

CTCP Sonadezi Châu Đức

(HOSE: SZC)

Quỹ đất đô thị trở thành điểm sáng cho giai đoạn tiếp theo

Mua
(Cập nhật)
Giá mục tiêu:
VND 78.400
(Upside: 55,8%)

CTCP Chứng khoán Mirae Asset Việt Nam
Phạm Bình Phương, Phuong.pb@miraeasset.com.vn

Định giá

Chúng tôi nâng mức giá mục tiêu của SZC lên 78.400 đ/cp, giảm 12,5% so với mức giá gần nhất do: (1) Mức giá theo Phương pháp RNAV giảm do suất chiết khấu tăng lên 14,9%; (2) mức P/B bình quân của các doanh nghiệp so sánh giảm về 3,48 lần. Mức giá mục tiêu hiện đang cao hơn giá đóng cửa phiên 25/04/2022 là 55,8% do đó chúng tôi duy trì khuyến nghị Mua với SZC

Luận điểm đầu tư

Quý 1/2022: Doanh thu tăng mạnh, lợi nhuận đi lùi

Trong quý 1/2022 SZC công bố doanh thu đạt 277,3 tỷ đồng, tăng gần 56% so với cùng kỳ chủ yếu đến từ doanh thu cho thuê đất và quản lý. Tuy nhiên, giá vốn/doanh thu đã tăng mạnh lên mức 63,1% so với mức 39,3% của Q1/2021, ghi nhận 175 tỷ đồng. Sau khi trừ chi phí, SZC lãi ròng 75,3 tỷ đồng, giảm 5% so với cùng kỳ.

Giá vốn/ Doanh thu tăng mạnh trong Q1/2022 đến từ tỷ trọng của phần doanh thu bán sỉ quỹ đất các bên liên quan tăng mạnh so với cùng kỳ. Cụ thể doanh thu bán sỉ trong kỳ đạt 192 tỷ đồng, chiếm 69,3% tổng doanh thu so với mức 25,8% của Q1/2021.

Quỹ đất đô thị hiện nay đạt hơn 600 ha

Đến cuối 2021 SZC đã nhận bàn giao 1.798 ha, trong đó quỹ đất công nghiệp ước khoảng 1.123 ha và quỹ đất đô thị khoảng 633 ha. Với tỷ lệ thương phẩm khoảng 40%, quỹ đất đô thị sẵn sàng triển khai của công ty ước tính khoảng 253 ha.

Lợi nhuận 2022 được dự báo vẫn tiếp tục duy trì mức tăng trưởng cao

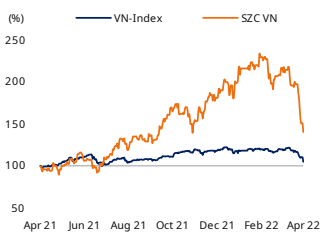
Năm 2021, SZC ghi nhận mức doanh thu và lợi nhuận kỷ lục, lần lượt đạt 713 tỷ đồng (+ 64,7% CK) và 324 tỷ đồng (+ 74% CK). Bước sang năm 2022, với nền doanh thu và lợi nhuận năm 2021 cao nhưng chúng tôi vẫn đánh giá khả năng SZC sẽ tiếp tục duy trì đà tăng trưởng. Công ty có thể sẽ ghi nhận mức LNST trên 600 tỷ đồng, tăng trưởng 85% so với 2021 bởi các yếu tố sau:

- Triển khai giai đoạn 1 dự án Hữu Phước có quy mô 25,2 ha. Chúng tôi ước tính việc mở bán thuận lợi sẽ đóng góp khoảng 280 – 330 tỷ đồng vào LNST của công ty.
- Ghi nhận khoảng 40 ha đất công nghiệp cho thuê với mức doanh thu khoảng 670 tỷ đồng, LNST ước tính khoảng 300 tỷ đồng.

Rủi ro từ việc lãi suất trong xu hướng tăng

Lãi suất đang trong xu hướng tăng sẽ ảnh hưởng đến mức lợi nhuận kỳ vọng của NĐT, kéo theo việc chiết khấu vào các chỉ số định giá như P/B và RNAV. Đối với Phương pháp RNAV, chúng tôi đang sử dụng suất chiết khấu là 14,9%.

Dữ liệu quan trọng



Giá ngày 23/04/22 (VND)	54.000	Vốn hoá (tỷ đồng)	5.030
Lợi nhuận sau thuế (22F, tỷ đồng)	601	SLCP đang lưu hành (triệu cp)	100
Tăng trưởng EPS (22F, %)	85	Tỷ lệ CP tự do chuyển nhượng (%)	89,2
Tăng trưởng EPS thị trường (21F, %)	n/a	Tỷ lệ sở hữu của NĐTNN (%)	2,3
P/E (21F, x)	9	Beta (12M)	0,9
P/E thị trường (x)	15,0	Giá thấp nhất 52 tuần	31.550
VN-Index	1.268	Giá cao nhất 52 tuần	84.900

Biến động giá

(%)	1T	6T	12T
Tuyệt đối	-30,2	-10,0	51,0
Tương đối	-22,3	-9,1	40,6

Lợi nhuận và mức định giá các năm

Năm tài chính (31/12)	2018	2019	2020	2021	2022 (Dự báo)	2023 (Dự báo)
Doanh thu (VND tỷ)	290	329	433	713	1.269	1.396
Lãi hoạt động (VND tỷ)	111	139	213	392	747	803
Biên lãi hoạt động (%)	38,2	42,2	49,2	55,0	58,9	57,5
LNST (VND tỷ)	97	134	186	324	601	646
EPS (VND)	779	1.140	1.860	3.236	6.012	6.462
ROE (%)	6,8	9,7	15,3	23,7	35,9	30,7
P/E (x)		15,5	21,2	15,54	8,37	7,78
P/B (x)		1,5	3,1	3,4	2,7	2,2
Cổ tức/ Thị giá (%)	#N/A	4,5	3,1	1,9	1,9	3,9

Ghi chú: Lợi nhuận sau thuế là lợi nhuận sau khi trừ lợi ích cổ đông thiểu số

Nguồn: Dữ liệu công ty, Bloomberg, Mirae Asset Vietnam Research

PLEASE SEE ANALYST CERTIFICATIONS AND IMPORTANT DISCLOSURES & DISCLAIMERS IN APPENDIX 1 AT THE END OF REPORT

CTCP Sonadezi Châu Đức (HOSE: SZC)

Báo cáo kết quả HĐKD (tóm tắt)				
(VND tỷ)	2021	2022F	2023F	2024F
Doanh thu thuần	713	1.269	1.396	1.535
Giá vốn hàng bán	(262)	(469)	(516)	(567)
Lợi nhuận gộp	451	799	879	968
Chi phí bán hàng và QLDN	(65)	(78)	(93)	(112)
Lợi nhuận hoạt động	392	747	803	873
Lợi nhuận hoạt động (điều chỉnh)	392	747	803	873
Lợi nhuận ngoài HĐKD chính	5	4	5	5
Lãi/ Lỗ từ hoạt động tài chính	6	9	0	0
Lãi/lỗ từ liên kết liên doanh	-	-	-	-
Lợi nhuận trước thuế	397	751	808	877
Thuế TNDN	(73)	(150)	(162)	(175)
Lợi nhuận từ hoạt động thường xuyên	392	747	803	873
Lợi nhuận khác	5	4	5	5
Lợi nhuận sau thuế	324	601	646	702
Lợi nhuận cổ đông công ty mẹ	324	601	646	702
Lợi nhuận cổ đông thiểu số	-	-	-	-
Lợi nhuận sau thuế	324	601	646	702
Cổ đông công ty mẹ	324	601	646	702
Cổ đông thiểu số	-	-	-	-
EBITDA	462	795	863	927
FCF (Dòng tiền tự do)	(800)	391	(904)	(584)
EBITDA Margin (%)	62,8	61,3	60,7	59,3
Biên lợi nhuận hoạt động (%)	55,0	58,9	57,5	56,8
Biên lợi nhuận ròng (%)	45,4	47,4	46,3	45,7

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tóm tắt)				
(VND tỷ)	2021	2022F	2023F	2024F
LCTT từ hoạt động kinh doanh	297	807	684	795
LNTT	397	751	808	877
Chi phí không bằng tiền	43	50	42	40
Khấu hao	58	35	47	42
Khấu trừ				
Khác	-16	15	-5	-2
Thay đổi vốn lưu động	-69	155	-4	53
Tăng giảm phải thu	-6	-28	14	-5
Tăng giảm tồn kho	-4	3	-1	0
Tăng giảm phải trả	-59	180	-17	58
Thuế TNDN	-73	-150	-162	-175
LCTT hoạt động đầu tư	-1.010	-381	-1.589	-1.362
Tăng giảm Tài sản cố định	56	-3	-3	-3
Tăng giảm Tài sản vô hình	0	0	0	0
Tăng giảm Đầu tư dài hạn khác	0	0	0	0
Tăng giảm Tài sản dài hạn khác	-1.066	-379	-1.586	-1.360
LCTT hoạt động tài chính	823	-209	1.063	714
Tăng giảm nợ phải trả	545	6	1.252	913
Phát hành cổ phiếu	0	0	0	0
Cổ tức đã trả	-100	-100	-200	-200
Khác	378	-115	11	1
LCTT trong kỳ	110	216	158	147
Số dư đầu kỳ	89	199	416	573
Số dư cuối kỳ	199	416	573	720

Bảng cân đối kế toán (tóm tắt)				
(VNDbn)	2021	2022F	2023F	2024F
Tài sản ngắn hạn	352	605	744	896
Tiền và tương đương tiền	199	416	573	720
Phải thu ngắn hạn	52	80	67	71
Tồn kho	7	4	4	5
Khác	94	105	99	100
Tài sản dài hạn	5.264	5.611	7.152	8.473
Đầu tư liên kết liên doanh	-	-	-	-
Tài sản cố định hữu hình	307	252	219	175
Tài sản dài hạn khác	4.957	5.359	6.933	8.298
Tổng tài sản	5.616	6.215	7.896	9.369
Nợ ngắn hạn	1.259	1.231	1.272	1.355
Phải trả ngắn hạn	217	357	287	287
Vay nợ ngắn hạn	386	228	267	294
Nợ ngắn hạn khác	656	647	718	775
Nợ dài hạn	2.892	3.105	4.299	5.187
Nợ vay dài hạn	1.813	1.953	2.437	2.777
Nợ dài hạn khác	1.078	1.152	1.863	2.410
Tổng nợ	4.151	4.337	5.571	6.542
Vốn chủ sở hữu	1.466	1.879	2.325	2.827
Vốn góp chủ sở hữu	1.000	1.000	1.000	1.000
Thặng dư cổ phần	5	5	5	5
Lợi nhuận giữ lại	460	873	1.320	1.821
Lợi nhuận cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-
Lợi nhuận cổ đông	324	601	646	702

Các chỉ số chính				
	2021	2022F	2023F	2024F
P/E (x)	15,54	8,37	7,78	7,17
P/CF (x)	45,6	23,2	31,9	34,3
P/B (x)	3,4	2,7	2,2	1,8
EPS (VND)	3.236	6.012	6.462	7.019
CFPS (VND)	1.102	2.164	1.575	1.467
BPS (VND)	14.656	18.788	23.249	28.268
DPS (VND)	1.000	1.000	2.000	2.000
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	31%	17%	31%	28%
Lợi suất cổ tức (%)	1,99	1,99	3,98	3,98
Tăng trưởng doanh thu	31,44%	77,90%	10,00%	10,00%
Tăng trưởng EBITDA	-124,20%	71,97%	8,55%	7,40%
Vòng quay tồn kho (x)	152,00	138,67	146,56	145,74
Số ngày tồn kho (ngày)	2,40	2,63	2,49	2,50
Vòng quay phải thu (x)	14,53	19,17	19,01	22,26
Số ngày thu tiền (ngày)	25,11	19,04	19,20	16,40
Vòng quay phải trả (x)	0,62	1,02	1,12	1,17
Số ngày trả tiền (ngày)	589,01	358,19	327,30	312,26
ROA	6,45%	10,16%	9,16%	8,13%
ROE	23,71%	35,95%	30,74%	27,25%
ROIC	10,28%	16,91%	15,96%	14,57%
Nợ/ Vốn chủ sở hữu	304,11%	259,35%	265,06%	253,97%
Tỷ lệ thanh toán hiện hành	0,28	0,49	0,58	0,66
Nợ vay/ Vốn chủ sở hữu	150,08%	116,11%	116,29%	108,62%
Khả năng thanh toán lãi vay (x)	54,10	88,46	100,34	110,67

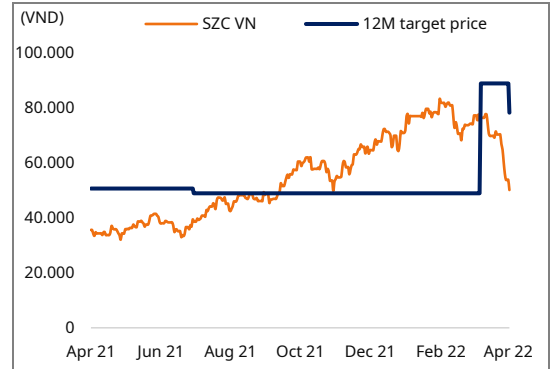
Nguồn: Phòng phân tích Mirae Asset Việt Nam

APPENDIX 1

Important Disclosures & Disclaimers

2-Year Rating and Target Price History

Company (Code)	Date	Rating	Target Price
SZC (SZC VN)	17/02/20	Mua	23.000
SZC (SZC VN)	27/07/20	Mua	26.700
SZC (SZC VN)	24/10/20	Mua	26.700
SZC (SZC VN)	25/01/21	Mua	50.800
SZC (SZC VN)	23/07/21	Mua	49.100
SZC (SZC VN)	31/03/22	Mua	89.100
SZC (SZC VN)	23/04/22	Mua	78.400



Stock Ratings

Buy	: Relative performance of 20% or greater
Trading Buy	: Relative performance of 10% or greater, but with volatility
Hold	: Relative performance of -10% and 10%
Sell	: Relative performance of -10%

Industry Ratings

Overweight	: Fundamentals are favorable or improving
Neutral	: Fundamentals are steady without any material changes
Underweight	: Fundamentals are unfavorable or worsening

Ratings and Target Price History (Share price (—), Target price (—), Not covered (■), Buy (▲), Trading Buy (■), Hold (●), Sell (◆))

* Our investment rating is a guide to the relative return of the stock versus the market over the next 12 months.

* Although it is not part of the official ratings at Mirae Asset Co., Ltd., we may call a trading opportunity in case there is a technical or short-term material development.

* The target price was determined by the research analyst through valuation methods discussed in this report, in part based on the analyst's estimate of future earnings.

* The achievement of the target price may be impeded by risks related to the subject securities and companies, as well as general market and economic conditions.

Analyst Certification

The research analysts who prepared this report (the "Analysts") are subject to Vietnamese securities regulations. They are neither registered as research analysts in any other jurisdiction nor subject to the laws and regulations thereof. Opinions expressed in this publication about the subject securities and companies accurately reflect the personal views of the Analysts primarily responsible for this report. Mirae Asset Securities (Vietnam) JSC (MAS) policy prohibits its Analysts and members of their households from owning securities of any company in the Analysts' area of coverage, and the Analysts do not serve as an officer, director or advisory board member of the subject companies. Except as otherwise specified herein, the Analysts have not received any compensation or any other benefits from the subject companies in the past 12 months and have not been promised the same in connection with this report. No part of the compensation of the Analysts was, is, or will be directly or indirectly related to the specific recommendations or views contained in this report but, like all employees of MAS, the Analysts receive compensation that is determined by overall firm profitability, which includes revenues from, among other business units, the institutional equities, investment banking, proprietary trading and private client division. At the time of publication of this report, the Analysts do not know or have reason to know of any actual, material conflict of interest of the Analyst or MAS except as otherwise stated herein.

Disclaimers

This report is published by Mirae Asset Securities (Vietnam) JSC (MAS), a broker-dealer registered in the Socialist Republic of Vietnam and a member of the Vietnam Stock Exchanges. Information and opinions contained herein have been compiled in good faith and from sources believed to be reliable, but such information has not been independently verified and MAS makes no guarantee, representation or warranty, express or implied, as to the fairness, accuracy, completeness or correctness of the information and opinions contained herein or of any translation into English from the Vietnamese language. In case of an English translation of a report prepared in the Vietnamese language, the original Vietnamese language report may have been made available to investors in advance of this report.

The intended recipients of this report are sophisticated institutional investors who have substantial knowledge of the local business environment, its common practices, laws and accounting principles and no person whose receipt or use of this report would violate any laws and regulations or subject MAS and its affiliates to registration or licensing requirements in any jurisdiction shall receive or make any use hereof.

This report is for general information purposes only and it is not and shall not be construed as an offer or a solicitation of an offer to effect transactions in any securities or other financial instruments. The report does not constitute investment advice to any person and such person shall not be treated as a client of MAS by virtue of receiving this report. This report does not take into account the particular investment objectives, financial situations, or needs of individual clients. The report is not to be relied upon in substitution for the exercise of independent judgment. Information and opinions contained herein are as of the date hereof and are subject to change without notice. The price and value of the investments referred to in this report and the income from them may depreciate or appreciate, and investors may incur losses on investments. Past performance is not a guide to future performance. Future returns are not guaranteed, and a loss of original capital may occur. MAS, its affiliates and their directors, officers, employees and agents do not accept any liability for any loss arising out of the use hereof.

MAS may have issued other reports that are inconsistent with, and reach different conclusions from, the opinions presented in this report. The reports may reflect different assumptions, views and analytical methods of the analysts who prepared them. MAS may make investment decisions that are inconsistent with the opinions and views expressed in this research report. MAS, its affiliates and their directors, officers, employees and agents may have long or short positions in any of the subject securities at any time and may make a purchase or sale, or offer to make a purchase or sale, of any such securities or other financial instruments from time to time in the open market or otherwise, in each case either as principals or agents. MAS and its affiliates may have had, or may be expecting to enter into, business relationships with the subject companies to provide investment banking, market-making or other financial services as are permitted under applicable laws and regulations.

No part of this document may be copied or reproduced in any manner or form or redistributed or published, in whole or in part, without the prior written consent of MAS.

Distribution

United Kingdom: This report is being distributed by Mirae Asset Securities (UK) Ltd. in the United Kingdom only to (i) investment professionals falling within Article 19(5) of the Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 (the "Order"), and (ii) high net worth companies and other persons to whom it may lawfully be communicated, falling within Article 49(2)(A) to (E) of the Order (all such persons together being referred to as "Relevant Persons"). This report is directed only at Relevant Persons. Any person who is not a Relevant Person should not act or rely on this report or any of its contents.

United States: Mirae Asset is not a registered broker-dealer in the United States and, therefore, is not subject to U.S. rules regarding the preparation of research reports and the independence of research analysts. This report is distributed in the U.S. by Mirae Asset Securities (USA) Inc., a member of FINRA/SIPC, to "major U.S. institutional investors" in reliance on the exemption from registration provided by Rule 15a-6(b)(4) under the U.S. Securities Exchange Act of 1934, as amended. All U.S. persons that receive this document by their acceptance hereof represent and warrant that they are a major U.S. institutional investor and have not received this report under any express or implied understanding that they will direct commission income to Mirae Asset or its affiliates. Any U.S. recipient of this document wishing to effect a transaction in any securities discussed herein should contact and place orders with Mirae Asset Securities (USA) Inc. Mirae Asset Securities (USA) Inc. accepts responsibility for the contents of this report in the U.S., subject to the terms hereof, to the extent that it is delivered to a U.S. person other than a major U.S. institutional investor. Under no circumstances should any recipient of this research report effect any transaction to buy or sell securities or related financial instruments through Mirae Asset Daewoo. The securities described in this report may not have been registered under the U.S. Securities Act of 1933, as amended, and, in such case, may not be offered or sold in the U.S. or to U.S. persons absent registration or an applicable exemption from the registration requirements.

Hong Kong: This report is distributed in Hong Kong by Mirae Asset Securities (HK) Limited, which is regulated by the Hong Kong Securities and Futures Commission. The contents of this report have not been reviewed by any regulatory authority in Hong Kong. This report is for distribution only to professional investors within the meaning of Part I of Schedule 1 to the Securities and Futures Ordinance of Hong Kong (Cap. 571, Laws of Hong Kong) and any rules made thereunder and may not be redistributed in whole or in part in Hong Kong to any person.

All Other Jurisdictions: Customers in all other countries who wish to effect a transaction in any securities referenced in this report should contact Mirae Asset or its affiliates only if distribution to or use by such customer of this report would not violate applicable laws and regulations and not subject Mirae Asset and its affiliates to any registration or licensing requirement within such jurisdiction.

Mirae Asset Securities International Network

Mirae Asset Securities Co., Ltd. (Seoul) One-Asia Equity Sales Team Mirae Asset Center 1 Building 26 Eulji-ro 5-gil, Jung-gu, Seoul 04539 Korea Tel: 82-2-3774-2124	Mirae Asset Securities (HK) Ltd. Units 8501, 8507-8508, 85/F International Commerce Centre 1 Austin Road West Kowloon Hong Kong Tel: 852-2845-6332	Mirae Asset Securities (UK) Ltd. 41st Floor, Tower 42 25 Old Broad Street, London EC2N 1HQ United Kingdom Tel: 44-20-7982-8000
Mirae Asset Securities (USA) Inc. 810 Seventh Avenue, 37th Floor New York, NY 10019 USA Tel: 1-212-407-1000	Mirae Asset Wealth Management (USA) Inc. 555 S. Flower Street, Suite 4410, Los Angeles, California 90071 USA Tel: 1-213-262-3807	Mirae Asset Wealth Management (Brazil) CCTVM Rua Funchal, 418, 18th Floor, E-Tower Building Vila Olimpia Sao Paulo - SP 04551-060 Brazil Tel: 55-11-2789-2100
PT. Mirae Asset Sekuritas Indonesia Equity Tower Building Lt. 50 Sudirman Central Business District Jl. Jend. Sudirman, Kav. 52-53 Jakarta Selatan 12190 Indonesia Tel: 62-21-515-3281	Mirae Asset Securities (Singapore) Pte. Ltd. 6 Battery Road, #11-01 Singapore 049909 Republic of Singapore Tel: 65-6671-9845	Mirae Asset Securities (Vietnam) JSC 7F, Le Meridien Building 3C Ton Duc Thang St. District 1, Ben Nghe Ward, Ho Chi Minh City Vietnam Tel: 84-8-3911-0633 (ext.110)
Mirae Asset Securities Mongolia UTsK LLC #406, Blue Sky Tower, Peace Avenue 17 1 Khoroo, Sukhbaatar District Ulaanbaatar 14240 Mongolia Tel: 976-7011-0806	Mirae Asset Investment Advisory (Beijing) Co., Ltd 2401B, 24th Floor, East Tower, Twin Towers B12 Jianguomenwai Avenue, Chaoyang District Beijing 100022 China Tel: 86-10-6567-9699	Beijing Representative Office 2401A, 24th Floor, East Tower, Twin Towers B12 Jianguomenwai Avenue, Chaoyang District Beijing 100022 China Tel: 86-10-6567-9699 (ext. 3300)
Shanghai Representative Office 38T31, 38F, Shanghai World Financial Center 100 Century Avenue, Pudong New Area Shanghai 200120 China Tel: 86-21-5013-6392	Ho Chi Minh Representative Office 7F, Saigon Royal Building 91 Pasteur St. District 1, Ben Nghe Ward, Ho Chi Minh City Vietnam Tel: 84-8-3910-7715	Mirae Asset Capital Markets (India) Private Limited Unit No. 506, 5th Floor, Windsor Bldg., Off CST Road, Kalina, Santacruz (East), Mumbai – 400098 India Tel: 91-22-62661336