

TÓM TẮT NỘI DUNG ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh (BCI)

Thời gian: 8h ngày 18/04/2013

Địa điểm: Khách sạn Legend, số 2A-4A Tôn Đức Thắng, Q.1, Tp.HCM

Thành phần tham dự:

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh:

- Ông Nguyễn Văn Lệ, Chủ tịch Hội đồng quản trị
- Ông Nguyễn Thụy Nhân, Tổng Giám đốc
- Bà Nguyễn Thị Kim Thoa, Thành viên Hội đồng quản trị, kiêm Phó Tổng Giám đốc
- Ông Hoàng Đình Thắng, Thành viên Hội đồng quản trị
- Ông Trần Ngọc Tiến, Trưởng Ban Kiểm soát

Tóm tắt sơ lược

Đại hội cổ đông thường niên của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh (BCI) được tổ chức vào 8h ngày 18/04/2013 tại Khách sạn Legend, số 2A-4A Tôn Đức Thắng, Q.1, Tp.HCM. Đại hội được tiến hành với 55 cổ đông dự họp đại diện cho 73.5% cổ phần có quyền biểu quyết.

Các vấn đề nổi bật

1. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2012

Năm 2012, nền kinh tế đương đầu với nhiều khó khăn do các vấn đề nội tại cũng như tác động của sự suy thoái kinh tế toàn cầu. Trong bối cảnh đó, ngành bất động sản tiếp tục tình trạng khủng hoảng, nhiều doanh nghiệp phải ngừng hoạt động, hoặc lâm vào tình trạng phá sản.

Thị trường bất động sản trong tình trạng cung vượt xa nhu cầu có khả năng thanh toán. Bên cạnh đó, chính sách tiền tệ và tín dụng chặt chẽ của chính phủ càng làm cho việc bán sản phẩm khó khăn hơn và tồn kho sản phẩm tăng cao. Trong bối cảnh đầy bất lợi đó, Công ty là một trong số ít công ty phát triển bất động sản đã vượt kế hoạch về lợi nhuận và đảm bảo được tính thanh khoản cũng như lượng tiền mặt ổn định để duy trì sản xuất kinh doanh.

Các chỉ tiêu kinh doanh:

<i>Đv: tỷ đồng</i>	TH 2012	KH 2012	TH 2012/ KH 2012	TH 2011	TH 2012/ TH 2011
Doanh thu	913	966	94.5%	239	382%
Trong đó:					
+ Doanh thu thuần	200	304	65.8%	217	92%
+ Doanh thu từ hoạt động tài chính	468	417	112.2%	22	2127%
+ Giá vốn từ chuyển nhượng vốn	245	245	100.0%		
Lợi nhuận trước thuế	259	197	131.5%	36	719%
Lợi nhuận sau thuế	173	150	115.3%	82	211%

Tổng doanh thu năm 2012 bao gồm doanh thu từ hoạt động sản xuất kinh doanh, hoạt động tài chính và giá vốn từ chuyển nhượng vốn là 913 tỷ đồng, hoàn thành 95% kế hoạch. Doanh thu từ chuyển nhượng dự án đóng góp chính vào lợi nhuận của Công ty trong khi doanh thu kinh doanh sản phẩm không đạt kế hoạch vì tình hình đóng băng của thị trường. Lợi nhuận sau thuế đạt 173 tỷ đồng, vượt 15 % kế hoạch và giá trị hơn hai lần lợi nhuận sau thuế năm 2011 (82 tỷ đồng) là một kết quả rất ấn tượng trong tình hình khó khăn chung của toàn ngành bất động sản. Kết quả tích cực này là thành quả của của hàng loạt biện pháp điều hành đầu tư kinh doanh linh hoạt, hiệu quả và nỗ lực không mệt mỏi của toàn thể Ban Lãnh đạo và nhân viên Công ty.

Tổng doanh số của hệ thống phân phối thực hiện là 223 tỷ đồng đạt 47% kế hoạch năm 2012. Tổng tiền thu bán hàng của Công ty là 256 tỷ đồng đạt 58% kế hoạch năm 2012 giảm 25% so với cùng năm 2011. Trong đó, doanh số căn hộ đạt 13,6% so với kế hoạch và so với cùng năm 2011 đạt 61,7%. Thị trường năm qua ưa chuộng căn hộ diện tích căn hộ nhỏ, giá trị thấp nên BCCI đã điều chỉnh diện tích chung cư cho phù hợp để đưa ra sản phẩm đầu năm 2013. Doanh số đất nền chủ yếu do bán hàng cho các đơn vị có nhu cầu mua nền phục vụ tái định cư đạt 93,6% kế hoạch năm 2012 và tăng 15% so với năm 2011. Doanh thu hệ thống cấp nước năm 2012 đạt 10,12 tỷ đồng, đạt 109% kế hoạch, lợi nhuận ước tính khoảng 4,18 tỷ đồng. Hoạt động pháp lý hóa sản phẩm cũng được quan tâm tích cực, gia tăng nguồn thu cho Công ty. Công ty đã lập được 410 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và căn hộ, bàn giao 241 đất nền và căn hộ.

Giá trị đầu tư trong năm đạt 36 tỷ đồng. Giá trị thực hiện đền bù đạt 12 tỷ đồng tương ứng hoàn thành 127% kế hoạch năm 2012. Giá trị đầu tư xây dựng cơ bản là 24,8 tỷ đồng đạt 27% kế hoạch, so với cùng năm 2011 giảm 76% hay tương ứng giảm 80 tỷ đồng. Lý do xây dựng cơ bản đạt thấp chủ yếu là giãn tiến độ đầu tư để điều chỉnh thiết kế chung cư Nhất lan 3 và Anlac Plaza cho phù hợp thị trường. Mặt khác, quản lý chặt chẽ chi phí và các giải pháp tiết kiệm chi phí duy tu hạ tầng khác góp phần giảm chi phí đầu tư chung của năm 2012. Tích cực triển khai xúc tiến đầu tư các dự án lớn và trọng điểm trong kế hoạch định hướng năm 2012. Tuy nhiên, tiến độ thực hiện còn gặp khó khăn vì các quy định pháp luật mới về chấp thuận đầu tư, đất đai, thiết kế quy hoạch mới ban hành.

2. Kế hoạch năm 2013**Kinh doanh**

- Kinh doanh sản phẩm căn hộ có diện tích nhỏ, giá trị thấp như sản phẩm của dự án Khu căn hộ Nhất Lan 3-5.
- Đẩy mạnh kinh doanh sản phẩm dịch vụ như dịch vụ khu công nghiệp, dịch vụ cung cấp nước nhằm tạo nguồn thu ổn định trong năm 2013.
- Kinh doanh các sản phẩm đất nền dự án đã đóng tiền sử dụng đất như Khu dân cư Phong Phú 4.
- Tập trung kinh doanh các mặt bằng trống của Công ty.
- Rút gọn chu kỳ kinh doanh sản phẩm bằng cách lập kế hoạch kinh doanh cụ thể trước.

Đầu tư

- Ưu tiên hàng đầu là đẩy mạnh đầu tư các dự án căn hộ nhỏ, giá trị thấp để kinh doanh trong năm 2013; để tránh rủi ro từ việc sức cầu suy giảm và khủng hoảng thừa căn hộ nhỏ, giá trị thấp.
- Đẩy mạnh đầu tư các mặt bằng trống để kinh doanh tạo nguồn thu cho Công ty nhằm chi trả các khoản thuế đối với sản phẩm.
- Hoàn thiện pháp lý dự án và sản phẩm để tránh các rủi ro liên quan đến chính sách của Nhà nước.

Các dự án thực hiện trong 2013

- Thu hồi đất, xây dựng và kinh doanh dự án:
 - Khu dân cư Phong Phú 4
 - Corona City (KDC 11A)
- Phát triển và kinh doanh:
 - Chung cư Nhất Lan 3
 - Cao ốc An Lạc Plaza
- Thu hồi đất:
 - Green Village (KDC Phong Phú 2)
 - TTDC Tân Tạo
- Hạch toán doanh thu và lợi nhuận từ các nguồn chính
 - Khu dân cư Phong Phú 4
 - Chung cư Nhất Lan 3
 - Khu công nghiệp LMX
 - Các công ty con, công ty liên kết
 - Dịch vụ tiện ích và kinh doanh bất động sản khác

Các chỉ tiêu kế hoạch năm 2013:

<i>Đv: tỷ đồng</i>	KH 2013	TH 2012	KH 2013/ TH 2012
Doanh thu hoạt động kinh doanh	435	200	217.5%
Lợi nhuận sau thuế	90	173	52.0%
Tỷ lệ chi cổ tức	>1,000	1,800	

3. Câu hỏi cổ đông**a. Công ty cho biết chi tiết kế hoạch doanh thu, lợi nhuận 2013?**

Kế hoạch doanh thu 2013 khoảng 434 tỷ đồng, lợi nhuận gộp khoảng 104 tỷ đồng. Lợi nhuận của 2013 sẽ đến từ các nguồn sau:

- Dự án khu dân cư Phong Phú 4: dự kiến đem lại lợi nhuận cho công ty khoảng 46 tỷ đồng lãi gộp, Khu dân cư Nam Hùng Vương (hàng còn tồn lại) dự kiến lãi gộp 8 tỷ đồng.
- Ngoài ra phần còn lại các dự án khác như: khu dân cư Tân Tạo, Nhất Lan 1, Nhất Lan 3 có thể đóng góp lãi gộp khoảng 10 tỷ.
- Dự án huyện ủy sẽ mang đến lãi gộp khoảng 9 tỷ.
- Các dự án khác như các hệ thống trạm cấp nước cho các chung cư có thể mang đến lãi gộp khoảng 9 tỷ đồng.
- Khu công nghiệp Lê Minh Xuân dự kiến đem đến lãi gộp 23 tỷ đồng.
- Dịch vụ cho thuê các mặt bằng trống dự kiến mang đến 3 tỷ lãi gộp.

b. Tại sao trong kế hoạch 2013 doanh thu tăng nhưng lợi nhuận lại giảm?

Trong năm 2012, BCI hoạt động chuyển nhượng dự án mang lại lợi nhuận tương đối tốt. Tình hình bất động sản hiện nay, tồn kho cao, giá giảm khá mạnh dẫn đến lợi nhuận biên khá thấp. Đóng góp chủ yếu trong thu nhập của công ty BCI là khu dân cư Phong Phú 4 đang trình ủy ban nhân dân để phê duyệt giá bán cho nhà nước. Giá bán cho nhà nước thường có lãi định mức rất thấp trong khi doanh thu khá cao. Đó là những lý do trong 2013 doanh thu tăng cao nhưng lợi nhuận lại giảm.

c. Doanh thu chuyển nhượng dự án 2012 là từ dự án nào? Năm 2013 có chuyển nhượng dự án nào không?

Trong 2012 là chuyển nhượng vốn góp dự án Khu công nghiệp Phong Phú. Hiện tại, công ty cũng đang tìm kiếm các đối tác để chuyển nhượng và sẽ chuyển nhượng nếu có giá hợp lý.

d. Năm 2013 công ty sẽ triển khai các dự án nào?

Trong năm 2013, tập trung vào các dự án đã làm xong thủ tục pháp lý và có phân tích khả thi. Công ty sẽ tập trung vào khu dân cư Phong Phú 4 do hạ tầng đã hoàn thành và tiền sử dụng đất đã đóng rồi. Các dự án khác phải đóng tiền sử dụng đất theo giá thị trường thì chi phí rất cao. Như vậy, có một số dự án đang nghiên cứu và sẽ thi công khi phân tích thấy khả thi như: khu dân cư Tân tạo, Corona city, An Lạc Plaza.

e. Nhà nước đang hỗ trợ cho phân khúc nhà thu nhập thấp, công ty có phát triển dự án trong phân khúc này hay không?

Nhà thu nhập thấp công ty đã nghiên cứu từ lúc bộ xây dựng đưa ra ý kiến đề xuất. Pháp lý của đề án nhà xã hội còn nhiều điểm chưa rõ nên công ty chưa thực hiện xây dựng dự án trong phân khúc này và đang chờ đợi khung pháp lý rõ ràng hơn.

f. Về mảng chuyển nhượng đất nền và căn hộ công ty đã lỗ 140 tỷ đồng. Lỗ chuyển nhượng do dự án nào và nguyên nhân tại sao?

Mảng chuyển nhượng bất động sản lỗ thuộc khu dân cư Phong Phú 4. Lý do là do hoạt động thu hồi đất, khi thu hồi đất thì phải chuyển đổi đất với người dân. Ví dụ khi thực hiện thu hồi đất với tỷ lệ 10%, khi thu hồi 100m² đất nông nghiệp thì đổi lại 10m² đất cho người dân. Khi giá thu hồi 500 ngàn đồng/m² và khi bán lại cũng với giá 500 ngàn đồng/m² sẽ dẫn đến việc doanh thu giảm so với giá thành.

g. Hơn 700 tỷ doanh thu chưa thực hiện chủ yếu của dự án nào?

Chủ yếu là dự án Tân tạo 160 tỷ, khu dân cư Phong Phú 316 tỷ, chung cư Nhất Lan 3: 32 tỷ đồng, Linh Xuân giai đoạn 2 và khu tiểu công nghiệp 224 tỷ và các dự án khác khoảng vài tỷ đồng.

h. Giá vốn của công ty trong khu dân cư Phong Phú 4 là bao nhiêu? Giá bán ước tính trên 1m² để chuyển nhượng dự án này là bao nhiêu?

Khu dân cư Phong Phú 4 có 2 phần: một phần phải bàn giao cho thành phố với giá bằng giá thành cộng với 15%. Phần thứ 2 tự kinh doanh với giá từ 10 đến 19 triệu đồng/m², giá vốn ban đầu khoảng 6 triệu đồng/m² và tăng theo mỗi năm.

i. Dự án Corana đang triển khai ở tiến độ nào?

Hiện tại, Corana city đang hoàn thiện về mặt pháp lý, dự kiến khoảng sau 2 tháng nữa sẽ hoàn chỉnh pháp lý. Dự án này nhắm vào phân khúc trung và cao cấp nên với tình hình thị trường khá trầm lắng hiện nay, BCI đang hết sức cân nhắc về thời điểm xây dựng dự án. Theo kế hoạch của công ty, dự án bắt đầu thực hiện từ đầu năm 2014. Tuy nhiên, công ty sẽ triển khai thực hiện một phần cuối năm 2013 để thăm dò thị trường. Ngoài ra, công ty còn cân nhắc thời gian thực hiện tuyến đường Bình Tiên (hiện chưa khởi công). Nếu thực hiện dự án quá sớm khi tuyến đường chưa khởi công thì sẽ không có được giá tốt.

j. Tình hình đóng tiền sử dụng đất các dự án của công ty?

Khu dân cư Phong Phú 4 đã hoàn thành đóng tiền sử dụng đất và đã được khấu trừ. Khu dân cư 11A đã đóng một phần. Khu dân cư Phong Phú 2 và Tân Tạo thì chưa triển khai nên chưa đóng tiền.

k. Nhà nước hiện tại có chủ trương giãn tiền sử dụng đất, doanh nghiệp có thể đóng tiền sử dụng đất sau khi bán hàng. BCI có hưởng được chính sách trên hay không?

Các dự án công ty triển khai bán hàng đều hoàn thành nghĩa vụ đóng tiền sử dụng đất. Dự án Corona city mới chỉ đóng 1 phần thì công ty sẽ tận dụng điều này.

Tóm tắt các chỉ số tài chính

đơn vị: triệu đồng	2008	2009	2010	2011	2012
Doanh thu	484,852	441,273	797,289	216,873	199,491
EBITDA	197,335	218,215	356,144	75,999	(152,356)
EBIT	185,566	205,519	348,983	69,099	(161,816)
Lãi ròng	125,415	207,358	282,516	82,216	173,189
EPS pha loãng	-	-	-	-	-
Cổ tức	1,258	1,425	1,700	1,000	1,800
SLCP lưu hành khi bị pha loãng	-	-	-	-	-
Giá trị sổ sách mỗi cổ phiếu	16,690	18,407	23,933	23,988	24,865
Tiền mặt & các khoản tương đương tiền	49,818	181,332	179,234	295,341	337,728
Tổng tài sản	2,470,275	3,024,611	3,851,458	4,294,131	3,570,508
Vốn lưu động	603,735	1,290,371	1,829,722	1,816,211	2,272,104
Nợ dài hạn	84,695	279,238	475,663	415,601	376,129
Dòng tiền từ hoạt động kinh doanh	(368,048)	(44,864)	(489,892)	(166,414)	126,251
Chi tiêu vốn	(192,376)	(95,713)	(107,858)	(27,658)	(196,695)
Ngân lưu tự do	(560,424)	(140,577)	(597,751)	(194,073)	(70,444)

	2008	2009	2010	2011	2012	TB
Tỷ lệ lãi gộp	44.5%	58.0%	51.4%	54.4%	-53.1%	31.1%
Tỷ lệ lãi EBITDA	40.7%	49.5%	44.7%	35.0%	-76.4%	18.7%
Tỷ lệ lãi EBIT	38.3%	46.6%	43.8%	31.9%	-81.1%	15.9%
Tỷ lệ lãi ròng	25.9%	47.0%	35.4%	37.9%	86.8%	46.6%
ROA	5.1%	7.5%	8.2%	2.0%	4.4%	5.5%
ROE	11.7%	18.3%	19.4%	4.7%	9.8%	12.8%
Vòng quay tổng tài sản	0.2	0.2	0.2	0.1	0.1	0.1
Tổng tài sản/VCSH	1.9	2.2	2.0	2.2	1.9	2.1
Kỳ thu tiền bình quân	43.71	66.45	81.67	367.72	318.00	175.51
Kỳ trả tiền bình quân	7.12	15.43	17.52	67.04	351.53	91.73
Chỉ số thanh toán hiện hành	1.71	3.02	3.27	2.54	5.35	3.18
Chỉ số thanh toán nhanh	0.16	0.45	0.54	0.41	0.96	0.50
Tổng nợ/tổng nguồn vốn	0.13	0.26	0.28	0.29	0.21	0.23
Tổng nợ/VCSH	0.15	0.35	0.40	0.42	0.26	0.31

Định giá	31/12/2012	5 năm		
		Cao nhất	Thấp nhất	Trung Bình
P/E (LTM)	6.99	15.94	6.43	9.92
P/E (NTM)		6.71	6.71	6.71
PEG (NTM)				
P/BV	0.62	2.78	0.62	1.19
Giá/Giá trị dòng tiền trên cổ phiếu		9.04	8.82	8.93
Giá/Doanh thu	5.58	7.49	2.67	5.29
Giá trị doanh nghiệp/EBITDA		23.31	8.53	16.41
Giá trị doanh nghiệp/Doanh thu	6.76	8.59	3.81	6.83
Lợi suất thực mỗi cổ phiếu		0.11	0.03	0.07

Khuyến cáo

Bản báo cáo này do Công ty Cổ phần Chứng khoán KIS Việt Nam (KIS) phát hành với sự đóng góp của các chuyên gia của KIS được nêu trong báo cáo. Báo cáo này được viết nhằm mục đích cung cấp thông tin cho khách hàng là các tổ chức đầu tư, các chuyên gia hoặc các khách hàng cá nhân của KIS tại Việt Nam.

Bản báo cáo này không nên và không được diễn giải như một đề nghị mua hoặc bán hoặc khuyến khích mua hoặc bán bất cứ khoản đầu tư nào. Khi xây dựng bản báo cáo này, chúng tôi hoàn toàn đã không cân nhắc về các mục tiêu đầu tư, tình hình tài chính hoặc các nhu cầu cụ thể của các nhà đầu tư. Cho nên khi đưa ra các quyết định đầu tư cho riêng mình các nhà đầu tư nên dựa vào ý kiến tư vấn của chuyên gia tư vấn tài chính độc lập của mình và tùy theo tình hình tài chính cá nhân, mục tiêu đầu tư và các quan điểm thích hợp khác trong từng hoàn cảnh.

Khi viết bản báo cáo này, chúng tôi dựa vào các nguồn thông tin công khai và các nguồn thông tin đáng tin cậy khác, và chúng tôi giả định các thông tin này là đầy đủ và chính xác, mặc dù chúng tôi không tiến hành xác minh độc lập các thông tin này. KIS không đưa ra, một cách ẩn ý hay rõ ràng, bất kỳ đảm bảo, cam kết hay khai trình nào và không chịu bất kỳ một trách nhiệm nào đối với tính chính xác và đầy đủ của những thông tin được đề cập đến trong báo cáo này.

Các nhận định, đánh giá và dự đoán trong báo cáo này được đưa ra dựa trên quan điểm chủ quan của chúng tôi vào thời điểm đưa ra báo cáo này và có thể thay đổi bất kỳ lúc nào mà không cần báo trước.

KIS có thể đã, đang và sẽ tiếp tục thực hiện các dịch vụ tư vấn đầu tư hoặc tiến hành các công việc kinh doanh khác cho các công ty được đề cập đến trong báo cáo này. Ngoài ra, KIS cũng như các nhân sự cấp cao, giám đốc và nhân viên của KIS có liên quan đến việc viết hay phát hành báo cáo này có thể đã, đang và sẽ mua hoặc bán có kỳ hạn chứng khoán hoặc chứng khoán phái sinh (bao gồm quyền chọn) của các công ty được đề cập trong báo cáo này, hoặc chứng khoán hay chứng khoán phái sinh của công ty có liên quan theo cách phù hợp hoặc không phù hợp với báo cáo và các ý kiến nêu trong báo cáo này. Vì thế, nhà đầu tư nên ý thức rằng KIS cũng như các nhân sự cấp cao, giám đốc và nhân viên của KIS có thể có xung đột lợi ích mà điều đó có thể ảnh hưởng đến nhận định.

Báo cáo này không được sao chụp, nhân bản hoặc xuất bản (toàn bộ hoặc từng phần) hoặc tiết lộ cho bất kỳ người nào khác mà không được sự chấp thuận bằng văn bản của KIS.

Liên hệ

Trụ sở chính

Tòa nhà Maritime Bank
Tầng 3, 180-192 Nguyễn Công Trứ, Quận 1, TP.HCM.
ĐT: +84 8 3838 6068-3914 8585.
Fax: +84 8 3821 6898-38216899

Chi nhánh Hà Nội

Tòa nhà CTM
Tầng 6, 299 Cầu Giấy, Quận Cầu Giấy, Hà Nội
ĐT: (844) 3974 4448
Fax: (844) 3974 4501

Phòng Phân tích

Trưởng phòng Phân tích
Lê Đình Minh Phương
phuong.ld@kisvn.vn