



**SZL**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH**



**Ngày 21 tháng 11 năm 2008**



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

### TỔNG QUAN

#### Một số nét chính

- Quý III/2008, SZL đạt 81,2 tỷ đồng doanh thu, 40 tỷ đồng lợi nhuận trước thuế. Doanh thu và lợi nhuận quý III/2008 tăng mạnh so với quý II/2008 do diện tích cho thuê đất KCN và giá cho thuê đất bình quân tăng<sup>1</sup>.
- Ngày 10/10/2008, SZL đăng ký mua lại 600.000 cổ phiếu làm cổ phiếu quỹ<sup>2</sup>.

#### Các dự án Bất động sản

- Khu công nghiệp Long Thành** rộng 488 ha, diện tích đất công nghiệp có thể cho thuê 282,74 ha, SZL đã cho thuê 193,8 ha, chiếm 68,5% diện tích đất có thể cho thuê.
- Khu dân cư Phước Lai** rộng 8.155 m<sup>2</sup>, diện tích đất ở 6.343 m<sup>2</sup>, bao gồm 27 nhà biệt thự đã được SZL bán hết.
- Khu dân cư Trảng Bom** rộng 1,45 ha, diện tích đất ở 11.318 m<sup>2</sup>, bao gồm 69 nhà liên kế và 20 nhà biệt thự. Hết quý I/2008, SZL đã bán 68 nhà liên kế.
- Khu dân cư Tam An** rộng 35,7 ha, diện tích đất ở 18,5 ha. SZL đã hoàn thành đền bù GPMB toàn bộ khu dân cư, đang tiếp tục đẩy mạnh xây dựng và kinh doanh dự án này.
- Khu dân cư An Bình II** rộng 7.218 m<sup>2</sup>, diện tích đất ở 4.385 m<sup>2</sup>, bao gồm 48 nhà liên kế. Hết quý I/2008 SZL đã bán 24 nhà liên kế.
- Khu dân cư An Hòa (S1)** gồm 23 nhà liên kế xây dựng sẵn được SZL mua để bán lại. SZL đã hoàn tất việc bán lại toàn bộ 23 nhà.

#### Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

- Toàn bộ số dư các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn của SZL tại thời điểm cuối tháng 9/2008 là tiền gửi ngân hàng có thời hạn 04-06 tháng, SZL không tham gia đầu tư tài chính ngắn hạn vào thị trường chứng khoán.

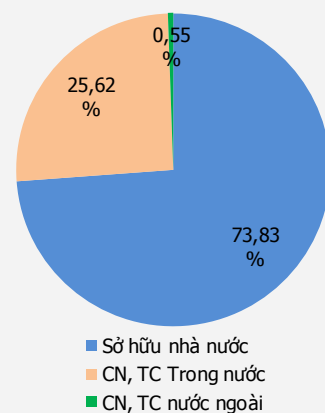
#### Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

- SZL tham gia góp vốn đầu tư thành lập Công ty CP Dịch vụ Sonadezi, mức vốn góp 2,5 tỷ đồng, chiếm 5% vốn điều lệ.
- SZL tham gia góp vốn đầu tư thành lập Công ty CP Sonadezi Châu Đức, mức vốn góp 70 tỷ đồng, chiếm 10% vốn điều lệ. Công ty CP Sonadezi Châu Đức là chủ đầu tư dự án Đầu tư kinh doanh hạ tầng KCN-KĐT Châu Đức với tổng diện tích 2.200 ha (1.550 ha đất công nghiệp, 210 ha đất dân cư, 440 ha đất dịch vụ) với tổng mức đầu tư 200 triệu USD.
- SZL tham gia góp vốn vào Công ty CP Xây dựng Sonadezi với số lượng 700.000 cổ phiếu, giá mua 35.000 đồng/CP. Tỷ lệ sở hữu của SZL tại Công ty CP Xây dựng Sonadezi là 22,5%.

#### Thông tin cơ bản

Vốn điều lệ (VND):	100.000.000.000
Ngày giao dịch đầu tiên	09/09/2008
Số lượng CP niêm yết:	10.000.000
Giá trị thị trường (20/11/2008) (VND):	595.000.000.000
Giá cao nhất 52 tuần:	84.000 <sup>3</sup>
Giá thấp nhất 52 tuần:	46.600 <sup>4</sup>
P/E:	6,18 <sup>5</sup>
Giá trị sổ sách mỗi CP:	24.416 <sup>6</sup>

#### Cơ cấu sở hữu<sup>5</sup> (20/11/2008)



#### Chỉ số tài chính cơ bản

	2006	2007
KN thanh toán ngắn hạn	0,84	0,99
KN thanh toán nhanh	0,59	0,81
Nợ/ VCSH	2,25	1,95
Tỷ suất lợi nhuận gộp	23,2%	31,0%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế	19,5%	27,4%
ROA	14,2%	13,1%
ROE	43,6%	40,4%

Nguồn: KLS

<sup>1</sup> <http://www.hsx.vn/hsx/Modules/News/NewsDetail.aspx?id=22772>

<sup>2</sup> <http://www.hsx.vn/hsx/Modules/News/NewsDetail.aspx?id=22399>

<sup>3</sup> Ngày 09/09/2008

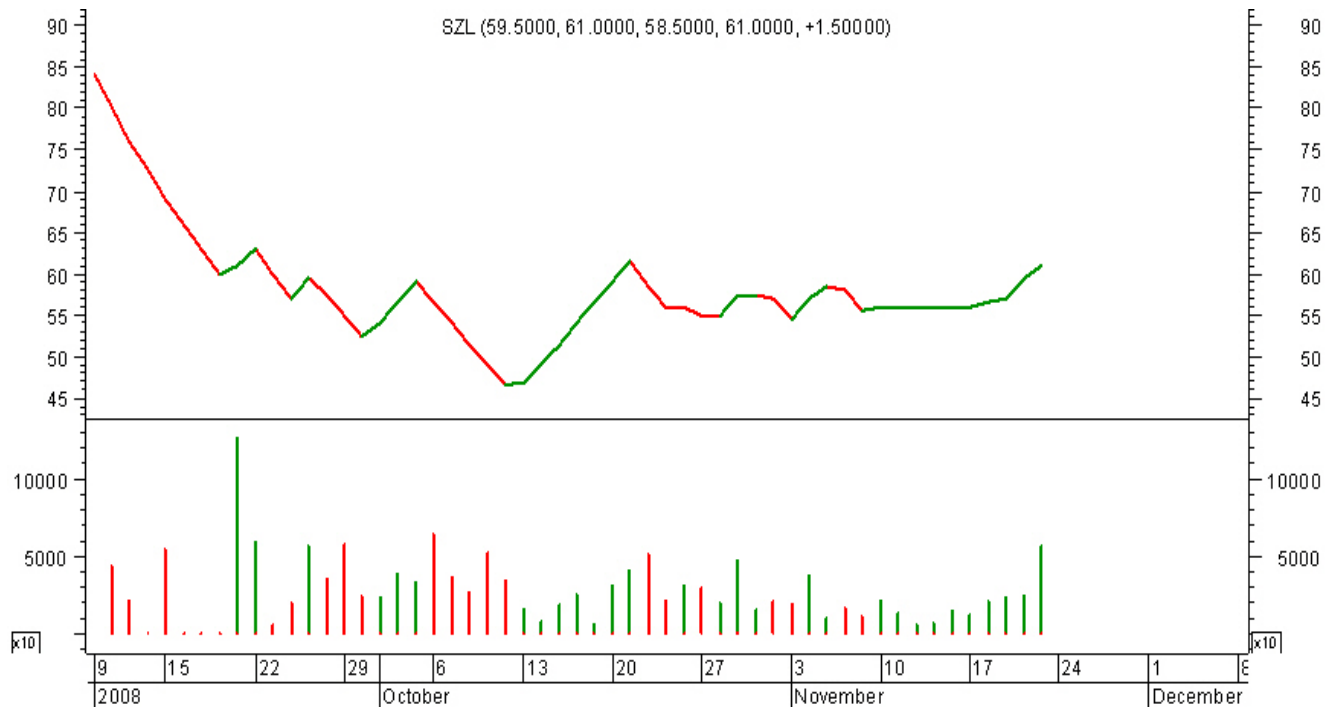
<sup>4</sup> Ngày 10/10/2008

<sup>5</sup> Bản tin thị trường chứng khoán số 216, ngày 21/11/2008

<sup>6</sup> Tại thời điểm 30/09/2008

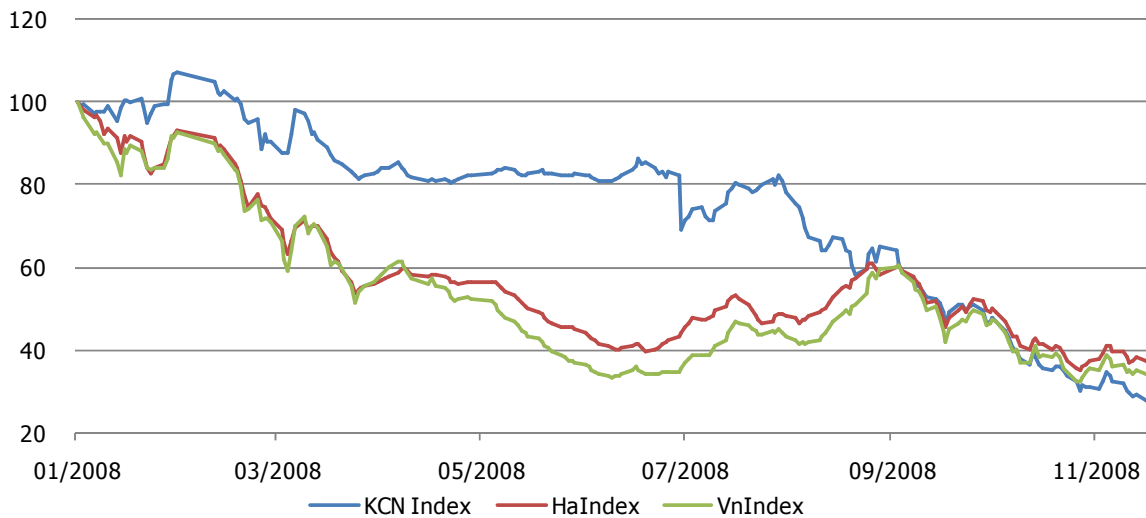
## DIỄN BIẾN GIÁ CỔ PHIẾU

### Diễn biến giao dịch cổ phiếu SZL



Nguồn: KLS Research

### Biến động giá cổ phiếu ngành Bất động sản, Khu công nghiệp so với VnIndex và HaIndex<sup>7</sup>

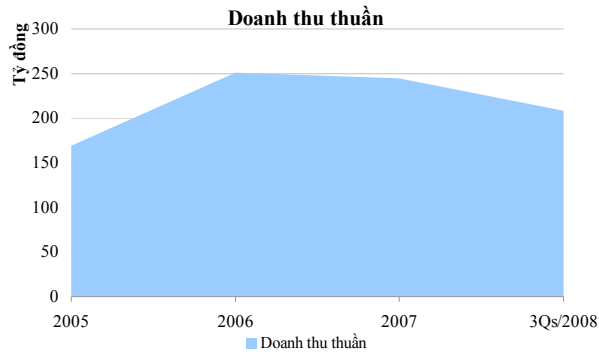


Nguồn: KLS Research

<sup>7</sup> Index ngành Bất động sản – Khu công nghiệp được tính toán với nhóm cổ phiếu bao gồm ITA, KBC, SZL.

## PHÂN TÍCH TÀI CHÍNH

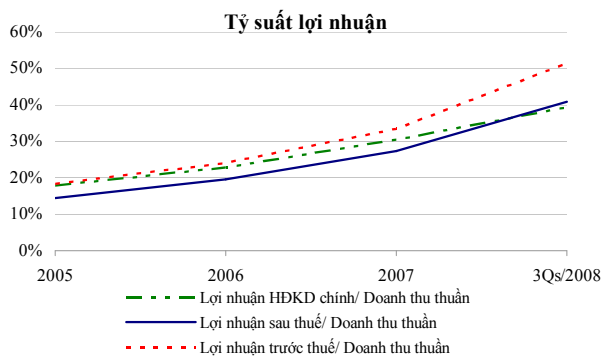
### DOANH THU THUẦN



Lợi nhuận từ HĐKD chính của SZL giai đoạn 2004 – 3 quý đầu năm 2008 tăng trưởng ổn định trong khi doanh thu thuần ít biến động do giá cho thuê đất tại KCN Long Thành liên tục tăng trong các năm này (Giá cho thuê đạt 50 USD/m<sup>2</sup>/50 năm tại thời điểm quý I/2008).

Lợi nhuận từ hoạt động tài chính tăng nhanh đóng góp tỷ trọng lớn hơn vào Lợi nhuận trước thuế của doanh nghiệp qua các năm. Khoản lợi nhuận hoạt động tài chính này xuất phát từ hoạt động gửi tiền Ngân hàng. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn, góp vốn vào các công ty khác của SZL hiện chưa đem lại doanh thu do các dự án đầu tư vẫn chưa đưa vào kinh doanh.

### TỶ SUẤT LỢI NHUẬN

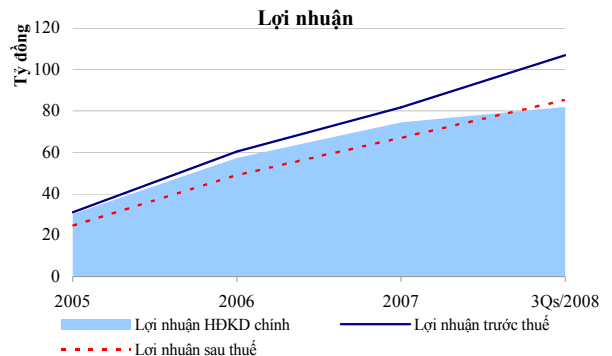


Phần lớn doanh thu của SZL giai đoạn 2005-2008 xuất phát từ hoạt động cho thuê đất Khu công nghiệp Long Thành (luôn ở mức trên 80% tổng doanh thu qua các năm).

Hoạt động cung cấp dịch vụ cho các doanh nghiệp trong KCN đem lại thu nhập ổn định cho SZL, tuy nhiên chỉ chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu (chiếm 8,9% tổng doanh thu năm 2007).

Doanh thu từ hoạt động kinh doanh nhà bắt đầu phát sinh từ sau khi sáp nhập Công ty CP địa ốc Sonadezi vào SZL (cuối năm 2005), tuy nhiên phần lớn các dự án kinh doanh nhà đã thực hiện có quy mô nhỏ (4/5 dự án có quy mô dưới 1,5 ha), doanh thu không lớn.

Trong các năm tới, nguồn doanh thu chính của SZL sẽ chuyển dần từ hoạt động cho thuê đất KCN sang kinh doanh Khu đô thị (KĐT Tam An) và lợi nhuận được chia từ dự án góp vốn đầu tư KCN-KĐT Châu Đức.

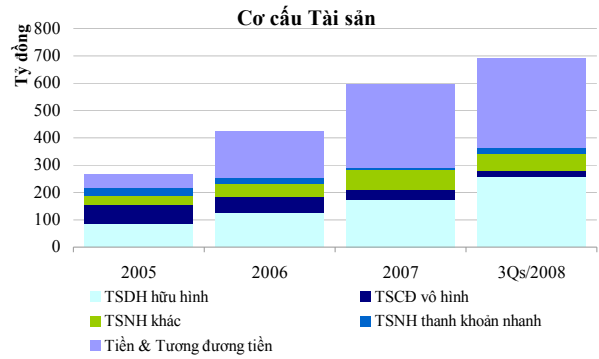


Chi phí đầu tư mỗi đơn vị diện tích đất khu công nghiệp cho thuê thấp (Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng thấp trong quá khứ) trong khi giá cho thuê đất tăng mạnh (Giá cho thuê đất KCN tại quý I/2008 ở mức 50 USD/m<sup>2</sup>/50 năm) khiến tỷ suất Lợi nhuận từ HĐKD chính tăng nhanh qua các năm.

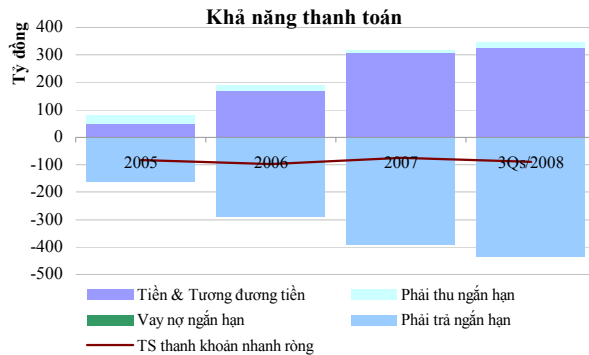
## CƠ CẤU TÀI SẢN

Tiền, các khoản tương đương tiền và các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn chiếm tỷ trọng rất lớn trong cơ cấu tài sản của SZL. Đặc biệt các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn tăng mạnh trong năm 2007 và Quý III năm 2008, toàn bộ là tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, SZL không tham gia đầu tư chứng khoán.

Lượng dư tiền, các khoản tương đương tiền và đầu tư tài chính ngắn hạn quá lớn thể hiện hiệu quả sử dụng vốn chưa cao của doanh nghiệp. SZL quản lý rất tốt các khoản phải thu ngắn hạn và hàng tồn kho qua các năm.



## KHẢ NĂNG THANH TOÁN

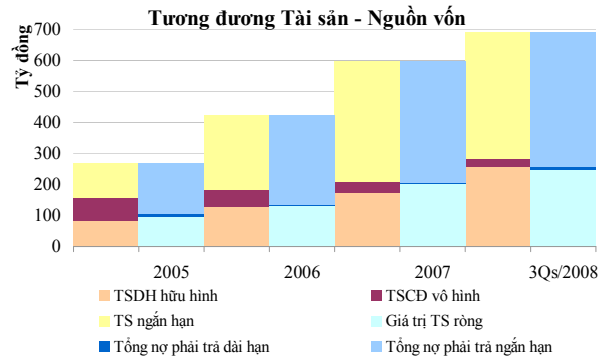


Các đợt phát hành thêm cổ phiếu tăng vốn từ 71 tỷ lên 100 tỷ năm 2007 chủ yếu là trả cổ tức bằng cổ phiếu (11%, tháng 4/2007), phát hành cổ phiếu thường (20%, tháng 7/2007) không thu nhiều vốn góp và thặng dư, tuy nhiên đã làm giảm sự mất cân đối nhỏ trong tương đương Tài sản – Nguồn vốn của SZL.

Do đặc thù của hoạt động kinh doanh cho thuê đất Khu công nghiệp, SZL ghi nhận lũy kế chi phí đầu tư trích trước tương ứng với phần Doanh thu cho thuê đất trong năm vào chi phí phải trả cuối kỳ.

Cách ghi nhận kế toán này làm tăng mạnh số dư các khoản phải trả ngắn hạn cuối kỳ. Khả năng thanh toán thấp qua các kỳ kế toán do đó không hoàn toàn phản ánh rủi ro thanh toán của doanh nghiệp.

## TÀI SẢN – NGUỒN VỐN



### BẢNG TỔNG HỢP CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH <sup>8</sup>

Chỉ tiêu	Đơn vị	2005	2006	2007
Tăng trưởng Doanh thu thuần	%	-	48,4%	-2,6%
Tăng trưởng Tổng tài sản	%	-	58,4%	41,2%
EBIT/ Doanh thu thuần	%	18,3%	22,8%	30,4%
EBITDA/ Doanh thu thuần	%	2,1%	10,8%	30,4%
<b>ROCE</b>	<b>%</b>	29,3%	42,4%	35,9%
<b>ROE</b>	<b>%</b>	-	43,6%	40,4%
<b>ROA</b>	<b>%</b>	-	14,2%	13,1%
Lợi nhuận gộp/ Doanh thu thuần	%	19,8%	23,2%	31,0%
Lợi nhuận trước thuế/ Doanh thu thuần	%	18,4%	24,1%	33,4%
Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	%	14,5%	19,5%	27,4%
Khả năng thanh toán ngắn hạn	Lần	0,69	0,84	0,99
Khả năng thanh toán nhanh	Lần	0,39	0,59	0,81
Khả năng thanh toán bằng tiền mặt	Lần	0,30	0,49	0,10
Nợ phải trả/ Tổng nguồn vốn	Lần	0,64	0,69	0,66
Nợ phải trả/ Vốn chủ sở hữu	Lần	1,78	2,25	1,95
Vòng quay Hàng tồn kho theo Doanh thu thuần	Vòng	-	6,17	4,12
Vòng quay Hàng tồn kho theo Giá vốn hàng bán	Vòng	-	4,74	2,84
Vòng quay Phải thu khách hàng	Vòng	-	39,76	135,45
Vòng quay Phải trả người bán	Vòng	-	11,69	14,29
Vòng quay Tổng tài sản	Vòng	-	0,73	0,48
Vòng quay Vốn chủ sở hữu	Vòng	-	2,23	1,48

### KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH THEO QUÝ <sup>9</sup>

Đơn vị: 1000' VND

Chỉ tiêu	Q3/2007	Q4/2007	Q1/2008	Q2/2008	Q3/2008
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và dịch vụ</b>	<b>89.922.801</b>	<b>67.341.513</b>	<b>48.125.191</b>	<b>68.074.590</b>	<b>58.990.521</b>
Giá vốn hàng bán	61.707.110	46.077.294	33.200.947	42.307.096	38.151.527
<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và dịch vụ</b>	<b>28.215.691</b>	<b>21.264.219</b>	<b>14.924.244</b>	<b>25.767.494</b>	<b>20.838.994</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	1.486.854	3.333.263	1.529.505	6.187.633	6.328.552
Chi phí tài chính	-	-	-	327.427	-
Chi phí bán hàng	-	-	-	-	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	217.164	271.912	606.544	601.749	1.410.958
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>29.485.381</b>	<b>24.325.569</b>	<b>15.847.206</b>	<b>31.025.952</b>	<b>25.756.588</b>
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>216.953</b>	<b>(531.304)</b>	<b>227.100</b>	<b>(3.123)</b>	<b>86.049</b>
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>29.702.333</b>	<b>23.794.266</b>	<b>16.074.306</b>	<b>31.022.830</b>	<b>25.842.637</b>
Lợi nhuận trước thuế/ Doanh thu thuần	33,0%	35,3%	33,4%	45,6%	43,8%
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>29.702.333</b>	<b>14.740.095</b>	<b>10.341.704</b>	<b>24.690.332</b>	<b>20.567.638</b>
Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	33,0%	21,9%	21,5%	36,3%	34,9%

<sup>8</sup> Số liệu tính toán từ BCTC 2006, 2007 của SZL

<sup>9</sup> Các BCTC theo quý không được kiểm toán, số liệu có thể không phù hợp với BCTC kiểm toán cuối kỳ

# BẢN TIN CHỨNG KHOÁN TUẦN

*Bản tin này được tổng hợp và thực hiện dựa trên các số liệu tương đối xác thực, tuy nhiên chúng tôi không đảm bảo rằng thông tin và dữ liệu này hoàn toàn đầy đủ hoặc chính xác. bản tin này chỉ nhằm mục đích tham khảo, công ty cổ phần chứng khoán Kim Long sẽ không chịu trách nhiệm trước những quyết định đầu tư của quý khách hàng khi sử dụng các thông tin trong bản tin để kinh doanh chứng khoán.*



CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KIM LONG - KIM LONG SECURITIES CORPORATION

A: 22 Thành Công, Ba Đình, Hà Nội \* T: 04. 772 6868 \* F: 04. 772 6136 \* W: [www.kls.vn](http://www.kls.vn)

