

## BÁO CÁO CẬP NHẬT

# CTCP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN SACOM (SAM - HSX)

14/02/2014



### Thông tin cổ phần (14/02/2014)

Thị giá (đồng)	10,500
SL CP niêm yết (CP)	130,798,432
Vốn hoá TT (tỷ đồng)	1,373
KLGD bq 10 ngày (CP)	2,893,824
Cao nhất 52 tuần	10,800
Thấp nhất 52 tuần	6,300
Ngày GD đầu tiên	28/07/2000

### Chỉ số cơ bản

EPS 2013 (đồng/CP)	833
Book value 2013 (đồng/CP)	18,772
P/E 2013	12.61
P/B 2013	0.56
Beta	1.22

### Diễn biến giao dịch



(Nguồn: DAS tổng hợp)

### Thực hiện:

BAN PHÂN TÍCH

Điện thoại: +84 8 3821.8666 Ext: 165

### ĐIỂM NHẤN ĐẦU TƯ

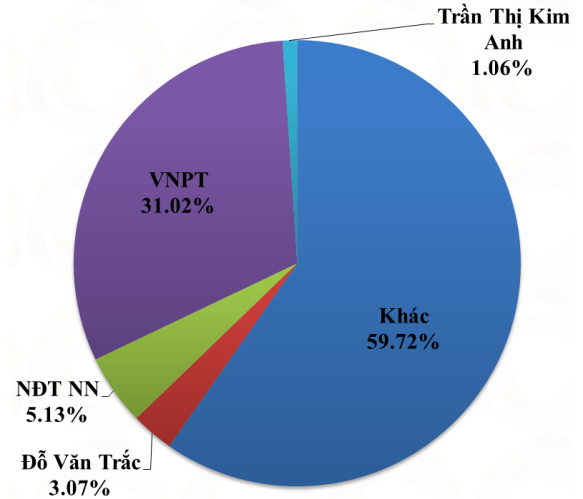
- ★ Hoạt động kinh doanh chính của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Sacom (SAM): Cáp& VLVT; Bất động sản và hoạt động TC.
- ★ Trong năm 2013, nhiều doanh nghiệp còn đang đối mặt với nhiều khó khăn và chi thật sự có sự chuyển mình hồi phục rõ nét vào thời điểm cuối năm. SAM vẫn không nằm ngoài xu hướng chung này và kết quả kinh doanh đã thể hiện sự phục hồi khá so với cùng kỳ. Theo đó, SAM đạt 994.5 tỷ đồng doanh thu thuần và 117.8 tỷ đồng LNST (trong đó, LNST của cổ đông công ty mẹ đạt 120.6 tỷ đồng) tương ứng tăng 9.9 % và 12.1% so với cùng kỳ. **EPS năm 2013 đạt 833 đồng/CP và GTSS đạt 18,772 đồng/CP.**
- ★ **Trao đổi với DAS, ông Đỗ Văn Trắc - Phó Chủ tịch HĐQT kiêm TGD của SAM** cho biết kế hoạch năm 2014 với các con số tương đương mức thực hiện năm 2013. Định hướng mảng dây&cáp vẫn là mảng sẽ mang đến lợi nhuận chủ lực cho năm 2014. Các dự án bất động sản đang đầu tư và đã bắt đầu khai thác; tuy nhiên, chưa thể mang lại lợi nhuận liền.

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2014
Doanh thu	1,000
LNTT	134
Cổ tức	$\geq 10\%$

- ★ Về mức cổ tức cho năm 2013: ông Đỗ Văn Trắc cũng cho biết công ty chắc chắn sẽ chi trả sớm 6% bằng tiền mặt trong thời gian tới và 6% cổ phiếu sau ĐHCĐ năm 2014. Với mức giá hiện tại chỉ quanh mệnh giá thì tỷ lệ cổ tức trên khá hấp dẫn.
- ★ Các dự án bất động sản của SAM đang trong giai đoạn đầu tư, đang bắt đầu ghi nhận doanh thu nhưng chưa thể mang lại lợi nhuận lớn cho SAM. Tuy nhiên, dưới góc độ dài hạn hơn thì dự án này được đánh giá khá triển vọng và thể hiện tầm nhìn chiến lược.
- ★ Riêng dự án liên doanh Taihan - Sacom (TSC): đã có lợi nhuận trở lại trong năm 2013; trong khi, tính đến thời điểm 31/12/2012 dự án này lỗ lũy kế đến 104.6 tỷ đồng. SAM đang có chủ trương mua lại phần vốn góp của Công ty Taihan mẹ tại Hàn Quốc với số dự kiến 300 tỷ đồng. Ngày 20/02/2014 tới, Taihan sẽ họp cùng SAM để bàn về vấn đề này.

## CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

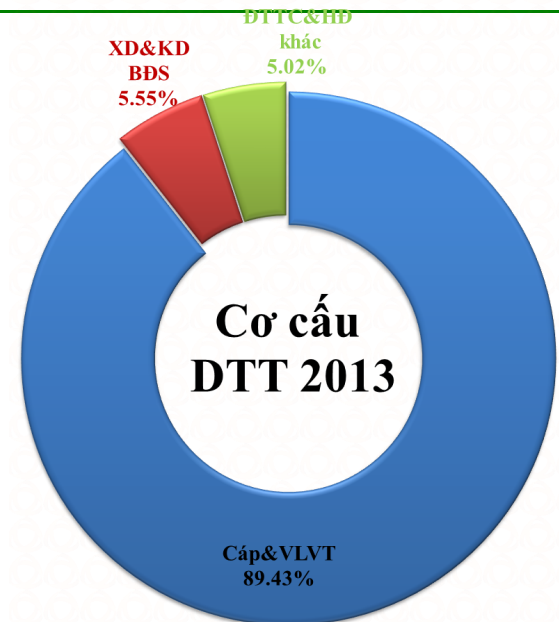
- ★ CTCP Đầu tư và Phát triển Sacom là một trong những doanh nghiệp niêm yết đầu tiên trên thị trường chứng khoán Việt Nam nên cổ phiếu của công ty này được giới đầu tư biết đến rộng rãi. Cơ cấu cổ đông của SAM mang tính thị trường khá cao với 55.73% VDL lưu hành tự do.
- ★ Trong thời gian tới, công ty sẽ phát hành cổ phiếu để chia cổ tức cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 6%.



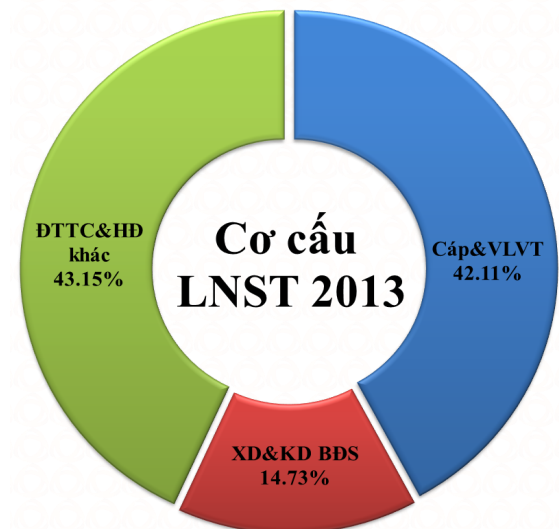
(Nguồn: DAS tổng hợp)

## KẾT QUẢ KINH DOANH NĂM 2013

- ★ Theo BCTC hợp nhất năm 2013 của SAM: công ty đạt 994.5 tỷ đồng doanh thu thuần và 117.8 tỷ đồng LNST (trong đó, LNST của cổ đông công ty mẹ đạt 120.6 tỷ đồng) tương ứng tăng 9.9 % và 12.1% so với cùng kỳ. Theo đó, EPS năm 2013 đạt 833 đồng/CP.
- ★ Mảng cáp & vật liệu viễn thông vẫn là mảng đóng góp doanh thu và lợi nhuận lớn nhất. Mảng bất động sản công ty đang trong giai đoạn đầu tư đồng thời còn bị ảnh hưởng khó khăn chung của thị trường nên hiện tại mảng này vẫn chưa thể mang đến nguồn thu lớn trong năm 2013.
- ★ Trong năm 2013, công ty tiếp tục đầu tư mạnh dự án resort Đà Lạt khoảng 182 tỷ đồng. SAM cho biết, theo kế hoạch 2013, công ty sẽ giải ngân vào dự án này 350 tỷ đồng; tuy nhiên, công ty chưa giải ngân hết và phần còn lại sẽ giải ngân hết trong quý 1/2014.



(Nguồn: DAS tổng hợp)



đvt: tỷ đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2013	Thực hiện 2013	Hoàn thành
DTT	1,050	997.22	95%
LNST	160	134.81	84%

(Nguồn: DAS tổng hợp)

## CẬP NHẬT TÌNH HÌNH CÁC DỰ ÁN

### ★ BLOCK B2 - GIAI VIỆT (SACOM 97.8% )

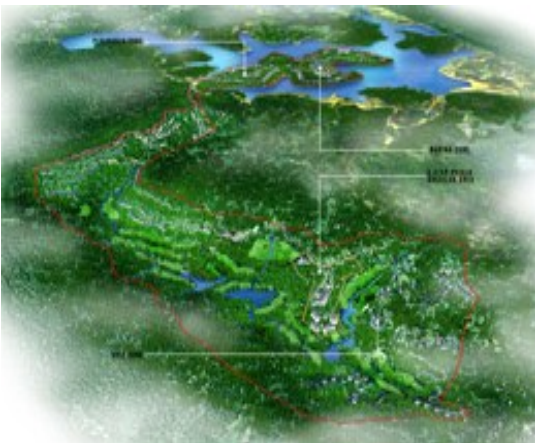


- ✓ Nằm trong cộng đồng dân cư hiện đại, văn minh, liền kề trung tâm hành chính quận 8, TP. HCM, tiếp giáp ba mặt tiền đường lớn. Diện tích đất theo quy hoạch là 42,268m<sup>2</sup>, với tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 278,350 m<sup>2</sup> bao gồm: 2 block đơn đối diện nhau một cao ốc căn hộ 29 tầng (block B1) và một cao ốc căn hộ 30 tầng (block B2), trong đó:

- Block B2 có 222 căn hộ thuộc Công ty CP SACOM (97.8%).

- Block B1 có 214 căn hộ thuộc HAGL Land.

- ✓ Giai Việt sẽ là một khu nhà ở kèm các dịch vụ tiện ích, với 1,308 căn hộ, đáp ứng nhu cầu cư trú và thuê văn phòng cho khoảng trên 5,200 người với điều kiện sống và tiện nghi cao cấp.
- ✓ Mức giá bán hiện tại đối với dự án này khoảng 21-22 triệu đồng/m<sup>2</sup>. Công ty có lượng tiền mặt dồi dào; đồng thời, đánh giá được triển vọng của TT BĐS trong thời gian tới cũng như giá vốn của dự án thấp; vì thế, SAM không bị áp lực tài chính và không hạ giá bán mà chỉ áp dụng một số chính sách khuyến mãi cho khách hàng như: tặng dịch vụ sản phẩm, nội thất, ...



### ★ SACOM TUYỂN LÂM (SACOM 99.7%)



- ✓ Dự án đã triển khai từ 2008, trên diện tích 286 ha gồm 1 resort, 1 khách sạn, sân golf và 400 biệt thự. Tính đến cuối năm 2012, SAM đã đầu tư 341 tỷ đồng. Kế hoạch năm 2013, SAM giải ngân 350 tỷ vào dự án này. Tuy nhiên, công ty chưa giải ngân hết và phần còn lại sẽ giải ngân hết trong quý 1/2014.
- ✓ Khách sạn đã hoàn tất hơn 20 phòng và đưa vào khai thác trước Tết Nguyên đán nửa tháng. Vào dịp Tết vừa rồi khách sạn đã kín phòng và giá phòng ở đây dao động từ 1.8 triệu đồng - 3.2 triệu đồng/phòng.



## CÁC DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN



### ★ TOWER INTERNET SCS (SACOM 73,75%)

- ✓ Dự án BCIS là dự án xây dựng cao ốc văn phòng cho thuê. Tòa nhà có diện tích 5,692 m<sup>2</sup>, cao 9 tầng, 1 tầng hầm và 1 tầng kỹ thuật, được xây dựng tại Khu Công Nghệ Cao TP HCM. Đây là dự án liên doanh giữa Công ty cổ phần đầu tư và phát triển SACOM (73.75%) và Công ty cổ phần Chíp sáng (26.25%).
- ✓ Tòa nhà này đã hoàn thành và đang cho thuê.

### ★ HOÀNG ANH RIVER VIEW (SACOM SỞ HỮU 70 CĂN HỘ)



- ✓ Khu căn hộ cao cấp Hoàng Anh River View nằm tại địa chỉ 37 Nguyễn Văn Hưởng, phường Thảo Điền, quận 2, TP HCM, do HAGL Land làm chủ đầu tư. Dự án nằm trong khu Biệt thự Thảo Điền, Quận 2.
- ✓ Tổng diện tích mặt sàn xây dựng là 114,241 m<sup>2</sup>, bao gồm 3 block nhà cao 25 tầng, với 576 căn hộ, cảnh quan thông thoáng, hướng ra sông Sài Gòn. Các căn hộ đều có diện tích trên 100 m<sup>2</sup>, được bố trí 3 hoặc 4 phòng ngủ. Thiết kế dự án là Công ty Semeyan (Singapore).
- ✓ SACOM đã mua 70 căn hộ cao cấp thuộc dự án Khu căn hộ cao cấp Hoàng Anh River View và đang tiến hành phân phối.

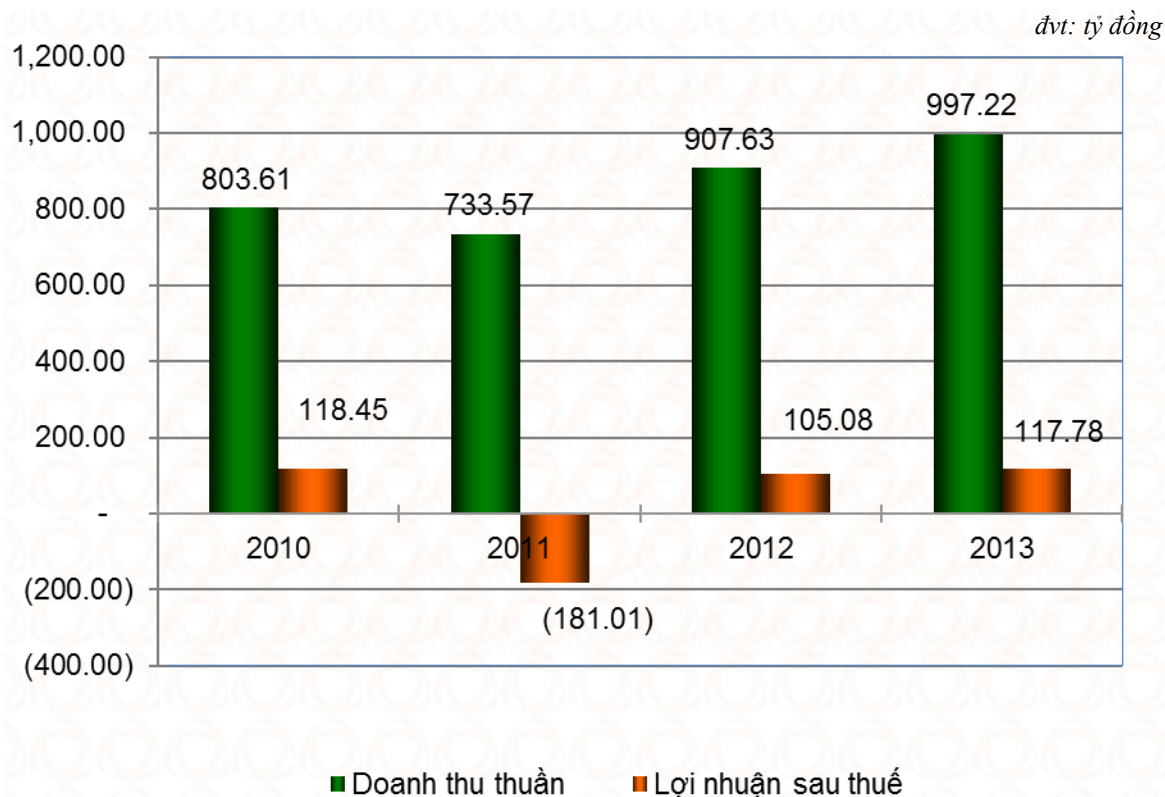
### ★ KHU DÂN CƯ NHƠN TRẠCH (SACOM 99.4 %)



- ✓ Khu dân cư Nhơn Trạch nằm trong khu vực giáp ranh giữa hai vùng kinh tế trọng điểm Tp. Hồ Chí Minh - Đồng Nai liền kề đường cao tốc Long Thành - Dầu Giây. Không chỉ có vị trí thuận tiện, dự án khi hoàn thành còn được gián tiếp thụ hưởng các cơ sở hạ tầng xã hội hiện đại, đồng bộ có sẵn của khu vực trung tâm hành chính Thành phố mới Nhơn Trạch ...

*Với lượng tiền mặt khá lớn 352.3 tỷ đồng (thời điểm 31/12/2013); do đó, SAM chưa vay ngân hàng để đầu tư bất động sản.*

## TĂNG TRƯỞNG DOANH THU - LỢI NHUẬN



(Nguồn: DAS tổng hợp)

## PHÂN TÍCH TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2010	Năm 2011	Năm 2012	Năm 2013
<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>					
Hệ số thanh toán hiện hành	Lần	5.61	2.65	3.56	3.17
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	3.61	1.16	2.32	1.77
<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>					
Hệ số nợ/Tổng tài sản	Lần	0.06	0.14	0.13	0.16
Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	0.07	0.16	0.16	0.20
<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>					
LN sau thuế/DTT (ROS)	%	14.74	-24.73	11.71	11.84
LN từ HĐKD/DTT	%	19.68	-23.81	18.8	13.92
LN sau thuế/TTS (ROA)	%	4.53	-6.86	3.81	3.95
LN sau thuế/Vốn CSH (ROE)	%	4.87	-8.10	4.50	4.80

(Nguồn: DAS tổng hợp)

## PHÂN TÍCH KỸ THUẬT VÀ KHUYẾN NGHỊ



- ★ Cổ phiếu SAM được thu hút sự quan tâm của giới đầu tư khi thanh khoản thể hiện sự gia tăng liên tục trong thời gian gần đây và đạt mức khá tốt so với thị trường, KLGD đạt 2.3 triệu CP/phần (trung bình trong 30 phiên gần nhất).
- ★ SAM đang nằm trong xu hướng tăng ngắn & trung hạn, đường giá đang vượt xa MA50 tại vùng 8.8 và vùng này đang đóng vai trò hỗ trợ tốt cho SAM. Sau khi chinh phục được vùng đỉnh cũ tại vùng giá 10 thì hiện tại SAM đang tích lũy tại đây.
- ★ Các chỉ báo kỹ thuật vẫn đang cho tín hiệu tích cực đối với cổ phiếu SAM: MACD cho tín hiệu mua ngày 14/01/2014, RSI đang giao dịch trên vùng 70, hai dải của Bollinger Bands đang tiếp tục mở rộng, giá vẫn đang nằm trong xu hướng tăng và chưa có dấu hiệu đảo chiều.
- ★ Theo chart tuần, xét Fibonacci hiện tại SAM đang được hỗ trợ gần nhất tại Fibo 38.2% tương ứng tại vùng giá 9.5 và cũng đang đối mặt với kháng cự gần nhất tại vùng 11.3. Nếu bứt phá ngưỡng này thì SAM sẽ hướng đến mục tiêu giá 13 tương ứng với Fibo 61.8%.
- ★ Khuyến nghị:
  - ✓ **Mua tích lũy: tại vùng 9.5 - 10.5**
  - ✓ **Mục tiêu 1: 13**
  - ✓ **Mục tiêu 2: 15-16**

## TỔ CHỨC THỰC HIỆN BÁO CÁO

Công ty Chứng khoán Ngân hàng Đông Á (gọi tắt là DAS) là thành viên của Tập đoàn tài chính Ngân hàng Đông Á, hiện là một trong các định chế tài chính lớn nhất Việt Nam. DAS cũng là một thành viên chính thức của thị trường chứng khoán Việt Nam, và đang đi đầu trong một số dịch vụ tài chính có công nghệ cao. DAS hiện là cổ đông lớn của nhiều công ty, và là chủ sở hữu của Công ty quản lý Quỹ đầu tư Đông Á. Công ty hiện có đầy đủ các nghiệp vụ chứng khoán gồm: Môi giới, Tự doanh, Bảo lãnh phát hành, Tư vấn tài chính và Tư vấn đầu tư, Lưu ký chứng khoán

### **Hệ thống chi nhánh**

#### **Trụ sở chính:**

Địa chỉ: 56-68 Nguyễn Công Trứ, Quận 1, TP.HCM

Điện thoại: (848) 38218.666

Fax: (848) 38218.713

#### **Chi nhánh Hà Nội:**

Địa chỉ: 181 Nguyễn Lương Bằng, Quận Đống Đa, Hà Nội.

Điện thoại: (844) 3944.5175

Fax: (844) 3944.5178

#### **Chi nhánh Đông Sài Gòn:**

Địa chỉ: Lầu 7, Tòa nhà 202 Tô Hiến Thành, P.15, Q.10, TP.HCM

Điện thoại: (84.8) 3862.9666

Fax: (84.8) 3868.4748

## ***KHUYẾN CÁO***

*Báo cáo này chỉ nhằm cung cấp thông tin cho các tổ chức đầu tư cũng như nhà đầu tư cá nhân và không hàm ý đưa ra lời khuyên chào mua hay bán bất kỳ chứng khoán nào. Các quan điểm và nhận định trình bày trong báo cáo không tính đến sự khác biệt về mục tiêu và chiến lược cụ thể của từng nhà đầu tư. Nhà đầu tư nên xem báo cáo này như một nguồn tham khảo và phải chịu toàn bộ trách nhiệm đối với quyết định đầu tư của mình. Công ty Chứng khoán Ngân hàng Đông Á (DAS) tuyệt đối không chịu trách nhiệm bất kỳ thiệt hại nào liên quan đến việc sử dụng toàn bộ hoặc từng phần thông tin của báo cáo này.*

*Các quan điểm, nhận định, đánh giá trong báo cáo là quan điểm cá nhân của cá nhân người viết mà không đại diện cho quan điểm của DAS và có thể thay đổi mà không cần báo trước.*

*Thông tin sử dụng trong báo cáo này được DAS thu thập từ nguồn đáng tin cậy vào thời điểm công bố. Tuy nhiên, DAS không đảm bảo độ chính xác thông tin này.*

*Báo cáo này là tài sản và được giữ bản quyền bởi DAS. Không được phép sao chép, phát hành cũng như tái phân phối báo cáo vì bất kỳ mục đích gì nếu không có văn bản chấp thuận của DAS. Vui lòng ghi rõ nguồn khi trích dẫn nếu sử dụng các thông tin trong báo cáo này.*