

**Cập nhật: CTCP Sonadezi Châu Đức (HSX: SZC)****TRUNG LẬP****Kết quả Quý 4 tăng trưởng mạnh mẽ giúp hoàn thành KH lợi nhuận cả năm**

Giá mục tiêu: 40.000 đồng
Upside: 4%

Kết quả kinh doanh (tỷ đồng)

2023

%yoy

KH2023

% hoàn thành KH

Giá hiện tại 38.500đ/cp

Khoảng giá 52w 18.100-37.400

P/b 2,5x

EPS TTM 2.004 đ

BVPS TTM 14.478

	2023	%yoy	KH2023	% hoàn thành KH
Doanh thu thuần	818	-5%	915	89%
Lợi nhuận sau thuế	219	+11%	210	104%

CTCP Sonadezi Châu Đức là một trong những DN hàng đầu lĩnh vực kinh doanh cho thuê khu công nghiệp. Vừa qua, SZC đã công bố KQKD Q4 và cả năm 2023, Agriseco Research kính gửi Quý khách các thông tin cập nhật đáng chú ý sau:

❖ **KQKD năm 2023:** Q4.2023, doanh thu và LNST đạt 258 tỷ đồng (+32% yoy) và 56 tỷ đồng (+36% yoy) chủ yếu nhờ ghi nhận cho thuê KCN Châu Đức tăng 96% yoy. Lũy kế cả năm 2023 doanh thu giảm 5% yoy, tuy nhiên, lợi nhuận ròng đã vượt 4% KH cả năm khi đạt 219 tỷ đồng (+11% yoy) nhờ biên lãi gộp cho thuê KCN cải thiện.

❖ **Kế hoạch kinh doanh 2024 khả quan** nhờ doanh thu bán dự án KDC Hữu Phước và tiếp tục ghi nhận cho thuê KCN Châu Đức. Tổng doanh thu chưa thực hiện tính đến cuối 2023 đạt 328 tỷ đồng (+11% so với đầu năm) và người mua trả trước 357 tỷ đồng duy trì cao kỳ vọng giúp doanh thu KCN và KĐT tăng trưởng các năm tới.

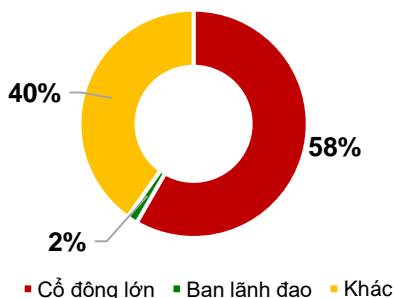
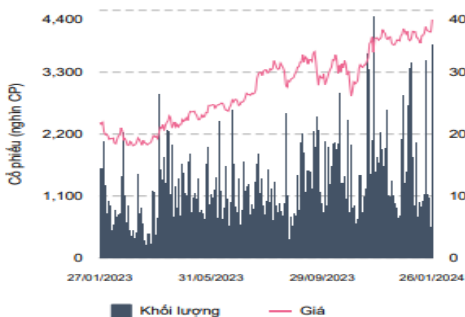
• **Kỳ vọng doanh số bàn giao dự án Khu dân cư Hữu Phước sẽ cải thiện** trong năm 2024 nhờ SZC tiếp tục bàn giao các căn shophouse còn lại tại giai đoạn 1 (25,2ha) và mở bán giai đoạn 2 (13,5ha) khi thị trường BĐS tại Vũng Tàu có thể hồi phục.

• **Doanh thu cho thuê KCN chủ yếu từ các hợp đồng ký trước:** Việc SZC đã ký kết hợp đồng cho thuê KCN Châu Đức với D2D 6,5ha giá thuê khoảng 79 USD/m² sẽ đóng góp vào doanh thu cho thuê KCN Châu Đức trong năm nay. Tuy nhiên, hoạt động kinh doanh KCN dự báo vẫn sẽ gặp khó khăn do nhu cầu khách thuê chưa thể hồi phục mạnh. Năm tới sẽ chủ yếu là các hợp đồng ký trước với khách hàng nội bộ cùng tập đoàn trong khi lượng khách ngoài giảm.

❖ **Kế hoạch tăng vốn và câu chuyện thoái vốn 2024 - 2025:** SZC dự kiến sẽ thu được gần 1.200 tỷ đồng trong Q1.2023 thông qua kế hoạch chào bán cho ĐHH vừa được chấp thuận với mục đích bổ sung vốn cho KCN Châu Đức và tái cơ cấu khoản nợ vay. Chúng tôi kỳ vọng việc tăng vốn sẽ hỗ trợ tình hình tài chính và đẩy nhanh quá trình triển khai xây dựng dự án KCN. Bên cạnh đó, kế hoạch thoái vốn của Tổng công ty Sonadezi tại SZC xuống còn 46,84% trong giai đoạn 2024 - 2025 kỳ vọng sẽ giúp SZC huy động nguồn lực tài chính để phát triển các KCN mới.

Thông tin cơ bản

Ngành nghề	BDS Khu công nghiệp
Vốn hóa	6.930 tỷ đ
Vốn điều lệ	1.199,99 tỷ đ
Thanh khoản TB	1,47 triệu cp
Tổng tài sản Q4/2023	6.961 tỷ đ
Vốn chủ sở hữu Q4/2023	1.737 tỷ đ

Cơ cấu cổ đông**Diễn biến giá****Biến động cổ phiếu so với VNIndex****KHUYẾN NGHỊ**

SZC có quỹ đất thương phẩm lớn gồm KCN (700ha) và KĐT (250ha) tại Vũng Tàu, 3-5 năm tới sẽ là thời điểm SZC ghi nhận doanh thu từ KCN Châu Đức và KĐT Hữu Phước nhờ (1) tiềm năng tăng giá thuê 10% yoy; (2) lợi thế giá thuê thấp hơn 30% so với bình quân khu vực. Tuy nhiên, SZC có thể đối mặt một số rủi ro (1) Cấu trúc nợ có xu hướng tăng; (2) Chi phí bồi thường, GPMB tăng ảnh hưởng biên lợi nhuận; (3) Biên lợi nhuận thấp do bán KCN và KĐT cho bên nội bộ. Do đó, Agriseco Research đánh giá **TRUNG LẬP** cổ phiếu SZC với giá mục tiêu là **40.000 đ/cp** (Upside 4% từ thị giá hiện tại).

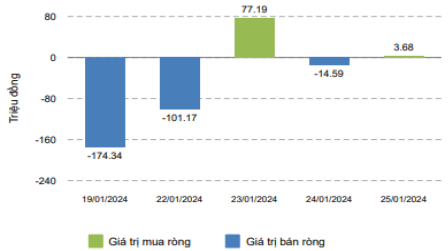


PHÂN TÍCH KỸ THUẬT

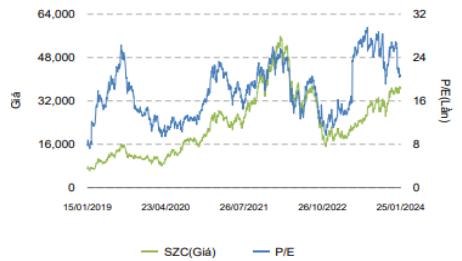
Cổ phiếu SZC có phiên giao dịch tích cực khi giá tăng với biên độ lớn kèm khối lượng tăng. Giá cổ phiếu đang hướng đến dải trên của Bollingerband. Nhà đầu tư có thể canh giải ngân tỷ trọng nhỏ khi cổ phiếu giao dịch quanh vùng 36-37. Trong trung và dài hạn, cổ phiếu tiếp tục xu hướng tăng giá khi nằm trên MA200 và đường MA50 cắt lên MA200. Nhà đầu tư có thể tiếp tục nắm giữ cổ phiếu với giá mục tiêu 40.000đ/cp.



Giao dịch khối ngoại

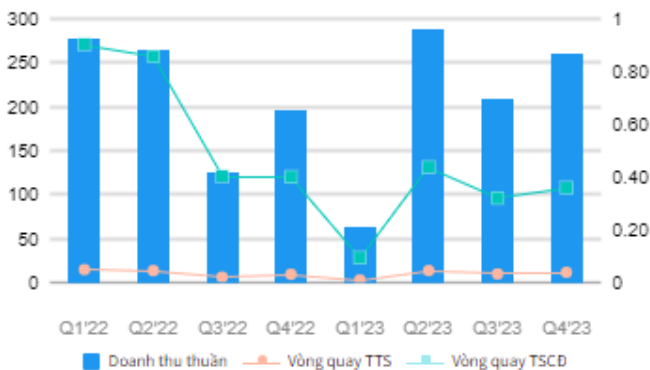


Lịch sử định giá

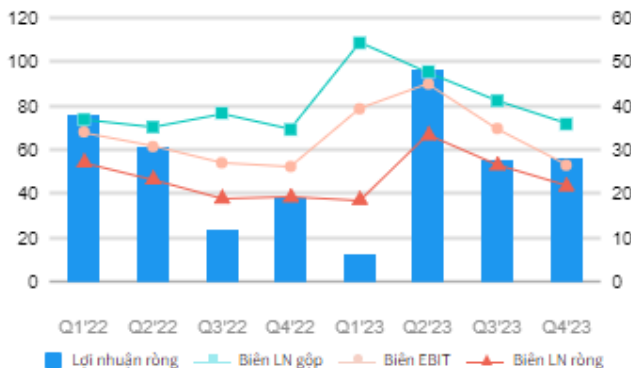


SỐ LIỆU ĐÁNG CHÚ Ý

Doanh thu theo từng quý



Lợi nhuận theo từng quý





AGRISECO SNAPSHOT

Ngày 26 tháng 01 năm 2024

CHƯƠNG TRÌNH ƯU ĐÃI



GÓI SẢN PHẨM VAY MARGIN T+10

- ✓ Lãi suất margin ưu đãi **8,9%/năm**;
- ✓ **Miễn phí** giao dịch;
- ✓ Hạn mức dư nợ **500 tỷ đồng**;
- ✓ Đối tượng áp dụng: Tất cả Khách hàng đang sử dụng dịch vụ giao dịch ký quỹ chứng khoán và có đăng ký với Agriseco



GÓI CHÍNH SÁCH ƯU ĐÃI DÀNH RIÊNG CHO CÁN BỘ NHÂN VIÊN VÀ KHÁCH HÀNG CỦA AGRIBANK

1. Đối với CBNV của Agribank đã có tài khoản hoặc mở mới tài khoản tại Agriseco:
 - ✓ Phí giao dịch **0,1%**;
 - ✓ Lãi suất margin ưu đãi **9%/năm**;
2. Đối với Khách hàng có tài khoản tại Agribank mở mới tài khoản tại Agriseco:
 - ✓ Phí giao dịch **0,1%**;
 - ✓ Lãi suất margin ưu đãi **10%/năm**.

THÔNG TIN LIÊN HỆ

TRỤ SỞ CHÍNH

Tầng 5 tòa nhà Artex, 172 Ngọc Khánh, Phường Giảng Võ, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội

Tel: (+84 24) 6276 2666

Email: online@Agriseco.com.vn

Web: <https://Agriseco.com.vn/>

CHI NHÁNH MIỀN BẮC

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

Tel: (+84 24) 3868 7217

CHI NHÁNH MIỀN NAM

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

Tel: (+84 28) 3914 2111



CHỨNG KHOÁN AGRIBANK

Chăm lo gieo trồng đồng vốn của bạn

CHI NHÁNH MIỀN TRUNG

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

Tel: (+84 23) 6367 1666

PGD NGUYỄN VĂN TRỖI

Số 207 Nguyễn Văn Trỗi, Phường 10, Quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh

Tel: (+84 28) 3260 4396

HƠN 200 ĐIỂM CUNG CẤP DỊCH VỤ TẠI CÁC CHI NHÁNH AGRIBANK TRÊN TOÀN QUỐC

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.



CHỨNG KHOÁN AGRIBANK

Hotline: 1900 555 582

www.agriseco.com.vn