Tầng 5, tòa nhà HiPT, 152 Thụy Khuê, Tây Hồ, Hà Nội
Tel: (84.4) 3728 2371 Fax: (84.4) 3728 2370
Điện thoại đặt lệnh: (84.4) 3728 1818 Website: www.tvsi.com.vn

BÁO CÁO HỌP ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN
CTCP XÂY DỰNG PHỤC HƯNG HOLDINGS (PHC)

Tên công ty: CTCP Xây dựng Phục Hưng Holdings

Mã chứng khoán: PHC Sàn HNX

Số lượng cổ phiếu niêm yết: 9,900,000

Thời gian họp: 13h40-17h40 ngày 8 tháng 4 năm 2011

Địa điểm họp: Phòng 254– Tầng 2– Trung tâm hội nghị quốc gia– Từ Liêm– Hà Nội

Người lập báo cáo: Bùi Thu Hương– chuyên viên phân tích

Nơi nhận báo cáo: Ban giám đốc

Phòng đầu tư: Mr. Lê Đắc An

Phòng phân tích: Ms. Hoàng Thị Thanh Thùy

Tóm tắt kết quả hoạt động SXKD năm 2010

Chỉ tiêu	Số thực hiện 2010	% thực hiện 2009
Doanh thu thuần	843 tỷ	194%
Lợi nhuận gộp	60 tỷ	197%
Lợi nhuận trước thuế	37.6 tỷ	290%

Các dự án của công ty

Các công trình thi công xây lắp

Công trình công nghiệp: Xi măng Mai Sơn, xi măng Quán Triều, xi măng Áng Sơn, tháp điều hành sân bay Tân Sơn Nhất

Công trình thi công dân dụng:

Tòa nhà hỗn hợp HH1– 170 Đê La Thành (tháp đôi 22 tầng)

Chung cư cao cấp CT1-2 Yên Hòa (tháp đôi 25 tầng)

Phần móng và 2 tầng hầm chung cư cao cấp CT2 Trung Văn (tháp đôi 25 tầng)

Trung tâm thương mại– căn hộ cao cấp Vũng Tàu Plaza (tháp đôi 26 tầng)

Siêu thị kết hợp chung cư Phú Mỹ—Vũng Tàu (18 tầng)

Các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản:

Dự án chung cư cao cấp CT2 Trung Văn (Hà Nội)

Dự án Đồi Ngọc Tước

Dự án tháp đôi 27 tầng Tòa nhà hỗn hợp tại khu X3– Khu đô thị Mỹ Đình I– Hà Nội: (25% vốn):

Dự án nhà ở cao tầng tại mặt đường Trường Chinh (Vũng Tàu) (mua 5,000 m2 đất)

Dự án khu nhà ở Hoàn Cầu Vũng Tàu (mua 70% đất)

Dự án Vũng Tàu Plaza (mua 2 sàn căn hộ)

Dự án nhà ở tại Hải Bối (Đông Anh, Hà Nội) (chủ trương tham gia 50%)

Dự án Bế Văn Cấm (Quận 7, TP.HCM)

Dự án Khu nhà ở tại Nghệ An (tham gia 25%)

Các dự án mỏ:

Dự án mỏ đá tại Kim Bôi-Hòa Bình, mỏ đá tại Nam Dân– Nghệ An, dự án đầu tư sản xuất vật liệu xây dựng tấm ốp từ cát silic tại Bình Thuận

Tầng 5, tòa nhà HiPT, 152 Thụy Khuê, Tây Hồ, Hà Nội
Tel: (84.4) 3728 2371 Fax: (84.4) 3728 2370
Điện thoại đặt lệnh: (84.4) 3728 1818 Website: www.tvsi.com.vn

Các nội dung chính được đại hội cổ đông thông qua

- **Về kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2010:**

Trích quỹ dự phòng bổ sung VĐL 5% LNST, quỹ dự phòng tài chính (5%), quỹ khen thưởng phúc lợi (12.3%)
Thù lao HĐQT và BKS 4%
Chia cổ tức 18%, trong đó tạm ứng 8% bằng tiền mặt, 10% còn lại trả cổ tức bằng cổ phiếu

- **Về phương án trả cổ tức bằng cổ phiếu**

Phát hành thêm 1 triệu cổ phần cho cổ đông hiện hữu theo tỉ lệ 10:1, mệnh giá 10,000 đồng/cổ phần,

- **Về chỉ tiêu SXKD năm 2011:**

Doanh thu	900 tỷ
Doanhthu xây lắp	700 tỷ
Doanh thu đầu tư	200 tỷ
Lợi nhuận sau thuế	32 tỷ
Chuẩn bị thủ tục đầu tư cho 2 dự án X3 Mỹ Đình và Đồi Ngọc Tước (Vũng Tàu) để khởi công đầu năm 2012	
Nâng lương lên 150% so với quý 4 năm 2010	

- **Về nhân sự ban lãnh đạo công ty năm 2011:**

HĐQT cũ (2006-2011) đã hết nhiệm kì, chủ tịch HĐQT cũ là ông Nguyễn Quốc Hiệp do tuổi cao sẽ không tranh cử nữa nhưng được bầu là chủ tịch danh dự kiêm cố vấn, Tổng giám đốc kiêm chủ tịch HĐQT mới là ông Cao Tùng Lâm. Bà Nguyễn Thị Lan tiếp tục là Trưởng ban kiểm soát.

Nội dung phần trao đổi với nhà đầu tư

Hỏi: Báo cáo của ban lãnh đạo và HĐQT cho rằng năm 2011 sẽ là 1 năm khó khăn nhưng lại không nêu phương hướng phải làm gì trong năm khó khăn này. Trong khi đó, lợi nhuận trước thuế kế hoạch đặt ra chỉ có 32 tỷ, thấp hơn năm 2010, như vậy cổ tức năm 2011 chỉ có thể khoảng 13-14%, thấp hơn cả lãi suất tiền gửi ngân hàng? Công ty có nói có kế hoạch mở rộng từ xây lắp sang cả đầu tư, vậy nguồn vốn lấy từ đâu?

Trả lời:

Năm 2011, chi phí vật liệu xây dựng tăng bình quân 20%, chi phí lãi vay ngân hàng hiện đã là 18%, trong khi vay được còn là khó. Các chi phí này vẫn đang tiếp tục gia tăng từng ngày, nên ban lãnh đạo công ty khó có thể tính toán kĩ để đưa ra những con số cụ thể như những năm trước. Tuy nhiên, trong báo cáo ban lãnh đạo công ty đã nêu rõ một số kế hoạch trọng tâm như: duy trì mức doanh thu– lợi nhuận năm 2010, giảm 30% dư nợ vay ngân hàng, xây dựng hệ thống tổ chức hoàn thiện, tăng lương 150% cho công nhân… những kế hoạch này để đạt được là rất khó. Về cổ tức, thì công ty cam kết cổ tức sẽ không dưới 12%.

Về xây lắp, doanh thu xây lắp năm 2010 là 600 tỷ, năm 2011 phấn đấu đạt 700-800 tỷ, trong đó 50% (400 tỷ) là các dự án dở dang, và giá vật liệu xây dựng đã tăng vào đây hết. Như vậy nhiệm vụ của ban lãnh đạo là trong năm nay phải kí thêm hợp đồng mới trị giá khoảng 1000 tỷ, trong đó số thực hiện mới năm nay khoảng 300-400 tỷ nữa. Lĩnh vực xây dựng mọi năm kinh tế bình ổn thì lợi nhuận cũng chỉ 4-5%, riêng năm nay khó khăn dự kiến chỉ tầm 2.5%.

Về hoạt động đầu tư, hiện đang có 8 dự án công ty đang thực hiện đầu tư. Trong đó dự án CT2 đã bán hết căn hộ, năm 2010 hạch toán 15 tỷ, năm 2011 hạch toán trên 10 tỷ. Ngoài ra khu vực văn phòng thì chưa bán. Nếu tính cả các dự án bất động sản khác thì lợi nhuận gộp năm nay khoảng 45-47 tỉ. Một số dự án như Dự án X3 khởi công vào quý 3/2011 thì cũng phải đến 2012 mới hạch toán được, dự án Đồi Ngọc Tước thì phải năm 2012 mới khởi công. Trong điều kiện thị trường bất động sản ảm đạm như thế này, công ty phải tìm những dự án ở các tỉnh lẻ, với giá rẻ, hi vọng tính thanh khoản cao, dễ bán để đem lại lợi nhuận cho cổ đông.

Hỏi: Thị trường bất động sản năm 2011 được đánh giá là khó khăn. Vậy, công ty có kế hoạch vào thị trường tiếp hay không? Nếu có thì nguồn vốn sẽ lấy từ đâu?

Trả lời:

Để đầu tư bất động sản cần nguồn vốn rất lớn, trung bình phải từ 300-500 tỉ cũng chưa thấm vào đâu. Chỉ tính riêng việc nộp thuế đất khu đất 8000 m2 ở đường Phạm Hùng đã mất 300 tỉ. PHC hiện đang làm 7-8 dự án BĐS ở các địa phương để học hỏi kinh nghiệm, chờ thị trường tốt lên. Chứ trong điều kiện hiện nay, việc tăng vốn là rất khó. Nếu trong thời gian tới mà thị trường thuận lợi, PHC có thể sẽ phát hành trái phiếu để đầu tư cho các dự án bất động sản. Nếu phát hành trái phiếu chuyển đổi sẽ do hội đồng cổ đông thông qua, còn nếu là trái phiếu không chuyển đổi sẽ do Hội đồng quản trị thông qua.

Hỏi: Công ty có kế hoạch giảm dư nợ vay ngân hàng 30%. Vậy biện pháp giảm sẽ như thế nào, nguồn vốn lấy từ đâu trong khi hiện nay việc huy động vốn đang khó khăn như thế?

Trả lời:

Kế hoạch giảm dư nợ vay ngân hàng 30% sẽ tương đương khoảng 100 tỉ.

Có 2 biện pháp mà công ty sẽ thực hiện: Một là cơ cấu lại danh mục đầu tư để tăng vốn lưu động (khoảng 30 tỷ các căn hộ ở dự án Vũng Tàu Plaza và một số dự án nhỏ lẻ). Hai là PHC trong năm nay sẽ quyết liệt thu hồi nợ của khách hàng (khoảng 70 tỷ), trong đó có những khách hàng lớn như Sông Đà, Tổng công ty Xi măng.

Hỏi: Xin hỏi về kế hoạch dài hạn 5 năm 2011-2016 của công ty sẽ như thế nào?

Trả lời:

Năm nay sẽ bắt đầu nhiệm kì của HĐQT mới, nên kế hoạch này sẽ do HĐQT mới đưa ra. Tuy nhiên, phương hướng chung sẽ là: Nếu kinh tế thuận lợi, vốn điều lệ năm 2016 sẽ khoảng 300-500 tỷ, doanh thu sẽ khoảng 2500-3000 tỷ. Các hoạt động chính của công ty sẽ là: xây lắp là trọng tâm, đầu tư bất động sản để thu lợi nhuận và xây dựng hình ảnh thương hiệu, khai thác mỏ để phục vụ việc xây dựng. Ngoài ra năm 2016 sẽ có thêm hoạt động xuất khẩu lao động. Hiện công ty đang xin giấy phép cho hoạt động xuất khẩu lao động, chuẩn bị cho nhu cầu lao động phục vụ tái thiết ở Nhật Bản, Liby.

Hỏi: Theo kế hoạch, công ty sẽ phát hành 990,000 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo tỉ lệ 10:1. Tuy nhiên, hiện nay công ty đang có 100,000 cổ phiếu quỹ. Trong vòng 6 tháng kể từ khi mua lại, số cổ phiếu quỹ này đến nay đã có thể mua lại. Trong khi đó, việc phát hành thêm cổ phiếu mới còn phải qua nhiều bước nữa như xin phép UBCKNN, chốt danh sách cổ đông... Vậy, để đảm bảo quyền lợi cho cổ đông hiện hữu, tôi đề nghị công ty phát hành tròn 1 triệu cổ phiếu mới cho cổ đông hiện hữu.

Trả lời:

Sau khi thảo luận, ban lãnh đạo công ty đã nhất trí sẽ phát hành tròn 1 triệu cổ phiếu mới thay vì 990,000 cổ phiếu, ngay cả trong trường hợp công ty có bán kịp hay không bán kịp số cổ phiếu quỹ kia. Nếu không bán kịp cổ phiếu quỹ, ban lãnh đạo công ty sẽ mua nốt 10,000 cổ phiếu theo giá thị trường, để đảm bảo cho giá trị doanh nghiệp không bị giảm.

Nhận xét của người tham dự đại hội

Tham gia đại hội có 221 cổ đông, trong đó 56 cổ đông trực tiếp và 165 cổ đông ủy quyền. Số cổ đông tham gia tương ứng với 8,281,920 cổ phiếu, tức là 84% số cổ phiếu có quyền biểu quyết. Tỉ lệ tham dự khá cao đã thể hiện sự quan tâm nhất định của cổ đông đối với sự phát triển của công ty, trong đó có các cổ đông chiến lược như : Công ty tài chính dầu khí, công ty cổ phần chứng khoán Sài Gòn– Hà Nội, công ty cổ phần chứng khoán Bảo Việt, Công ty cổ phần phát triển nhà Bà Rịa– Vũng Tàu. PHC là một công ty xây dựng hiện có quy mô không lớn, có nguồn gốc tư nhân và nhận được sự đỡ đầu của công ty xây dựng Constrexim. Trong những năm qua, PHC đã chuyển từ thi công công nghiệp sang thi công dân dụng và đầu tư bất động sản. Tuy nhiên, khi tham dự họp, người viết cảm nhận rõ trong năm nay điều kiện kinh doanh với công ty sẽ rất không thuận lợi: Yếu tố lạm phát đẩy giá vật liệu lên cao nhưng nhiều hợp đồng đã kí từ trước nên việc điều chỉnh giá cũng khó khăn, việc thắt chặt tín dụng bất động sản và sự khó khăn chung của nền kinh tế làm cho việc tìm kiếm dự án mới gặp nhiều thách thức. PHC lại tham gia đầu tư bất động sản đúng vào lúc thị trường bất động sản gặp nhiều khó khăn. Mặc dù lãnh đạo công ty giải thích là định hướng của công ty là làm dự án ở các tỉnh lẻ để học hỏi kinh nghiệm, và là các dự án giá rẻ cho dễ bán nhưng theo người viết, thực chất đây là điểm bất lợi của công ty. Là một công ty nhỏ, lại tham gia thị trường muộn nên PHC không có được nhiều dự án ở vị trí tốt, vì thế triển vọng cho lĩnh vực đầu tư bất động sản sẽ không thật sự thuận lợi. Phần trao đổi với nhà đầu tư cũng không mấy sôi động, các câu hỏi chủ yếu đặt ra theo sự gợi ý ban đầu của cựu chủ tịch Nguyễn Quốc Hiệp và đều do các cổ đông chiến lược hỏi, không có sự tham gia của các cổ đông nhỏ lẻ bên ngoài công ty.