



Company Update

SJS – CTCP Đầu tư PTĐT và KCN Sông Đà

Chuyên viên phân tích

Nguyễn Quốc Trường

truongnq@bsc.com.vn

Tel: +84 4 3935 2722, ext 108

EPS trailing 12 tháng = 2.771 đồng/cổ phiếu. Ngày 2/11/2016, cổ phiếu SJS được giao dịch với giá 23.400 đồng/cổ phiếu, tương ứng mức P/E = 8.5, thấp hơn đáng kể so với P/E của thị trường chung là 16.

CTCP Đầu tư PTĐT và KCN Sông Đà (SJS) hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, sở hữu quỹ đất lớn lên đến 1.576 ha, trong đó đáng kể là dự án Tiến Xuân – Hòa Bình có diện tích đất 1.400 ha. Hiện tại, SJS đang tập trung nguồn lực để triển khai dự án Nam An Khánh trước, các dự án còn lại tại Hòa Bình, Đà Nẵng, doanh nghiệp chưa có kế hoạch triển khai và đang tìm kiếm đối tác hợp tác. BĐS tại Nam An Khánh đang diễn biến tích cực hơn do được hưởng lợi từ sự xuất hiện của dự án Vinhomes Thăng Long.

Cập nhật KQKD 9T2016

DT hợp nhất quý 3 đạt 16 tỷ (-94% yoy); LNST đạt 3 tỷ (-96%) yoy. Trong 9 tháng đầu năm, công ty ghi nhận 500 tỷ doanh thu (+7% yoy) và 167 tỷ đồng LNST (+55% yoy).

Sự sụt giảm mạnh của doanh thu và lợi nhuận trong quý 3 là do Sudico không có khoản ghi nhận nào từ dự án Nam An Khánh như cùng kỳ năm ngoái. Theo kế hoạch, công ty sẽ tiếp tục mở bán trở lại với khu biệt thự/liền kề tại dự án Nam An Khánh, tuy nhiên, lãnh đạo Sudico đã trì hoãn kế hoạch này.

Kỳ vọng kết quả kinh doanh quý 4/2016 và câu chuyện 2017

Với việc doanh nghiệp tạm dừng hoạt động bán thứ cấp và chuyển sang nâng cấp cơ sở hạ tầng để nâng giá bán, chúng tôi cho rằng doanh thu và lợi nhuận trong Q4/2016 sẽ không biến động nhiều so với quý 3, vì muốn ghi nhận doanh thu từ hoạt động bán lẻ như trên thì phải mất 1-2 năm để hoàn thiện xong nhà ở. Như vậy nhiều khả năng, SJS sẽ không hoàn thành kế hoạch năm 2016 khi tính đến 9 tháng đầu năm, công ty mới hoàn thành 51.3% kế hoạch về doanh thu và 67.9% kế hoạch về lợi nhuận.

Câu chuyện năm 2017 sẽ đến từ 2 khía cạnh: (1) tiến độ thực hiện dự án Nam An Khánh và (2) lộ trình thoái vốn của Tổng Công ty Sông Đà. Về dự án Nam An Khánh, phần đất đối diện dự án Vinhomes Thăng Long đang được Sudico triển khai làm móng với quy mô nhỏ; phần nhà biệt thự/liền kề được xây từ 4-5 năm trước đang rục rịch kế hoạch hoàn thiện trở lại. Chúng tôi lưu ý là SJS đã thu tiền từ việc bán các căn biệt thự/liền kề trên từ trước nhưng chưa được ghi nhận doanh thu cho đến khi hoàn thiện xong. Ngoài phần đất đối diện Vinhomes Thăng Long và phần biệt thự/nhà liền kề kể trên, các khu đất còn lại vẫn chưa triển khai gì. Hiện tại, doanh nghiệp vẫn chưa đưa ra thông tin chi tiết hơn về cả dự án này cũng như về kế hoạch thoái vốn của TCT Sông Đà. Do đó, chúng tôi cho rằng đây là hai vấn đề quan trọng của SJS trong năm tới.

Ảnh chụp thực tế tại dự án Nam An Khánh ngày 02/11/2016



Lối vào khu biệt thự/liền kề cũ đang được trải lại nhựa mặt đường



Khu đất bên cạnh chưa triển khai



Khu đất đối diện Vinhomes Thăng Long đang triển khai với quy mô nhỏ...



...phần còn lại vẫn chưa triển khai



Phân tích kỹ thuật



Xu hướng hiện tại: Giảm

Chỉ báo xu hướng MACD: Chuẩn bị cho tín hiệu đảo chiều

Chỉ báo RSI: Chạm vùng quá bán

Nhận định: SJS đã giảm mạnh về ngưỡng hỗ trợ mạnh 23. Các chỉ báo xung lượng và chỉ báo xu hướng đều đang ở mức thấp cho thấy áp lực giảm sẽ không còn mạnh và nhịp phục hồi kỹ thuật sẽ sớm diễn ra. Hai ngưỡng hỗ trợ gần nhất của SJS là 23.2 và 22.1, chúng tôi cho rằng nhà đầu tư ưa mạo hiểm có thể bắt đáy khi SJS giảm về các vùng hỗ trợ trên. Cần nhắc dừng mua và cắt lỗ nếu SJS thủng ngưỡng hỗ trợ 22.1, chốt lời tại 25.

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>

