

BÁO CÁO CẬP NHẬT NGẮN KQKD Q3/2024

CTCP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP SÔNG ĐÀ | SJS(HSX)

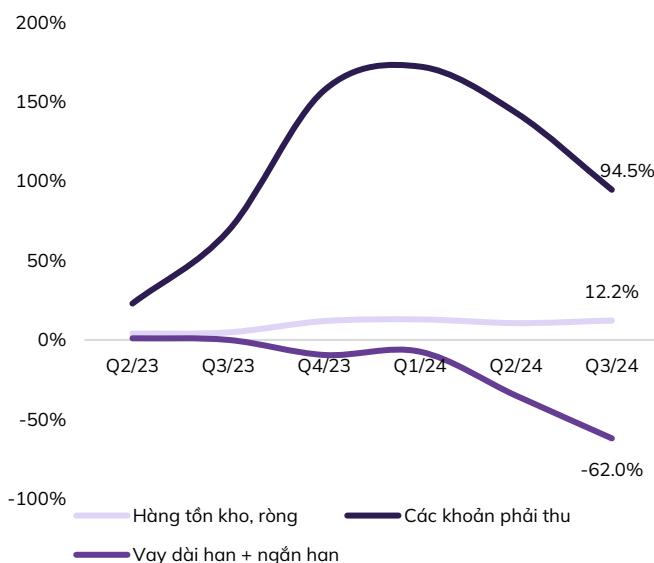
Ngày 20/11/2024

Analyst: Phạm Hồng Trường

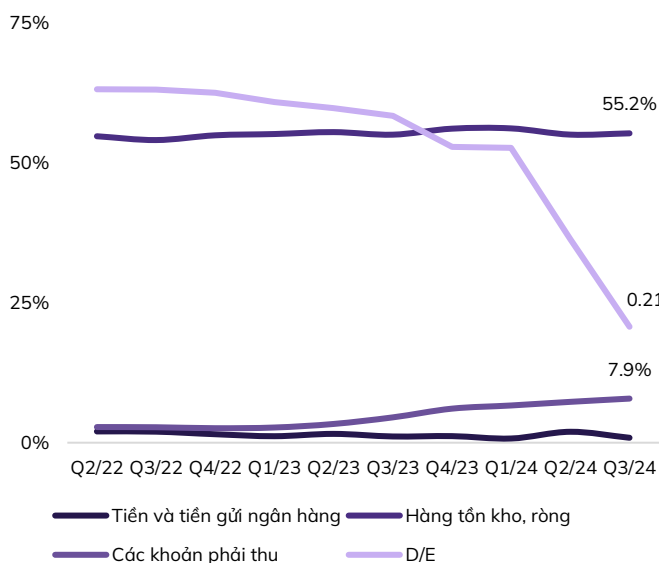
Kết quả kinh doanh tóm tắt	Q3/2024	Q3/2023	%svck	9T2024	9T2023	%svck	Nhận xét
Doanh thu thuần	127,6	173,2	-26,3%	364,7	246	48,1%	Mặc dù doanh thu Q3/2024 giảm 26,3% svck nhưng KQKD 9T/2024 của SJS tăng mạnh so với 9T/2023 nhờ sự tích cực của mảng BĐS.
- Bán BĐS	108,4	148,7	-27,1%	311,8	195,1	59,8%	Doanh thu BĐS 9T/2024 đạt 311,8 tỷ (+59,8% svck) nhờ bàn giao tại dự án Nam An Khánh (Hoài Đức, Hà Nội) với các sản phẩm biệt thự, liền kề và đất nền. Thị trường BĐS tại Hà Nội đang sôi động trở lại từ nửa đầu năm nay góp phần thúc đẩy doanh thu BĐS của doanh nghiệp.
- Dịch vụ	19,2	24,6	-22%	52,9	51,1	3,4%	
Lợi nhuận gộp	70,0	72,6	-3,6%	218,0	78,5	177,8%	
Biên lợi nhuận gộp (%)	54,8%	41,9%		59,8%	31,9%		Biên lợi nhuận gộp cải thiện do mảng kinh doanh BĐS với biên lợi nhuận cao tích cực hơn trong kỳ, giúp thúc đẩy biên lợi nhuận chung của doanh nghiệp.
Chi phí bán hàng	(0,5)	-		(1,6)	(1,2)	33,6%	
Chi phí quản lý doanh nghiệp	(8,0)	(13,9)	-42,3%	(27,1)	(35,7)	-24,1%	Chi phí QLDN giảm do cắt giảm chi phí nhân công
Chi phí BH&QLDN/DTT	-7%	-8,0%		-7,8%	-15,0%		
Doanh thu hoạt động tài chính	1,0	0,6	55%	4,2	111,7	-96,2%	Doanh thu tài chính 9T/2024 giảm mạnh svck do trong năm 2024 không phát sinh lãi từ chuyển nhượng khoản đầu tư tại công ty liên kết như trong năm 2023 (109 tỷ).
Chi phí tài chính	1,5	0,9	57,5%	0,9	(0,4)	N/A	
Trong đó: Chi phí lãi vay	-	-		(0,6)	(0,5)		
Lãi/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh	64,0	60,3	6,1%	194,5	152,3	27,7%	
Lãi/(lỗ) ròng trước thuế	63,6	58,4	9,0%	192,8	148,1	30,2%	
LNST cổ đông công ty mẹ	47,1	35,4	32,8%	143,4	104,6	37,1%	Lợi nhuận ròng của SJS cải thiện trong 9T/2024 chủ yếu nhờ sự khởi sắc của hoạt động kinh doanh BĐS của công ty. Lợi nhuận ròng đạt 143,4 tỷ (+37,1% svck), hoàn thành 55% kế hoạch lợi nhuận cả năm 2024.
Biên lợi nhuận ròng (%)	37%	20,5%		39,3%	42,5%		

Nguồn: SJS, ABS Research

Bảng tài sản: Tăng trưởng các hạng mục (% svck)

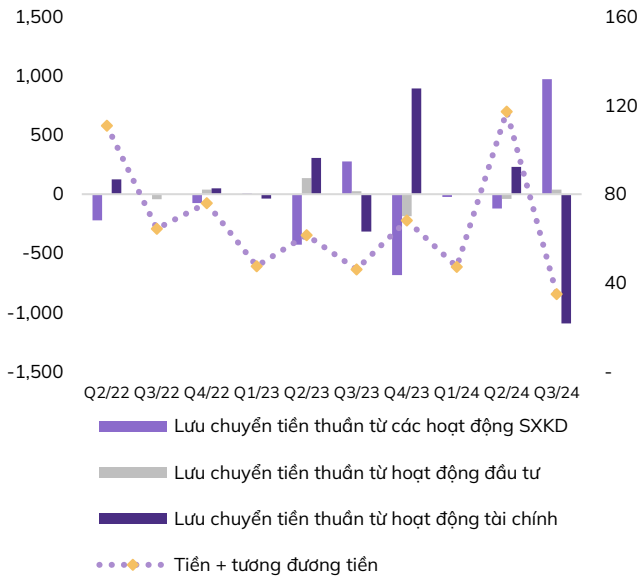


Bảng tài sản: Tỷ trọng các hạng mục so với Tổng tài sản (%)



Nguồn: SJS, ABS Research

Lưu chuyển tiền tệ (tỷ đồng)



Nhận xét

- **Tiền và tương đương tiền:** chiếm 0,9% TTS tại cuối Q3/2024 với giá trị gần 68 tỷ đồng, giảm 22,2% so với cuối năm 2023 do doanh nghiệp thanh toán nợ vay cũ, giảm nợ vay mới và thực hiện hỗ trợ tài chính cho người mua BĐS (102,1 tỷ).
- **Hàng tồn kho:** đạt giá trị 4.306 tỷ đồng (+2,8% so với cuối 2023, chiếm 55% TTS). HTK chủ yếu là giá trị các dự án BĐS, phần lớn thuộc về dự án KĐT mới Nam An Khánh (Hoài Đức, Hà Nội) 4.237 tỷ, KDC Bắc đường Trần Hưng Đạo (Hòa Bình) 57 tỷ, ...
- **Các khoản phải thu:** tăng mạnh 35,2% so với cuối 2023, chiếm 8% TTS với giá trị 614 tỷ đồng sau khi gia tăng bàn giao dự án BĐS ghi nhận doanh thu trong nửa đầu năm 2024 bên cạnh khoản hỗ trợ tài chính 102 tỷ cho khách hàng mua BĐS mới phát sinh.
- **Nợ vay:** cuối Q3/2024, nợ vay giảm còn 594 tỷ (giảm 59,2% so với cuối năm 2023, chiếm 7,6% TTS), chủ yếu là vay dài hạn 482 tỷ. Hệ số D/E giảm xuống mức thấp 0,21 lần.
- **Dòng tiền thuần từ HĐ SXKD (CFO):** sau khi liên tục ở mức âm gần đây đã cải thiện mức dương trong Q3/2024 và 9T/2024 nhờ vào dòng tiền thu được từ hoạt động bán hàng tăng mạnh. Ngoài ra, dòng tiền hoạt động tài chính ở mức âm lớn do doanh nghiệp trả nợ gốc vay 902 tỷ trong kỳ.

Nguồn: SJS, ABS Research

PHỤ LỤC KẾT QUẢ KINH DOANH VÀ CHỈ SỐ TÀI CHÍNH CỦA SJS

Báo cáo KQ HKKD (Tỷ đồng)	2020	2021	2022	2023
Doanh thu thuần	1,136	747	380	416
Giá vốn hàng bán	(708)	(515)	(324)	(229)
Lợi nhuận gộp	427	232	56	187
Doanh thu tài chính	2	4	3	114
Chi phí tài chính	(9)	(3)	(13)	(0)
Chi phí bán hàng	(22)	(28)	(6)	(2)
Chi phí QLDN	(49)	(54)	(41)	(46)
Lợi nhuận từ HKKD	349	120	(12)	251
Lãi/lỗ khác	(237)	(3.8)	188.0	1.1
Lợi nhuận trước thuế	112	116	176	253
Lợi nhuận sau thuế	42	84	121	184
LNST cổ đông Công ty mẹ	31	65	120	185

Báo cáo LCTT (Tỷ đồng)	2020	2021	2022	2023
LCT thuần từ HKKD	62	(398)	(658)	(830)
LCT thuần từ Hoạt động đầu tư	(0)	(6)	(8)	(26)
LCT thuần từ Hoạt động tài chính	105	521	403	847
LCT thuần trong kỳ	166	117	(263)	(8)
Tiền & tương đương tiền đầu kỳ	56	222	340	77
Tiền & tương đương tiền cuối kỳ	222	340	77	68

Chỉ số tài chính	2020	2021	2022	2023
Khả năng thanh toán				
Khả năng thanh toán hiện hành	1.02	1.22	1.19	1.55
Khả năng thanh toán nhanh	0.15	0.17	0.08	0.18
Khả năng thanh toán tiền mặt	0.05	0.10	0.03	0.03
Khả năng thanh toán lãi vay	34.65	8.68	-	292.49
Cơ cấu vốn				
Vốn chủ sở hữu/Tổng tài sản	0.31	0.32	0.38	0.37
Nợ phải trả/Tổng tài sản	0.69	0.68	0.62	0.63
Nợ vay/Vốn chủ sở hữu (D/E)	0.32	0.55	0.62	0.53

Chỉ số hiệu suất hoạt động	2020	2021	2022	2023
Số ngày phải thu	121.44	158.40	179.01	139.63
Số ngày phải trả	100.26	158.42	193.85	220.93
Số ngày tồn kho	1,899.60	2,627.87	4,125.96	6,298.13
Khả năng sinh lời				
Tỷ suất lợi nhuận gộp	37.6%	31.0%	14.7%	45.0%
Tỷ suất lợi nhuận HKKD	30.7%	16.0%	-3.1%	60.4%
Tỷ suất LNST của cổ đông Công ty mẹ	2.7%	8.7%	31.5%	44.5%
ROE	1.4%	3.0%	5.1%	7.1%
ROA	0.4%	0.9%	1.7%	2.6%
ROIC	8.3%	1.4%	0.1%	0.9%

Bảng cân đối kế toán (Tỷ đồng)	2020	2021	2022	2023
+ Tiền và các khoản tương đương tiền	222	340	77	68
+ Đầu tư ngắn hạn	17	37	35	24
+ Các khoản phải thu ngắn hạn	448	222	177	454
+ Hàng tồn kho	3,796	3,613	3,705	4,182
+ Tài sản ngắn hạn khác	53	51	36	20
Tài sản ngắn hạn	4,536	4,262	4,030	4,750
+ Các khoản phải thu dài hạn	117	117	117	117
+ Tài sản cố định	221	212	205	228
+ Bất động sản đầu tư	8	7	6	5
+ Tài sản dở dang dài hạn	2,003	2,210	2,295	2,292
+ Đầu tư dài hạn	150	119	104	53
+ Tài sản dài hạn khác	13	19	23	28
Tài sản dài hạn	2,511	2,684	2,750	2,724
Tổng Tài sản	7,048	6,946	6,780	7,474
+ Vay ngắn hạn	646	342	1,177	899
+ Phải trả người bán	239	208	136	141
+ Nợ ngắn hạn khác	3,577	2,939	2,063	2,018
Nợ ngắn hạn	4,461	3,489	3,375	3,058
+ Vay dài hạn	36	862	431	556
+ Các khoản phải trả dài hạn khác	397	396	398	1,098
Nợ dài hạn	433	1,258	829	1,655
Tổng nợ phải trả	4,894	4,747	4,204	4,712
+ Vốn cổ phần	1,149	1,149	1,149	1,149
+ Thặng dư vốn cổ phần	219	219	219	219
+ Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	51	78	407	596
+ Quỹ khác	0	0	0	0
Vốn chủ sở hữu	2,153	2,199	2,575	2,762
Tổng cộng nguồn vốn	7,048	6,946	6,780	7,474

Tỷ lệ tăng trưởng (%)	2020	2021	2022	2023
Tăng trưởng doanh thu	63.2%	-34.2%	-49.2%	9.5%
Tăng trưởng LNNT	-19.7%	3.2%	52.2%	43.2%
Tăng trưởng LNST Cổ đông Công ty mẹ	-70.8%	111.9%	84.8%	54.9%
Tăng trưởng EPS	-71.2%	123.0%	93.2%	54.9%
Tăng trưởng VCSH	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Tăng trưởng Tổng tài sản	5.9%	-1.4%	-2.4%	10.2%

Định giá (lần)	2020	2021	2022	2023
P/E	352.18	87.13	65.83	40.28
P/B	4.63	2.52	3.13	2.76
EV/EBITDA	27.91	39.65	547.62	61.23
EV/Sales	9.02	8.46	24.93	21.41
EPS (đồng/cp)	242	539	1,042	1,614
BVPS (đồng/cp)	18,406	18,645	21,930	23,573

Nguồn: FiinPro, ABS Research

GIỚI HẠN CỦA BÁO CÁO VÀ MIỄN TRỪ TRÁCH NHIỆM

- 1) Các thông tin định giá trong báo cáo này chỉ nhằm tư vấn đánh giá tín dụng cho cổ phiếu và sử dụng cho các mục đích nội bộ của CTCP Chứng khoán An Bình ("Chúng tôi"). Báo cáo này không bao gồm hàm ý định giá giá trị doanh nghiệp và được sử dụng cho bất kỳ mục đích nào khác.
- 2) Kết quả đánh giá tín dụng chỉ phản ánh giá trị của tài sản tại thời điểm đánh giá.
- 3) Mặc dù tất cả thông tin trình bày trong báo cáo này được thu thập hoặc phát triển từ nguồn thông tin công khai mà Chúng tôi cho là đáng tin cậy, (các) tác giả của báo cáo này, CTCP Chứng khoán An Bình hay thành viên Hội đồng Quản trị, cán bộ hay nhân viên của CTCP Chứng khoán An Bình không đưa ra bất kỳ tuyên bố, cam đoan hay bảo đảm nào, dù rõ ràng hay ngụ ý, về sự chính xác, tính trung thực hay sự đầy đủ của các thông tin đó.
- 4) Không có bên nào khác được quyền căn cứ vào bất kỳ phần nào của bản báo cáo của Chúng tôi hay các thông tin liên quan trừ khi được cho phép bằng văn bản của Chúng tôi. CTCP Chứng khoán An Bình không chịu bất cứ trách nhiệm nào xảy ra từ việc sử dụng trái phép báo cáo.