

Thông tin cơ bản

Ngày cổ phần hóa	08/07/2003
Ngày niêm yết	06/07/2006
Trụ sở chính	Tầng 7 tòa nhà Tổng Công ty Sông Đà, đường PHẠM Hùng, Từ Liêm, Hà Nội.
Điện Thoại	(+084) 768 4504
Fax	(+084) 768 4029
Website	www.sudicod.com.vn
Email	info@sudicod.com

Lĩnh vực kinh doanh 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.
- Kinh doanh và khai thác các dịch vụ về nhà ở, khu đô thị và khu công nghiệp.
- Thi công xây lắp các công trình dân dụng và công nghiệp.
- Tư vấn thiết kế kỹ thuật, quy hoạch chi tiết khu đô thị và khu công nghiệp, tư vấn thiết kế công trình dân dụng, công nghiệp.
- Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng, thiết kế nội thất.
- Kinh doanh bất động sản và các dịch vụ khác.
- Kinh doanh dịch vụ khách sạn, nhà hàng.
- Kinh doanh xuất nhập khẩu thiết bị máy móc.

Chiến lược kinh doanh

- Với mục tiêu chiếm lĩnh thị trường phát triển trên phạm vi toàn quốc, SJS đẩy mạnh thực hiện các dự án đầu tư thiết kế, quy hoạch các khu dân cư, khu đô thị, khu công nghiệp trải rộng trên cả ba miền bao gồm: (1) Miền Bắc: Các khu thuộc Hà Nội, Thái Bình, Vĩnh phúc, Quảng Ninh, Hưng Yên, Hòa Bình, Hà Tây ...(2) Miền Trung: Các khu thuộc Hà Tĩnh, Nghệ An, Huế, Đà Nẵng, Khánh Hòa, Quảng Nam, Buôn Mê Thuột ...(3) Miền Nam: Các khu thuộc Sài Gòn, Đồng Nai, Vĩnh Long, Cần Thơ, Long Xuyên
- Không những đầu tư phát triển các đô thị, khu công nghiệp trong cả nước, SJS còn tập trung vào việc tham gia thị trường chứng khoán, đầu tư tài chính, bảo hiểm, du lịch và phát triển các nguồn đầu tư mạo hiểm khác.

Báo cáo Lãi /Lỗ (Triệu VND)	2008*	2007	2006	2005
Doanh thu thuần	422.264	769.298	336.109	378.088
Lợi nhuận gộp	254.722	337.592	130.626	178.765
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	247.917	323.042	119.835	174.152
Lợi nhuận từ HĐ khác	27	21.695	10	42
Lợi nhuận trước thuế	247.932	344.737	119.845	174.194
Lợi nhuận sau thuế	175.122	344.737	119.845	174.194
Bảng cân đối kế toán	2008*	2007	2006	2005
Tài sản ngắn hạn	328.783	440.66	287.471	383.041
Tài sản dài hạn	1.352.330	1.106.573	648.752	419.810
Tổng tài sản	1.681.113	1.547.233	936.223	802.851
Nợ ngắn hạn	270.110	244.318	220.448	307.348
Nợ dài hạn	166.904	31.987	173.082	50.223
Vốn chủ sở hữu	1.244.099	1.270.928	542.693	445.280
Tổng nguồn vốn	1.681.113	1.547.233	936.223	802.851
Các hệ số tài chính	2008*	2007	2006	2005
Tăng trưởng Doanh thu thuần (%)	-45,11	128,88	-11,10	N/A
Lợi nhuận thuần (%)	-49,20	187,65	-31,20	N/A
Vốn chủ sở hữu (%)	-2,11	134,19	21,88	N/A
Tổng tài sản (%)	8,65	62,05	16,61	N/A
Lợi nhuận gộp biên (%)	60,32	43,88	38,86	47,28
Lợi nhuận thuần biên (%)	41,47	44,81	35,66	46,07
ROA (%)	10,42	28,1	13,78	21,70
ROE (%)	14,08	38,02	24,26	39,12
EPS cơ bản (VND)	4.378	14.395	23.969	N/A
Hệ số thanh toán nợ hiện hành (x)	1,22	1,8	1,30	1,07
Tổng nợ/ vốn chủ sở hữu (x)	0,35	0,22	0,73	0,92

Các số liệu thị trường tại ngày 24/03/2009

Giá trị vốn hóa thị trường (Tỷ đồng)	1.983,53	Giá hiện hành (đồng)	49.900
Khối lượng giao dịch bình quân 30 ngày	38.974	Giá cao nhất 52 tuần	137.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành (triệu CP)	39,75	Giá thấp nhất 52 tuần	41.600
Vốn điều lệ (Tỷ đồng)	397,50	P/E	11,37
EPS điều chỉnh (đồng)	4.390	P/B	1,59
Tỷ suất lợi nhuận cổ tức (%)	3,00	Tỷ lệ nắm giữ của NĐT nước ngoài (%)	24,88

So sánh với một số doanh nghiệp trong ngành

Mã chứng khoán	TDH	ITA	KBC
Giá trị vốn hoá thị trường (tỷ đồng)	819,24	2.803,76	4.580,40
P/E 4 quý gần nhất (x)	4,68	9,13	17,09
P/B 4 quý gần nhất (x)	1,05	0,61	1,75
Tỷ lệ cổ tức/mệnh giá (%)	15	N/A	N/A
ROA (%)	10,95	4,89	6,34
ROE (%)	12,72	6,72	10,23
Lợi nhuận thuần biên (%)	35	29	36
Tổng nợ /Vốn chủ sở hữu (x)	0,41	0,37	0,61
Hệ số thanh toán hiện hành (x)	3,25	1,72	1,19

Nhận xét

- Doanh thu SJS chủ yếu có từ kinh doanh và khai thác các dịch vụ về nhà và khu đô thị. Chỉ khi các dự án đầu tư xây dựng được hoàn thành và triển khai kinh doanh mới có sự đóng góp vào doanh thu và lợi nhuận cho công ty. Chính vì đặc thù này, doanh thu và lợi nhuận của SJS khá biến động sau mỗi năm kinh doanh. SJS do tiền thân là doanh nghiệp vốn nhà nước, nên luôn nhận được sự ưu ái từ chính phủ, hiện nay SJS đang là chủ dự án nhiều dự án khu đô thị trọng tâm của cả nước, cho thấy tiềm năng tăng trưởng của SJS trong dài hạn còn rất lớn.
- Tình hình kinh doanh trong năm 2008 ghi nhận sự sụt giảm đáng kể so với các năm trước do thị trường bất động sản đóng băng sau một thời gian dài tăng trưởng nóng dẫn đến doanh thu và lợi nhuận của SJS giảm mạnh. Cụ thể doanh thu và lợi nhuận trước thuế của công ty lần lượt chỉ đạt 24% và 38% so với kế hoạch đề ra trước đó. Thị trường bất động sản giảm sút trong năm 2008 nên SJS phải giảm giá hàng bán, điều này khiến khoản giảm trừ tăng mạnh. Ngoài ra việc chi phí tài chính tăng đột biến trong năm này cũng đã ảnh hưởng đến lợi nhuận cả năm của công ty. Năm 2008, SJS đã mạnh dạn thay đổi chiến lược kinh doanh của mình, thay vì xây dựng hoàn thiện các dự án của mình sau đó bán lại hoặc cho thuê như các năm trước, SJS lại chọn phương án chuyển nhượng cho bên thứ 3, trong đó SJS chỉ phụ trách phần cơ sở hạ tầng (gồm điện, đường và hệ thống cấp thoát nước...). Quyết định này đã giúp SJS giảm thiểu đáng kể rủi ro nhất là khi mà tình hình BĐS khó khăn, nguồn vốn tín dụng khó tiếp cận và giá vật liệu xây dựng biến động khó đoán. Trọng tâm là chuyển nhượng 5HA ở khu đô thị NAM AN KHÁNH cho SOTRACO với trị giá hợp đồng là gần 735 tỉ, chiếm tương đương 70% doanh thu của SJS trong năm 2008. Hợp đồng này được thanh toán thành năm giai đoạn tập trung hầu hết trong quý IV năm 2008. SJS hoàn toàn có thể thanh toán toàn bộ hợp đồng này trong năm 2008, tuy nhiên chỉ hơn 50% giá trị hợp đồng được ghi nhận, do đó phần còn lại sẽ được hoạch toán sang thành doanh thu năm 2009. Dự đoán tình hình kinh doanh quý I của SJS sắp tới khá khả quan, điều này sẽ phản ánh qua giá cổ phiếu của SJS trong thời gian sắp tới.
- Ngành đầu tư xây dựng là một trong những ngành có tỷ suất sinh lợi rất cao, thu hút nhiều doanh nghiệp tham gia, đồng nghĩa sự cạnh tranh ngày càng trở nên gay gắt hơn. Tỷ số ROA và ROE của SJS giảm đáng kể trong năm 2008, tuy nhiên vẫn giữ ở mức cao hơn so với nhiều doanh nghiệp cùng ngành.
- Năm 2009, tiếp tục sẽ là một năm đầy sóng gió đối với thị trường bất động sản Việt Nam, song một số doanh nghiệp trong ngành vẫn có triển vọng tăng trưởng lợi nhuận bởi nhu cầu nhà ở vẫn ở mức cao, đặc biệt nhà ở mức trung bình. Bên cạnh đó, lãi suất cho vay xuống mức thấp cộng với vật liệu xây dựng giảm giá sẽ giúp nhiều doanh nghiệp cải thiện được tỷ suất lợi nhuận. Chưa kể, một phần lớn nguồn vốn FDI tiếp tục giải ngân trong năm này, trong đó đa phần tập trung vào bất động sản, góp phần giúp thị trường trở nên sôi động.
- Các khoản nợ dài hạn tăng đột biến trong năm 2008, nâng tổng nợ công ty đáng kể trong đó nguồn vốn chủ sở hữu giảm nhẹ khiến hệ số nợ trên vốn chủ sở hữu của SJS tăng từ mức 0,22 năm 2007 lên 0,35 trong năm 2008.. Dự kiến tỷ lệ nợ của SJS trong năm 2009 tiếp tục tăng cao nhờ được ngân hàng nhà nước hỗ trợ lãi suất vay, lợi ích từ đòn bẩy nợ sẽ được SJS tận dụng đáng kể trong năm 2009.

Các dự án quan trọng

- Dự án Khu đô thị mới Mỹ Đình – Mễ Trì, với tổng vốn đầu tư 4.500 tỷ đồng.
- Dự án khu đô thị mới Tiến Xuân, tổng vốn đầu tư 6.905 tỷ đồng, dự kiến được hoàn thành vào năm 2013.
- Dự án khu đô thị dọc đường Phan Đình Phùng kéo dài – Thành phố Hà Tĩnh.

Năm 2008 hoàn thành công tác chuẩn bị đầu tư dự án và bắt đầu triển khai đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật.

- Dự án khu dân cư bắc đường Trần Hưng Đạo – Hòa Bình, vốn đầu tư 148 tỷ, đã được hoàn thành và trong giai đoạn triển khai đầu tư và hoàn thành kinh doanh.
- Dự án Khách sạn Sông Đà – Hạ Long, giá trị dự án 172 tỷ đồng, xong giai đoạn xây dựng, chuẩn bị được đưa vào khai thác.
- Dự án khu du lịch sinh thái sông Đà – Ngọc Vũng, có giá trị 248 tỷ đồng, dự kiến hoàn thành vào năm 2010.
- Đồng thời, công ty cũng tích cực tăng cường phát triển một số dự án mới: Dự án Khu du lịch Long Sơn – Suối nước tại Mũi né – Phan Thiết, Dự án khu đô thị Đại Áng – Thanh Trì – Hà Nội, khu du lịch sinh thái và Đô thị tại đảo Phú Quốc....

Nguồn: Báo cáo tài chính của SJS; Thomsonreuters

(*) báo cáo tài chính chưa được kiểm toán

Nguyễn Thành Lộc – Phòng Phân tích Đầu tư. Công ty Chứng Khoán BETA

Điện thoại (84-8) 826 8999 / Số máy lẻ: 952; Email: loc.nt@bsi.com.vn

Tuyên bố miễn trách nhiệm

Báo cáo này được viết và phát hành bởi BETA. Các thông tin trong báo cáo được BETA xem là đáng tin cậy và dựa trên các nguồn thông tin đã công bố ra công chúng và mang tính hợp pháp, Tuy nhiên chúng tôi không chịu trách nhiệm về tính đầy đủ và độ chính xác của những thông tin trong báo cáo này. Các ý kiến, dự báo chỉ thể hiện quan điểm của người viết tại thời điểm phát hành.

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 BETA. Nhà đầu tư sử dụng báo cáo này tự chịu trách nhiệm về quyết định của mình.

Bản quyền © 2008 Công ty CP chứng khoán BETA

Địa chỉ: Số 16 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4, TP,HCM
Tel: (08) 8268 999
Fax: (08) 9434816 – 9434916
Website www.bsi.com.vn