn Chí Thanh Đà Nẵng. Tuy nhiên, trước khi phát hành trái phiếu, NXBGDVN cần tính toán, cân đối dòng tiền, xác định khoảng thời gian sử dụng vốn để đưa ra kỳ hạn phát hành trái phiếu cho hợp lý và chủ động trong phương án trả nợ.

Tài liệu tham khảo:

1. Chính phủ (2009), Nghị định số 09/2009/NĐ-CP về quy chế quản lý tài chính của công ty nhà nước.
2. Chính phủ (2009), Nghị định số 88/2009/NĐ-CP về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.
3. Chính phủ (2011), Nghị định số 75/2011/NĐ-CP về tín dụng đầu tư và tín dụng xuất khẩu của Nhà nước.
4. Chính phủ (2011), Nghị định số 90/2011/NĐ-CP về phát hành trái phiếu doanh nghiệp.
5. Nhà xuất bản Giáo dục Việt Nam (2010), Báo cáo tài chính các năm 2008, 2009, 2010, 2011, Hà Nội.
6. Nhà xuất bản Giáo dục Việt Nam (2008), Dự án đầu tư xây dựng công trình Trung tâm Xuất bản - Phát hành sách Giáo dục, Hà Nội.
7. Nhà xuất bản Giáo dục Việt Nam (2008), Dự án Khu chung cư 13-15 Nguyễn Chí Thanh, Đà Nẵng.
8. Nhà xuất bản Giáo dục Việt Nam (2008), Dự án Văn phòng làm việc Mai Thị Lựu, TP. Hồ Chí Minh.
9. Nhà xuất bản Giáo dục Việt Nam (2008), Dự án đầu tư xây dựng công trình Văn phòng giao dịch & căn hộ chung cư cao cấp Giảng Võ tại 187 Giảng Võ, Đống Đa, Hà Nội.

Những giải pháp của Bộ Giáo dục và Đào tạo

Để triển khai các giải pháp trên, Bộ Giáo dục và Đào tạo cần hỗ trợ Nhà xuất bản các vấn đề sau: (1) Ủng hộ chủ trương đầu tư bất động sản để khai thác lợi thế đất đai của NXBGDVN thông qua việc hậu thuẫn NXBGDVN trong mối quan hệ với các ban ngành chức năng có liên quan về vấn đề đất đai, công sản và trong công tác huy động vốn của NXBGDVN; chỉ đạo Vụ Kế hoạch tài chính theo sát và tạo điều kiện tối đa trong việc triển khai các dự án đầu tư bất động sản của NXBGDVN. (2) Có kế hoạch kiểm tra, sắp xếp lại đất đai, công sản do Cục cơ sở vật chất và Thiết bị trường học, đồ chơi trẻ em đang quản lý; đất đai do các cơ quan doanh nghiệp thuộc Bộ Giáo dục và Đào tạo hiện đang sử dụng. Trường hợp có diện tích đất do các đơn vị được giao quản lý sử dụng chưa đúng chức năng, chưa hợp lý cần xem xét chuyển giao cho NXBGDVN khai thác và sử dụng để đầu tư các dự án bất động sản phục vụ nhiệm vụ chung của ngành giáo dục. (3) Khuyến khích các đơn vị trực thuộc Bộ tham gia đầu tư, góp vốn trong các dự án đầu tư bất động sản của NXBGDVN, có thể tập trung thành từng cụm văn phòng và trung tâm thương mại chung của một số doanh nghiệp kinh doanh thiết bị, đồ dùng học tập và sách giáo khoa phục vụ học sinh tại các thành phố lớn. (4) Phân bổ vốn ngân sách cho các dự án đầu tư phát triển của NXBGDVN một cách hiệu quả, kịp thời và đúng chính sách. □