

Công ty CP địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Tòa nhà TTC, số 253 Hoàng Văn Thụ, P.2, Q.Tân Bình, Tp.HCM

T: (+84) 28 3824 9988 | F: (+84) 28 3824 9977

E: info@ttcland.vn | www.ttcland.vn



CHỨNG KHOÁN BẢN VIỆT TRỞ THÀNH CỔ ĐÔNG LỚN CỦA TTC LAND

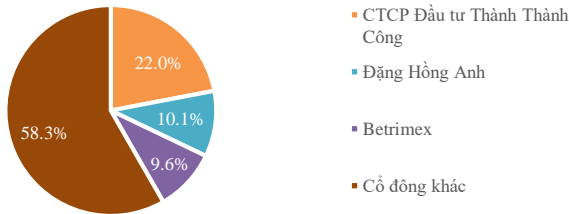
VCI chi 150 tỷ đồng sở hữu 19 triệu cổ phiếu SCR, trở thành Cổ đông lớn độc lập đầu tiên tại TTC Land

Kết thúc phiên giao dịch ngày 12/6/2019, Công ty cổ phần (CTCP) Chứng khoán Bản Việt (HOSE: VCI) đã chính thức trở thành Cổ đông (CĐ) lớn của CTCP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (TTC Land, Công ty, HOSE: SCR) thông qua việc chính thức sở hữu 19 triệu cổ phiếu SCR, tương ứng 5,6% số lượng cổ phần đang lưu hành. Giao dịch được thực hiện theo phương pháp thỏa thuận trong 3 ngày 7/6, 11/6 và 12/6. Với giá giao dịch thỏa thuận là 8.000 đồng, cao hơn khoảng 7% so với giá tham chiếu của SCR 7.500 đồng, VCI đã chi khoảng 152 tỷ đồng cho thương vụ này.

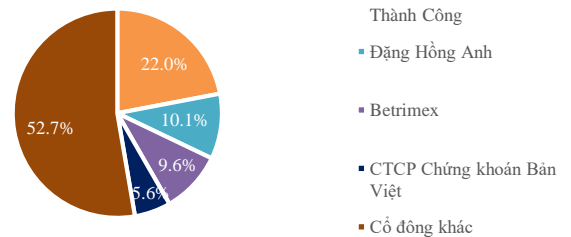
VCI chính thức là CĐ lớn tại TTC Land, đây là bước đi đầu tiên trong quá trình tái cấu trúc toàn diện như thông tin đã công bố từ tân Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc của TTC Land sau kỳ họp Đại hội đồng cổ đông tháng 4/2019. Định hướng chiến lược mới sẽ là sự cộng hưởng từ tái cấu trúc sơ đồ tổ chức, tinh gọn bộ máy, đảm bảo chất lượng nhân sự, đẩy mạnh hoạt động kinh doanh, quản lý và vận dụng nguồn vốn, cho đến nâng cao hiệu quả hoạt động, tạo nền tảng kêu gọi thành công sự tham gia của các NĐT chiến lược trong và nước ngoài. VCI với tư cách là Công ty chứng khoán uy tín thuộc Top 3 thị trường chứng khoán Việt Nam sẽ hỗ trợ về mặt chiến lược đặc biệt trong các hoạt động Ngân hàng đầu tư trên thị trường vốn thông qua các công cụ tài chính như Vốn cổ phần (Equity), Nợ (Debt), Công cụ tài chính phức hợp (Hybrid Instruments).

Giá cổ phiếu SCR đã tăng nhanh từ vùng giá 7.000 lên 7.500 tương đương 7% chỉ trong 1 ngày và thiết lập vùng giá mới nhờ thông tin hỗ trợ đặc biệt quan trọng này. Để chiến lược tái cấu trúc đem lại hiệu quả cao nhất cho CĐ và Nhà đầu tư (NĐT), Ban Lãnh đạo TTC Land đang tiếp tục thực hiện kêu gọi vốn từ các CĐ lớn chiến lược khác đặc biệt là NĐT nước ngoài như Quỹ đầu tư, Công ty phát triển BĐS có uy tín và thương hiệu tương tự như thương vụ đầu tư từ VCI. Những CĐ lớn này dự kiến sẽ tham gia vào quá trình tái cấu trúc toàn diện của TTC Land, hỗ trợ tiết giảm tỷ lệ cổ phiếu trôi nổi trên thị trường còn khoảng 31% so với 46% trước khi VCI chính thức trở thành CĐ lớn. Định hướng của TTC Land là 15%-20% số lượng cổ phần sẽ được nắm giữ bởi các CĐ lớn tổ chức ngoài Tập đoàn Thành Thành Công.

Cơ cấu cổ đông của SCR tại ngày 31/05/2019



Cơ cấu cổ đông của SCR tại ngày 11/06/2019



Nguồn: TTC Land

Vì sao VCI chọn TTC Land để trở thành Cổ đông lớn với mức giá premium 7% cho một cổ phần

Sau 15 năm hoạt động, TTC Land hiện là Nhà phát triển bất động sản (BDS) có uy tín trong phân khúc trung cấp. Bên cạnh BĐS Dân dụng, TTC Land hiện tại đang đa dạng hóa thêm các loại hình BĐS Thương mại & Văn phòng và BĐS Khu Công nghiệp. TTC Land hiện đang sở hữu tổng quỹ đất đa số tập trung tại các vị trí thuận lợi trên khắp Việt Nam, bao gồm TP HCM, Hải Phòng, Đà Nẵng, Đồng Nai, Tây Ninh, Long An, Bình Dương và Phú Quốc. VCI nhận định toàn bộ quỹ đất này khi triển khai sẽ đem lại hiệu quả thiết thực về mặt Doanh thu (DT), Lợi nhuận (LN) bắt đầu từ năm 2020 trở về sau.

Thời gian qua, TTC Land tập trung xây dựng hình ảnh thương hiệu qua 3 dòng sản phẩm BĐS Dân Dụng bao gồm căn hộ Cao cấp Charmington, Khu phức hợp trung cao cấp Jamona và Căn hộ trung cấp Carillon. Tổng số dự án mà TTC Land đã, đang bàn

Các nhận định trong bảng đánh giá này được phân tích dựa trên những các thông tin chính xác mà TTC Land đang sở hữu và theo chúng tôi là hợp lý trong các điều kiện hiện tại và không có thông tin nhạy cảm về giá được công bố trong bảng đánh giá. Báo cáo này không nên được xem là sự khuyến nghị mua hay bán cổ phiếu SCR. TTC Land sẽ không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ thiệt hại nào phát sinh do sử dụng nội dung trong báo cáo này để đưa vào mục đích đầu tư.

Công ty CP địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Tòa nhà TTC, số 253 Hoàng Văn Thụ, P.2, Q.Tân Bình, Tp.HCM

T: (+84) 28 3824 9988 | F: (+84) 28 3824 9977

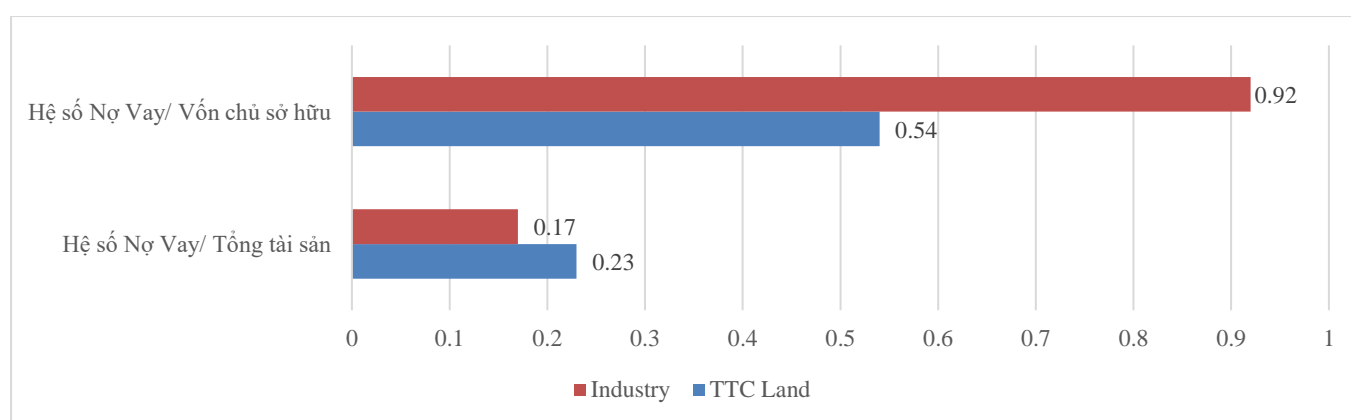
E: info@ttcland.vn | www.ttcland.vn



giao và đang triển khai là 29 dự án với 16.879 căn hộ; trong đó 43% tương đương 7.270 căn đã bán và 38% tương đương 6.459 căn đã bàn giao đến khách hàng.

Tốc độ tăng trưởng kép hàng năm của DTT 2015-2018 đạt 107% trong bối cảnh biến động của thị trường BĐS Việt Nam. TTC Land đặt kế hoạch tăng trưởng DT và LN năm 2019 tương ứng 2% và 6% mặc dù Công ty đang thực hiện tái cấu trúc toàn diện. Trong Quý 1/2019, tỷ suất LN gộp của TTC land vượt trội so với các doanh nghiệp cùng Ngành, đạt 64% với LNST tăng vượt trội 842% so với cùng kỳ lên 90 tỷ đồng. Tỷ lệ đòn bẩy tài chính của TTC Land được kiểm soát tốt khi hệ số Nợ vay/Vốn chủ sở hữu ở mức 0,54 lần với mức bình quân của các doanh nghiệp cùng Ngành trên thị trường là 0,92 lần. Hệ số Nợ vay/Tổng tài sản của TTC Land ở mức 0,23 lần tương đương với bình quân Ngành.

Cơ cấu nợ Q1/2019 của TTC Land so với Ngành



Nguồn: TTC Land

VCI nhìn nhận cổ phiếu SCR đang được định giá thấp và giá giao dịch thấp hơn đáng kể so với giá trị sổ sách của Công ty khi chỉ số P/B<1, ở mức 0,54 lần, chỉ vào khoảng 43% mức bình quân của các doanh nghiệp cùng Ngành trong khi tiềm năng và nội lực của TTC Land là không thua kém các đối thủ cạnh tranh đặc biệt với quỹ đất lớn và đa dạng từ vị trí, loại hình sản phẩm đến phân khúc khách hàng. Ngoài ra, VCI cũng đặt lòng tin vào quá trình tái cấu trúc toàn diện cộng hưởng cùng định hướng chiến lược mới từ Ban Lãnh đạo thay thế nhiều kinh nghiệm kỳ vọng sẽ đem lại sức bật mới cho sự phát triển của Công ty. TTC Land nỗ lực hoàn thành nghĩa vụ tài chính và pháp lý với những dự án dở dang triển khai, tăng cường M&A nâng cao tỷ lệ sở hữu tại các Công ty Thành viên, đặc biệt các công ty sở hữu dòng sản phẩm Khu Công nghiệp và Nghi dưỡng. Ở khía cạnh vĩ mô, những vướng mắc về mặt pháp lý trên thị trường BĐS đang có dấu hiệu phục hồi trong nửa cuối năm 2019; lãi suất ổn định và có dấu hiệu giảm nhẹ khi các công cụ định lượng tài chính được nới lỏng, dự kiến bắt đầu ở Mỹ khi 70% xác suất FED hạ lãi suất. VCI kỳ vọng sự tăng trưởng về giá đột phá trong tương lai khi thị trường chứng khoán cũng như Ngành BĐS phục hồi, giá cổ phiếu SCR sẽ là khoản đầu tư tiềm năng của VCI.

Quý 2/2019, Công ty dự kiến sẽ ghi nhận thêm 66 tỷ đồng LNTT. Lũy kế 6 tháng đầu năm 2019, dự kiến hoàn thành 45% kế hoạch LN nhờ vào sự đóng góp từ các hoạt động kinh doanh cốt lõi của Công ty.

Mọi thông tin vui lòng liên hệ:

Ông Từ Quang Bảo

Phòng Quan hệ Nhà đầu tư

Email: baotq@ttcland.vn

Các nhận định trong bảng đánh giá này được phân tích dựa trên những các thông tin chính xác mà TTC Land đang sở hữu và theo chúng tôi là hợp lý trong các điều kiện hiện tại và không có thông tin nhạy cảm về giá được công bố trong bảng đánh giá. Báo cáo này không nên được xem là sự khuyến nghị mua hay bán cổ phiếu SCR. TTC Land sẽ không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ thiệt hại nào phát sinh do sử dụng nội dung trong báo cáo này để dùng vào mục đích đầu tư.