

Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức (SZC)

Khuyến nghị

MUA



Analyst: Phạm Bình Phương

Email: Phuong.pb@miraeeasset.com.vn +84 28 3910 222

Giá đóng cửa (29/11/2021)	58.900
Giá mục tiêu (12 tháng)	69.300
Lợi nhuận kỳ vọng	17,6
Lãi ròng (22F, tỷ đồng)	277
Tăng trưởng EPS (22F, %)	49
P/E (22F, x)	19.8

Vốn hoá (tỷ đồng)	5,490
SLCP đang lưu hành (triệu cp)	100
Tỷ lệ CP tự do chuyển nhượng (%)	42,3
Tỷ lệ sở hữu của NĐTNN (%)	3,1
Beta (12M)	0,9
Giá thấp nhất 52 tuần (VND)	27,900
Giá cao nhất 52 tuần (VND)	64,300

(%)	1 M	3M	12M
Tuyệt đối	-11,1	50,0	89,0
Tương đối	-13,9	39,3	42,1

Giá trị quỹ đất gia tăng theo thời gian

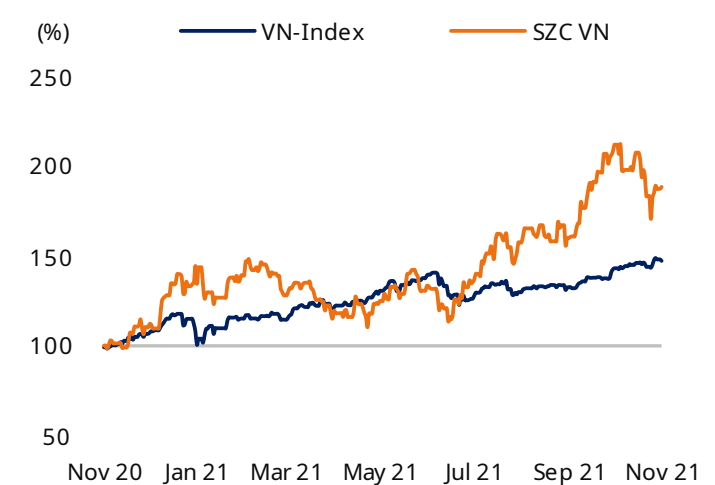
Kết quả khả quan dù chịu ảnh hưởng trực tiếp từ dịch bệnh: Trong Q3/2021, chịu ảnh hưởng của đợt bùng dịch Covid-19, hoạt động bán hàng của SZC đã bị đứt quãng. Tuy nhiên sự tích cực trong hoạt động thu hút đầu tư trong nửa đầu năm đã giúp cho công ty tiếp tục ghi nhận doanh thu khả quan từ các hợp đồng thuê đất đã ký trước đó.

Thực hiện hợp tác đầu tư sản phẩm đất nền giai đoạn 1 dự án KDC Hữu Phước: Trong tháng 7/2021, công ty đã triển khai đợt đầu tiên bán sản phẩm dự án KDC Hữu Phước bằng hình thức Hợp đồng hợp tác đầu tư. Hợp đồng hợp tác có thời gian thực hiện 12 tháng, với 4 đợt thanh toán chi phí đầu tư để nhận lại sản phẩm đất nền, trong đó CTCP Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2 (D2D) cũng tham gia đầu tư. Trong quý 3/2021, D2D đã thanh toán hơn 113 tỷ đồng, dự kiến tham gia hợp tác kinh doanh 40 căn liên kế với diện tích từ 175m²-196m².

Quỹ đất thương phẩm còn lại đến cuối 2021 dự kiến hơn 900 ha: Trong đó, quỹ đất triển khai KCN khoảng 700ha và khoảng 537 ha diện tích đất khu dân cư (tỷ lệ thương phẩm khoảng 40%). SZC hiện đang là doanh nghiệp sở hữu quỹ đất sẵn sàng cho thuê lớn nhất tại khu vực BR – VT, khu vực đang phát triển rất nhanh và vẫn còn tiềm năng tăng trưởng lớn với hàng loạt dự án cơ sở hạ tầng quan trọng như: (1) Sân bay quốc tế Long Thành; (2) Cụm cảng Cái Mép; (3) Dự án cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu. Với mức giá thuê còn rất cạnh tranh so với khu vực lân cận là Huyện Mỹ Xuân (BR-VT), tiềm năng tăng giá thuê đất cũng như giá BĐS do SZC đang quản lý vẫn ở mức cao.

Lợi nhuận tăng trưởng mạnh từ 2022: Năm 2021, chúng tôi dự báo doanh thu công ty ở mức 585 tỷ đồng (+35% CK), LNST đạt 277 tỷ đồng (+49% CK). Kỳ vọng dịch bệnh sẽ sớm được kiểm soát, chúng tôi dự báo doanh thu năm 2022 của SZC sẽ ghi nhận mức tăng trưởng 120% lên mức 1,286 tỷ đồng và LNST tăng trưởng 117% lên mức 601 tỷ đồng.

Định giá: Cùng với diễn biến tích cực của giá thuê đất công nghiệp và bất động sản khu vực BR-VT, chúng tôi thực hiện định giá lại SZC theo phương pháp RNAV và P/B, theo đó điều chỉnh tăng giá mục tiêu lên mức 69,300 đ/cp (giá mục tiêu cũ 49,100 đ/cp).



(Tỷ đồng)	FY 2018	FY 2019	FY 2020	FY 2021(F)	FY 2022(F)	FY 2023(F)
Doanh thu	290	329	433	585	1,286	1,415
LNHĐKD	111	139	213	346	751	781
Tỷ lệ LNHĐKD (%)	38.2	42.2	49.2	59.2	58.4	55.2
Lãi ròng	97	134	186	277	601	625
EPS (VND)	779	1,140	1,860	2,766	6,006	6,250
ROE (%)	6.8	9.7	15.3	19.84	36.81	33.78
P/E (x)		15.5	21.24	19.8	9.1	8.7
P/B (x)		1.5	3.1	2.7	2.2	2.0
Cổ tức/thị giá (%)	290	329	433	585	1,286	1,415

Nguồn: Bloomberg



Chỉ tiêu	Điểm số kỹ thuật (Mirae Asset)		+4 điểm (TRẠNG THÁI)
Đóng cửa (30/11/2021)	58.900	Xu hướng ngắn hạn	Tăng
Kháng cự (ngắn hạn)	62.400	Xu hướng trung hạn	Đi ngang
Hỗ trợ (ngắn hạn)	56.700	Xu hướng dài hạn	Tăng

GÓC NHÌN KỸ THUẬT

- SZC đang hồi phục mạnh sau nhịp giảm điểm, trong ngắn hạn khả năng SZC sẽ cân bằng, đi ngang tại vùng 57.000 – 62.500.

Disclaimer

This report is published by Mirae Asset Securities (Vietnam) LLC (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.