CTCP Sonadezi Châu Đức

3/10/2021

QUAN ĐIỂM	MUA
Giá hiện tại (đồng)	41,800

Chuyên viên phân tích: Hoàng Thế Trung
Email: trung.ht@shinhan.com
Điện thoại: ☎ (84-28) 6299-8025

THÔNG TIN CƠ BẢN

Ngành nghề:	Bất động sản khu công nghiệp
Mã CP:	SZC
Sàn:	HOSE

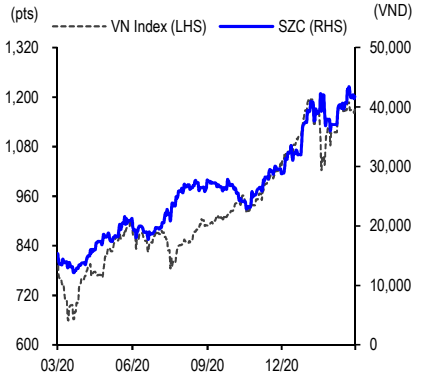
DỮ LIỆU CỔ PHIẾU

VN INDEX	1,170.1
Vốn hóa (tỷ VND)	4,180.0
Số lượng CP lưu hành (triệu CP)	100.0
Số lượng CP GD tự do (triệu CP)	42.0
Cao nhất 52 tuần (đồng)	44,000
Thấp nhất 52 tuần (đồng)	11,900
KLGD TB 3 tháng (tr CP)	1.28
GTGD TB 3 tháng (tỷ đồng)	50.0

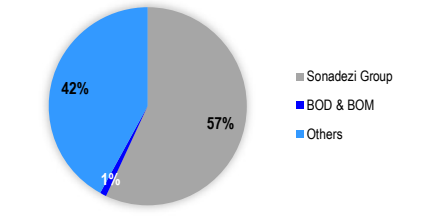
BIẾN ĐỘNG GIÁ CỔ PHIẾU

(%)	3 Tháng	6 Tháng	12 Tháng
Tuyệt đối	45.1	50.9	158.0
Tương đối	31.6	19.3	118.3

DIỄN BIẾN GIÁ CỔ PHIẾU



CƠ CẤU CỔ ĐÔNG



LUẬN ĐIỂM ĐẦU TƯ

1) Lĩnh vực kinh doanh: Phát triển khu công nghiệp và đô thị, dịch vụ phụ trợ kèm theo KCN, cho thuê nhà xưởng, v.v.

2) Vị Thế Doanh Nghiệp: Phát triển khu công nghiệp Châu Đức lớn nhất Vũng Tàu

- Khách hàng mục tiêu: Doanh nghiệp sản xuất (FDI và nội địa)
- Đối thủ cạnh tranh: các công ty trong nước phát triển KCN có gần vị trí của KBC như Becamex, Saigon VRG, Idico, Viglacera, v.v.

3) Quan điểm đầu tư:

- Sonadezi Châu Đức đang vận hành kinh doanh dự án khu công nghiệp và đô thị Châu Đức với diện tích lớn nhất tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, bao gồm 1,556 ha khu công nghiệp và 690 ha khu đô thị. Với vị trí cách cảng nước sâu Cái Mép - Thị Vải 18km và sân bay Quốc tế Long Thành 54 km, khu công nghiệp Sonadezi Châu Đức có lợi thế rất lớn trong thu hút đầu tư.
- Bà Rịa Vũng Tàu nằm trong vùng kinh tế trọng điểm Đông Nam Bộ phía Nam, luôn là top 5 địa phương thu hút nhiều vốn FDI nhất trong các năm gần đây. Một yếu tố cạnh tranh quan trọng là giá thuê đất hiện tại dao động quanh mức 70 usd/m2/chu kỳ thuê (tăng mạnh so với ~55usd năm 2019), có vị trí thuận lợi hơn nhưng vẫn cạnh tranh giá hơn rất nhiều so với TP.HCM, Đồng Nai, Bình Dương và Long An.
- Chúng tôi ước tính sẽ mất 2-3 năm cho việc xin phép đầu tư thành lập hoặc mở rộng khu công nghiệp, tiếp theo là 2-3 năm để giải phóng mặt bằng và xây dựng. Tổng lại thì để có diện tích khu công nghiệp sẵn sàng cho thuê sẽ mất ít nhất 5-6 năm. Điều này tạo lợi thế cạnh tranh mạnh cho SZC trong điều kiện nhu cầu tăng cao, trong khi nguồn cung đất công nghiệp bị hạn chế ở khu vực phía Nam. Với diện tích 65 ha đã ký hợp đồng trong năm 2020, lũy kế SZC đã cho thuê 459 ha đất công nghiệp. Chúng tôi ước tính quỹ đất còn lại của công ty vào khoảng 600 ha sẵn sàng cho thuê khu công nghiệp, đủ cho SZC phát triển trong 4 năm tới.

4) Rủi ro:

- Sonadezi Châu Đức áp dụng phương pháp hạch toán kế toán doanh thu một lần đối với mảng cho thuê KCN có thể sẽ dẫn đến biến động KQKD cao giữa các quý và năm.
- SZC cũng đang phát triển dự án sân chơi golf quốc tế với tổng diện tích 152ha - tổng vốn đầu tư lên đến 1,985 tỷ đồng. Trong tình hình du lịch gặp nhiều khó khăn trong thời kỳ Covid-19, đồng thời nhiều sân golf ở Miền Nam đều có kết quả kinh doanh không đặc sắc, chúng tôi nghi ngại về tính hiệu quả của dự án golf. SZC sẽ chịu áp lực lãi vay cao nếu phát triển dự án này.
- Cùng với tình hình kinh doanh khả quan, giá cổ phiếu SZC đã tăng 162% trong 1 năm qua, mang lại suất sinh lời rất cao cho nhà đầu tư. Rủi ro ngắn hạn có thể phát sinh đợt chốt lãi ngắn hạn làm áp lực giá cổ phiếu SZC khó tăng mạnh.

CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH

	2016	2017	2018	2019	2020
Doanh thu (tỷ đồng)	**101**	**220**	**290**	**329**	**433**
LN từ HĐSXKD (tỷ đồng)	39	78	111	139	199
LN trước thuế (tỷ đồng)	48	83	113	156	220
LN sau thuế (tỷ đồng)	**44**	**73**	**97**	**134**	**186**
EPS (đồng)	399	657	779	1,140	1,861
Giá trị sổ sách (đồng)	10,897	11,182	11,564	11,959	12,642
PER(x)	-	-	-	15.5	22.5
EV/EBITDA(x)	-	-	-	10.5	14.5
PBR(x)	-	-	-	1.5	3.3
ROE(%)	-	6.0	6.8	9.7	15.1

(*) Dữ liệu tổng hợp của Bloomberg

[BÁO CÁO NHANH]

CTCP Sonadezi Châu Đức

3/10/2021

Shinhan Securities

Trước khi bạn đầu tư,
hãy hỏi chúng tôi!



Miễn Trừ Trách Nhiệm

- Nội dung của báo cáo này được thực hiện với mục đích cung cấp thông tin và phản ánh quan điểm của người thực hiện mà không chịu bất cứ tác động từ người khác
- Báo cáo này dựa trên dữ liệu quá khứ và giả cổ phiếu trong tương lai có thể khác so với quá khứ.
- CT Chứng khoán Chứng khoán Shinhan Việt Nam, hoặc các bên liên quan, và các nhân sự cấp cao, giám đốc và nhân viên tuyên bố miễn trừ trách nhiệm với các khoản lỗ hoặc tổn thất liên quan đến việc sử dụng toàn bộ hoặc một phần báo cáo này.
- Thông tin và nhận định có thể thay đổi bất cứ lúc nào mà không cần báo trước và có thể khác hoặc ngược với quan điểm được thể hiện trong các mảng kinh doanh khác của CT Chứng khoán Chứng khoán Shinhan Việt Nam.
- Quyết định đầu tư cuối cùng phải dựa trên các đánh giá cá nhân của khách hàng, và báo cáo phân tích này và các tài liệu marketing không thể được sử dụng như là chứng cứ cho các tranh chấp pháp lý liên quan đến các quyết định đầu tư.

Bản quyền ⓒ 2020 thuộc Công ty Chứng khoán Shinhan Việt Nam. Báo cáo này không được sao chụp, nhân bản hoặc xuất bản (toàn bộ hoặc từng phần) hoặc tiết lộ cho bất kỳ người nào khác mà không được sự chấp thuận bằng văn bản của Công ty Chứng khoán Shinhan Việt Nam.