

BÁO CÁO NGẮN

Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức (SZC)

KHỐI KHÁCH HÀNG CÁ NHÂN

Khuyến nghị

Mua



Analyst

Email: phuong.pb@miraesasset.com.vn +84 28 3910 222

Giá đóng cửa (01/11/2024) 38.250

Giá mục tiêu (12 tháng) 48.000

Lợi nhuận kỳ vọng 25,4

Lãi ròng (24F, tỷ đồng) 298

Tăng trưởng EPS (24F, %) 36

P/E (24F, x) 23

Vốn hoá (tỷ đồng) 6.884

SLCP đang lưu hành (triệu cp) 180

Tỷ lệ CP tự do chuyển nhượng (%) 60,8

Tỷ lệ sở hữu của NĐTNN (%) 3,1

Beta (12M) 1,3

Giá thấp nhất 52 tuần (VND) 27.831

Giá cao nhất 52 tuần (VND) 46.500

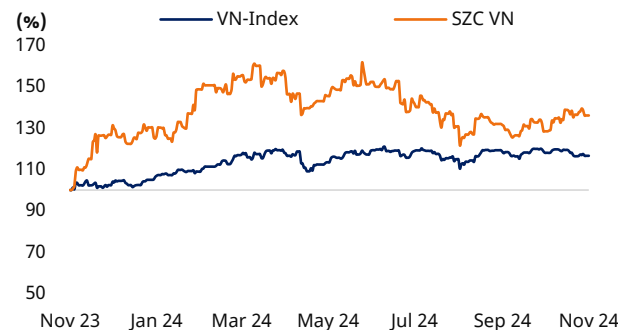
(%) 1 M 6M 12M

Tuyệt đối 6,0 -8,9 36,0

Tương đối 7,2 -9,3 19,5

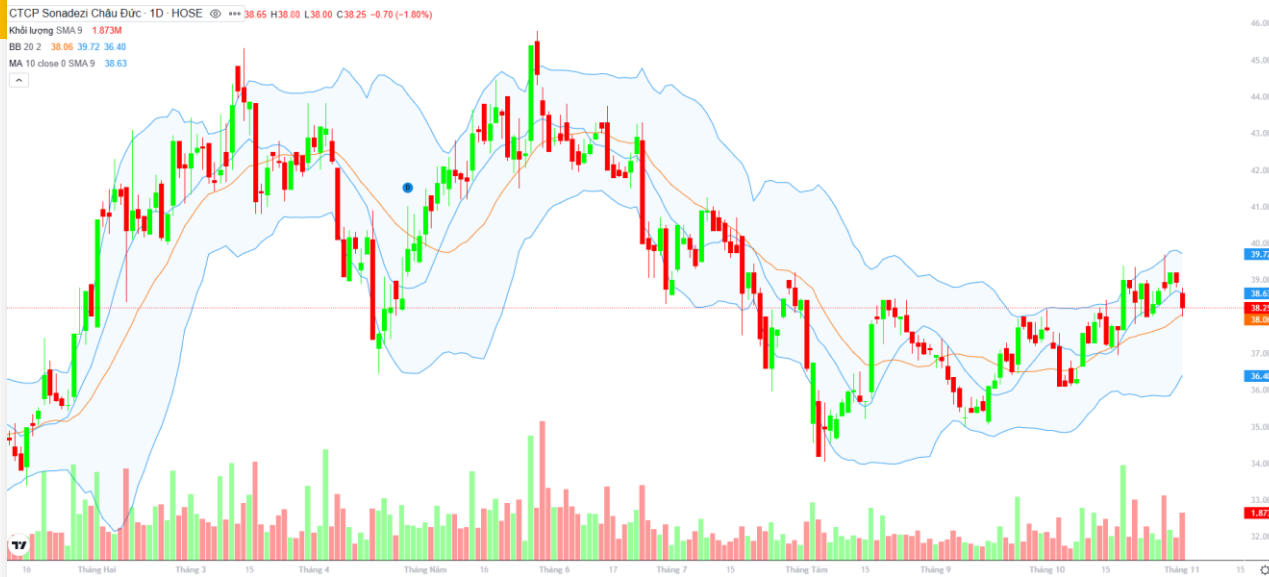
Bước vào vận hội mới

- Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức được biết đến là doanh nghiệp sở hữu dự án Khu công nghiệp Đô thị & Sân Golf Châu Đức, với tổng diện tích quy hoạch 2.287 ha, bao gồm 1.556 ha khu công nghiệp và 537 ha khu đô thị và sân golf. Dự án có vị trí đắc địa khi gần các khu vực kinh tế quan trọng như cụm cảng Cái Mép – Thị Vải của tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (BRVT), nơi cũng đang trở thành điểm sáng thu hút đầu tư tại vùng kinh tế trọng điểm phía Nam.
- Doanh nghiệp có quỹ đất công nghiệp còn lại lớn nhất BRVT:** Quỹ đất hiện còn lại của SZC hiện gần 450 ha thương phẩm trong đó phần sẵn sàng cho thuê đạt 230 ha. Giá chào thuê KCN Châu Đức hiện nay đã chạm mức 100 USD/ m²/ Chu kỳ thuê, đáng chú ý khi mức giá này vẫn thấp hơn mức trung bình của các KCN lân cận như Phú Mỹ 2, Phú Mỹ 2 MR... vào khoảng 130 USD/ m²/ chu kỳ thuê. Tuyến cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu (khởi công tháng 6/2023) sau khi hoàn thành sẽ tạo ra kết nối thuận lợi hơn giữa quỹ đất của SZC và cụm cảng Cái Mép – Thị Vải.
- Giá thuê KCN các tỉnh khu vực 1 đang khan hiếm.** Tại phía Nam, giá thuê đất công nghiệp một số thị trường như TP HCM, Bình Dương, Đồng Nai, Long An cũng tăng 2,4% so với cùng kỳ năm trước, đạt 189 USD/m². Do quỹ đất công nghiệp khá hạn chế với tỷ lệ lấp đầy ổn định ở mức 92%, CBRE cho biết các nhà sản xuất trong và ngoài nước có xu hướng mở rộng ra các thị trường cấp 2 như Bà Rịa - Vũng Tàu hay Tây Ninh, nơi có quỹ đất công nghiệp dồi dào với giá thuê cạnh tranh.
- Biên lãi gộp cải thiện mạnh trong 9T/2024.** kết thúc 3/4 năm tài chính, SZC đã ghi nhận doanh thu đạt 641 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế đạt 227 tỷ đồng, lần lượt tăng 15% và 39% so với cùng kỳ. Qua đó, hoàn thành 99% mục tiêu lãi cả năm nay. Nguyên nhân chính cho sự tăng trưởng trên là do biên lãi gộp của công ty đã cải thiện mạnh từ mức 42,8% trong năm 2023 lên mức 51,8% trong 9T/2024, với cơ cấu doanh thu vẫn tập trung chủ yếu vào mảng KCN lãi gộp tăng cho thấy giá cho thuê của KCN Châu Đức đang tiếp tục cải thiện.
- Tripod muốn mở rộng đầu tư, thuê 100 ha tại KCN Châu Đức.** Trước đó, hồi giữa tháng 5/2024, Tripod Electronics hiện là một trong 10 tập đoàn lớn nhất thế giới về sản xuất bo mạch điện tử và SZC đã ký kết hợp đồng thuê lại đất tại KCN Châu Đức để triển khai xây dựng Nhà máy Electronic Tripod Việt Nam (Châu Đức), diện tích khoảng 18ha tại đây. Tại thời điểm cuối quý 3/2024, SZC ghi nhận 359 tỷ đồng trả trước ngắn hạn từ Tripod Electronics cho diện tích thuê trên.
- Dự phóng 2024:** Việc hoàn thành 99% kế hoạch lợi nhuận năm 2024 có thể SZC sẽ khá “thong thả” hơn trong việc ghi nhận kết quả kinh doanh Q4. Xét tỷ lệ hoàn thành kế hoạch trong 5 năm gần nhất, SZC có mức vượt kế hoạch trung bình 38% theo đó chúng tôi kỳ vọng SZC sẽ ghi nhận khoảng 200 tỷ đồng doanh thu và 72 tỷ đồng LNST trong quý cuối năm, đưa tổng LNST năm 2024 lên mức 298 tỷ đồng, EPS đạt 1.655 đ/cp và giá trị sổ sách cuối năm ở mức 17.233 đ/cp
- Định giá:** Chúng tôi thực hiện định giá phần đất công nghiệp của SZC theo phương pháp RNAV, theo đó mức giá mục tiêu của SZC ước tính đạt 48.000 đ/cp.
- Khuyến nghị:** SZC đang ở gần mốc hỗ trợ ngắn hạn là MA 20 ngày (38.000), NĐT có thể cân nhắc tích lũy cổ phiếu vùng này. Nếu giá cổ phiếu chốt phiên dưới 37.500, khả năng SZC rơi vào nhịp điều chỉnh ngắn hạn, NĐT có thể cân nhắc giảm tỷ trọng khi thủng mốc này. Các kế hoạch giao dịch ngắn hạn có thể cân nhắc chốt lãi khi SZC gần vùng 40.000.



(Tỷ đồng)	FY 2019	FY 2020	FY 2021	FY 2022	FY 2023	FY 2024(F)
Doanh thu	329	433	713	859	818	841
LNHĐKD	139	199	386	260	295	370
Tỷ lệ LNHĐKD (%)	42,2	46,0	54,2	30,2	36,1	44
Lãi ròng	134	186	324	197	219	298
EPS (VND)	796	1.150	1.966	1.197	1.331	1.655
ROE (%)	9,9	13,7	21,1	11,7	11,9	9,6
P/E (x)	15,2	19,0	23,7	15,0	27,5	23,1
P/B (x)	1,5	2,5	4,6	1,7	3,1	2,2
Cổ tức/thị giá (%)	4,5	3,1	1,5	3,8	2,4	2,6

Nguồn: Bloomberg, Fiiipro, Fdata, Mirae Asset



Chỉ tiêu	Giá	Điểm số kỹ thuật (Mirae Asset)	Xu hướng	Điểm số
Giá đóng cửa (01/11/2024)	38.250	Xu hướng ngắn hạn	Đi ngang	-4 điểm (TIÊU CỰC)
Kháng cự (ngắn hạn)	39.800	Xu hướng trung hạn	Tăng	
Hỗ trợ (ngắn hạn)	38.000	Xu hướng dài hạn	Đi ngang	
Điểm cắt lỗ ngắn hạn	37.500			

GÓC NHÌN KỸ THUẬT

- SZC có diễn biến điều chỉnh trong nhịp tăng trung hạn từ giữa tháng 9/2024 đến nay.
- Cổ phiếu đang gần vùng hỗ trợ ngắn hạn là mốc MA 20 ngày (38.000), kháng cự gần nhất là ngưỡng 39.800.
- Điểm cắt lỗ ngắn hạn là khi SZC chốt phiên dưới 37.500.

- Báo cáo này được công bố bởi Công ty Cổ phần Chứng khoán Mirae Asset (Việt Nam) (MAS), công ty chứng khoán được phép thực hiện môi giới chứng khoán tại nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam và là thành viên của Sở giao dịch chứng khoán Việt Nam. Thông tin và ý kiến trong báo cáo này đã được tổng hợp một cách thiện chí và từ các nguồn được cho là đáng tin cậy, nhưng những thông tin đó chưa được xác minh một cách độc lập và MAS không cam đoan, đại diện hoặc bảo đảm, rõ ràng hay ngụ ý, về tính công bằng, chính xác, đầy đủ hoặc tính đúng đắn của thông tin và ý kiến trong báo cáo này hoặc của bất kỳ bản dịch nào từ tiếng Anh sang tiếng Việt. Trong trường hợp bản dịch tiếng Anh của báo cáo được chuẩn bị bằng tiếng Việt, bản gốc của báo cáo bằng tiếng Việt có thể đã được cung cấp cho nhà đầu tư trước khi thực hiện báo cáo này.
- Đối tượng dự kiến của báo cáo này là các nhà đầu tư tổ chức chuyên nghiệp, có kiến thức cơ bản về môi trường kinh doanh địa phương, các thông lệ chung, luật và nguyên tắc kế toán và không có đối tượng nào nhận hoặc sử dụng báo cáo này vi phạm bất kỳ luật và quy định nào hoặc quy định của MAS và các bên liên kết, chi nhánh đối với các yêu cầu đăng ký hoặc cấp phép ở bất kỳ khu vực tài phán nào sẽ nhận được hoặc sử dụng bất kỳ thông tin nào từ đây.
- Báo cáo này chỉ dành cho mục đích thông tin chung, không phải và sẽ không được hiểu là một lời đề nghị hoặc một lời mời chào để thực hiện bất cứ giao dịch chứng khoán hoặc công cụ tài chính nào khác. Báo cáo này không phải là lời khuyên đầu tư cho bất kỳ đối tượng nào và đối tượng đó sẽ không được coi là khách hàng của MAS khi nhận được báo cáo này. Báo cáo này không tính đến các mục tiêu đầu tư, tình hình tài chính hoặc nhu cầu cụ thể của các khách hàng cá nhân. Không được dựa vào báo cáo này để thực hiện quyết định độc lập. Thông tin và ý kiến có trong báo cáo này có giá trị kể từ ngày công bố và có thể thay đổi mà không cần thông báo trước. Giá và giá trị của các khoản đầu tư được đề cập trong báo cáo này và thu nhập từ các khoản đầu tư đó có thể giảm giá hoặc tăng giá, và các nhà đầu tư có thể phải chịu thua lỗ cho các khoản đầu tư. Hiệu suất trong quá khứ không phải là hướng dẫn cho hiệu suất trong tương lai. Lợi nhuận trong tương lai không được đảm bảo và có thể xảy ra mất vốn ban đầu. MAS, các chi nhánh và giám đốc, cán bộ nhân viên và đại diện của họ không chịu bất kỳ trách nhiệm pháp lý nào đối với bất kỳ tổn thất nào phát sinh từ việc sử dụng báo cáo này.
- MAS có thể đã đưa ra các báo cáo khác không nhất quán và đưa ra kết luận khác với các ý kiến được trình bày trong báo cáo này. Các báo cáo có thể phản ánh các giả định, quan điểm và phương pháp phân tích khác nhau của các nhà phân tích. MAS có thể đưa ra các quyết định đầu tư không phù hợp với các ý kiến và quan điểm được trình bày trong báo cáo nghiên cứu này. MAS, các chi nhánh và giám đốc, cán bộ, nhân viên và đại diện có thể mua hoặc bán bất kỳ chứng khoán vào bất kỳ lúc nào và có thể thực hiện mua hoặc bán, hoặc đề nghị mua hoặc bán bất kỳ chứng khoán nào như vậy hoặc các công cụ tài chính khác tùy từng thời điểm trên thị trường hoặc theo cách khác, trong từng trường hợp, với tư cách là bên tự doanh hoặc môi giới. MAS và các chi nhánh có thể đã có, hoặc có thể tham gia vào các mối quan hệ kinh doanh với các công ty để cung cấp các dịch vụ ngân hàng đầu tư, tạo lập thị trường hoặc các dịch vụ tài chính khác được cho phép theo luật và quy định hiện hành.
- Không một phần nào của báo cáo này có thể được sao chép hoặc soạn thảo lại theo bất kỳ cách thức hoặc hình thức nào hoặc được phân phối lại hoặc xuất bản, toàn bộ hoặc một phần, mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của MAS.