

# 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](mailto:info@sudicosd.com.vn)



## Hoạt động kinh doanh

- 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 Tiến 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. Tuy nhiên cho đến nay, giá trị cốt lõi của SJS chủ yếu dựa vào tiềm năng dự án khu đô thị Nam An Khánh với quỹ đất lớn và khả năng bán được giá cao.
- 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 Tiến 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

- Định hướng đầu tư:** Trong thời gian tới, SJS định hướng đầu tư sang các mảng khác như: 1/ góp vốn thành lập công ty đầu tư Hud Caribe với số vốn 300 tỷ đầu tư xây dựng một số dự án khách sạn ở Cuba; 2/ SJS cùng một số cổ đông khác góp vốn thành lập trung tâm y tế quốc tế với số vốn 500 tỷ nằm trong khuôn viên Bệnh viện Bạch Mai; 3/ Đầu tư xây dựng Khu du lịch sinh thái Đảo Ngọc Vũng (thời gian thuê đất 49 năm) và phát triển hệ thống khách sạn Sông Đà Hạ Long và khu biệt thự gần cầu Bãi Cháy tỉnh Quảng Ninh. Định hướng đầu tư này sẽ được đề xuất trong kỳ họp đại hội cổ đông sắp tới.

BC Lãi /lỗ (triệu VND)	2008	2007	2006
Doanh thu thuần	422.264	708.107	336.109
Lợi nhuận gộp	254.722	371.774	130.626
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	247.918	358.596	119.835
Lợi nhuận trước thuế	247.933	359.278	119.845
Lợi nhuận sau thuế	175.122	359.278	119.845

Bảng CĐKT (triệu VND)	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
Tài sản ngắn hạn	328.783	440.661	287.471
TSCĐ và XDCB dở dang	1.025.169	798.138	592.696
Các khoản đầu tư dài hạn	327.018	308.310	55.711
Tài sản dài hạn khác	144	126	346
<b>Tổng tài sản</b>	<b>1.681.114</b>	<b>1.547.235</b>	<b>936.224</b>
Nợ ngắn hạn	270.110	244.318	220.448
Nợ dài hạn	166.904	31.987	173.082
Vốn chủ sở hữu (VCSH)	1.244.100	1.270.929	542.694
<b>Tổng nguồn vốn</b>	<b>1.681.114</b>	<b>1.547.235</b>	<b>936.224</b>

Các chỉ số tài chính	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
Tăng trưởng			
Doanh thu thuần (%)	-40,37	110,68	-11,08
Lợi nhuận thuần (%)	-51,26	199,78	-31,20
Vốn chủ sở hữu (%)	-2,11	134,19	21,88
Tổng tài sản (%)	8,65	65,26	16,61
Lợi nhuận gộp biên (%)	60,32	52,50	38,86
Lợi nhuận thuần biên (%)	41,47	50,74	35,66
ROA (%)	10,85	28,93	13,78
ROE (%)	13,93	39,62	24,26
EPS cơ bản (đồng)	4.393	-	-
Tỷ lệ TT hiện hành (x)	1,22	1,80	1,30
Tổng nợ/VCSH (x)	0,35	0,22	0,73

## Các số liệu thị trường tại ngày 07/04/2009

GT vốn hóa TT (tỷ VND)	2.245,9	Giá hiện tại (VND)	56.500
KLGD bq 30 ngày (CP)	110.906	Giá cao nhất 52 tuần	137.000
SLCP đang lưu hành (triệu CP)	39,75	Giá thấp nhất 52 tuần	41.600
Vốn điều lệ (tỷ VND)	398	P/E 4 quý gần nhất (x)	12,86
EPS điều chỉnh (VND)	4.393	P/B (x)	1,81
Lãi cổ tức (%)	3,54	Sở hữu nước ngoài	31,45%

## Các doanh nghiệp so sánh tại ngày 07/04/2009

Mã chứng khoán	TDH	NTL	ITA
GT vốn hoá TT (tỷ VND)	1.065,60	633,09	4.198,54
P/E 4 quý gần nhất (x)	5,18	6,44	12,67
P/B (x)	1,06	2,13	0,91
Lãi cổ tức (%)	2,25	6,44	-
ROA (%)	16,68	11,93	5,76
ROE (%)	24,14	33,40	8,01
EPS điều chỉnh (đồng)	8.568	6.021	2.439
LN gộp biên (%)	52,02	41,98	38,75
LN thuần biên (%)	35,37	22,67	28,79
Tỷ lệ TT hiện hành (x)	3,50	1,39	1,72
Tổng nợ /VCSH (x)	0,41	2,35	0,37
Sở hữu nước ngoài (%)	44,86	13,68	30,57

## 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 năm 2008 chỉ đạt 422 tỷ đồng (đạt 32% so với kế hoạch). Doanh thu 2008 chủ yếu từ dự án Nam An Khánh với giá trị chuyển nhượng cho Sotraco 224 tỷ đồng. Tổng giá trị hợp đồng này là 735,5 tỷ đồng, phần còn lại sẽ được hạch toán vào doanh thu năm 2009. Trong năm nay, khả năng SJS tiếp tục bán một phần dự án Nam An Khánh với mức giá tối thiểu 14,2 triệu/m<sup>2</sup> cho các doanh nghiệp trong cùng dòng họ SDx, tuy nhiên SJS chưa công bố cụ thể quy mô và giá trị của hợp đồng này. Việc đẩy phần còn lại doanh thu và lợi nhuận từ Sotraco cho thấy Ban quản trị của SJS đã tận dụng tối đa việc hưởng lợi từ việc giảm và giãn thuế thu nhập năm 2009. Đây cũng là lý do tại sao doanh thu năm 2008, Ban Quản trị SJS chỉ duy trì ở mức thấp như vậy.
- Song song với doanh thu, lợi nhuận lũy kế trong năm 2008 đạt 175 tỷ đồng, đạt 26,2% kế hoạch đề ra. Thu nhập tài chính 51.74 tỷ đồng trên tổng lợi nhuận trước thuế chủ yếu từ sự 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.
- 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 năm 2008, 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 dự án Nam An Khánh trong dài hạn với chi phí đầu tư lớn hơn nhiều so với năng lực vốn của Công ty. Tiềm năng từ dự án này có thể đảm bảo cho công ty tránh được những vấn đề ảnh hưởng tới hoạt động của Công ty trong ngắn hạn, bất kể sự rớt giá liên tục của ngành bất động sản trong năm 2009.

**Chuyên viên phân tích:** Lê Thị Bích Hằng – [HangLTB@fpts.com.vn](mailto:HangLTB@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 FPTS dựa vào các nguồn thông tin mà FPTS 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 FPTS, Nhà đầu tư sử dụng báo cáo này tự chịu trách nhiệm về quyết định của mình,

FPTS 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