

CTCP Sonadezi Châu Đức

(HOSE: SZC)

Tăng tỷ trọng
(Cập nhật)
Giá mục tiêu:
VND 59.600
(Upside: 12,4%)

Biên lãi gộp thấp do hạch toán các hợp đồng bán sỉ

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

Định giá

Điều chỉnh dữ mức lãi suất chiết khấu lên 17,4% thêm vào việc xác định lại giá bán dự kiến của dự án Hữu Phước trong năm 2022, chúng tôi điều chỉnh giảm giá mục tiêu của SZC về mức 59.600 đ/cp, giảm 23,9% so với mức giá mục tiêu trước đó.

Luận điểm đầu tư

Biên lãi gộp giảm mạnh trong nửa đầu năm 2022

Nửa đầu năm, SZC ghi nhận đạt gần 540 tỷ đồng doanh thu, tăng 34% so với cùng kỳ năm trước. Tuy nhiên biên lãi gộp đã giảm mạnh về mức 36% so với mức 64% cùng kỳ kéo theo lợi nhuận gộp giảm 24,5%. Lãi sau thuế ghi nhận mức giảm 28% so với cùng kỳ, về mức gần 137 tỷ đồng. Biên lãi gộp giảm mạnh là do trong kỳ SZC ghi nhận phần lớn (340 tỷ đồng) doanh thu bán sỉ khu công nghiệp (KCN).

Đợt mở bán đầu tiên của dự án Hữu Phước có thể sẽ có đóng góp lớn từ nội bộ

Trong tháng 5/2022, SZC đã thông qua kế hoạch mua bán nhà ở hình thành trong tương lai. Theo đó công ty dự kiến ký hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai dự án dân cư Sonadezi Hữu Phước (Hữu Phước) với người nội bộ và các bên liên quan gồm Trưởng Ban kiểm soát kiêm Trưởng Ban Kiểm toán nội bộ; người liên quan thành viên độc lập HĐQT; và người liên quan của Phó tổng giám đốc kiêm người được uỷ quyền công bố thông tin.

Trong báo cáo tài chính nửa đầu 2022, SZC vẫn chưa phát sinh doanh thu từ dự án Hữu Phước. Chúng tôi kỳ vọng dự án sẽ được mở bán và hạch toán doanh thu giai đoạn 1 trong nửa cuối năm, tuy nhiên trong lần mở bán này mức đóng góp doanh thu từ các hợp đồng nội bộ (bao gồm khoản hợp tác với D2D) sẽ cao hơn dự báo trước đó của chúng tôi. Do đó chúng tôi điều chỉnh mức đóng góp của dự án Hữu Phước trong năm 2022 từ mức 280 – 330 tỷ đồng về mức 120 tỷ đồng.

Cập nhật quỹ đất đến cuối năm 2021

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.

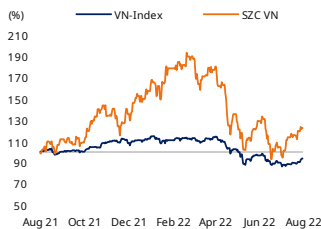
Dự báo nửa cuối năm 2022

Theo thông tin doanh nghiệp công bố, chúng tôi nhận thấy SZC đã thực hiện hạch toán hết các hợp đồng bán sỉ trong nửa đầu năm, do đó kỳ vọng mức biên lãi gộp của mảng KCN sẽ tăng trở lại trong nửa cuối năm. Dự báo SZC sẽ hạch toán khoảng 120 – 150 tỷ đồng LNST từ mảng KCN trong phần còn lại của năm.

Kỳ vọng giai đoạn 1 của dự án Hữu Phước sẽ được mở bán và ghi nhận 1 phần lợi nhuận trong nửa cuối năm 2022. Theo đó mức độ đóng góp của dự án Hữu Phước sẽ vào khoảng 120 tỷ đồng.

Chúng tôi dự báo LNST năm 2022 của ở mức 347 tỷ đồng, giảm 42% so với dự báo trước đó

Dữ liệu quan trọng



Giá ngày 03/08/22 (VND)	53.000	Vốn hoá (tỷ đồng)	5.300
Lợi nhuận sau thuế (22F, tỷ đồng)	347	SLCP đang lưu hành (triệu cp)	100
Tăng trưởng EPS (22F, %)	7	Tỷ lệ CP tự do chuyển nhượng (%)	89,2
Tăng trưởng EPS thị trường (22F, %)	n/a	Tỷ lệ sở hữu của NĐTNN (%)	2,1
P/E (22F, x)	13,96	Beta (12M)	1,2
P/E thị trường (x)	13,4	Giá thấp nhất 52 tuần	39.500
VN-Index	1.250	Giá cao nhất 52 tuần	84.900

Biến động giá

(%)	1T	6T	12T
Tuyệt đối	17,6	-31,3	23,3
Tương đối	13,1	-15,8	29,5

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	430	649
Biên lãi hoạt động (%)	38,2	42,2	49,2	55,0	33,9	46,5
LNST (VND tỷ)	97	134	186	324	347	523
EPS (VND)	779	1.140	1.860	3.236	3.474	5.233
ROE (%)	6,8	9,7	15,3	23,7	22,5	29,3
P/E (x)		15,5	21,2	22,8	13,96	9,27
P/B (x)		1,5	3,1	5,0	3,0	2,5
Cổ tức/ Thị giá (%)	#N/A	4,5	3,1	1,9	1,9	3,8

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)	(787)	(670)	(751)
Lợi nhuận gộp	451	482	726	784
Chi phí bán hàng và QLDN	(65)	(78)	(93)	(112)
Lợi nhuận hoạt động	392	430	649	689
Lợi nhuận hoạt động (điều chỉnh)	392	430	649	689
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	434	654	693
Thuế TNDN	(73)	(87)	(131)	(139)
Lợi nhuận từ hoạt động thường xuyên	392	430	649	689
Lợi nhuận khác	5	4	5	5
Lợi nhuận sau thuế	324	347	523	555
Lợi nhuận cổ đông công ty mẹ	324	347	523	555
Lợi nhuận cổ đông thiểu số	-	-	-	-
Lợi nhuận sau thuế	324	347	523	555
Cổ đông công ty mẹ	324	347	523	555
Cổ đông thiểu số	-	-	-	-
EBITDA	462	478	709	743
FCF (Dòng tiền tự do)	(800)	137	(1.027)	(731)
EBITDA Margin (%)	62,8	36,3	49,7	47,3
Biên lợi nhuận hoạt động (%)	55,0	33,9	46,5	44,8
Biên lợi nhuận ròng (%)	45,4	27,4	37,5	36,1

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tóm tắt)				
(VND tỷ)	2021	2022F	2023F	2024F
LCTT từ hoạt động kinh doanh	297	553	561	647
LNTT	397	434	654	693
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	-87	-131	-139
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	1.179	817
Tăng giảm nợ phải trả	545	6	1.267	1.016
Phát hành cổ phiếu	0	0	0	0
Cổ tức đã trả	-100	-100	-100	-200
Khác	378	-115	11	1
LCTT trong kỳ	110	-37	151	102
Số dư đầu kỳ	89	199	162	313
Số dư cuối kỳ	199	162	313	415

Bảng cân đối kế toán (tóm tắt)				
(VNDbn)	2021	2022F	2023F	2024F
Tài sản ngắn hạn	352	351	483	591
Tiền và tương đương tiền	199	162	313	415
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	5.962	7.635	9.064
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	4.315	5.306
Nợ vay dài hạn	1.813	1.953	2.453	2.896
Nợ dài hạn khác	1.078	1.152	1.863	2.410
Tổng nợ	4.151	4.337	5.587	6.661
Vốn chủ sở hữu	1.466	1.625	2.048	2.403
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	620	1.043	1.397
Lợi nhuận cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-
Lợi nhuận cổ đông	324	347	523	555

Các chỉ số chính				
	2021	2022F	2023F	2024F
P/E (x)	16,22	15,11	10,03	9,47
P/CF (x)	47,6	-140,4	34,8	51,2
P/B (x)	3,6	3,2	2,6	2,2
EPS (VND)	3.236	3.474	5.233	5.545
CFPS (VND)	1.102	-374	1.507	1.025
BPS (VND)	14.656	16.250	20.483	24.029
DPS (VND)	1.000	1.000	1.000	2.000
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	31%	29%	19%	36%
Lợi suất cổ tức (%)	1,90%	1,90%	1,90%	3,81%
Tăng trưởng doanh thu	31,44%	77,90%	10,00%	10,00%
Tăng trưởng EBITDA	-124,20%	3,34%	48,49%	4,68%
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%	6,00%	7,70%	6,64%
ROE	23,71%	22,48%	28,49%	24,92%
ROIC	10,28%	9,77%	12,92%	11,51%
Nợ/ Vốn chủ sở hữu	304,11%	280,64%	304,19%	299,29%
Tỷ lệ thanh toán hiện hành	0,28	0,29	0,38	0,44
Nợ vay/ Vốn chủ sở hữu	150,08%	134,24%	132,77%	132,74%
Khả năng thanh toán lãi vay (x)	54,10	50,70	81,08	87,22

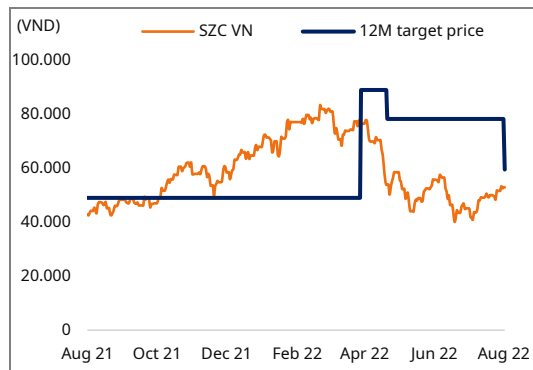
Nguồn: Phòng phân tích Mirae Asset Việt Nam

APPENDIX 1

Important Disclosures & Disclaimers

2-Year Rating and Target Price History

Company (Code)	Date	Rating	Target Price
SZC (SZC VN)	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
SZC (SZC VN)	01/08/22	Tăng tỷ trọng	59.600



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 Analyst's 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 (USA) Inc.

810 Seventh Avenue, 37th Floor
New York, NY 10019
USA

Tel: 1-212-407-1000

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 Mongolia UTsK LLC

#406, Blue Sky Tower, Peace Avenue 17
1 Khoroo, Sukhbaatar District
Ulaanbaatar 14240
Mongolia

Tel: 976-7011-0806

Shanghai Representative Office

38T31, 38F, Shanghai World Financial Center
100 Century Avenue, Pudong New Area
Shanghai 200120
China

Tel: 86-21-5013-6392

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 Wealth Management (USA) Inc.

555 S. Flower Street, Suite 4410,
Los Angeles, California 90071
USA

Tel: 1-213-262-3807

Mirae Asset Securities (Singapore) Pte. Ltd.

6 Battery Road, #11-01
Singapore 049909
Republic of Singapore

Tel: 65-6671-9845

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

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 Securities (UK) Ltd.

41st Floor, Tower 42
25 Old Broad Street,
London EC2N 1HQ
United Kingdom

Tel: 44-20-7982-8000

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

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)

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)

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