

**Công ty cổ phần Xây dựng số 5: SC5**

Ngày 28/12/10

**Khuyến Nghị:****MUA****Giá hiện hành: VND 38.900****Giá mục tiêu - 6 tháng: VND 53.500**

Sàn niêm yết: HoSE  
Mã cổ phiếu: SC5  
Ngành: Xây dựng và VLXD  
Vốn hóa (tỷ đồng): 442  
Số CP lưu hành: 11.351.999  
P/E 2010F: 9.83  
P/B 2010F: 1.55  
EPS 2010F: 3.960

**TỔNG QUAN:**

SC5 được biết đến với ngành nghề là kinh doanh phát triển nhà, hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, khu công nghiệp; xây dựng công trình công nghiệp, dân dụng; xây dựng các công trình giao thông; xây dựng và lắp đặt các công trình điện, nước; thi công lắp đặt hệ thống thiết bị cơ điện; sản xuất kinh doanh vật tư, thiết bị và vật liệu xây dựng; dịch vụ cho thuê và quản lý nhà cao tầng; và cho thuê mặt bằng...

**Đánh giá tình hình hoạt động kinh doanh.**

**Tăng trưởng doanh thu rất ổn định:** do đặc thù của ngành xây dựng cũng như hoạt động của thị trường BDS, cho nên doanh thu của công ty ổn định qua các quý; do đó, công ty hoạt động khá hiệu quả.

**Hiệu quả hoạt động kinh doanh** dần được cải thiện nhờ đẩy mạnh hoạt động kinh doanh xây dựng và đầu tư bất động sản, Ngoài các dự án xây lắp và đầu tư đã hoàn thành; Công ty còn đang thực hiện rất nhiều các dự án xây lắp và đầu tư như chỉnh trang đô thị khu đầu cầu Thủ Thiêm, Chung cư Mỹ Đức, CC Mỹ An...trong thời gian tới, các dự án xây lắp và đầu tư sẽ mang lại doanh thu lớn cho công ty..

**Giá trị hàng tồn kho:** do đặc thù của ngành xây dựng và VLXD, cho nên giá trị hàng tồn kho luôn lớn, điều này ảnh hưởng tới dòng tiền của doanh nghiệp. Song đề chủ động được nguồn cung ứng cho các hạng mục đang triển khai còn dở dang cho nên giá trị cuối kỳ là rất lớn, tăng 12.6%.

**Tỷ trọng doanh thu** do công ty hoạt động chính trên 2 lĩnh vực chuyên thống là công trình xây lắp và dự án đầu tư, hai lĩnh vực đem lại doanh thu chính cho công ty, chiếm tỷ trọng đến 92.14%. Ngoài ra, đầu tư tài chính cũng đem lại doanh thu cho Cty, nhưng chiếm tỷ lệ khoảng 5.72%.

**Chi phí tài chính** cao, do Cty phải trả lãi vay ngân hàng chiếm đến 89.85% chi phí tài chính Cty. Trong khi đó, Cty có đầu tư tài chính, ngoài những khoản đầu tư, Cty còn phải trích lập dự phòng, làm tăng chi phí đầu tư. Tổng nợ/VCSH là 5.08, tuy là khá cao, song nếu nhìn vào hệ số Tổng nợ/ Tổng tài sản là 0.83 thì hoạt động của Cty là khá hiệu quả

**Chiến lược** chuyên nghiệp hóa các hoạt động nhận thầu xây dựng, quản lý tài sản, quản lý tòa nhà thông qua chú trọng đến chất lượng, sử dụng các đơn vị thiết kế và tư vấn quốc tế nhằm đem lại thỏa mãn khách hàng.

Sử dụng triệt để nguồn lực tài chính, con người và kinh nghiệm để mở rộng đầu tư vào các dự án

**Công ty cổ phần Xây dựng số 5: SC5**

**Phân tích rủi ro và nhận định đầu tư:** trong năm tài chính 2010, công ty tăng vốn bằng việc phát hành cổ phiếu và chi trả cổ tức bằng tiền mặt 10%, để thu hút mọi nguồn lực thực hiện các dự án còn dang dở. Trong năm qua, nhìn chung các doanh nghiệp vẫn còn gặp nhiều khó khăn, song với công ty vẫn đạt chỉ tiêu doanh thu lợi nhuận cao, tốc độ phát triển của doanh nghiệp khá ổn định qua các năm. Cho nên theo phương pháp đánh giá của chúng tôi thì EPS năm 2010 tăng nhẹ; và theo định giá P/E và P/B, chúng tôi khuyến nghị quý nhà đầu tư là mua vào ở vùng giá **35.300 VND** đến **39.800 VND**; giá mục tiêu của SC5 trong 6 tháng tới là **53.500 VND**.

**THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP****Tổng quan về ngành:**

Nhìn chung, năm 2010 là năm khó khăn cho doanh nghiệp phát triển do tình hình suy giảm kinh tế trên thế giới. Nhưng với các doanh nghiệp kinh doanh ngành xây dựng và vật liệu xây dựng thị phần ổn định do các hợp đồng sắp hoàn thành và các hợp đồng có sẵn đang thực hiện dang dở; nên tốc độ tăng trưởng của doanh nghiệp cũng như các doanh nghiệp cùng ngành là khá ổn định.

**Hoạt động của Công ty:**

SC5 tiền thân là một đơn vị sản xuất kinh doanh thuộc Tổng Công ty Xây dựng số 1 trực thuộc Bộ Xây dựng. Công ty có nguồn gốc từ một tổ hợp Xây dựng Hòa Bình có từ trước giải phóng và phát triển cho đến ngày nay.

Năm 1990 Bộ Xây dựng ra Quyết định số 379/BXD - TCCB ngày 29/06/1990 chuyển Xí nghiệp Xây dựng số 5 thành Công ty Xây dựng số 5.

Năm 1993, thực hiện Nghị định 388/HĐBT, Công ty được thành lập theo Quyết định thành lập số 066A/Bộ Xây dựng - TCLĐ ngày 18/03/1993 của Bộ Xây dựng. Giấy phép hành nghề Xây dựng số 180/Bộ Xây dựng - CSXD ngày 05/07/1996 của Bộ Xây dựng.

Theo Quyết định số 1588/QĐ - BXD ngày 20/11/2003 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc chuyển doanh nghiệp nhà nước: Công ty Xây dựng số 5 thuộc Tổng Công ty Xây dựng số 1 chuyển thành công ty cổ phần và kể từ ngày 01/01/2004 Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 chính thức hoạt động theo quy định pháp luật về công ty cổ phần.

Hiện tại, công ty hoạt động chính trên lĩnh vực công trình xây lắp và dự án đầu tư, ngoài ra công ty còn có thêm hoạt động đầu tư tài chính...

**Điểm mạnh:**

Là một Cty có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực xây dựng đầu tư và kinh doanh địa ốc, có tiềm lực về tài chính so với các đối thủ cạnh tranh.

Có thế mạnh trong việc thành lập các công ty thành viên, liên doanh với các đối tác trong và ngoài nước hoạt động trong nhiều lĩnh vực nhằm đa dạng hóa hoạt động kinh doanh.

Có tập thể lãnh đạo tận tâm, tận lực, hết mình vì công việc, vì sự phát triển của công ty.

Đội ngũ nhân sự trẻ, giàu nhiệt huyết và gắn bó với sự phát triển của công ty, có tác phong chuyên nghiệp, trình độ chuyên môn tốt, có nhiều kinh nghiệm trong việc thực hiện các dự án về địa ốc, đầu tư xây dựng.

Thương hiệu SC5 ngày càng được khẳng định trong lĩnh vực đầu tư xây dựng, kinh doanh địa ốc.

**Điểm yếu:**

Chưa đầu tư vào những phương tiện công nghệ cao.

Đội ngũ thợ có tay nghề cao còn thiếu, chưa ngang tầm với sự phát triển của công ty.

**Cơ hội:**

Sau thời điểm Việt Nam gia nhập WTO, các tập đoàn nước ngoài đang tích cực tìm hiểu cơ hội đầu tư, tìm quỹ đất để kinh doanh. Các nhà đầu tư nước ngoài cũng đang đổ bộ vào Việt Nam để tìm kiếm cơ hội đầu

**Công ty cổ phần Xây dựng số 5: SC5**

tư nên nhu cầu về văn phòng cho thuê ngày càng cao, thêm vào đó là tốc độ đô thị hóa diễn ra ngày càng nhanh nên nhu cầu nhà ở là rất lớn.

Việt Nam có tốc độ tăng trưởng kinh tế tương đối cao và ổn định, nhu cầu nhà ở của người dân cũng tăng theo, mở ra cơ hội phát triển của thị trường bất động sản.

**Thách thức:**

Pháp luật trong lĩnh vực quản lý nhà đất, quản lý xây dựng, quy hoạch còn nhiều bất cập, bên cạnh đó, chính sách tài chính công cũng là một vấn đề quan trọng; đó là: chính sách chi phí, chính sách định giá đất, định giá bất động sản.

Các công ty kinh doanh bất động sản trong nước và ngoài nước ngày càng nhiều cho ra đời nhiều sản phẩm chất lượng cao cạnh tranh gay gắt.

Do những hạn chế của hệ thống ngân hàng về vốn ngắn hạn, về hạn mức tín dụng, hệ thống ngân hàng khó tiếp tục mở rộng tín dụng cho thị trường bất động sản.

Việc thẩm định dự án của các cơ quan chức năng hay nói cách khác là các yếu tố khách quan còn khó khăn và kéo dài ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện dự án.

Công tác thực hiện khâu giải tỏa đền bù cho các dự án ngày càng khó khăn về vấn đề: chi phí đền bù cao, việc thương lượng với các hộ dân là không dễ dàng.

Sự biến động của giá nguyên vật liệu đầu vào ngành xây dựng tăng cũng ảnh hưởng đến giá thành các sản phẩm nhà ở, chung cư, sự ảnh hưởng của giá vàng cũng ảnh hưởng đến việc tiêu thụ các sản phẩm bất động sản.

**Chỉ số tài chính cơ bản:***cập nhật đến quý 3/2010*

Tăng trưởng doanh thu (%)	-8.59
Tăng trưởng lợi nhuận gộp (%)	-11.51
Tăng trưởng lợi nhuận thuần (%)	-39.54
Tăng trưởng tài sản (%)	22.58
Tăng trưởng VCSH (%)	3.17

ROE (%)	2.75
ROA (%)	0.49
Khả năng thanh toán hiện hành	1.33
Khả năng thanh toán nhanh	0.41
Tổng nợ/ VCSH	5.08
Tổng nợ/Tổng tài sản	0.83

Sở hữu nhà nước:	14.04 %
Sở hữu nước ngoài:	4.72%
Cổ đông nội bộ:	19.57%
Tổ chức, cá nhân khác:	61.67%

**Cơ cấu doanh thu:**

■ Hợp Đồng Xây Dựng
■ Bán Vật Tư
■ Cung Cấp Dịch Vụ
■ Kinh Doanh Nhà



## CTCP Chứng khoán An Thành

Đ/c: 37 Lý Thường Kiệt, Hoàn Kiếm, Hà Nội.

Tell: 84.4.62518888 Fax: 84.4.62710006 [www.atsc.com.vn](http://www.atsc.com.vn)

### Công ty cổ phần Xây dựng số 5: SC5

Kết quả kinh doanh	Q4/09	Q1/10	Q2/10	Q3/10
Doanh thu	279,982	316,706	294,521	269,221
EBITDA	15,493	22,296	30,176	20,824
EBIT				
Lợi nhuận HĐKD	15,393	17,457	17,846	10,745
LNTT	15,493	17,562	17,766	10,707
Lợi nhuận thuần	11,562	13,214	13,387	8,093

đơn vị: tỷ vnd

Tỷ số (%)	Q4/09	Q1/10	Q2/10	Q3/10
Tăng trưởng DT	24.20	13.12	7.00	8.59
Tăng trưởng EBITDA	16.75	43.91	35.30	30.97
Tăng trưởng LNTT	32.24	13.36	1.16	39.73
Tăng trưởng EPS				
Tăng trưởng TTS	8.47	5.74	5.50	22.58
Trăng trường VCSH	5.21	17.14	8.06	3.17

đơn vị: %

Cân đối kế toán	Q4/09	Q1/10	Q2/10	Q3/10
Tài sản lưu động	594.12	668.09	854.12	877.59
TSCĐ hữu hình	233.30	207.76	209.64	231.94
TSCĐ vô hình	22.41	47.83	47.81	47.78
Tổng TS	1,226.13	1,299.36	1,494.21	1,645.80
Nợ ngắn hạn	378.88	428.73	589.08	772.29
Nợ dài hạn				
Vay ngắn hạn	110.76	157.95	309.77	428.20
Vay dài hạn	279.21	273.70	273.16	233.89
Tổng nợ	662.62	707.11	903.76	1,045.81
VCSH	285.61	276.84	256.18	218.70

đơn vị: tỷ vnd

**Công ty cổ phần Xây dựng số 5: SC5**

## Mục Lục Công Bố

### Thuật ngữ phân tích về tỷ lệ đầu tư:

Khuyến nghị	Chú giải
<b>MUA</b>	Giá chứng khoán có thể vượt quá 15% trong 6 tháng tới
<b>GIỮ</b>	Giá chứng khoán có thể giao động trong khoảng +/- 15% trong 6 tháng tới
<b>BÁN</b>	Giá chứng khoán có thể giảm hơn 15% trong 6 tháng tới

### Cam kết của chuyên viên phân tích:

Tất cả các nhận định trình bày trong bản báo cáo này phản ánh quan điểm cá nhân của người phân tích từ sự nhận xét chủ quan của họ. Chính vì thế, không có phần bồi thường nào đã, đang, và sẽ liên quan trực tiếp hay gián tiếp đến những nhận định cụ thể hoặc quan điểm được trình bày bởi người phân tích trong bản báo cáo này.

### Công bố:

ATSC chỉ công bố phân tích đầu tư một cách trung lập, độc lập, công bằng, rõ ràng và không sai lệch. Ngoài ra, ATSC chỉ công bố những báo cáo phân tích khi nó cho thấy rằng phù hợp, điều này được dựa trên sự phát triển và thay đổi về ngành hoặc thị trường mà chúng có ảnh hưởng đến quan điểm phân tích hoặc ý kiến trình bày ở đây. ATSC cung cấp báo cáo phân tích cho nhiều tổ chức, nhưng không nhận bất cứ phí hoặc lợi ích kinh tế từ những tổ chức nào bao gồm cả các công ty mà chúng tôi khuyến nghị trong báo cáo này.

### Những thông tin khác thì được cung cấp theo yêu cầu:

#### **Khuyến cáo**

Báo cáo này không được chỉ dẫn hoặc chỉ định cho việc phân phối hoặc sử dụng bởi bất cứ cá nhân hoặc tổ chức là công dân hoặc người cư trú thuộc bất cứ nơi nào hoặc các nơi thực thi quyền lực khác mà tại các nơi này sự phân phối, công bố và việc sử dụng có thể trái với luật pháp hoặc những quy định hoặc những điều sẽ buộc ATSC phải đăng ký hoặc yêu cầu giấy phép trong việc thực hiện các luật lệ này.

Các thông tin, dữ liệu trong báo cáo này chỉ với mục đích cung cấp thông tin và không nhằm mục đích chào mua hay bán bất kỳ chứng khoán hay công cụ phái sinh nào. Ngoài ra, ATSC có thể mua bán chứng khoán cho tài khoản tự doanh của mình dựa vào những khuyến nghị đầu tư ngắn hạn của các chuyên gia phân tích và có thể những giao dịch này trái ngược với quan điểm hoặc các khuyến nghị về mua bán chứng khoán trong báo cáo này.

Trước khi quyết định đầu tư theo những khuyến nghị trong báo cáo này, nhà đầu tư nên xem xét rằng những khuyến nghị này có phù hợp với điều kiện cụ thể của bản thân hay không bao gồm thuế phải chịu, môi trường luật pháp và năng lực tài chính.

Các thông tin trong báo cáo này được xem là đáng tin cậy bởi ATSC, tuy nhiên ATSC không chịu trách nhiệm về độ chính xác của những thông tin này. ATSC không chịu trách nhiệm về những khoản lỗ của nhà đầu tư khi đầu tư dựa trên khuyến nghị của báo cáo này. Trong tương lai, ATSC có thể phát hành thêm các báo cáo mới với những thông tin và kết luận không tương thích với báo cáo này.

Thông tin, ý kiến và những dự báo trong báo cáo này phản ánh vào thời điểm thực hiện báo cáo và ATSC có thể thay đổi chúng mà không cần thông báo.

Một số danh mục đầu tư thảo luận trong báo cáo này có thể thay đổi giá trị nhanh chóng và thậm chí có thể giảm giá trị rất mau và gây nên thiệt hại cho nhà đầu tư. Những khoản mục đầu tư với những đồng tiền khác đồng tiền của nhà đầu tư, nhà đầu tư phải chịu thêm rủi ro về sự biến động tỷ giá ảnh hưởng đến lợi nhuận và thu nhập của nhà đầu tư.

Những người đọc báo cáo này nếu không phải là những chuyên gia tài chính hay khách hàng của ATSC thì nên tư vấn thêm các luật sư và chuyên gia độc lập khác để được giải thích rõ hơn nội dung trong báo cáo trước khi quyết định đầu tư.

Tất cả những nội dung trong báo cáo này thuộc bản quyền của ATSC, trừ những phần có ghi rõ nguồn gốc xuất xứ. Không ai có quyền sao chép mà không được sự đồng ý bằng văn bản của ATSC.