

Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức (SZC: HOSE)

Ngày báo cáo: 25/10/2023

NGÀNH: NGÀNH KHU CÔNG NGHIỆP

CVPT cao cấp: Ngô Thị Kim Thanh

Email: thanhntk@ssi.com.vn

SĐT: +84 – 28 3636 3688 ext. 3053

Giá CP ngày 25/10/2023: **38.000 Đồng/cp**

Giá trị vốn hoá (triệu USD): 187

Giá trị vốn hoá (tỷ VND): 4.584

Số cổ phiếu lưu hành (triệu): 120

KLGD trung bình 3 tháng (cp): 1.340.697

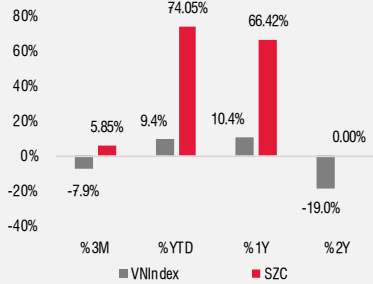
Giá cao/thấp nhất 52T (1000 Đ): 41,5/17,04

GTGD trung bình 3 tháng (tỷ đồng): 50

Tỷ lệ sở hữu nước ngoài (%): 3

Tỷ lệ sở hữu nhà nước (%): 17

Biến động giá cổ phiếu



Nguồn: SSI Research

Thông tin cơ bản về công ty

Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức (SZC), tiền thân là Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sonadezi, được thành lập năm 2007. Công ty hoạt động trong lĩnh vực (i) Đầu tư phát triển khu đô thị, khu công nghiệp, khu dân cư và sân golf; (ii) Kinh doanh kết cấu hạ tầng; (ii) Kinh doanh bất động sản bao gồm: mua bán, chuyển nhượng, định giá, quản lý ... bất động sản. Một số dự án tiêu biểu của công ty như: dự án KCN đô thị Châu Đức, đường BOT 768, dự án khu dịch vụ thể thao Sonadezi. SZC đã được niêm yết và giao dịch trên Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM (HOSE) lần lượt từ cuối năm 2018 và đầu năm 2019.

LNST Q3/2023 tăng trưởng ba chữ số từ mức nền thấp trong Q3/2022

Trong Q3/2023, doanh thu đạt 208 tỷ đồng (tăng 69% svck), trong khi LNST tăng mạnh 136% svck từ mức nền thấp so với cùng kỳ. Kết quả này phù hợp với dự báo của SSI Research nhờ hợp đồng MOU được công bố vào cuối năm 2022. Doanh thu cho thuê đất khu công nghiệp đạt 170,5 tỷ đồng (tăng 51% svck), trong đó 6,6 ha cho Tập đoàn Sonadezi thuê (Tập đoàn Sonadezi - sở hữu 46,8% của SZC) với mức 72 USD/m²/chu kỳ thuê và khách thuê diện tích nhỏ đã thuê 3,4 ha trong Q3/2023. Biên lợi nhuận gộp tăng 3% svck do giá thuê tăng so với cùng kỳ. Ngoài ra, doanh số bán shophouse tại KDC Sonadezi Hữu Phước đạt 21,4 tỷ đồng, trong khi Q3/2022 không phát sinh doanh thu và biên lợi nhuận gộp đạt 78%. Chi phí lãi vay tăng 9% so với cùng kỳ do ghi nhận khoản vay từ sân golf đi vào hoạt động (doanh thu sân golf đạt 12,4 tỷ đồng). Chi phí quản lý giảm 26% so với cùng kỳ chủ yếu do chi phí quảng cáo và tiếp thị giảm. LNST đạt 55 tỷ đồng (tăng 136% svck).

Trong 9 tháng đầu năm 2023, doanh thu đạt 559 tỷ đồng (giảm 16% svck), trong đó doanh thu đất cho thuê đạt 486,7 tỷ đồng (giảm 23% svck) với diện tích cho thuê là 28,7 ha và giá cho thuê là 72 USD/m²/chu kỳ thuê. Biên lợi nhuận gộp đạt 45,9% (tăng 9,6% svck). LNST đạt 126,8 tỷ đồng (tăng 1,8% svck). Chi phí bồi thường và giải phóng mặt bằng lũy kế trong Q3/2023 đạt khoảng 2,2 nghìn tỷ đồng (đi ngang so với đầu năm), chiếm 35% tổng tài sản của SZC. Nợ ngắn hạn và dài hạn là 2,37 nghìn tỷ đồng (tăng 3,7% svck), đẩy tỷ lệ D/E lên 1,41x trong Q3/2023.

Trong Q4/2023, chúng tôi cho rằng doanh thu thuần và LNST sẽ lần lượt đạt 313 tỷ đồng (tăng 60,4% svck) và 65 tỷ đồng (tăng 76,2% svck) do mức nền thấp trong Q4/2022. SZC sẽ tiếp tục cho thuê diện tích đất còn lại của SNZ và doanh thu bán shophouse tại KDC Sonadezi Hữu Phước. Đồng thời, SZC dự kiến chào bán cho cổ đông hiện hữu tỷ lệ 2:1, giá chào bán là 20.000 đồng/cổ phiếu và dự kiến thực hiện trong Q4/2023.

CAM KẾT PHÂN TÍCH

Chuyên viên phân tích trong báo cáo này cam kết rằng (1) quan điểm thể hiện trong báo cáo phân tích này phản ánh chính xác quan điểm cá nhân đối với chứng khoán và/hoặc tổ chức phát hành và (2) chuyên viên phân tích đã/đang/sẽ được miễn trách nhiệm bồi thường trực tiếp hoặc gián tiếp liên quan đến khuyến nghị cụ thể hoặc quan điểm trong báo cáo phân tích này.

KHUYẾN NGHỊ

Mua: Ước tính tiềm năng tăng giá lớn hơn hoặc bằng 10 điểm phần trăm so với mức tăng chung của thị trường trong 12 tháng tới.

Khả quan: Ước tính tiềm năng tăng giá dưới 10 điểm phần trăm so với mức tăng chung của thị trường trong 12 tháng tới.

Trung lập: Ước tính tiềm năng tăng giá tương đương so với mức tăng chung của thị trường trong 12 tháng tới.

Kém khả quan: Ước tính tiềm năng giảm giá dưới 10 điểm phần trăm so với mức tăng chung của thị trường trong 12 tháng tới.

Bán: Ước tính tiềm năng giảm giá lớn hơn hoặc bằng 10 điểm phần trăm so với mức tăng chung của thị trường trong 12 tháng tới.

Trong một số trường hợp, khuyến nghị dựa trên tiềm năng tăng giá 1 năm có thể được điều chỉnh lại theo ý kiến của chuyên viên phân tích sau khi cân nhắc một số yếu tố thị trường có thể làm ảnh hưởng đến giá cổ phiếu trong ngắn hạn và trung hạn.

TUYÊN BỐ MIỄN TRỪ

Các thông tin, tuyên bố, dự báo và dự đoán trong báo cáo này, bao gồm cả các ý kiến đã thể hiện, được dựa trên các nguồn thông tin mà SSI cho là đáng tin cậy, tuy nhiên SSI không đảm bảo sự chính xác và đầy đủ của các thông tin này. Báo cáo không có bất kỳ thông tin nhạy cảm về giá chưa công bố nào. Các ý kiến thể hiện trong báo cáo này được đưa ra sau khi đã được xem xét kỹ càng và cẩn thận và dựa trên thông tin tốt nhất chúng tôi được biết, và theo ý kiến cá nhân của chúng tôi là hợp lý trong các trường hợp tại thời điểm đưa ra báo cáo. Các ý kiến thể hiện trong báo cáo này có thể thay đổi bất kỳ lúc nào mà không cần thông báo. Báo cáo này không và không nên được giải thích như một lời đề nghị hay lời kéo để đề nghị mua hay bán bất cứ chứng khoán nào. SSI và các công ty con và/hoặc các chuyên viên, giám đốc, nhân viên của SSI và công ty con có thể có vị thế hoặc có thể ảnh hưởng đến giao dịch chứng khoán của các công ty được đề cập trong báo cáo này và có thể cung cấp dịch vụ hoặc tìm kiếm để cung cấp dịch vụ ngân hàng đầu tư cho các công ty đó.

Tài liệu này chỉ được lưu hành nội bộ và không được công bố công khai trên báo chí hay bất kỳ phương tiện nào khác. SSI không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ thiệt hại trực tiếp hay thiệt hại do hậu quả phát sinh từ việc sử dụng báo cáo này hay nội dung báo cáo này. Việc sử dụng bất kỳ thông tin, tuyên bố, dự báo, và dự đoán nào trong báo cáo này sẽ do người dùng tự quyết định và tự chịu rủi ro.

THÔNG TIN LIÊN HỆ

Trung tâm phân tích và tư vấn đầu tư

Hoàng Việt Phương

Giám đốc Trung Tâm phân tích và tư vấn đầu tư
phuonghv@ssi.com.vn
SĐT: (+84 – 24) 3936 6321 ext. 8729

Vĩ mô

Phạm Lưu Hưng

Kinh tế trưởng
hungpl@ssi.com.vn
SĐT: (+84 – 24) 3936 6321 ext. 8711

Thái Thị Việt Trinh

Chuyên viên phân tích Vĩ mô
trinhhtt@ssi.com.vn
SĐT: (+84 – 24) 3936 6321 ext. 8720

Phân tích Định lượng

Lê Huyền Trang

Chuyên viên cao cấp Phân tích dữ liệu
tranglh1@ssi.com.vn
SĐT: (+84 – 24) 3936 6321

Nguyễn Bùi Minh Châu

Chuyên viên Phân tích dữ liệu
chaunbm@ssi.com.vn
SĐT: (+84 – 24) 3936 6321 ext. 8706

Phân tích Ngành Khu công nghiệp

Ngô Thị Kim Thanh

Chuyên viên Phân tích cao cấp
thanhntk@ssi.com.vn
SĐT: +84 – 28 3636 3688 ext. 3053

Dữ liệu

Lương Thị Việt

Chuyên viên cao cấp hỗ trợ
viettt@ssi.com.vn
Tel: (+84 – 24) 3936 6321 ext. 8714

Nguyễn Thị Kim Tân

Chuyên viên hỗ trợ
tanntk@ssi.com.vn
Tel: (+84 – 24) 3936 6321 ext. 8715

Nguyễn Thị Anh Thư

Chuyên viên hỗ trợ
thunta2@ssi.com.vn
Tel: (+84 – 24) 3936 6321 ext. 8702

Chiến lược thị trường

Nguyễn Lý Thu Nga

Chuyên viên cao cấp Chiến lược đầu tư
nganlt@ssi.com.vn
SĐT: (+84 – 28) 3636 3688 ext. 3051

Nguyễn Quốc Bảo

Chuyên viên cao cấp Chiến lược đầu tư
baongq1@ssi.com.vn
SĐT: (+84 – 28) 3636 3688 ext. 3059

Hồ Hữu Tuấn Hiếu, CFA

Chuyên gia Chiến lược đầu tư
hieuhht1@ssi.com.vn
SĐT: (+84 – 24) 3936 6321 ext. 8704

Trần Thị Bảo Châu

Chuyên viên Chiến lược đầu tư
chauttb@ssi.com.vn
SĐT: (+84 – 28) 3636 3688 ext. 3043