



CẬP NHẬT: CTCP SONADEZI CHÂU ĐỨC (HSX: SZC) TIỀM NĂNG TỪ KHU CÔNG NGHIỆP VÀ KHU DÂN CƯ CHÂU ĐỨC

NĂM GIỮ

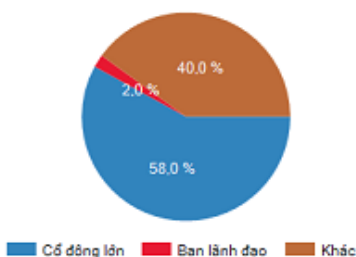
Giá mục tiêu:	70.000 đồng
Upside:	16%
Giá hiện tại	60.400đ/cp
Khoảng giá 52w	21.634-62.600
P/E	22,4x
P/B	4,2x
EPS 2020	2.035 đ
BVPS 2020	12.642

Thông tin cơ bản

Ngành nghề	BDS Khu công nghiệp
Vốn hóa	6.400 tỷ đ
Vốn điều lệ	1.000 tỷ đ
Thanh khoản TB	1,1 triệu cp
Cổ tức tiền mặt	1.000 đ/cp

Cơ cấu cổ đông

Cơ cấu sở hữu



Diễn biến giá

1 Năm; Giá và Khối lượng



Biến động cổ phiếu so với VNIndex



Kết quả kinh doanh (tỷ đồng)

	9T2021	%yoy	KH2021	% hoàn thành KH
Doanh thu thuần	566	+56%	584	79%
Lợi nhuận sau thuế	256	+58%	176	145%

KQKD TĂNG TRƯỞNG VƯỢT BẬC

Như đã đề cập trong báo cáo ngành, SZC là một trong những doanh nghiệp tiềm năng nhất trong số các doanh nghiệp BĐS KCN với quỹ đất sẵn sàng cho thuê lớn khoảng hơn 1.000ha tại Vũng Tàu. Ngành KCN có triển vọng tăng trưởng trong trung và dài hạn (tham khảo báo cáo ngành [tại đây](#)). Giá cổ phiếu đã tăng 25% trong hơn 1 tháng qua. Vừa qua, SZC đã ra công bố KQKD Q3 với nhiều thông tin đáng chú ý, Agriseco Research kính gửi Quý khách các thông tin cập nhật sau:

❖ **Cập nhật KQKD Q3 và 9T.2021:** Tình hình kinh doanh phụ thuộc nhiều vào tiến độ cho thuê KCN Châu Đức do các mảng kinh doanh khác (Khu dân cư, BOT, sân Golf) ảnh hưởng bởi dịch nên chưa ghi nhận doanh thu. KQKD Q3 không khả quan so với quý trước bởi dịch Covid diễn biến nghiêm trọng tại các tỉnh phía Nam khiến doanh thu từ cho thuê KCN giảm 27%. Tuy nhiên, so với cùng kỳ, Q3 DT và LNST lần lượt tăng 85% yoy và 81% yoy nhờ giá thuê đất KCN Châu Đức tăng. Nhìn chung, 9T.2021, KQKD vẫn tích cực khi doanh thu và LNST đều tăng trên 50% yoy.

❖ **Nhiều khoản doanh thu tiềm năng trong tương lai:** Trong báo cáo Q3, Khoản người mua trả tiền trước và doanh thu chưa thực hiện tiếp tục cao đạt 452 tỷ đồng và 241 tỷ đồng. Đây là "khoản để dành" từ hợp đồng cho thuê KCN Châu Đức và hợp tác đầu tư Khu dân cư Hữu Phước và dự kiến sẽ được ghi nhận lợi nhuận vào KQKD Q4 và 2022. Bên cạnh đó, giá cho thuê KCN tại Châu Đức và các khu vực lân cận liên tục tăng mạnh 15% từ đầu năm đến nay và giá bán KDC Hữu Phước cao so với giá vốn cũng sẽ thúc đẩy lợi nhuận trong thời gian tới. Tiến độ giải phóng mặt bằng và đầu tư xây dựng các dự án vẫn được triển khai bất chấp dịch bệnh khi chi phí xây dựng tăng thêm hơn 100 tỷ đồng trong Q3 sẽ giúp thúc đẩy quá trình phát triển dự án.

❖ **Triển vọng dài hạn:** SZC kỳ vọng tăng trưởng trong dài hạn nhờ: (1) Tiềm năng từ quỹ đất sẵn sàng cho thuê lớn khoảng hơn 1.000ha với tỷ lệ trống khoảng 60% và giá thuê tăng bình quân 10%/năm; (2) Vũng Tàu đang là một trong các tỉnh thu hút vốn FDI lớn nhất cả nước nhờ lợi thế về vị trí gần cảng Cái Mép, sân bay, cửa ngõ giao thương khu vực Nam Bộ; (3) Giá trị Khu dân cư Hữu Phước tăng trong khi giá vốn thấp sẽ cải thiện lợi nhuận của SZC; (4) Sân Golf Châu Đức và dự án thu phí BOT kỳ vọng ghi nhận doanh thu từ năm 2022.

KHUYẾN NGHỊ

SZC ghi nhận KQKD Quý 3 tăng trưởng vượt bậc khi DT và LNST lần lượt tăng 85% và 81% yoy. Về ngắn hạn, chúng tôi ước tính lợi nhuận Q4 tiếp tục khả quan nhờ ghi nhận doanh thu từ cho thuê KCN Châu Đức và dự án KDC Hữu Phước giai đoạn 1. Về dài hạn, với lợi thế quỹ đất lớn tại Vũng Tàu - một trong những nơi thu hút vốn FDI lớn nhất ở Việt Nam và tiềm năng từ các dự án KCN, KĐT, sân Golf, SZC còn nhiều dư địa tăng giá trong thời gian tới. Do đó, Agriseco Research duy trì khuyến nghị **Năm giữ** cổ phiếu SZC trong vòng 6 tháng tới với giá mục tiêu là 70.000 đ/cp (Tăng 16% từ thị giá hiện tại). Tỷ lệ cắt lỗ 10%.



PHÂN TÍCH KỸ THUẬT

Đồ thị tuần cổ phiếu SZC bắt đầu xuất hiện nhịp điều chỉnh nhẹ sau khi giá chạm Fibonacci mở rộng 100%. Nhịp điều chỉnh này cần thiết trong bối cảnh RSI đồ thị ngày và đồ thị tuần đều ở vùng quá mua. Nhà đầu tư có thể canh mua nếu giá cổ phiếu điều chỉnh đi ngang quanh vùng giá 58.000đ/cp. Giá mục tiêu dự báo sẽ là vùng Fibonacci mở rộng 127% tương ứng giá 70.000đ/cp. Cắt lỗ khi giá giảm xuống dưới 56.000đ/cp.



Giao dịch khối ngoại

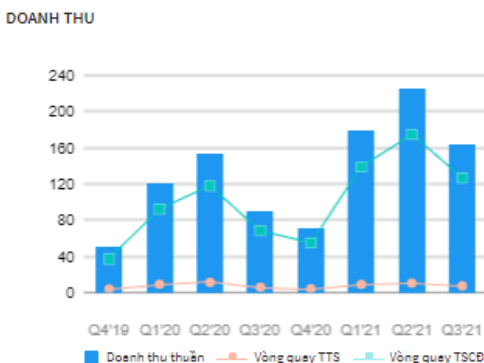


Lịch sử định giá

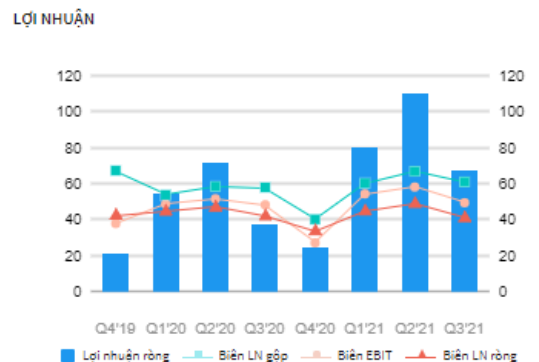


SỐ LIỆU ĐÁNG CHÚ Ý

Doanh thu theo từng quý



Lợi nhuận theo từng quý





MẠNG LƯỚI DỊCH VỤ

Miền Bắc

Trụ sở chính: 0246.2762.666

CN Miền Bắc: 0243.8687.217

Trụ sở chính

Tầng 5 tòa nhà Artex, 172 Ngọc Khánh, P. Giảng Võ, Q. Ba Đình, Hà Nội.

Chi nhánh miền Bắc

Tầng 3, Tower 1, Times City, 458 Minh Khai, P. Vĩnh Tuy, Q. Hai Bà Trưng, HN

32 cơ sở phát triển dịch vụ
đặt tại chi nhánh
Ngân Hàng Agribank

10 điểm tại Hà Nội

Agribank Hoàn Kiếm
Agribank Hoàng Mai
Agribank Tràng An
Agribank Tam TrinhAgribank Hà Tây
Agribank Nam Hà Nội
Agribank Tây Hà NộiAgribank Tràng An
Agribank Tây Đô
Agribank PGD số 3 – CN Sở giao dịch

22 điểm tại chi nhánh Agribank các tỉnh

Hà Giang
Lạng Sơn
Tuyên Quang
Bắc Giang
Quảng NinhTây Quảng Ninh
Lào Cai
Hòa Bình
Sơn La
Bắc NinhHà Nam
Thái Nguyên
Hải Dương
Hải Dương IIHải Phòng
Bắc Hải Phòng
Nam Định
Thái BìnhThanh Hóa
Nghệ An
Nam Nghệ
An
Hà Tĩnh

Miền Trung

(0236).367.1666

Chi nhánh miền Trung

Tòa nhà Agribank, số 228 đường 2/9, P. Hòa Cường Bắc, Q. Hải Châu, TP Đà Nẵng.

13 Cơ sở phát triển Dịch vụ
đặt tại chi nhánh
Ngân hàng AgribankQuảng Bình
Quảng Trị
Huế
Đà Nẵng
Quảng Nam
Quảng Ngãi
Kon TumBình Định
Gia Lai
Phú Yên
Đắk Lắk
Khánh Hòa
Đắk Nông

Miền Nam

0283.8216.362

Chi nhánh miền Nam

179A Nguyễn Công Trứ (2A Phó Đức Chính), Quận 1, TP. Hồ Chí Minh.

PGD Nguyễn Văn Trỗi

Số 207 Nguyễn Văn Trỗi, Quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh

23 cơ sở phát triển dịch vụ
đặt tại chi nhánh
Ngân Hàng AgribankLâm Đồng
Bình Dương
Đồng Nai
Tây Ninh
Ninh ThuậnBà Rịa-Vũng Tàu
Đồng Tháp
Gò Công-Tiền Giang
An Giang
Bình Phước
Bến TreTrà Vinh
Sóc Trăng
Bạc Liêu
Cần Thơ
Long An
Cà MauVĩnh Long
Kiên Giang
Chi nhánh Trường Sơn
Chi nhánh Quận 5

KHUYẾN CÁO

Bản tin này (gồm các thông tin, ý kiến, nhận định và khuyến nghị nêu trong bản tin) được thực hiện/gửi với mong muốn cung cấp cho nhà đầu tư thêm các thông tin liên quan đến thị trường chứng khoán. Thông tin nêu trong bản tin được thu thập từ các nguồn đáng tin cậy, tuy nhiên, chúng tôi không đảm bảo các thông tin nêu trong bản tin này là hoàn toàn chính xác và đầy đủ. Bản tin này được thực hiện/gửi bởi chuyên viên và không đại diện/nhân danh Agriseco. Agriseco không chịu trách nhiệm về bất cứ kết quả nào phát sinh từ việc sử dụng nội dung của báo cáo dưới mọi hình thức.