



CTD – Ghi chép gặp doanh nghiệp: Lợi nhuận nửa đầu năm ước tính tăng 120,5% so với kế hoạch

Chiều ngày 20/07/2023 chúng tôi có tham dự buổi gặp gỡ với CTCP xây dựng Coteccons (HOSE -CTD) và cập nhật một số thông tin như sau:

Chia sẻ của doanh nghiệp về bối cảnh thị trường xây dựng hiện tại

- ❖ Trong 6 tháng đầu năm, tình hình kinh tế vĩ mô trong nước có nhiều khó khăn, tăng trưởng GDP 6 tháng thấp chỉ đạt 3,72%, cách xa mục tiêu tăng trưởng 6,5% trong năm 2023. Cho nửa cuối năm, kỳ vọng những biện pháp hỗ trợ của chính phủ ở cả chính sách tài khóa và chính sách tiền tệ sẽ là những động lực giúp cho nền kinh tế giảm bớt khó khăn, kích thích tăng trưởng kinh tế.
- ❖ Thị trường BĐS nhìn chung chưa có dấu hiệu phục hồi rõ ràng, nhưng có sự tích cực ở phân khúc BĐS công nghiệp. Cụ thể, ở phân khúc BĐS dân dụng, lượng tiêu thụ đạt 3.740 giao dịch trong Q2/2023, đạt ~18% lượng cung mở bán mới. Đối với, phân khúc BĐS du lịch nghỉ dưỡng thì Q2/2023 chỉ có 17 dự án được mở bán với nguồn cung giảm mạnh hơn 90% svck. Trong 2 phân khúc này, có rất nhiều dự án đang chậm triển khai do chủ đầu tư thiếu dòng tiền. Tuy nhiên, sự tích cực đến từ phân khúc BĐS công nghiệp khi tỷ lệ lấp đầy của phân khúc này duy trì ở mức cao ~78% với giá thuê tăng nhẹ ~3% so với cuối năm 2022, nhờ nhu cầu cao của doanh nghiệp FDI.
- ❖ Mảng cơ sở hạ tầng với trọng tâm là các dự án đầu tư công là nguồn việc quan trọng cho các doanh nghiệp xây dựng như CTD, nhằm tìm kiếm thêm nguồn việc mới, trong bối cảnh ngành BĐS còn nhiều khó khăn.

Thông tin các dự án ký kết và thi công của doanh nghiệp

- ❖ Nửa đầu năm 2023, Unicon trúng thầu 12 dự án với giá trị gói thầu lên đến 3.360 tỷ đồng. Trong đó, Unicon tập trung thi công các dự án quy mô trung bình và đóng vai trò nhà thầu phụ hỗ trợ cho Coteccons trong các dự án Mega, được xây dựng theo mô hình fast-track. Theo mô hình này Coteccons sẽ nhận công việc theo tiến độ thi công theo từng giai đoạn dự án được chủ đầu tư giao. Điều này khác với việc ghi nhận toàn bộ giá trị gói thầu như của Unicons cũng như khác với việc ghi nhận giá trị việc làm ở giai đoạn trước năm 2022.
- ❖ Theo chia sẻ của CTD, khi triển khai xây dựng theo mô hình fast-track, công ty sẽ giảm thiểu được những rủi ro liên quan đến biến động của giá vật tư xây dựng, công nợ phải thu và tốc độ triển khai dự án nhờ vào việc thi công gói đầu giữa các hạng mục xây dựng.
- ❖ Về dự án sân bay Long Thành, phía doanh nghiệp chia sẻ đây là dự án quan trọng đối với Liên danh Hoa Lư. Các thành viên trong liên danh đã chuẩn bị rất kỹ lưỡng, từ những ngày đầu mở thầu để đưa ra hồ sơ chi tiết về kỹ thuật, quy trình an toàn, thời gian thi công và giá đấu thầu dự án. Các thành viên trong liên danh cũng tự tin về chất lượng, tiến độ và giá thi công khi tham gia thầu dự án này.

Số liệu ước tính KQKD Q2/2023

- ❖ Ước tính doanh thu quý 2 của CTD tăng 10,6% so với cùng kỳ đạt 3.628 tỷ đồng, LNST đạt 31 tỷ đồng so với lỗ 23,9 tỷ đồng cùng kỳ. Như vậy, lũy kế 6 tháng (hay theo niên độ tài chính mới) Coteccons ghi nhận doanh thu 6,760 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế đạt 53 tỷ đồng, hoàn thành 120,5% kế hoạch lợi nhuận của năm tài chính mới.
- ❖ Chi phí trích lập dự phòng trong Q2/2023 là 56 tỷ đồng, tương ứng 6 tháng CTD đã trích lập 68 tỷ đồng. Giá trị trích lập này vẫn nằm trong kế hoạch trích lập của 16 dự án phát sinh nợ cảnh báo từ giai đoạn trước năm 2020. Như vậy, 6 tháng cuối năm CTD còn phải trích lập khoảng 104 tỷ đồng trên kế hoạch trích lập 172 tỷ cho cả năm 2023. Theo chia sẻ, giá trị trích lập lũy kế cho cả năm 2023 gần như hoàn thành trên 98% giá trị trích lập cho 16 dự án tồn đọng. Như vậy, áp lực trích lập sẽ giảm đáng kể từ năm 2024 trở đi.
- ❖ Về hiệu quả hoạt động đã cho thấy sự cải thiện rõ rệt trong 6 tháng đầu năm 2023 và đang dần tiệm cận với kết quả đạt được trong thời kỳ đỉnh cao ở giai đoạn 2014-2017, cho dù quy mô doanh thu chỉ còn 1/2 so với giai đoạn này.
- ❖ Về dòng tiền (FCFF), trong Q1/2023 CTD phát sinh nghiệp vụ bao thanh toán (hợp đồng giữa 3 bên là chủ đầu tư – ngân hàng – công ty xây dựng), đây là nghiệp vụ đòi hỏi yêu cầu cao về các điều khoản liên quan đến tài sản đảm bảo, năng lực của chủ đầu tư và tính thanh khoản của dự án... điều này là một trong những động lực giúp dòng tiền của CTD tăng mạnh trong Q1/2023. Đến Q2/2023 dòng tiền dương hơn 600 tỷ đồng, dù hàng tồn kho và khoản phải thu (ước tính tăng hơn 3.000 tỷ đồng) tăng mạnh.

Phát triển bền vững theo chiến lược ESG

- ❖ Công ty nhận thấy, sau thời kỳ khó khăn của ngành BĐS, các chủ đầu tư rất quan tâm trong việc tìm kiếm các nhà thầu có năng lực tài chính vững mạnh để triển khai dự án. Nắm bắt được xu thế này, công ty đã tham gia đánh giá xếp hạng tín nhiệm với FiiinRating và được xếp hạng BBB. Theo chia sẻ, đây là mức xếp hạng khá tốt, minh chứng cho tình hình tài chính mạnh mẽ và năng lực của doanh nghiệp. Ở một số quốc gia như ở Ấn Độ, yêu cầu tối thiểu để dự thầu xây dựng dự án đòi hỏi doanh nghiệp phải thỏa tiêu chí xếp hạng từ BBB trở lên. Như vậy, đây là điều kiện quan trọng để CTD có thể dự thầu các dự án FDI trong tương lai.
- ❖ Coteccons kiên định với xu hướng phát triển bền vững và CTD coi đây là tiền đề để công ty phát triển theo 4 định hướng chiến lược được CEO nêu trong buổi ĐHCĐ vừa qua. Trong đó trọng tâm là các dự án EPC của các chủ đầu tư FDI. Theo chia sẻ, hiện tại công ty có 26 dự án đạt chứng chỉ Leed (chứng nhận cho các công trình xây dựng xanh). Ngoài ra, trong quá trình xây dựng công ty cũng chú trọng đến việc sử dụng các vật liệu EPD – vật liệu xây dựng có hàm lượng VOC thấp (hỗn hợp các chất hữu cơ độc hại bay trong không khí) và vật liệu có thể tái chế trong các dự án xây dựng (ví dụ: CTD sẽ tái chế ít nhất 75% lượng rác thải ở dự án Lego).
- ❖ Công ty thực hiện các quy tắc ứng xử trong kinh doanh như: (1) chống hối lộ, tham nhũng, (2) bình đẳng và chống phân biệt, (3) chống quấy rối tình dục và (4) nói không với sử dụng lao động chưa thành niên.

Thông tin về triển vọng việc làm của doanh nghiệp

- ❖ **Triển vọng việc làm:** Ngoài thông tin về khối lượng hợp đồng ký kết đã được đề cập trước đó. Ban lãnh đạo chia sẻ, tính tới 06/2023, tổng giá trị backlog chuyển tiếp sang năm tài chính 2024 (tức nửa cuối năm 2023) ước tính đạt trên 20.000 tỷ đồng. Hơn nữa, trong tương lai, việc áp dụng mô hình xây dựng fast-track (thực hiện gói đầu các giai đoạn của một dự án thay vì kí kết hợp đồng của toàn bộ dự án) sẽ giúp doanh thu ghi nhận đều đặn theo tiến độ backlog hoàn thành. CTD sẽ chủ động hơn trong việc thu hồi vốn của chủ đầu tư và thực thi các bước tiếp theo của dự án nếu đạt tiến độ yêu cầu của chủ đầu tư đề ra.
- ❖ **Cách phối hợp công việc của liên danh Hoa Lư:** Các thành viên liên danh kỳ vọng được chủ đầu tư và chính phủ trao niềm tin để thực hiện thi công đại dự án sân bay Long Thành. Đây là cơ hội để các doanh nghiệp trong nước đoàn kết, thay vì cạnh tranh giảm giá thì có thể gắn kết hơn, tích lũy được năng lực thi công vững vàng. Doanh nghiệp cho biết, trong lúc chờ kết quả dự án sân bay Long Thành, CTD đang chủ động tìm kiếm các dự án cơ sở hạ tầng mới nhằm nâng cao hồ sơ năng lực cho tương lai.
- ❖ **Dự án Ngọc Lục Bảo 68:** Hiện dự án không gặp phải vấn đề pháp lý nào và đang được triển khai nhanh chóng theo kế hoạch ban đầu. Hiện dự án đang trong giai đoạn đóng cọc và triển khai hoàn thiện nhà mẫu để thực hiện mở bán lần đầu vào 11/2023.
- ❖ **Hạch toán dự án Lego:** Theo chia sẻ của Kế toán trưởng, trong tháng 6 đầu năm công ty đã ghi nhận 250 tỷ đồng doanh thu từ dự án này. Hiện tiến độ của dự án đang được Coteccons triển khai nhanh chóng và công ty sẽ tích cực ghi nhận doanh thu của dự án trong thời gian tới.

Thông tin khác

- ❖ **Diễn biến công nợ quá hạn:** Trong bối cảnh ngành BĐS còn khó khăn, CTD đang tích cực đánh giá và chủ động trao đổi với chủ đầu tư và đưa ra các giải pháp để giải quyết công nợ phải thu. Đối với dự án thi công của các chủ đang gặp khó khăn về tài chính, CTD đã chủ động trích lập trước công nợ và tiếp tục bám sát để thu hồi các công nợ này. Qua đó, kế hoạch trích lập 104 tỷ đồng công nợ còn lại (cả năm 172 tỷ đồng) sẽ tiếp tục được thực hiện trong nửa cuối năm.
- ❖ **Thời gian nhận được tiền của chủ đầu tư khi hoàn thành các hạng mục dự án:** Hiện CTD triển khai thi công và thực hiện nghiệm thu dự án theo 2 cách i) theo tháng và ii) theo tiến độ (Lego được ghi nhận theo tiến độ). Đối với các dự án ghi nhận theo tiến độ, CTD chỉ ghi nhận doanh thu khi hoàn thành xong dự án. Do đó, khoản phải thu sẽ có mức tăng lớn trong các giai đoạn đầu thực hiện dự án của doanh nghiệp. Liên quan đến công nợ từ nghiệp vụ bao thanh toán, đối với các dự án ký kết hợp đồng bao thanh toán, khoản công nợ của công ty sẽ tăng và kéo dài đến khi chủ đầu tư thanh toán. Trên thực tế, dòng tiền đã được ngân hàng ứng trước trong thời gian chờ chủ đầu tư thanh toán. Chi phí của hợp đồng này được chủ đầu tư chịu.
- ❖ **Khoản nợ xấu phát sinh 350 tỷ đồng trên BCTC:** CTD chủ động tích cực trích lập nợ xấu theo thông tư 48. Đối với khoản nợ xấu phát sinh với giá trị 350 tỷ đồng trên BCTC (Q1/2023), CTD kì vọng có thể đàm phán với các chủ đầu tư để thu hồi công nợ, khi đó khoản nợ xấu này sẽ được xóa bỏ và ngừng trích lập dự phòng. Tích cực hơn có thể hoàn nhập dự phòng cho các khoản đã trích lập trước đó.

- ❖ **Hợp đồng hợp tác với Quốc Lộc Phát.** CTD và Quốc Lộc Phát (QLP) có mối quan hệ chặt chẽ không chỉ trong xây dựng mà còn hỗ trợ vốn. Với giá trị hợp tác còn lại là 350 tỷ, phía Quốc Lộc Phát đã đàm phán gia hạn hợp đồng từ Q2/2023 đến cuối năm. Ngược lại QLP sẽ bù đắp cho CTD một phần chi phí để duy trì hợp đồng. Thông tin về giai đoạn 4 dự án The Metropole Thủ Thiêm, BLĐ cho biết công ty đang làm việc với chủ đầu tư để triển khai gói thầu.
- ❖ **Chia thưởng cổ phiếu và nới room ngoại:** Phía doanh nghiệp chia sẻ, việc chia thưởng sẽ được tiến hành ngay sau khi hoàn thành thủ tục chương trình phát hành ESOP. Còn kế hoạch nới room ngoại, hiện CTD đang giải trình và bổ xung hồ sơ với ủy ban chứng khoán. Dự kiến sẽ được thực hiện sau khi chia thưởng cổ phiếu.
- ❖ **Tin đồn về các ưu đãi như giảm giá thầu để nhận được hợp đồng xây dựng:** CTD bác bỏ thông tin này và cho rằng CTD định hướng cạnh tranh lành mạnh, doanh nghiệp sẽ không hạ giá bán và hạ thấp vị thế cạnh tranh của mình. CTD không bắt chấp giảm giá thầu để lấy dự án, mà tuân thủ khung quản trị rủi ro, để tìm kiếm các chủ đầu tư có năng lực về tài chính để thực hiện dự án.
- ❖ **Giá trị tạm ứng khi nhận thầu dự án:** Theo chia sẻ, giá trị tạm ứng nhận được của chủ đầu tư thông thường từ 10-20% tổng giá trị dự án và CTD nhận được giá trị tạm ứng này vào thời điểm ký kết hợp đồng giữa hai bên.
- ❖ **Hợp đồng mua vật tư xây dựng với nhà cung cấp:** Công ty cho biết, đối với vật tư xây dựng thì thép và bê tông là hai vật liệu chiếm tỷ trọng cao trong tổng chi phí xây dựng. CTD có phòng ban chuyên thực hiện việc mua tập trung hai mặt hàng này. Là doanh nghiệp xây dựng lớn giúp CTD có lợi thế giá mua cạnh tranh hơn. Chia sẻ chi tiết hơn, BLĐ chia sẻ, đối với mặt hàng thép, công ty thường ký hợp đồng nguyên tắc, chi phí sẽ thay đổi tùy theo điều kiện giao hàng (VD như chi phí vận chuyển) và được báo giá để chủ động mua trước hoặc mua với giá thấp hơn giúp ổn định chi phí vật tư xây dựng. Còn đối mặt hàng bê tông, công ty thường ký hợp đồng mua với giá cố định cho cả dự án.
- ❖ **Kế hoạch huy động vốn từ cổ đông và nguồn nợ vay trong tương lai:** Hiện tại, doanh nghiệp đang phát hành trái phiếu và huy động khoản vay để đánh giá tính khả thi việc huy động vốn cho các đại dự án trong tương lai. Hơn nữa, việc chủ động huy động vốn này giúp doanh nghiệp bù đắp được dòng vốn bị thiếu trong thời gian ngắn. Trong tương lai, khi thực hiện các dự án lớn, công ty sẽ cân nhắc về nguồn huy động để triển khai xây dựng các dự án này.