SCR CTCP ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Bất động sản

N/A

Giá mục tiêu	N/A
Giá mục tiêu cũ	N/A
Giá hiện hành	8,600

19/03/2013

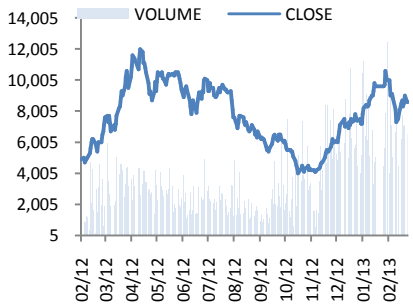
Nguyễn Thị Phú Thanh
thanh.ntp@sbsc.com.vn
Ext: 8763

THÔNG TIN CỔ PHIẾU

Mã chứng khoán	**SCR**
SLCP đang lưu hành (triệu)	143
Vốn hóa thị trường (tỷ đồng)	1,229
Giá cao|thấp 52 tuần	12-4.1
KLGD trung bình 3 tháng	6,345,265
Hệ số Beta	1.1
Sở hữu nước ngoài (%)	1.59

BIẾN ĐỘNG CỔ PHIẾU

	3M	6M	12M
Tương đối (%)	38.7%	32.3%	43.3%
Tuyệt đối	2.4	2.1	2.6



Quý 4/2012 hợp nhất lỗ - lợi nhuận cả năm vẫn khả quan

Dựa trên số liệu năm chưa kiểm toán

Công ty cổ phần địa ốc Sài Gòn Thương tín (Sacomreal) được thành lập năm 2004 với vốn điều lệ 11 tỷ đồng . Vốn điều lệ hiện tại của công ty là 1,429,998 tỷ đồng. Lĩnh vực kinh doanh chính của công ty bao gồm dịch vụ môi giới bất động sản, hợp tác, đầu tư và phát triển các dự án bất động sản. Hiện nay, Công ty đã trở thành chủ đầu tư của nhiều dự án lớn với quy mô hàng ngàn tỷ đồng như Dự án Chung cư Hòa Bình (Quận Tân Phú), Dự án Căn hộ Phú Lợi 1 (Quận 8), Dự án cao ốc văn phòng Sacomreal – Generalimex (Quận 1), Dự án khu căn hộ cao cấp Belleza (Quận 7),… Đặc biệt là sự ký kết thành công hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án khu liên hợp thể dục thể thao và dân cư Tân Thắng với đối tác Gamuda của Malaysia, điều này đã góp phần duy trì và mở rộng quan hệ hợp tác đầu tư

Năm 2012, tình hình hoạt động kinh doanh cụ thể như sau: tổng doanh thu đạt 588 tỷ đồng (+4.6% y-o-y), hoàn thành 36% so với kế hoạch 1,620 tỷ đồng. Trong năm, công ty có doanh thu từ hoạt động tài chính đạt 199.8 tỷ đồng, tăng mạnhg 538.4% so với cùng kỳ năm trước (cùng kỳ năm 2011 chỉ đạt 31.3 tỷ đồng). Ngoài ra, lợi nhuận trước thuê tăng mạnh đạt 122.3 tỷ đồng (+654.3% y-o-y), vượt 11% so với kế hoạch 110 tỷ đồng. Theo đó, lợi nhuận sau thuế đạt 80.6 tỷ đồng (+418.3% y-o-y) so với năm 2011 chỉ đạt 15.5 tỷ đồng. Năm 2012, công ty có kế hoạch chia cổ tức bằng tiền mặt tỷ lệ 10%.

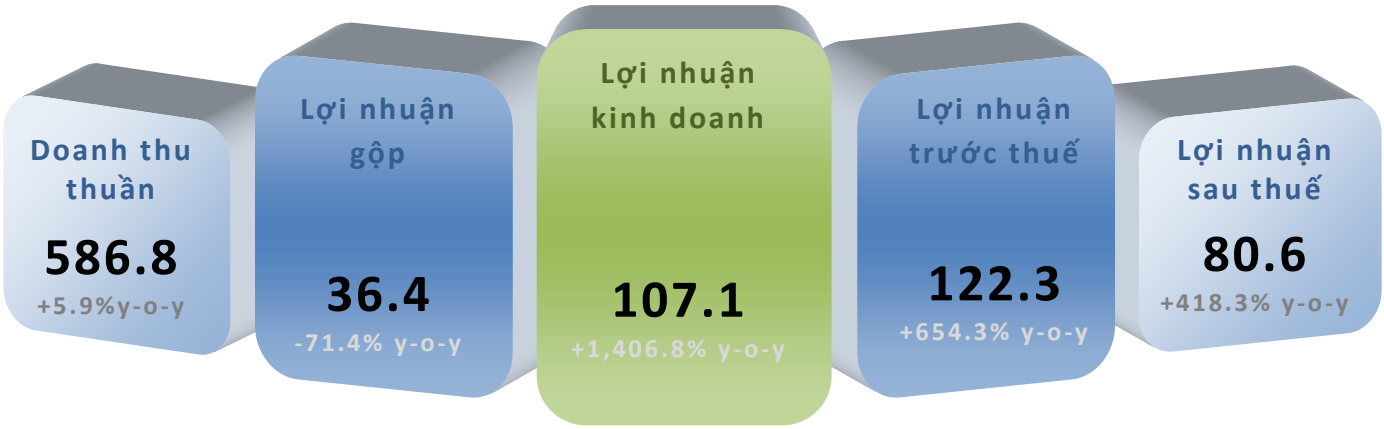
Năm 2012, tổng tài sản của công ty đạt 6,603 tỷ đồng (-2.5% y-o-y), trong khi nguồn vốn chủ sỡ hữu đạt 2,244 tỷ đồng (+3.4% y-o-y). Thêm vào đó kết quả kinh doanh đạt lợi nhuận tốt nên các chỉ số khả năng sinh lời trên tổng tài sản (ROA) và chỉ số khả năng sinh lời (ROE) tăng mạnh. Cụ thể, năm 2011 ROA đạt 0.2% so với năm 2012 tăng mạnh lên 1.3%, ROE năm 2011 đạt 0.7% so với năm 2012 đạt 3.7%. Điều này cho thấy năm 2012 công ty đã sử dụng tối ưu tài sản và vốn chủ sở hữu, việc kinh doanh hiệu quả tạo ra lợi nhuận tăng rất mạnh so với cùng kỳ năm 2011.

Năm 2011, tổng nợ trên vốn chủ sở là 210.7% trong khi năm 2012 là 184.1%. Công nợ/tổng tài sản năm 2012 là 62.5% (năm 2011 là 67.5%). Chứng tỏ tỷ lệ nợ đang có xu hướng giảm. Trong 2,049 tỷ đồng vay dài hạn tính đến cuối năm 2012, có đến 1,241 tỷ đồng SCR vay dài hạn các cá nhân. Theo thuyết minh báo cáo tài chính, các khoản vay cá nhân được thực hiện theo 6 hợp đồng, lãi suất giao động từ 1.085% đến 1.125%, thời hạn vay 13 tháng, lãi trả cuối kỳ. Mục đích các khoản vay dùng để tái tài trợ dự án Phú Thuận, một phần dùng để bổ sung vốn kinh doanh.

Năm 2012, EPS cơ bản đạt 691 đồng so với năm 2011 là 162 đồng. Tính đến thời điểm hiện tại (19/03/2013), giá đóng cửa của SCR là 8,600 đồng/CP. Tương ứng P/E năm 2012 đạt 12.45 lần, P/B năm 2012 đạt 0.55 lần

❖ KẾT QUẢ TÀI CHÍNH NĂM 2012

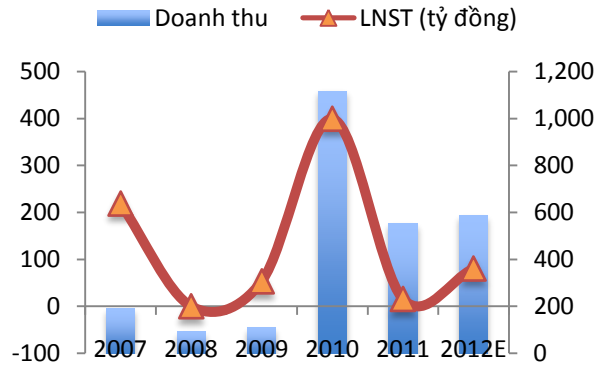
Đơn vị tính: Tỷ đồng

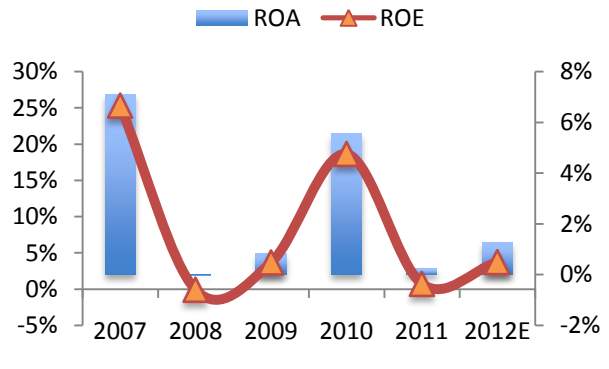


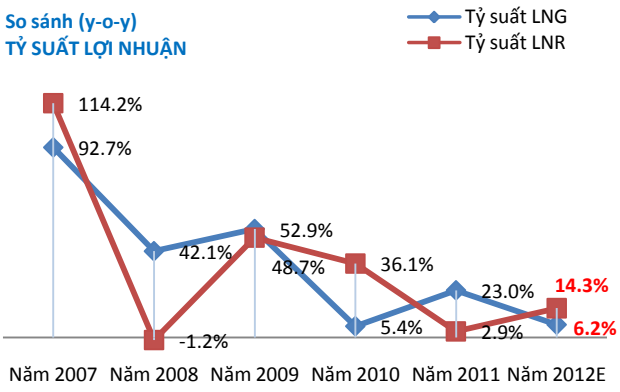
Thông tin tài chính cơ bản

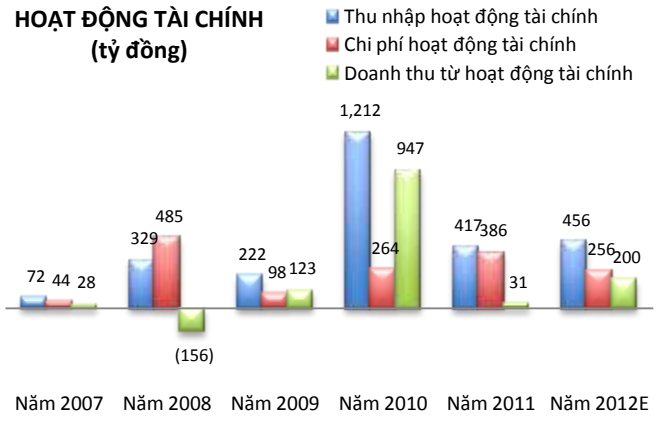
Kết thúc năm tài chính 31/12	FY08	FY09	FY10	FY11	FY12E
Doanh thu	92.5	108.9	1,117.1	554.3	586.8
Lợi nhuận gộp (tỷ đồng)	38.9	57.6	60.7	127.3	36.4
LNST (tỷ đồng)	0.1	53.5	399.4	15.5	80.6
Tổng tài sản	5,426.6	6,416.2	7,250.7	6,773.6	6,603.3
Tỷ lệ tăng trưởng	-0.1%	3.7%	18.6%	0.7%	3.7%
Tỷ lệ tăng trưởng LNR	-100.5%	4797.6%	660.6%	-96.0%	418.6%
Tỷ suất lợi nhuận ròng	-1.2%	48.7%	36.1%	2.9%	14.3%
ROA	0.0%	0.8%	5.6%	0.2%	1.3%
ROE	-0.1%	3.7%	18.6%	0.7%	3.7%
EPS (đồng/CP)	(21)	934	5,144	162	691
Giá trị sổ sách (đồng/CP)	24,560	25,403	21,642	21,694	15,693

Nguồn: SCR, SBS ước tính









BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tỷ đồng)

	2010	2011	2012
Tổng tài sản	**7,250.7**	**6,773.6**	**6,603.3**
Tài sản ngắn hạn	5,971.5	5,282.2	4,652.8
Tài sản dài hạn	1,279.2	1,491.4	1,950.5
Tài sản cố định	9.0	18.2	21.7
Đầu tư dài hạn	1,143.4	1,045.4	1,566.6
Nguồn vốn	**7,250.7**	**6,773.6**	**6,603.3**
Nợ phải trả	**5,082.0**	**4,570.6**	**4,130.2**
Nợ ngắn hạn	2,748.0	3,002.0	2,183.6
Nợ dài hạn	2,334.0	1,568.6	1,946.7
Vốn chủ sở hữu	**2,164.2**	**2,169.4**	**2,244.0**
Nguồn vốn	2,164.2	2,169.4	2,244.0
Vốn điều lệ	1,000.0	1,000.0	1,430.0
Thặng dư vốn	741.3	741.2	611.1
LN chưa phân phối	398.8	340.8	114.0

KẾT QUẢ KINH DOANH (tỷ đồng)

	2010	2011	2012
Doanh thu thuần	**1,117.1**	**554.3**	**586.8**
Giá vốn hàng bán	1,056.4	427.0	550.4
Lợi nhuận gộp	**60.7**	**127.3**	**36.4**
Lợi nhuận tài chính	1,211.6	416.9	456.0
Chi phí tài chính	264.5	385.6	256.2
Chi phí lãi vay	232.5	258.7	210.2
Chi phí bán hàng	28.7	27.9	40.3
Chi phí quản lý DN	79.8	123.6	88.8
LN thuần từ HĐKD	**899.4**	**7.1**	**107.1**
Lợi nhuận khác	234.8	14.8	45.2
Chi phí khác	572.8	5.7	30.0
Lợi nhuận trước thuế	**561.4**	**16.2**	**122.3**
Thuế TNDN	145.6	27.4	37.3
Lợi nhuận sau thuế	**399.4**	**15.5**	**80.6**
Lợi nhuận ròng	**403.3**	**16.2**	**83.9**

LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tỷ đồng)

	2010	2011	2012
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu	589.3	16.2	2,430
Tiền chi trả cho người cung cấp	(8.0)	11.4	(2,359)
Tiền chi trả lãi vay	27.0	112.6	(71)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	(29.3)	(322.6)	(408)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	810.4	76.3	(17)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động SX-KD	500.7	(169.0)	1,154
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			(1,159)
Tiền thu từ thanh lý và nhượng bán TSCĐ	34.9	(259.1)	(430)
Tiền chi góp vốn đầu tư vào đơn vị khác	(1,005.4)	(828.1)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(908.0)	26.4	-
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			(3)
Tiền vay ngắn hạn và dài hạn đã nhận được	420.4	25.6	0
Tiền chi trả nợ gốc vay	3,878.0	1,158.0	(469)
Lưu chuyển tiền thuần từ HĐTC	1,210.3	(617.6)	1,107
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	803.0	(879.8)	(281)
Tiền & tương đương tiền đầu kỳ	111.0	914.0	535
Tiền & tương đương tiền cuối kỳ	914.0	34.3	212

CÁC CHỈ SỐ TÀI CHÍNH

	2010	2011	2012
Chỉ tiêu tăng trưởng (y-o-y)			
Doanh thu	926.1%	-50.4%	5.9%
Lợi nhuận gộp	5.4%	109.8%	-71.4%
Lợi nhuận ròng	660.6%	-96.0%	418.6%
Tổng tài sản	13.0%	-6.6%	-2.5%
Vốn chủ sở hữu	50.0%	0.2%	3.4%
Chỉ tiêu hiệu quả			
Lợi nhuận gộp biên	5.4%	23.0%	6.2%
EBIT biên	71.1%	49.6%	56.7%
Lợi nhuận trước thuế biên	50.3%	2.9%	20.8%
Lợi nhuận ròng biên	36.1%	2.9%	14.3%
ROA	5.6%	0.2%	1.3%
ROE	18.6%	0.7%	3.7%
Phân tích Dupont			
Lợi nhuận ròng biên (1)	36.1%	2.9%	14.3%
Vòng quay tài sản (2)			
Đòn bẩy (3)	335.0%	312.2%	294.3%
ROE = (1)x(2)x(3)	18.6%	0.7%	3.7%
Chỉ tiêu quản lý			
Số ngày phải thu	258.0	511.4	112.0
Số ngày tồn kho	837.8	2289.6	2171.7
Số ngày phải trả	252.7	778.2	729.2
Vòng quay tài sản	0.2	0.1	0.1
Vòng quay tài sản dài hạn	0.9	0.4	0.3
Vòng quay tài sản cố định	123.8	30.4	27.0
Hệ số thanh toán			
Thanh toán hiện hành	2.2	1.8	2.1
Thanh toán nhanh	1.3	0.9	0.6
Thanh toán tiền mặt	0.3	0.0	0.0
Cơ cấu vốn			
Tổng nợ/Vốn chủ sở hữu	234.8%	210.7%	184.1%
Tổng nợ/Tổng tài sản	70.1%	67.5%	62.5%
Tổng tài sản/Vốn chủ sở hữu	335.0%	312.2%	294.3%
Chỉ tiêu trên cổ phần			
PE			12.45
PBV			0.55
PS			1.78
EPS (đồng/CP)	5,144	162	691
Doanh thu/CP (đồng/CP)	14,248	5,543	4,830
Giá trị sổ sách (đồng/CP)	21,642	21,694	15,693

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tỷ đồng)

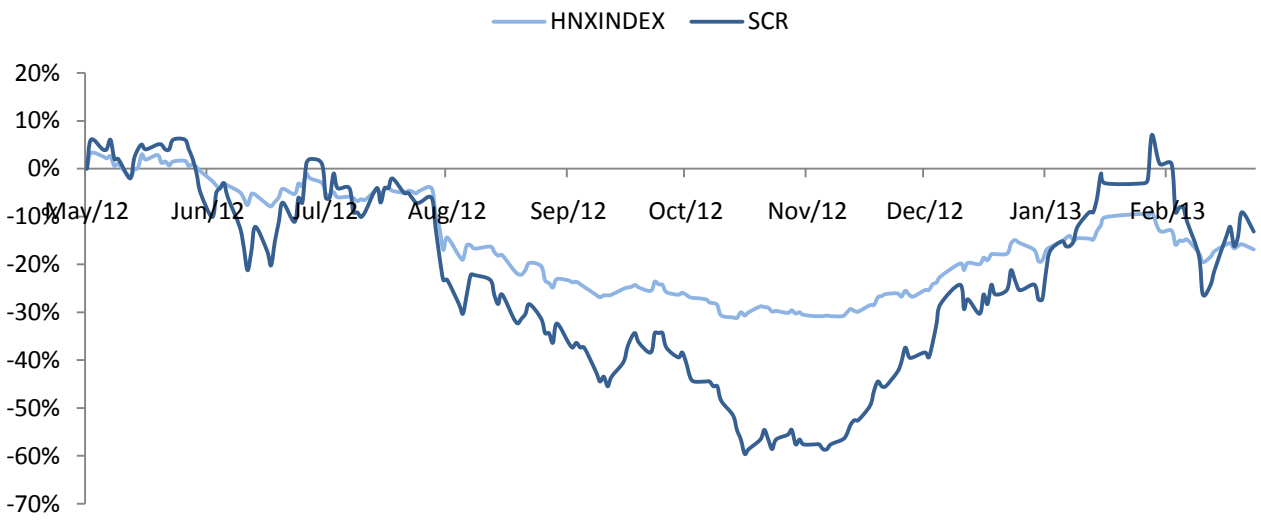
	QI-12	QII-12	QIII-12	QIV-12
Tổng tài sản	**7,047.5**	**6,720.6**	**6,530.0**	**6,603.3**
Tài sản ngắn hạn	5,317.7	4,984.0	4,861.7	4,652.8
Tài sản dài hạn	1,729.8	1,736.6	1,668.3	1,950.5
Tài sản cố định	20.4	20.0	19.7	21.7
Đầu tư dài hạn	1,259.4	1,383.8	1,385.8	1,566.6
Nguồn vốn	**7,047.5**	**6,720.6**	**6,530.0**	**6,603.3**
Nợ phải trả	**4,571.1**	**4,394.6**	**4,227.1**	**4,130.2**
Nợ ngắn hạn	3,137.5	3,245.0	3,027.9	2,183.6
Nợ dài hạn	1,433.6	1,149.6	1,199.1	1,946.7
Vốn chủ sở hữu	**2,446.4**	**2,292.1**	**2,269.1**	**2,244.0**
Nguồn vốn	2,446.4	2,292.1	2,269.1	2,244.0
Vốn điều lệ	1,000.0	1,000.0	1,430.0	1,430.0
Thặng dư vốn	741.2	741.2	611.1	611.1
LN chưa phân phối	615.6	461.7	138.8	114.0

KẾT QUẢ KINH DOANH (tỷ đồng)

	QI-12	QII-12	QIII-12	QIV-12
Tổng doanh thu	**101.8**	**294.3**	**66.6**	**125.3**
Doanh thu thuần	**101.8**	**293.1**	**66.5**	**125.3**
Giá vốn hàng bán	93.3	253.4	48.7	155.1
Lợi nhuận gộp	**8.5**	**39.7**	**17.9**	**(29.8)**
Lợi nhuận tài chính	126.2	110.6	18.3	209.2
Chi phí tài chính	23.2	91.2	26.6	115.2
Chi phí lãi vay	69.2	52.6		62.6
Chi phí bán hàng	2.2	11.1	8.1	19.0
Chi phí quản lý DN	16.8	18.3	15.6	37.9
LN thuần từ HĐKD	**92.5**	**29.7**	**(14.1)**	**7.4**
Lợi nhuận khác	1.8	3.4	38.3	1.7
Chi phí khác	0.5	1.6	18.6	9.3
Lợi nhuận trước thuế	**93.8**	**31.5**	**5.6**	**(0.3)**
Thuế TNDN	2.4	23.9	0.9	10.1
Lợi nhuận sau thuế	**91.4**	**13.7**	**4.7**	**(20.9)**
Lợi nhuận ròng	**91.4**	**13.5**	**4.8**	**(17.4)**

CÁC CHỈ SỐ TÀI CHÍNH

	QI-12	QII-12	QIII-12	QIV-12
Chỉ tiêu tăng trưởng (y-o-y)				
Doanh thu	-64.1%	179.9%	-41.6%	-11.7%
Lợi nhuận gộp	-93%	246%	-24%	-165%
Lợi nhuận ròng	3820%	-22%	-92%	74%
Chỉ tiêu hiệu quả				
Lợi nhuận gộp biên	8.4%	13.6%	26.9%	-23.7%
EBIT biên	160.0%	28.7%	8.4%	49.8%
Lợi nhuận ròng biên	89.8%	4.6%	7.3%	-13.9%
ROA (4Q)	1.5%	1.5%	0.6%	1.4%
ROE (4Q)	4.5%	4.3%	1.9%	4.0%
Chỉ tiêu quản lý				
Số ngày phải thu	476	154	369	131
Số ngày tồn kho	2,787	1,002	5,388	1,927
Số ngày phải trả	891	522	1,761	647
Hệ số thanh toán				
Thanh toán hiện hành	1.8	1.8	1.4	1.8
Thanh toán nhanh	0.8	0.7	0.7	0.6
Thanh toán tiền mặt	0.0	0.1	0.1	0.0
Cơ cấu vốn				
Tổng nợ/Vốn chủ sở hữu	186.8%	191.7%	186.3%	184.1%
Tổng nợ/Tổng tài sản	64.9%	65.4%	64.7%	62.5%
Tổng tài sản/Vốn chủ sở hữu	288.1%	293.2%	287.8%	294.3%
Chỉ tiêu trên cổ phần				
PE				11.3
EPS (đồng/CP)	1049	1012	391	760



Hệ thống khuyến nghị đầu tư của Sacombank-SBS

Mua: Giá cổ phiếu có thể tăng 15% trong vòng 12 tháng tới
Trung Lập: Giá cổ phiếu có thể dao động trong mức +/- 15% trong 12 tháng tới
Thu lợi nhuận: Đã đạt giá mục tiêu, tìm kiếm cơ hội mua ở mức giá thấp hơn mức hiện tại.
Bán: Giá cổ phiếu có thể giảm sâu hơn 15% trong vòng 12 tháng tới
Không Xếp hạng (NR): Cổ phiếu không nằm trong phạm vi theo dõi

Chúng tôi chỉ sử dụng trong báo cáo này những thông tin và quan điểm được cho là đáng tin cậy nhất, tuy nhiên chúng tôi không bảo đảm tuyệt đối tính chính xác và đầy đủ của những thông tin trên. Những quan điểm cá nhân trong báo cáo này đã được cân nhắc cẩn thận dựa trên những nguồn thông tin chúng tôi cho là tốt nhất và hợp lý nhất trong thời điểm viết báo cáo. Tuy nhiên những quan điểm trên có thể thay đổi bất cứ lúc nào, do đó chúng tôi không chịu trách nhiệm phải thông báo cho nhà đầu tư. Tài liệu này sẽ không được coi là một hình thức chào bán hoặc lôi kéo khách hàng đầu tư vào bất kì cổ phiếu nào. Công ty SBS cũng như các công ty con và toàn thể cán bộ công nhân viên hoàn toàn có thể tham gia đầu tư hoặc thực hiện các nghiệp vụ ngân hàng đầu tư đối với cổ phiếu được đề cập trong báo cáo này. SBS sẽ không chịu trách nhiệm với bất kì thông tin nào không nằm trong phạm vi báo cáo này. Nhà đầu tư phải cân nhắc kĩ lưỡng việc sử dụng thông tin cũng nhưng các dự báo tài chính trong tài liệu trên, và SBS hoàn toàn không chịu trách nhiệm với bất kì khoản lỗ trực tiếp hoặc gián tiếp nào do sử dụng những thông tin đó. Tài liệu này chỉ nhằm mục đích lưu hành trong phạm vi hẹp và sẽ không được công bố rộng rãi trên các phương tiện truyền thông, nghiêm cấm bất kì sự sao chép và phân phối lại đối với tài liệu này.

Công ty cổ phần chứng khoán Sài Gòn Thương Tín (Hội sở)

278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Quận 3 TP HCM Việt Nam
Tel: +84 (8) 6268 6868 Fax: +84 (8) 6255 5957 www.sbsc.com.vn

TRUNG TÂM PHÂN TÍCH

Tel: +84 (8) 6268 6868 (Ext: 8763)
Email: sbs.research@sbsc.com.vn

Chi nhánh Hà Nội

Tầng 6-7, 88 Lý Thường Kiệt Quận Hoàn Kiếm Hà Nội Việt Nam
Tel: +84 (4) 3942 8076
Fax: +84 (8) 3942 8075
Email: hanoi@sbsc.com.vn

Laos

Lanexang Securities Public Company
5th Floor, LSX Building, Ban Phonthan
Vientiane Capital
The Lao P.D.R