



Company Visit Note

SJS – CTCP ĐTPT Đô thị và KCN Sông Đà

Khả năng hết lỗ lũy kế trong năm 2015

BSC RESEARCH

Trưởng phòng

Trần Thăng Long

longtt@bsc.com.vn

Chuyên viên thực hiện

Lương Thu Hương

huonglt@bsc.com.vn

Nếu SJS hoàn thành kế hoạch LNTT 245 tỷ đồng, EPS 2015 có thể đạt 1,700 – 1,900 (tùy thuộc vào chi phí thuế TNDN 2015). Tại ngày 08/10/2015, SJS đang được giao dịch với giá 21.100 đồng.

Cập nhật hoạt động doanh nghiệp 2015:

- Hiện tại hoạt động bán lẻ đã dừng từ tháng 6 nhằm triển khai phần diện tích hồ để có thể bán với giá cao hơn. Dự kiến cuối tháng 10, sau khi hoàn thiện phần hồ sẽ mở bán trở lại. Tính trong 6T đầu năm, SJS bán lẻ khoảng 100 căn hộ, giá trung bình 20 triệu / m².
- KQKD Quý 3 sẽ ghi nhận doanh thu 260 tỷ từ việc bán buôn trước đó. Dự kiến LNTT Q3 khoảng 27 – 30 tỷ đồng.
- KQKD Quý 4 dự kiến sẽ ghi nhận doanh thu từ hợp đồng chuyển nhượng 3 ha tại khu Nam An Khánh mở rộng cho Bộ Kế hoạch Đầu tư, hợp đồng này đang được chốt giá. Bên cạnh đó trong Q4 sẽ hoàn nhập khoảng 67 tỷ đồng dự phòng cho khoản đầu tư vào CTCP Xi măng Hạ Long (do SJS sẽ chuyển nhượng lại cho Tổng Sông Đà). Trong Q4, SJS cũng sẽ chuyển nhượng lô đất 6 ha cho một đối tác, dự kiến sẽ ghi nhận luôn một phần lợi nhuận trong Q4.
- Nếu tính cả một phần lợi nhuận từ chuyển nhượng lô đất 6ha trên thì LNTT của SJS có thể đạt 245 tỷ đồng (hoàn thành kế hoạch năm). Nếu không tính phần lợi nhuận đó, LNTT của SJS sẽ đạt khoảng 150 tỷ đồng.

Cập nhật các dự án của SJS:

- Dự án Nam An Khánh (khu A): tính đến hiện tại, diện tích kinh doanh còn lại của dự án khoảng > 30 ha (50% là quy hoạch thấp tầng – 50% quy hoạch cao tầng), sẽ bán xong cuối năm 2017. Hiện tại SJS đang triển khai phần hồ, chi phí khoảng 100 tỷ đồng, tổng chi phí đầu tư hạ tầng cho dự án trong năm 2015 là 300 tỷ đồng.
- Dự án Nam An Khánh mở rộng (khu B): mới bán 3 ha cho Bộ Kế hoạch Đầu tư, còn lại 42 ha chưa triển khai gì. (Cp SXKD dở dang dài hạn tại 30/06 là 92,24 tỷ đồng). Dự kiến hết 2018 sẽ hoàn thành bán khu B.
- Dự án Văn La – Văn Khê (Cp SXKD dở dang dài hạn tại 30/06/2015 là 449,67 tỷ đồng): tổng diện tích 12ha, diện tích kinh doanh khoảng 5 – 6 ha, đã hoàn thành xong tiền đất ~ 368 tỷ đồng. Chi phí hạ tầng dự kiến 300 – 400 tỷ đồng (đã thực hiện được ~ 100 tỷ). Cuối năm 2015 dự kiến khởi công 1 cao ốc, tổng vốn đầu tư là 300 tỷ đồng, dự kiến mở bán đầu năm 2016.
- Dự án Tiến Xuân: việc thực hiện dự án phụ thuộc vào việc tìm kiếm được đối tác, SJS muốn tìm NĐT nước ngoài để cùng thực hiện.
- Dự án KĐT mới Hòa Hải – Đà Nẵng: tổng diện tích 12 ha, đang xin quy hoạch, có thể mở bán 2016. Dự án thuộc khu vực đang được người Trung Quốc rất quan tâm tại Đà Nẵng.

Vay và Nợ: Các khoản nợ của SJS đã được cơ cấu lại, lãi suất trung bình 10 – 11% cho kỳ dài hạn. Với khoản trái phiếu, trong năm 2015 SJS đã giảm dư nợ từ 280,87 tỷ đồng (31/12/2015) xuống còn khoảng 103,96 tỷ đồng (30/06/2015). Khoản trái phiếu này được thế chấp bởi khu đất HH2C diện tích 4,9 ha (giá trị khoảng 600 tỷ).

Tái cấu trúc công ty thành viên:

- Đang trong quá trình giải thể Sudico Vật liệu, Sudico Miền Trung và Sudico Hạ Long.
- Thu hồi lại dự án K/s Sông Đà – Hạ Long và Khu sinh thái Sông Đà – Ngọc Vũng do Sudico Hạ Long làm chủ đầu tư về tổng SJS quản lý. Khu vực K/s SĐ-HL đã xây dựng một số căn biệt thự, tòa khách sạn đang xin quy hoạch. Khu sinh thái Sông Đà – Ngọc Vũng đã có 6 – 7 bungalow đi vào hoạt động, giai đoạn 2 sẽ thực hiện tiếp 2 – 3 bungalow.
- Khoản đầu tư hợp tác với SPM đang trong quá trình làm thủ tục thu hồi, dự kiến năm 2016 thu hồi hết (giá trị ~ 168,15 tỷ đồng).

Trả cổ tức bằng phát hành cổ phiếu: Đây là cổ tức từ năm 2011, dự kiến phát hành 14,86 triệu cp, hiện tại đang xin ý kiến UBCK, dự kiến 2016 mới thực hiện vì đợi năm 2015 Công ty hoàn thành hết lỗ lũy kế.

Khuyến cáo sử dụng

Bản báo cáo này của Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và phát triển Việt Nam (BSC), chỉ cung cấp những thông tin chung và phân tích về tình hình kinh tế vĩ mô cũng như diễn biến thị trường chứng khoán trong tuần. Báo cáo này không được xây dựng để cung cấp theo yêu cầu của bất kỳ tổ chức hay cá nhân riêng lẻ nào hoặc các quyết định mua bán, nắm giữ chứng khoán. Nhà đầu tư chỉ nên sử dụng các thông tin, phân tích, bình luận của Bản báo cáo như là nguồn tham khảo trước khi đưa ra những quyết định đầu tư cho riêng mình. Mọi thông tin, nhận định và dự báo và quan điểm trong báo cáo này được dựa trên những nguồn dữ liệu đáng tin cậy. Tuy nhiên Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng đầu tư và phát triển Việt Nam (BSC) không đảm bảo rằng các nguồn thông tin này là hoàn toàn chính xác và không chịu bất kỳ một trách nhiệm nào đối với tính chính xác của những thông tin được đề cập đến trong báo cáo này, cũng như không chịu trách nhiệm về những thiệt hại đối với việc sử dụng toàn bộ hay một phần nội dung của bản báo cáo này. Mọi quan điểm cũng như nhận định được đề cập trong báo cáo này dựa trên sự cân nhắc cẩn trọng, công minh và hợp lý nhất trong hiện tại. Tuy nhiên những quan điểm, nhận định này có thể thay đổi mà không cần báo trước. Bản báo cáo này có bản quyền và là tài sản của Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BSC). Mọi hành vi sao chép, sửa đổi, in ấn mà không có sự đồng ý của BSC đều trái luật. Bất kỳ nội dung nào của tài liệu này cũng không được (i) sao chụp hay nhân bản ở bất kỳ hình thức hay phương thức nào hoặc (ii) được cung cấp nếu không được sự chấp thuận của Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV.

BSC Trụ sở chính

Tầng 10& 11 Tháp BIDV
35 Hàng Vôi, Hoàn Kiếm, Hà Nội
Tel: +84 4 3935 2722
Fax: +84 4 2220 0669

BSC Chi nhánh Hồ Chí Minh

Tầng 9 Tòa nhà 146 Nguyễn Công Trứ
Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh
Tel: +84 8 3821 8885
Fax: +84 8 3821 8510

Website: <http://www.bsc.com.vn>
Facebook: www.facebook.com/BIDVSecurities
Bloomberg: BSCV <GO>

