



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

### MỘT SỐ CHỈ TIÊU CHÍNH

Vùng giá hỗ trợ: 6- 7  
Vùng giá kháng cự: 8-9

Ngày phân tích :17/05/2013

#### THÔNG TIN CỔ PHIẾU

Mã chứng khoán	SCR
Giá ngày 17/05/2013	7,600
Giá thấp nhất 52 tuần	4,000
Giá cao nhất 52 tuần	10,600
Khối lượng trung bình 10 ngày	4,882,090
Khối lượng CPLH (triệu)	143.000
Giá trị vốn hóa thị trường (triệu)	1,086,799

#### CƠ CẤU SỞ HỮU

Công ty TNHH Thương mại Đầu tư Thuận Thiên	11.11%
Đặng Hồng Anh	9.90%
CTCP Kho vận Thiên Sơn	3.01%
Thái Văn Chuyên	0.06%
Cổ đông nước ngoài	1.30%
Cổ đông khác	74.62%

#### CHỈ SỐ CƠ BẢN

EPS	622
P/E	12
E/P	8%
BV (đồng)	15,774
ROE	3%
ROA	1%
Beta	2.35
Giá trị nội tại (đồng)	42,113

#### ĐỒ THỊ GIÁ



#### NHÓM CHỈ SỐ TÀI CHÍNH

Tỷ số khả năng thanh toán (lần)	N/2010	N/2011	N/2012
Tỷ số thanh toán hiện thời	2.26	1.76	2.07
Tỷ số thanh toán nhanh	1.34	0.87	0.60
Tỷ số thanh toán tổng quát	1.41	1.48	1.55
Tỷ số cơ cấu tài chính (%)	N/2010	N/2011	N/2012
Tỷ số tài sản đảm bảo Nợ /VCSH	246%	207%	181%
Tỷ số tài sản ngắn hạn / Tổng TS	79%	78%	72%
Tỷ số nợ = Tổng nợ/ Tổng tài sản	71%	67%	64%
Tỷ số VCSH/ Tổng nguồn vốn	29%	33%	36%
Tỷ số hoạt động	N/2010	N/2011	N/2012
Vòng quay hàng tồn kho (vòng)	0.4	0.2	0.2
Số ngày vòng quay hàng tồn kho (ngày)	883	2,159	1,990
Vòng quay các khoản phải thu (vòng)	0.7	0.4	0.5
Số ngày vòng quay các khoản phải thu (ngày)	512	994	659
Vòng quay các khoản phải trả (vòng)	0.4	0.4	0.8
Số ngày vòng quay các khoản phải trả (ngày)	993	863	446
Tỷ số khả năng sinh lời (%)	N/2010	N/2011	N/2012
Tỷ lệ lãi gộp	5%	23%	6%
ROS (Doanh lợi tiêu thụ)	38%	3%	13%
ROA (Doanh lợi tài sản)	6%	0.2%	1%
ROE (Doanh lợi VCSH)	19%	1%	3%
Tỷ số giá thị trường	N/2010	N/2011	N/2012
BV (đồng)	21,875	21,694	15,774
EPS (đồng)	4,266	162	622
P/E	7	36	12
E/P (%)	14%	3%	8%
Giá trị nội tại (đồng)			<b>42,113</b>
Chỉ tiêu tăng trưởng (%)	N/2010	N/2011	N/2012
Tăng trưởng doanh thu	926%	-50%	5%
Tăng trưởng lợi nhuận gộp	5%	110%	-71%
Tăng trưởng lợi nhuận sau thuế	690%	-96%	376%
Tăng trưởng tổng tài sản	18%	-11%	-3%
Tăng trưởng vốn CSH	49%	1%	7%
Chỉ tiêu chi phí (%)	N/2010	N/2011	N/2012
Chi phí bán hàng	-6%	-3%	44%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	27%	55%	-40%



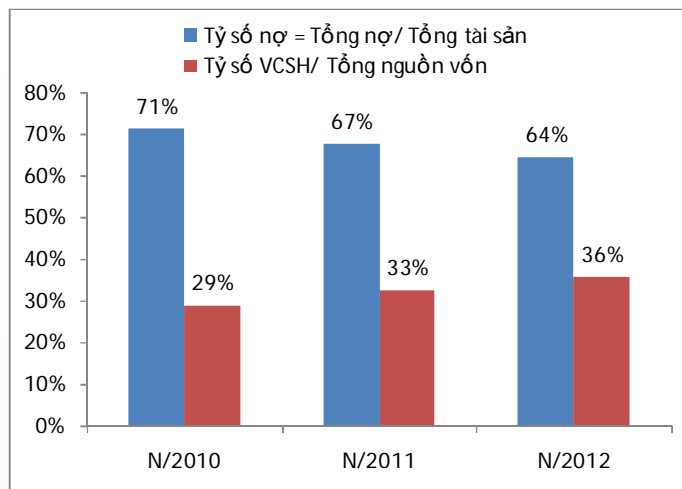
## CTCP ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN (SCR)

SCR là doanh nghiệp chuyên kinh doanh nhà đất, cung cấp dịch vụ tư vấn, môi giới bất động sản, cho thuê văn phòng, ngoài ra công ty còn buôn bán vật liệu xây dựng. Trong năm 2012, mảng chuyển nhượng dự án đóng góp 73% tổng doanh thu, kế tiếp là doanh thu bán vật liệu xây dựng chiếm 22% tổng doanh thu, dịch vụ môi giới đóng góp 3%, phần còn lại là doanh thu cho thuê văn phòng và những hoạt động nhỏ lẻ khác.

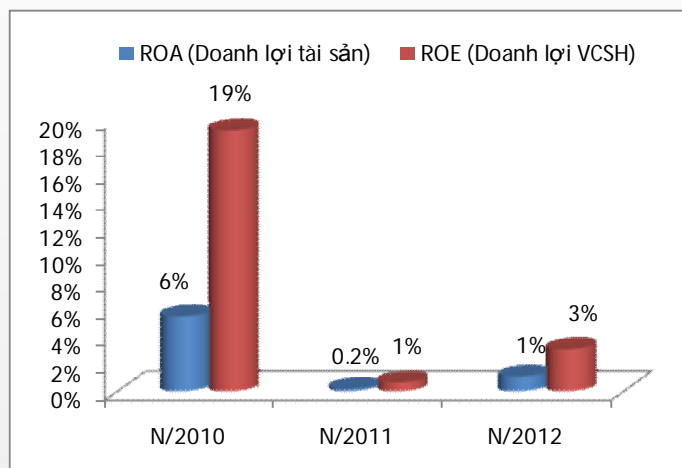
Năm 2012, thị trường bất động sản vẫn còn trong tình trạng đóng băng, tồn kho tăng cao ở hầu hết các phân khúc, trong đó, hàng loạt dự án còn dang dở do khan hiếm nguồn vốn tín dụng. Mặt khác, nền kinh tế vĩ mô âm ảm, dẫn đến sức mua trên thị trường càng yếu. Những khó khăn kể trên đã đẩy các doanh nghiệp bất động sản vào tình trạng thua lỗ, giải thể hoặc phá sản. Tuy nhiên kết quả kinh doanh năm 2012 của SCR tăng trưởng tốt hơn năm 2011. Cụ thể, doanh thu đạt 588 tỷ đồng, giảm nhẹ 3%, chủ yếu là do thanh khoản trên thị trường thấp nên doanh thu từ mảng môi giới bất động sản 19 tỷ đồng, giảm 50% so với năm 2011, tuy nhiên, nhờ 68 tỷ đồng lợi nhuận từ hoạt động công ty liên kết, cụ thể là CTCP Đầu tư bất động sản Sài Gòn Thương Tín Tân Thắng (một công ty liên kết với SCR) nên giúp lợi nhuận sau thuế của SCR đạt mức 74 tỷ đồng, tăng mạnh 376% so với năm 2011. Kết thúc năm 2012, công ty vượt 5% kế hoạch lợi nhuận trước thuế, SCR chia cổ tức 5% bằng tiền mặt. công ty dự kiến đặt kế hoạch chia cổ tức năm 2013 từ 5 -10% vốn điều lệ.

Năm 2011, tỷ số thanh toán hiện thời đạt 1.76 lần và tỷ số thanh toán nhanh đạt 0.87 lần so với năm 2012, tỷ số thanh toán hiện thời tăng lên 2.07 lần nhưng tỷ số thanh toán nhanh lại giảm còn 0.6 lần. Qua đó ta thấy tỷ số thanh toán hiện thời tăng lên nhưng tỷ số thanh toán nhanh lại giảm chứng tỏ hàng tồn kho tiếp tục tăng cao, làm khả năng thanh toán nhanh bị yếu, lượng tài sản ngắn hạn nếu loại bỏ tồn kho thì không đủ để thanh toán nợ ngắn hạn.

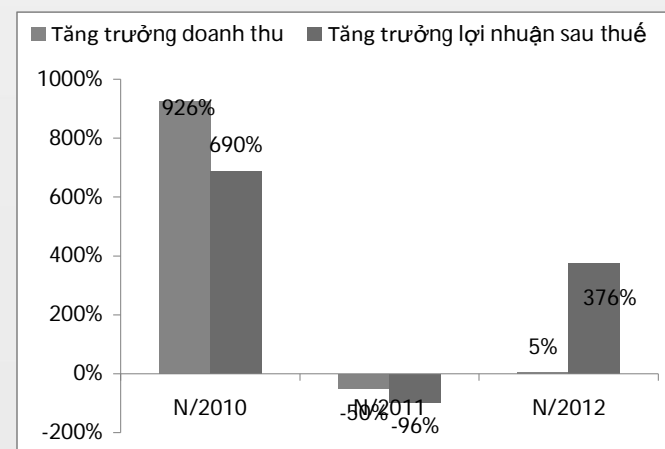
## ĐỒ THỊ CƠ CẤU TÀI CHÍNH



## ĐỒ THỊ KHẢ NĂNG SINH LỜI



## ĐỒ THỊ TĂNG TRƯỞNG DOANH THU & LỢI NHUẬN





Năm 2011, nợ chiếm tỷ lệ 211% trên vốn chủ sở hữu so với năm 2012 giảm còn 188%. Xét thấy tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu giảm xuống là do vay nợ ngắn hạn còn 808 tỷ đồng, giảm 43% so với năm 2011.

Năm 2011, nợ chiếm 67% trên tổng tài sản so với năm 2012 giảm còn 64%. Nhận thấy tỷ lệ nợ của công ty có xu hướng giảm xuống, điều này đáng lẽ giúp cải thiện tình hình thanh toán tốt hơn nhưng do công ty đang gặp vấn đề hàng tồn kho cao nên khả năng thanh toán nhanh vẫn còn trong tình trạng rủi ro, yếu

Năm 2012, vòng quay tồn kho đạt 0.2 vòng tỷ lệ này tương đương với năm 2011, cho thấy tốc độ luân chuyển tồn kho rất chậm và không được cải thiện. Tính đến cuối năm 2012, giá trị tồn kho 3,381 tỷ đồng, tăng 26%. Tồn kho cao là tình hình chung của các doanh nghiệp bất động sản do thị trường này vẫn còn trong tình trạng đóng băng nên sức tiêu thụ trên thị trường rất thấp

Năm 2011, vòng quay phải thu đạt 0.4 vòng so với năm 2012 tăng lên 0.5 vòng, cho thấy tình hình thu nợ trong năm 2012 được đẩy nhanh hơn cùng kỳ, số ngày thu nợ giảm đáng kể. Tuy nhiên, vòng quay phải thu vẫn còn rất thấp chứng tỏ dù đã được đẩy nhanh hơn nhưng tiến độ thu nợ vẫn còn rất chậm.

Năm 2011, vòng quay phải trả đạt 0.4 vòng so với năm 2012 tăng lên 0.8 vòng. Như vậy, năm 2012, công ty cũng tập trung trả nợ nhanh hơn, thời gian trả nợ do đó cũng được rút ngắn khá mạnh, mặc dù vậy vòng quay phải trả vẫn còn ở mức thấp, thậm chí là chưa đến 1 vòng chứng tỏ công tác trả nợ vẫn còn chậm trễ. Mặt khác, ta thấy thời gian thu nợ còn chậm hơn thời gian trả nợ, điều này lâu dài sẽ làm hạn hẹp nguồn vốn lưu động trong hoạt động kinh doanh chứng tỏ công ty quản trị dòng tiền chưa hợp lý.

Năm 2012, SCR có vốn chủ sở hữu đạt 2,348 tỷ đồng, tăng 7%, chủ yếu là nhờ công ty tăng vốn điều lệ từ 1,000 tỷ đồng lên hơn 1,400 tỷ đồng, tổng tài sản 4,770 tỷ đồng, giảm nhẹ 3% so với năm 2011. Kết thúc năm 2012, nhờ lợi nhuận sau thuế tăng nên tỷ suất sinh lời trên tài sản ROA và tỷ suất sinh lời trên vốn chủ sở hữu ROE cũng tăng lên so với năm 2011, tuy nhiên cả 2 tỷ suất sinh lời này vẫn còn ở mức thấp. Cụ thể, chỉ số ROA năm 2011 đạt 0.2%, so với năm 2012 tăng lên 1%, chỉ số ROE năm 2011 đạt 1%, so với năm 2012 cũng tăng lên 3%. Ta thấy, chỉ số ROA và ROE của SCR năm 2012 cao hơn năm 2011, chứng tỏ hiệu quả sử dụng tài sản và vốn chủ sở hữu tốt hơn năm 2011. Tuy nhiên, cả 2 tỷ suất sinh lời này vẫn còn bé hơn lãi suất ngân hàng khá nhiều chứng tỏ phần lợi nhuận đạt được dù có tăng trưởng mạnh nhưng vẫn chưa tương xứng với nguồn tài sản và vốn chủ sở hữu hiện có, điều này do hoàn cảnh thị trường bất động sản khó khăn chưa từng có nên dù có tăng thêm vốn nhưng công suất sử dụng tài sản và vốn khó có thể đạt hiệu quả cao nhất.

EPS năm 2011 đạt 162 đồng/cp so với năm 2012 tăng 284% đạt 622 đồng/cp. Với mức giá đóng cửa ngày 16.05.2013 là 7,600 đồng/cp, SCR có tỷ suất E/P ở mức 8%, cao hơn so với lãi suất ngân hàng hiện tại. Xét thấy năm 2012, kết quả kinh doanh của SCR đã được cải thiện tuy nhiên, phần lợi nhuận tăng lên là nhờ vào công ty liên kết, chứ không đến từ hoạt động kinh doanh chính của SCR, do đó phần lợi nhuận tăng trưởng này không bền vững, ngoài ra, công ty còn gặp những vấn đề khác như tồn kho tăng cao làm ảnh hưởng xấu đến khả năng thanh toán nhanh, công tác thu nợ vẫn còn trì trệ, dòng tiền lưu động cũng không cân đối, các tỷ suất sinh lời dù được tăng lên nhưng vẫn còn rất thấp. Do đó, với những thông tin kể trên, thì nhà đầu tư nên thận trọng khi ra quyết định với cổ phiếu SCR.



### **KHUYẾN CÁO:**

Nội dung báo cáo nhanh mã cổ phiếu là do Công ty Cổ phần Chứng khoán Phương Nam (PNS) cung cấp chỉ mang tính chất tham khảo. Mặc dù mọi thông tin đều được thu thập từ các nguồn tin đáng tin cậy, nhưng PNS không đảm bảo tuyệt đối độ chính xác của thông tin và không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ vấn đề nào liên quan đến việc sử dụng báo cáo này.

Các ý kiến, dự báo và ước tính chỉ thể hiện quan điểm của người viết tại thời điểm phát hành, báo cáo này chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin tham khảo chứ không mang tính chất mời chào mua hay bán và nắm giữ bất cứ cổ phiếu nào.

Bài báo cáo này là tài sản của Công ty Cổ phần Chứng khoán Phương Nam (PNS). Không ai được phép sao chép, tái sản xuất, phát hành cũng như tái phân phối nội dung báo cáo này vì bất cứ mục đích nào nếu không có sự đồng ý của PNS.

### **PNS RESEARCH**

Trưởng phòng : Tô Bình Quyền  
Phó phòng : Đặng Thị Thanh Bình

quyen.to@ chungkhoanphuongnam.com.vn  
binh.dang@chungkhoanphuongnam.com.vn

Chuyên viên phân tích  
: Lê Thị Thạch Thảo

thao.le@chungkhoanphuongnam.com.vn

### **LIÊN HỆ**

**Phòng Phân tích – Công ty cổ phần chứng khoán Phương Nam**  
Địa chỉ: 28 – 30 – 32 Nguyễn Thị Nghĩa, P. Bến Thành, Q.1, Tp.HCM.  
Tel: (848) 62556518 – Fax: (848) 62556519  
Email: info@chungkhoanphuongnam.com.vn  
Website : www.chungkhoanphuongnam.com.vn