

Ngày 06 tháng 01 năm 2009

Công ty Cổ phần Đầu tư Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà (HOSE : SJS)

Ngành: Bất Động Sản

Ngày thành lập: 08/08/2003

Website: <http://www.sudicosd.com>

Ngày niêm yết lần đầu: 06/07/2006

Email: info@sudicosd.com.vn



Business highlights

- Hoạt động chính:** Tư vấn, đầu tư, lập và thực hiện các dự án đầu tư xây dựng; kinh doanh nhà ở, khu đô thị và khu công nghiệp, thi công xây lắp các công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp, tư vấn thiết kế kỹ thuật, quy hoạch chi tiết khu đô thị và khu công nghiệp, kinh doanh bất động sản và các dịch vụ khác.
- Thị trường:** Hầu hết các dự án của SJS được thực hiện tại Hà Nội. Ngoài ra, SJS đã triển khai một số dự án ở các tỉnh khác như Hòa Bình, Quảng Ninh, và Đồng Nai, trong đó dự án khu đô thị mới Tiên Xuân ở Hòa Bình là dự án lớn nhất với tầm nhìn dài hạn về sự phát triển khu dân cư cho tới năm 2016.
- Dự án chính:** SJS đã thi công và đầu tư vào các dự án chính sau đây:

Dự án	Diện tích (ha)	Vốn	Quá trình (năm)
Khu đô thị mới Nam An Khánh (Hà Nội)	288,80	USDm 950	2004-2014
Khu đô thị mới Nam An Khánh mở rộng (Hà Nội)	33,68	VNDb 300	from 2007
Khu dân cư Long Tân – Sông Đà (Đồng Nai)	65,00	VNDb 296	2006-2010
Khu đô thị mới Tiên Xuân (Hòa Bình)	1.400,00	VNDb 6.905	2007-2016
Khu nghỉ dưỡng thiên nhiên Sông Đà – Ngọc Vũng (Quảng Ninh)	39,00	VNDb 248	2006-2010
Khu dân cư Văn La – Văn Khê (Hà Nội)	12,01	USDm 50	from 2007

- Cơ cấu cổ đông:** tại thời điểm 26/12/2008, cơ cấu chủ sở hữu của SJS như sau:

Cổ đông lớn	Số cổ phiếu nắm giữ	% sở hữu
Sở hữu nhà nước – ủy quyền bởi tập đoàn Sông Đà	14.520.300	36,3%
Deutsche Bank AG London	1.998.910	4,99%
Citi Group Global Market Ltd (CGML) & Citi Group Global Market Financial Products Ltd (CGMFP)	1.046.730	2,62%
Khác	22.434.060	55,89%

BC Lãi /lỗ (triệu VND)	(*) Q3 08	2007	2006
Doanh thu thuần	307.622	708.107	336.109
Lợi nhuận gộp	175.113	371.774	130.626
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	188.279	358.596	119.835
Lợi nhuận trước thuế	188.294	359.278	119.845
Lợi nhuận sau thuế	132.692	359.278	119.845

Bảng CĐKT (triệu VND)	(*) 30/09/2008	2007	2006
Tài sản ngắn hạn	280.941	440.661	287.471
TSCĐ và XDCB dở dang	867.182	798.138	592.696
Các khoản đầu tư dài hạn	345.045	308.310	55.711
Tài sản dài hạn khác	2.739	126	346
Tổng tài sản	1.495.907	1.547.235	936.224
Nợ ngắn hạn	278.793	244.319	220.448
Nợ dài hạn	30.404	31.987	173.082
Vốn chủ sở hữu (VCSH)	1.186.710	1.270.929	542.694
Tổng nguồn vốn	1.495.907	1.547.235	936.224

Các chỉ số tài chính	30/09/2008	2007	2006
Tăng trưởng			
Doanh thu thuần (%)	(**) -21,31	110,68	-11,08
Lợi nhuận thuần (%)	(**) -15,93	199,79	-31,20
Vốn chủ sở hữu (%)	(**) 10,76	134,19	21,88
Tổng tài sản (%)	(**) -6,15	65,26	16,61
Lợi nhuận gộp biên (%)	50,44	52,50	38,86
Lợi nhuận thuần biên (%)	46,59	50,74	35,66
ROA (%)	20,69	28,93	13,78
ROE (%)	28,31	39,62	24,26
EPS cơ bản (đồng)	8.005	12.796	23.969
Tỷ lệ TT hiện hành (x)	1,01	1,80	1,30
Tổng nợ/VCSH (x)	0,26	0,22	0,73

(*) Nguồn: BCTC chưa kiểm toán của SJS cho quý 3/08

(**) So sánh với cùng kỳ năm trước

Các số liệu thị trường tại ngày 06/01/2008

GT vốn hóa TT (tỷ VND)	2.007,38	Giá hiện tại (VND)	56.000
KLGD bq 30 ngày (CP)	283.891	Giá cao nhất 52 tuần	252.000
SLOP đang lưu hành (triệu CP)	39,75	Giá thấp nhất 52 tuần	41.600
Vốn điều lệ (tỷ VND)	400	P/E 4 quý gần nhất (x)	7,00
EPS điều chỉnh (VND)	8.005	P/B (x)	1,88
Lãi cổ tức (%)	3,57	Sở hữu nước ngoài	28,58

Các doanh nghiệp so sánh tại ngày 06/01/2008

Mã chứng khoán	TDH	NTL	LCG
GT vốn hoá TT (tỷ VND)	700,43	551,50	508,57
P/E 4 quý gần nhất (x)	6,14	3,98	4,12
P/B (x)	0,92	2,84	1,19
Lãi cổ tức (%)	3,02	0,00	0,00
ROA (%)	10,85	23,11	24,27
ROE (%)	16,42	72,88	36,90
EPS điều chỉnh (đồng)	5,387	9,332	10.061
LN gộp biên (%)	48,13	49,15	22,66
LN thuần biên (%)	33,82	33,64	24,75
Tỷ lệ TT hiện hành (x)	2,29	1,31	2,86
Tổng nợ /VCSH (x)	0,61	2,87	0,41
Sở hữu nước ngoài (%)	36,91	13,29	27,72

Phân tích tài chính

- Mục tiêu doanh thu của SJS trong năm 2008 là 1.285 tỷ đồng, tuy nhiên tổng doanh số thực hiện trong ba quý đầu chỉ đạt 307.6 tỷ, tương đương 24% kế hoạch. Con số này chủ yếu có được từ việc chuyển nhượng quyền sở hữu 50.000 m2 đất dự án Nam An Khánh. Giá trị của hợp đồng kinh tế này vào khoảng 735.5 tỷ đồng và có thể được ghi nhận dần dần vào doanh thu tương ứng với tiến độ chuyển giao đất từ SJS cho công ty Sotraco. Tuy nhiên, trong trường hợp hoàn tất hợp đồng, mục tiêu doanh thu vẫn khó có thể hoàn thành.
- Song song với doanh thu, lợi nhuận lũy kế trong khoảng thời gian này vào khoảng 133 tỷ đồng, đạt 26.2% kế hoạch đề ra. Thu nhập tài chính 23.3 tỷ đồng trên tổng lợi nhuận trước thuế chủ yếu có từ sự việc hiện thực hóa lợi nhuận 500.000 cổ phiếu VIS và các cổ phiếu khác với chi phí tương đương với giá danh nghĩa in trên chứng khoán.
- Do đặc thù của ngành bất động sản, doanh thu và lợi nhuận thường được ghi nhận chủ yếu vào cuối năm tài chính. Theo dữ liệu lịch sử, lợi nhuận trước thuế trong quý 4 thường cao hơn rất nhiều so với 3 quý đầu năm. Vì vậy, chúng tôi tin rằng SJS sẽ tập trung lợi nhuận của công ty vào quý 4/ 2008 với nguồn thu chủ yếu từ giá trị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên.
- ROA và ROE từ lợi nhuận lũy kế 4 quý gần nhất thấp hơn so với năm 2007 bắt nguồn xu thế suy giảm của ngành bất động sản trong 3 quý đầu năm, đặc biệt trong quý 2 với kết quả kinh doanh thấp 1.9 tỷ đồng lợi nhuận sau thuế. So với các công ty trong ngành như TDH, NTL và LCG, ROA và ROE của SJS đang ở mức trung bình; tuy nhiên với quy mô lớn so với các doanh nghiệp niêm yết còn lại, SJS được đánh giá là có nguồn tiền mặt ổn định từ những dự án lớn và tiềm năng. Dự án Nam An Khánh và Tiên Xuân là 2 dự án chiến lược của công ty trong dài hạn với chi phí đầu tư lớn hơn nhiều so với năng lực vốn của Công ty. Tiềm năng từ những dự án này có thể đảm bảo cho công ty tránh được những vấn đề khiến Công ty ngừng hoạt động trong ngắn hạn, bất kể sự rớt giá liên tục của ngành bất động sản trong năm 2009.

Người phân tích: Nguyễn Trường Sơn – SonNT2@fpts.com.vn

Để biết thêm thông tin chi tiết về mã cổ phiếu này, vui lòng truy cập trang web Ezsearch của chúng tôi tại địa chỉ <http://ezsearch.fpts.com.vn>

Tuyên bố miễn trách nhiệm

Các thông tin và nhận định trong báo cáo này được cung cấp bởi FPTTS dựa vào các nguồn thông tin mà FPTTS coi là đáng tin cậy, có sẵn và mang tính hợp pháp, Tuy nhiên, chúng tôi không đảm bảo tính chính xác hay đầy đủ của các thông tin này,

Nhà đầu tư sử dụng báo cáo này cần lưu ý rằng các nhận định trong báo cáo này mang tính chất chủ quan của chuyên viên phân tích FPTTS, Nhà đầu tư sử dụng báo cáo này tự chịu trách nhiệm về quyết định của mình,

FPTTS có thể dựa vào các thông tin trong báo cáo này và các thông tin khác để ra quyết định đầu tư của mình mà không bị phụ thuộc vào bất kì ràng buộc nào về mặt pháp lý đối với các thông tin đưa ra,

Các thông tin có liên quan đến các chứng khoán khác hoặc các thông tin chi tiết liên quan đến cổ phiếu này có thể được xem tại <http://ezsearch.fpts.com.vn> hoặc sẽ được cung cấp khi có yêu cầu chính thức,

Bản quyền © 2008 Công ty chứng khoán FPT

Công ty Cổ phần Chứng khoán FPT

Trụ sở chính

Tầng 2 – Tòa nhà 71 Nguyễn Chí Thanh
Quận Đống Đa - Hà Nội - Việt Nam
ĐT: (84,4) 3 773 7070 / 271 7171
Fax: (84,4) 3 773 9058

Công ty Cổ phần Chứng khoán FPT

Chi nhánh Tp, Hồ Chí Minh

31 Nguyễn Công Trứ- Phường Nguyễn Thái Bình
Quận 1 - Tp, Hồ Chí Minh - Việt Nam
ĐT: (84,8) 6 290 8686
Fax: (84,8) 6 291 0607