

BÁO CÁO ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG VINACONEX 2 (VC2) NGÀY 4/4/2011

I. CƠ CẤU CỔ ĐÔNG:

STT	Cổ đông	Cơ cấu sở hữu	
		Số lượng	Tỷ lệ
1	Tổng công ty Vinaconex	4.078.042	50,98%
2	Các cổ đông khác	3.786.462	47,32%
3	Cổ phiếu quỹ	135.496	1,70%
	Tổng cộng:	8.000.000	100%

Do Tổng công ty Vinaconex là cổ đông Nhà nước chi phối nên ĐHCĐ thành công với sự tham gia 88% số cổ đông và diễn ra đơn giản, các vấn đề thông qua dễ dàng có một số vấn đề đáng chú ý:

1. Phân phối lợi nhuận mức cổ tức bằng tiền 18%;
2. Kế hoạch 2011 phát triển đầu tư bất động sản;
3. Tăng vốn điều lệ từ 80 lên 120 tỷ bằng phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu vào cuối quý III/2011 tỷ lệ thực hiện 2:1

II. KẾT QUẢ KINH DOANH 2010

VC2 là đơn vị xây lắp đầu ngành của Tổng công ty Vinaconex nên trong năm 2010 mặc dù giá vật liệu biến động tăng mạnh vào cuối năm nhưng công ty vẫn hoàn thành kế hoạch đặt ra và là một trong số ít các công ty xây lắp có lãi.

CHỈ TIÊU	2010 (1000đ)
Tổng doanh thu	951,583,387
Tổng lợi nhuận trước thuế	48,319,122
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	41,334,553
Lợi nhuận ròng	40,625,273
ROA	3.42%
ROE	17.93%
Cổ tức	18%

Trong đó:

1. Hoạt động xây lắp:

- Trúng thầu 1211/800 tỷ vượt 151% KH có cơ cấu:
 - + Công trình dân dụng: 80%
 - + Hạ tầng giao thông: 12%
 - + Công trình công nghiệp: 8%
- Lợi nhuận xây lắp (trước thuế) đạt: 33 tỷ (97% KH)

2. Kinh doanh bất động sản:

- ***Hoàn thành dự án nhà liền kề Đông ngạc:*** nhưng chưa bán và chưa có doanh thu (dự kiến khoảng 20 tỷ). *Dự án này có quy mô nhỏ, sẽ đóng góp doanh thu và lợi nhuận vào 2011 nhưng không lớn.*
- ***Khu nhà Liền kề Quang Minh:*** bị dừng do điều chỉnh quy hoạch thành phố (dự án này chưa có khả năng khôi phục lại trong năm 2011)
- ***Tầng 6 nhà N05 Trung Hòa:*** nhận bàn giao của Tổng công ty. Sẽ triển khai kinh doanh vào 2011 và có doanh thu và lợi nhuận năm 2011 nhưng không lớn.
- ***Khu đô thị Kim Văn-Kim Lũ Golden Silk:*** Đây là công trình chủ chốt của VC2 trong lĩnh vực BĐS đã thực hiện đền bù giải phóng mặt bằng được 285/286 hộ. Đã khởi công dự án. Tổng số tiền đền bù đã thực hiện 264 tỷ đồng. Dự án được hỗ trợ vốn của Tài chính Vinaconex-Vietel và Habubank. LS cho vay dự án được ưu đãi 17%.
- ***Dự án Khu nhà ở sinh thái VC2:*** tại Vĩnh Phúc đang nỗ lực phá dỡ thi công hạ tầng.
- ***Dự án BT Long Biên:*** VC2 sẽ tiến hành dự án BT Long Biên dài 1,1km tại phường Bồ Đề và Cự Khối, Long Biên, Hà Nội để được đổi lấy 2 lô đất tại phường Bồ Đề và trên đường Cự Khối. Dự án này VC2 góp 70% vốn và mới đang trong giai đoạn “chạy” dự án, đã được chấp thuận. Dự án này sẽ còn rất lâu nữa mới hoàn thành thủ tục để triển khai.
- Một số dự án nhỏ lẻ khác chưa đáng kể.

3. Hoạt động sản xuất vật liệu xây dựng và PCCC:

Đây là công ty con của VC2 và định hướng phát triển mạnh hơn lĩnh vực này trong tương lai.

III. KẾ HOẠCH 2011

CHỈ TIÊU	2011(1000đ)
Tổng doanh thu	1.011.265.000
Tổng lợi nhuận trước thuế	50.699.000
Khấu hao	12.529.000
Cổ tức	18%

Năm 2011 công ty vẫn dựa trên hoạt động xây lắp là chủ yếu nên kế hoạch kinh doanh và lợi nhuận tương tự năm 2010.

IV. MỘT SỐ TRAO ĐỔI VÀ NHẬN XÉT THÊM

1. Công ty sử dụng vốn vay NH nhiều nhưng vẫn được Vietinbank Tây Hồ cho vay với mức LS dưới 17% nên sẽ hạn chế được phần nào chi phí lãi suất trong hoạt động kinh doanh.
2. Tỷ suất lợi nhuận biên trong ngành xây lắp hiện nay rất thấp chỉ khoảng dưới 2% trên doanh thu vì vậy VC2 sẽ khó hoàn thành kế hoạch nếu giá vật liệu XD tăng cao như hiện nay.
3. Năm 2010 công ty bị thiệt hại khoảng 76 tỷ do điều chỉnh giá chênh lệch vật liệu.
4. Năm 2011 VC2 có doanh thu chủ yếu từ hoạt động xây lắp truyền thống, các hoạt động đầu tư BĐS chưa mang lại doanh thu đáng kể nhưng công ty sẽ phải gánh thêm chi phí lãi suất, *VC2 sẽ không có lợi nhuận đột biến.*
5. VC2 sẽ thoái vốn tại các công ty con và hoạt động đầu tư tài chính (chủ yếu tại Công ty tài chính Vinaconex-Vietel 20 tỷ) để tập trung vào mảng BĐS.
6. Dự án Kinh doanh BĐS Golden Silk sẽ là dự án chủ lực của VC2 trong giai đoạn tới với quy mô đầu tư trên 3000 tỷ. VC2 muốn thực hiện “làm tất ăn cả” dự án này nhưng ý kiến của cổ đông lớn Tổng công ty là phải có đối tác góp vốn chiến lược, vấn đề này chưa có quyết định rõ ràng. VC2 sẽ áp dụng chiến lược làm cuốn chiếu tại dự án này và bán si cho các đối tác những tòa nhà đầu tiên để lấy vốn thực hiện tiếp các công trình tiếp theo.

Rủi ro dự án:

- Dự án đã thực hiện ứng trước 264 tỷ để đền bù giải phóng mặt bằng với LS vay 17%, việc này đến khi nào thành phố Hà Nội mới hoàn lại trong khi vẫn phải trả lãi.

- Điều chỉnh quy hoạch tại dự án này vẫn chưa được chấp thuận bởi Sở Quy hoạch Kiến trúc Hà Nội.
- Thị trường nhà chung cư sẽ cạnh tranh khốc liệt trong 3 đến 5 năm tới với khoảng 25.000 căn hộ sẽ bán ra thị trường.

7. Dự án BT Long Biên: mặc dù đã hoàn thành một số thủ tục ban đầu nhưng để thực hiện được dự án này sẽ là tương lai trong 3 đến 5 năm tới với rất nhiều chi phí.

VC2 vẫn là công ty đầu ngành trong lĩnh vực xây lắp của Tổng công ty Vinaconex, nếu trong năm 2011 các dự án BDS hoàn thành được các thủ tục thì VC2 sẽ rất có tiềm năng trong lĩnh vực BDS trong những năm tới.