TÓM TẮT NỘI DUNG ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN

Công ty Cổ Phần Địa Ốc Saigon Thương Tín-Sacomreal (SCR)

Thời gian: 8h ngày 26/04/2013

Địa điểm: 123 Lý Chính Thắng, Hội Trường Khách sạn Gallary, Phường 7, Quận 3, TP.Hồ Chí Minh

Thành phần tham dự:

Công ty Cổ phần Sacomreal (SCR):

- Ông Huỳnh Phú Kiệt, Phó chủ tịch Hội đồng quản trị
- Ông Lâm Minh Châu, Trưởng Ban Kiểm Soát
- Ông Ngô Vĩ Hùng, Tổng Giám Đốc

Tóm tắt sơ lược

Đại hội cổ đông thường niên của Công ty Cổ phần Địa Ốc Saigon Thương Tín (SCR) được tổ chức vào 8h ngày 26/04/2013 tại 123 Lý Chính Thắng, Hội trường Khách Sạn Gallary, Phường 7, Quận 3, TP.Hồ Chí Minh. Đại hội được tiến hành với 83 cổ đông hiện diện đang nắm 93.439.676 cổ phiếu, tương đương khoảng 65,3% cổ phần có quyền biểu quyết.

Các vấn đề nổi bật:

1. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2012

Tình hình kinh doanh

Thị trường bất động sản vẫn chưa thấy có dấu hiệu phục hồi trong năm 2012, mặc dù Chính phủ đã đưa ra những chính sách, giải pháp đã và đang thực hiện, cùng với ngân hàng Nhà nước nới lỏng van tín dụng nhằm khai thong nguồn vốn để phá băng thị trường bất động sản.

Thị trường bất động sản ảm đạm, thiếu thanh khoản, tỷ lệ nợ xấu tăng cao, dự án thiếu vốn, đình trệ, ngừng thi công. Thực tế, các ngân hàng rất thận trọng trong việc tài trợ nguồn vốn cho lĩnh vực BĐS và trong tình trạng chờ các chính sách vĩ mô.

Một số doanh nghiệp chấp nhận bán phá giá nhằm nhanh chóng thu hồi được vốn, làm ảnh hưởng đến tình hình kinh doanh BĐS nói chung, có thể nói thị trường BĐS đến nay đã bị khủng hoảng niềm tin.

Trước tình hình khó khăn của thị trường BĐS việc kinh doanh, bán hàng không đạt kế hoạch đề ra, ngoại trừ dự án Carillon bán tốt, các dự án còn lại đều rất khó bán. Một số dự án chưa hoàn tất pháp lý cũng ảnh hưởng một phần đến công tác bán hàng mới của dự án. Ngoài ra, việc thanh lý các BĐS tồn cũng không đạt như kế hoạch đề ra do các đối tác thận trọng trong việc đầu tư vào thời điểm hiện tại. Do đó, trước tình hình khó khăn chung, công tác kionh doanh tập trung các chương trình chính sách khuyến mãi để một mặt bán hàng giữ khách hàng và hạn chế việc trả hàng. Nhờ đó, công tác thu tiền bán hàng đạt tiến độ, không

có nợ xấu, trong đó nguồn thu bàn giao Belleza đang mang về dòng tiền khá tốt trong những tháng cuối năm, nguồn thu Carillon giúp giảm dư nợ vay ngân hàng.

Các dự án trong điểm triển khai đúng tiến độ, đảm bảo theo kế hoạch đề ra như Belleza đã bàn giao nhà, Carillon đang hoàn thiện vượt tiến độ đề ra, Arista Villas & Jamona City đã hoàn tất cơ sở hạ tầng để chuẩn bị công tác bán hàng trong năm 2013.

Tình hình tài chính:

- Chi phí dỡ dang còn lớn, hình thành từ vốn vay dẫn đến chi phí đầu tư, giá thành ngày càng cao nếu không giải phóng hàng tồn kho sớm.
- Các khoản đầu tư tài chính của các công ty thành viên, liên doanh, liên kết khá lớn sẽ chịu áp lực chi phí sử dụng vốn cao và thanh khoản kém nếu không sinh lời.
- Đã tìm nguồn tài trợ cho các công ty thành viên vay phát triển dự án để giảm dư nợ vay của SCR và các công ty có thể hạch toán chi phí lãi vay phù hợp hơn.
- Thực hiện cơ cấu danh mục đầu tư dài hạn không sinh lời, thanh hoán cổ phiếu, chuyển nhượng giải thể một số công ty hoạt động không hiệu quả.
- Cơ cấu các khoản vay về đúng mục đích, phân loại nguồn thu chi hoạt động & dự án theo nhóm riêng.
- Công ty đã kiểm soát tốt các khoản mục chi phí, đối với chi phí dự án thực hiện trong tổng mức đầu tư, chi phí hoạt động tại các đơn vị, phòng ban không vượt kế hoạch đề ra.

Tình hình triển khai các dự án trọng điểm:

- Dự án Belleza: đã triển khai bàn giao nhà từ tháng 11/2012. Ngoài ra dự án đang hoàn thiện pháp lý của các căn chuyển đổi để triển khai bán hàng trong quý I/2013.
- Dự án Carillon: đã thi công vượt tiến độ, theo đó ngày 15/01/2013 đã tiến hành lễ cất nóc dự án, hiện đang lên kế hoạch bán hàng các căn nhà ở xã hội. Dự kiến sẽ bàn giao nhà trong quý 4/2013
- Dự án Arista Villas: Đang thi công một số hạng mục về hạ tầng, cảnh quan, nhà mẫu…& tập trung hoàn tất công tác tính tiền sử dụng đất để chuẩn bị bán hàng trong quý 2/2013.
- Dự án Jamona City: đã đền bù được 96%, ngoài ra đã thi công hoàn tất Biệt thự mẫu, dự kiến bán hàng trong quý 3/2013.

Các chỉ tiêu tài chính năm 2012:

Chỉ tiêu/Đv: tỷ đồng	Năm 2011	Kế hoạch (KH) 2012	Thực hiện (TH) 2012	%TH2012/ KH2012	%TH2012/ TH2011
Doanh thu thuần	532.204	1.403.300	626.985	45	118
Giá vốn hàng bán	442.502	1.139.107	575.854	51	130
Lợi nhuận gộp	89.703	264.192	51.131	19	57
Doanh thu hoạt độn tài chính	494.389	216.700	406.859	188	82
Chi phí tài chính	370.574	247.142	272.118	110	73
Chi phí quản lý doanh nghiệp	111.807	71.908	59.846	83	54
Chi phí bán hàng	6.142	51.843	22.216	43	362
LN thuần từ kinh doanh	95.568	110.000	103.810	94	109
Thu nhập khác	12.689		44.059		347%
Chi phí khác	5.063		21.047		416
Lợi nhuận khác	7.626		23.012		302
Lợi nhuận trước thuế	103.194	110.000	126.822	115	123

2. Kế hoạch năm 2013

Mục tiêu: trong năm 2013, Công ty đặt mục tiêu "Củng cố, an toàn & ổn định", trong đó tập trung củng cố hoạt động, đặc biệt là về tài chính.

Kế hoạch kinh doanh:

- Công ty tập trung bán các sản phẩm còn lại của dự án Carillon, Belleza theo kế hoạch đề ra… Triển khai bán mới các sản phẩm của dự án Arista Villas & Jamona City.
- Đẩy mạnh thanh lý các BĐS tồn đọng nhằm kịp thời thu hồi vốn, tập trung cho các dự án tốt khác.
- Thực hiện chuyển nhượng một số dự án như 66 Phó Đức Chính, Lũy Bán Bích, đất Long Thới Nhà Bè.
- Tiếp tục tìm kiếm các nguồn tài trợ chi phí thấp từ các tổ chức tín dụng cho các dự án đang và sẽ triển khai trong năm 2013.
- Làm việc với các đối tác ngân hàng để cơ cấu các khoản nợ sang trung hạn và theo hướng giảm dư nợ. Mục tiêu dư nợ toàn hệ thống đến cuối 2013 với tỷ lệ vốn chủ sở hữu/nợ vay là 1:1
- Giám sát chặt chẽ kế hoạch tài chính từng dự án, Công ty nhằm đảm bảo dòng tiền được cân đối trong mọi thời điểm và đúng mục đích.
- Thanh hoán tiếp danh mục đầu tư dài hạn.
- Kiểm soát chặt chẽ các chi phí dự án đảm bảo không vượt mức tổng đầu tư được phê duyệt. Tiếp tục thực hiện cơ cấu danh mục tài chính, giải thể hoặc chuyển nhượng các công ty không hoạt động hiệu quả.

Các chỉ tiêu kế hoạch năm 2013:

Chỉ tiêu/ Đv: tỷ đồng	Năm 2012	Kế hoạch 2013	KH 2013/TH 2012 (%)
Doanh thu thuần	628.264	1.149.602	183
Giá vốn	575.854	1.027.435	178
Lợi nhuận gộp	51.131	122.168	239
Doanh thu tài chính	406.859	272.785	67
Chi phí tài chính	272.118	127.102	47
Chi phí quản lý doanh nghiệp	59.846	57.892	97
Chi phí bán hàng/marketing	22.216	59.959	270
Lợi nhuận từ HĐKD	103.810	150.000	144
Lợi nhuận khác	23.012		
Lợi nhuận trước thuế	126.822	150.000	118

3. Câu hỏi cổ đông:

a. Nhu cầu vốn để đầu tư vào các dự án năm nay là bao nhiêu? Công ty dự kiến sẽ huy động từ những nguồn nào?

Nhu cầu vốn cho dự án trong năm 2013 khoảng 500 tỷ đồng, được huy động từ:

- Nguồn thu công nợ của các căn hộ đã bán của dự án Belleza, Carillon,
- Bán căn hộ tồn, căn hộ chuyển đổi, căn nhà xã hội và bán mới dự án Jamona, Arista.
- Thanh toán đầu tư tài chính dài hạn,
- Một phần từ tài trợ của ngân hàng.

b. Tính đến cuối năm 2012, hàng tồn kho của Sacomreal tăng lên hơn 3.281 tỷ đồng (+22%), chiếm đến 70% tài sản ngắn hạn. Con số quá lớn, khiến chúng tôi khá quan ngại về khả năng giải phóng hàng tồn để thu hồi dòng tiền. Quý Công ty có thể giải thích thêm về hiện trạng này và biện pháp khắc phục?

Hàng tồn kho của dự án là 3.387 tỷ đồng, có 2 dự án là Belleza và Carillon khoảng 1.000 tỷ đồng, thực chất đã bán trên 95% và đang thu tiền theo tiến độ. Trong năm 2013 và 2014, khi ghi nhận doanh thu sẽ hạch toán vào giá vốn. Ngoài ra còn lại 2 dự án là Jamona và Arista khoảng 1.600 tỷ đồng sẽ mở bán hàng từ quý 2/2013. Riêng hàng tồn kho của các BĐS tồn, sản phẩm lẽ của Công ty đã giảm đáng kể từ 143,8 tỷ đồng đầu năm còn 34,7 tỷ đồng cuối năm 2012 gồm các dự án Mỹ Phước và Biconci.

c. Kế hoạch doanh thu và lợi nhuận năm 2013, cơ sở dự báo doanh thu lợi nhuận năm 2013? Dự kiến Công ty sẽ trình lên ĐHCĐ về mức cổ tức năm 2012 là bao nhiêu? Công ty có kế hoạch phát hành thêm hay chia cổ phiếu thưởng không?

Trong năm 2013, Công ty dự kiến đạt tổng doanh thu từ bán căn hộ và chuyển nhượng dự án là 1.442 tỷ đồng, trong đó doanh thu bán căn hộ chiếm trên 80%, chủ yếu là Belleza. Ngoài ra sẽ thực hiện thanh hoán đầu tư tài chính dài hạn cũng mang về nguồn thu khá lớn. Kế hoạch lợi nhuận dự kiến là 150 tỷ đồng. Dự kiến trình ĐHCĐ trả cổ tức năm 2012 là 5% bằng cổ phiếu. Năm 2013, chúng tôi chưa có kế hoạch phát hành thêm cổ phiếu mới.

d. Trường hợp bán dự án thu tiền, thì nguồn tiền thu được chỉ đủ trả nợ hay có thể dùng để tiếp tục đầu tư vào các dự án đang dở dang?

Hiện nay Sacomreal đã cơ cấu dòng tiền của dự án nào sẽ được sử dụng cho dự án đó. Do đó, khi có nguồn tiền về một phần sẽ được dùng để giảm dư nợ, và phần còn lại để triển khai chính dự án đó.

e. Trong năm 2013, các khoản nợ đến hạn của Sacomreal là khoảng 400 tỷ đồng. Như vậy nguồn tiền trả nợ sẽ đến từ đâu?

Nguồn trả nợ chủ yếu từ thu công nợ các căn đã bán, bán các sản phẩm mới, sản phẩm tồn, chuyển nhượng dự án và thanh hoán danh mục đầu tư tài chính dài hạn.

Tóm tắt các chỉ số tài chính:

Đơn vị: triệu đồng	2008	2009	2010	2011	2012
Doanh thu	92,527	108,865	1,117,066	554,309	586,811
EBITDA	(54,569)	-	-	(21,285)	-
EBIT	(58,416)	(35,682)	(47,796)	(24,190)	(77,717)
Lãi ròng	(1,129)	53,030	403,328	16,179	88,926
EPS pha loãng	-	-	-	-	-
Cổ tức	0	-	-	-	-
SLCP lưu hành khi bị pha loãng	-	-	-	-	-
Giá trị sổ sách mỗi cổ phiếu	-	17,764	15,134	15,170	-
Tiền mặt & các khoản tương đương tiền	74,255	111,048	914,035	34,252	-
Tổng tài sản	5,426,621	6,416,151	7,250,736	6,773,630	-
Vốn lưu động	1,640,839	2,010,108	3,223,535	2,280,224	-
Nợ dài hạn	1,255,846	1,577,533	2,317,598	1,564,236	-
Dòng tiền từ hoạt động kinh doanh	(934,238)	(380,627)	668,690	(119,387)	0
Chi tiêu vốn	-	(1,488)	(3,368)	(259,126)	-
Ngân lưu tự do	-	(382,115)	665,323	(378,514)	-

	2008	2009	2010	2011	2012	TB
Tỷ lệ lãi gộp	42.1%	52.9%	5.4%	23.0%	6.2%	25.9%
Tỷ lệ lãi EBITDA	-59.0%	-	-	-3.8%	-	-31.4%
Tỷ lệ lãi EBIT	-63.1%	-32.8%	-4.3%	-4.4%	-13.2%	-23.6%
Tỷ lệ lãi ròng	-1.2%	48.7%	36.1%	2.9%	15.2%	20.3%
ROA	N/A	0.9%	5.9%	0.2%	N/A	2.3%
ROE	N/A	3.7%	22.4%	0.7%	N/A	8.9%
Vòng quay tổng tài sản	-	0.0	0.2	0.1	-	0.1
Tổng tài sản/VCSH	3.8	4.4	3.3	3.1	-	3.6
Kỳ thu tiền bình quân	-	730.59	167.52	503.75	-	467.29
Kỳ trả tiền bình quân	-	70.70	120.30	208.99	-	133.33
Chỉ số thanh toán hiện hành	1.60	1.60	2.17	1.76	-	1.78
Chỉ số thanh toán nhanh	0.37	0.30	1.02	0.56	-	0.56
Tổng nợ/tổng nguồn vốn	0.62	0.65	0.63	0.58	N/A	0.62
Tổng nợ/VCSH	1.65	1.87	1.67	1.36	N/A	1.64

Định giá	31/12/2012	5 năm		
		Cao nhất	Thấp nhất	Trung Bình
P/E (LTM)	11.00	36.42	7.81	16.56
P/E (NTM)		5.87	2.28	4.07
PEG (NTM)				
P/B	0.45	1.46	0.27	0.72
P/CF		4.71	0.85	2.78
P/S	1.73	2.82	1.06	1.81
Giá trị doanh nghiệp/EBITDA				
Giá trị doanh nghiệp/Doanh thu	5.55	4.83	4.28	4.56
Tỷ suất cổ tức				

Khuyến cáo

Bản báo cáo này do Công ty Cổ phần Chứng khoán KIS Việt Nam (KIS) phát hành với sự đóng góp của các chuyên gia của KIS được nêu trong báo cáo. Báo cáo này được viết nhằm mục đích cung cấp thông tin cho khách hàng là các tổ chức đầu tư, các chuyên gia hoặc các khách hàng cá nhân của KIS tại Việt Nam.

Bản báo cáo này không nên và không được diễn giải như một đề nghị mua hoặc bán hoặc khuyến khích mua hoặc bán bất cứ khoản đầu tư nào. Khi xây dựng bản báo cáo này, chúng tôi hoàn toàn đã không cân nhắc về các mục tiêu đầu tư, tình hình tài chính hoặc các nhu cầu cụ thể của các nhà đầu tư. Cho nên khi đưa ra các quyết định đầu tư cho riêng mình các nhà đầu tư nên dựa vào ý kiến tư vấn của chuyên gia tư vấn tài chính độc lập của mình và tùy theo tình hình tài chính cá nhân, mục tiêu đầu tư và các quan điểm thích hợp khác trong từng hoàn cảnh.

Khi viết bản báo cáo này, chúng tôi dựa vào các nguồn thông tin công khai và các nguồn thông tin đáng tin cậy khác, và chúng tôi giả định các thông tin này là đầy đủ và chính xác, mặc dù chúng tôi không tiến hành xác minh độc lập các thông tin này. KIS không đưa ra, một cách ẩn ý hay rõ ràng, bất kỳ đảm bảo, cam kết hay khai trình nào và không chịu bất kỳ một trách nhiệm nào đối với tính chính xác và đầy đủ của những thông tin được đề cập đến trong báo cáo này.

Các nhận định, đánh giá và dự đoán trong báo cáo này được đưa ra dựa trên quan điểm chủ quan của chúng tôi vào thời điểm đưa ra báo cáo này và có thể thay đổi bất kỳ lúc nào mà không cần báo trước.

KIS có thể đã, đang và sẽ tiếp tục thực hiện các dịch vụ tư vấn đầu tư hoặc tiến hành các công việc kinh doanh khác cho các công ty được đề cập đến trong báo cáo này. Ngoài ra, KIS cũng như các nhân sự cấp cao, giám đốc và nhân viên của KIS có liên quan đến việc viết hay phát hành báo cáo này có thể đã, đang và sẽ mua hoặc bán có kỳ hạn chứng khoán hoặc chứng khoán phái sinh (bao gồm quyền chọn) của các công ty được đề cập trong báo cáo này, hoặc chứng khoán hay chứng khoán phái sinh của công ty có liên quan theo cách phù hợp hoặc không phù hợp với báo cáo và các ý kiến nêu trong báo cáo này. Vì thế, nhà đầu tư nên ý thức rằng KIS cũng như các nhân sự cấp cao, giám đốc và nhân viên của KIS có thể có xung đội lợi ích mà điều đó có thể ảnh hưởng đến nhận định.

Báo cáo này không được sao chụp, nhân bản hoặc xuất bản (toàn bộ hoặc từng phần) hoặc tiết lộ cho bất kỳ người nào khác mà không được sự chấp thuận bằng văn bản của KIS.

Liên hệ

Trụ sở chính

Tòa nhà Maritime Bank

Tầng 3, 180-192 Nguyễn Công Trứ, Quận 1, TP.HCM.

ĐT: +84 8 3838 6068-3914 8585.

Chi nhánh Hà Nội

Tòa nhà CTM

Tầng 6, 299 Cầu Giấy, Quận Cầu Giấy, Hà Nội

ĐT: (844) 3974 4448

Phòng Phân tích

Trưởng phòng Phân tích

Lê Đình Minh Phương