

SJS	CTCP ĐIPT KHU CÔNG NGHIỆP VÀ ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ	Tỉnh/TP:	Hà Nội	HOSE
Ngành:	Công nghiệp	Số lượng cổ phiếu đang lưu hành (cp):	39,750,000	
Phân ngành:	Công nghiệp	Giá trị vốn hoá thị trường (tỷ đồng):	7,513	
Hoạt động chính:	Nhà dân dụng	Giá thấp nhất trong 12 tuần (1.000đ):	65.0	
		Giá cao nhất trong 12 tuần (1.000đ):	121.0	
		KLGD bình quân trong 12 tuần (cp):	304,686	

THÔNG TIN TÀI CHÍNH									
Chỉ tiêu (tỷ đồng)	Q3-09	Q2-09	Q1-09	Q4-08	Chỉ tiêu (tỷ đồng)	Q3-09	Q2-09	Q1-09	Q4-08
Tổng tài sản	2,720.3	1,691.1	1,607.3	1,591.2	Doanh thu thuần	212.5	153.6	4.1	114.6
Tiền mặt	737.6	62.3	11.0	9.2	Giá vốn	36.4	76.3	1.3	35.0
Đầu tư ngắn hạn	-	-	-	-	Chi phí bán hàng	0.4	0.2	-	0.5
Khoản phải thu	216.4	215.1	185.8	175.5	Chi phí QLDN	9.7	13.8	-	5.2
Hàng tồn kho	40.6	29.1	26.1	24.5	EBIT	166.0	63.3	2.8	74.0
TSCĐ	1,393.9	1,073.2	1,065.2	1,031.8	Chi phí tài chính	21.2	0.9	-	20.6
Đầu tư dài hạn	296.6	289.4	293.2	330.8	Doanh thu tài chính	176.2	13.8	6.9	6.3
Nợ ngắn hạn	803.0	357.6	337.5	312.4	Lợi nhuận khác	(1.2)	(0.4)	-	0.0
Nợ dài hạn	500.2	179.3	150.2	130.3	Lợi nhuận trước thuế	319.7	75.8	9.7	59.6
Vốn chủ sở hữu	1,417.1	1,150.0	1,117.8	1,145.7	Lợi nhuận sau thuế	264.1	62.0	9.7	42.4
Vốn điều lệ	400.0	400.0	400.0	400.0	Dòng tiền thuần	260.3	53.2	1.8	(112.5)
Thặng dư vốn	199.7	199.7	199.7	199.7	Dòng tiền SXKD	380.3	119.2	11.1	(145.8)
Lợi nhuận giữ lại	351.2	84.1	56.3	84.2	Dòng tiền đầu tư	175.5	0.4	0.2	(5.3)
Cổ đông thiểu số	-	-	-	-	Dòng tiền tài chính	(295.5)	(66.5)	(9.5)	38.6

CHỈ SỐ TÀI CHÍNH					SO SÁNH CÁC CÔNG TY CÙNG NGÀNH				
Chỉ tiêu	Q3-09	Q2-09	Q1-09	Q4-08	Chỉ tiêu	SJS	LGG	NBB	NIL
Cơ cấu vốn					Tổng tài sản	2,720.3	1,225.6	1,225.2	1,277.9
TSNH/TTS	0.38	0.19	0.15	0.14	Vốn điều lệ	400.0	204.0	154.0	164.0
Đầu tư/TTS	0.11	0.17	0.18	0.21	Thặng dư vốn cp	199.7	239.8	201.4	-
Giá trị sổ sách (BV)	35.6	28.9	28.1	28.6	Kế hoạch 2009				
Khả năng hoạt động					Doanh thu	936.0	1,335.4	239.4	480.0
Tiền mặt/CP	18,556	1,568	276	165	Lợi nhuận	279.8	198.6	65.0	90.0
Dòng tiền KD/CP	9,567	2,999	278	(3,646)	EPS (đ/CP)	7,038	9,736	4,290	5,516
KNTT hiện hành	1.27	0.89	0.71	0.70	Cổ tức (đ/CP)	2,000	2,500	1,400	3,000
Phải thu/Dthu	101.8%	115.5%	3416.6%	123.2%	Thực hiện 2009				
Phải trả/Gvốn	0.0%	149.6%	9330.0%	374.7%	Doanh thu	370.1	388.8	231.9	732.6
Hiệu quả hoạt động					Lợi nhuận	335.8	145.0	84.0	172.4
ROE	18.6%	5.4%	0.9%	3.7%	EPS (đ/CP)	8,447	7,109	5,547	10,564
ROA	6.1%	3.7%	0.2%	4.6%	ROE	23.7%	22.3%	18.8%	50.1%
ROS	78.1%	41.2%	68.9%	64.5%	ROA	8.5%	12.6%	4.5%	29.1%
EPS (đ/CP)	6,644	1,560	243	1,061	ROS	62.7%	39.7%	23.6%	50.7%
Thuế suất TNDN	17.4%	0.0%	0.0%	28.9%	BV (1,000 đ)	35.6	31.9	29.4	21.1
Tăng cùng kỳ					P (giá hiện tại)	189.0	87.5	73.0	158.0
Doanh thu	50.1%	147.0%	-96.1%	-69.7%	P/E 4 quý	19.87	8.31	15.06	9.82
EBIT	69.5%	266.2%	-93.8%	-54.4%	P/BV	5.30	2.74	2.48	7.50
Lợi nhuận ST	260.8%	3123.5%	-83.2%	-77.3%	Tiền mặt/CP	18,556	1,066	2,808	2,639
Tăng kỳ trước					Dòng tiền/CP	9,567	-	-	-
Doanh thu	38.4%	3680.2%	-96.5%	-19.0%	Tăng DThu kỳ trước	38.4%	-49.5%	-45.9%	56.4%
EBIT	162.3%	2160.6%	-96.2%	-24.5%	Tăng EBIT kỳ trước	162.3%	-57%	20.6%	127.0%
Lợi nhuận ST	326.0%	542.4%	-77.3%	-42.0%	Tăng LNST kỳ trước	326.0%	11.0%	68.3%	8.5%
% hoàn thành KH					Tỷ lệ sở hữu ĐTNN	22.5%	15.1%	10.2%	14.3%
Doanh thu	22.7%	16.4%	0.4%	#DIV/0!	% hoàn thành DT	39.5%	29.1%	96.9%	152.6%
Lợi nhuận	94.4%	22.2%	3.5%	#DIV/0!	% hoàn thành LN	120.0%	73.0%	129.3%	191.5%

Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Khu công nghiệp và Đô thị Sông Đà – SJS, được thành lập năm 2001, là thành viên của Tổng công ty Sông Đà, được cổ phần hóa năm 2003 và chính thức thức niêm yết trên HOSE vào năm 2006, với vốn điều lệ là 400 tỷ đồng. SJS cùng với TDH, NTL..., và các cổ phiếu ngành bất động sản đã có đợt tăng giá mạnh với nhiều tin tức về kết quả hoạt động kinh doanh tốt, đã giành được nhiều sự chú ý cho nhà đầu tư trong thời gian qua.

SJS là doanh nghiệp có sức cạnh tranh và hoạt động khá hiệu quả trong ngành xây dựng. Năm 2006 thị phần của SJS khoảng 3-4%, dự báo trong thời gian tới thị phần bất động sản của SJS có thể tăng lên 6-8% khi các dự án lớn của công ty đang triển khai hoàn thành và đi vào khai thác. Sau những sóng gió lớn cho nền kinh tế cũng như cho ngành bất động sản, Mặc dù kết quả kinh doanh không mấy khả quan năm 2008 và quý 1-09 do khủng hoảng kinh tế tác động mạnh tới ngành bất động sản, tuy nhiên SJS đã có sự tăng trưởng vượt bậc về doanh thu và lợi nhuận trong quý 2 và quý 3. Cụ thể doanh thu Q1-09 chỉ có 4,1 tỷ đồng, quý 2 tăng lên 153,6 tỷ đồng và quý 3 là 212,5 tỷ đồng. Lũy kế 3 quý năm 2009, doanh thu của SJS là 370,1 tỷ đạt 39.5% kế hoạch và lợi nhuận là 335,8 tỷ đồng, đạt 120% kế hoạch. Lợi nhuận quý 3 của SJS sở dĩ tăng cao chủ yếu là nhờ khoản lãi từ việc bán đi các khoản đầu tư cổ phiếu VIS, S12 do SJS mua với giá gốc khá thấp. Theo nguồn tin không chính thức thì trong năm nay lợi nhuận của SJS có thể lên tới 700-800 tỷ đồng.

Lượng tiền và tương đương tiền của SJS tăng lên khá mạnh trong 4 quý gần đây, từ 9,2 tỷ trong quý 4 -08 tăng lên đạt lần lượt là 11 tỷ, 62,3 tỷ và tăng mạnh lên 737,6 tỷ trong quý 3 -09. Chính lượng tiền mặt dồi dào này đã cải thiện đáng kể khả năng thanh toán của SJS, từ chỗ khả năng thanh toán nhỏ hơn 1, tại thời điểm cuối quý 3 khả năng thanh toán đã tăng lên 1,27 lần.

SJS hiện đang đầu tư khá nhiều vào các dự án lớn như Dự án KĐT Nam An Khánh (giá trị xây dựng dở dang cuối quý 3 là trên 1.044 tỷ đồng); Dự án Nam An Khánh mở rộng; Dự án Mỹ Đình – Mễ Trì....Các dự án này đều là các dự án được đánh giá là sẽ mang lại lợi nhuận cao cho SJS trong thời gian tới.

Cùng với kết quả hoạt động kinh doanh tốt, các chỉ số về khả năng sinh lời của SJS cũng tăng cao. ROE quý 3 đạt 18,6% trong khi quý 1 -09 chỉ là 0,9%. ROA quý 3 đạt 6,1% so với 0,2% trong quý 2. So với các doanh nghiệp cùng ngành, khả năng sinh lời của SJS thấp hơn NTL, tuy nhiên lại cao hơn NBB, LCG. Trong cơ cấu lợi nhuận 9 tháng của SJS, lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh chính đạt 52% còn lợi nhuận từ hoạt động tài chính chiếm tới 48% do doanh thu từ hoạt động này trong quý 3 cao.

Hiện nay EPS 3 quý của SJS là 8.447 đồng, theo ước tính của chúng tôi EPS cả năm 2009 sẽ là khoảng 13.000 đồng. Với mức giá hiện tại (189.000đ) thì P/E là 22.37 lần, cao hơn so với mức P/E chung của thị trường (14-15x) và P/E forward khoảng 14.5x. Theo đánh giá của chúng tôi, mức giá này là khá hấp dẫn sau đợt điều chỉnh của thị trường thời gian vừa qua. SJS, cùng TDH, NLT và 1 số mã bất động sản khác đang được nhà đầu tư rất quan tâm trong thời gian vừa qua. Theo nhận định của chúng tôi, các cổ phiếu này đang khá hấp dẫn để nhà đầu tư có thể cân nhắc mua vào tại thời điểm này.

KHUYẾN CÁO SỬ DỤNG: Báo cáo này được thực hiện vào tháng 11-2009, bởi Phòng Phân tích Công ty cổ phần chứng khoán An Bình. Các ý kiến và nhận định của ABS đưa ra tại báo cáo này dựa trên hiểu biết và thông tin ABS có được và chỉ mang tính chất khuyến nghị. ABS không chịu trách nhiệm về quyết định và kết quả đầu tư của những người nhận được bản báo cáo này và không có trách nhiệm trực tiếp hay gián tiếp, bù đắp một phần hoặc toàn bộ khoản thua lỗ của khách hàng do thực hiện hoạt động đầu tư.