

# Sonadezi Châu Đức (SZC)

## Tin vấn ĐHCĐ: Không ngừng hấp dẫn

### Tin vấn ĐHCĐ

- Vào ngày 15 tháng 4, SZC đã tổ chức một cuộc họp tóm tắt về AMG 2021 cho kế hoạch mở rộng kinh doanh sắp tới. Các vấn đề chính được đề cập là định hướng trong năm 2021, nhu cầu vốn để phát triển bất động sản nhà ở.

### Kế hoạch thận trọng như thường thấy

- Trong năm 2021, NTC đặt lợi nhuận ròng thận trọng là 176 tỷ đồng, - 5,3% n/n mặc dù doanh thu tăng trưởng đột biến 31,9% n/n lên 571 tỷ đồng và gần như hoàn thành kế hoạch lãi ròng trong trong quý 1/2021.
- Đặc biệt, ước tính doanh thu năm 2021 bao gồm một số yếu tố đóng góp chính: 1) bán đất công nghiệp 461 tỷ đồng với diện tích ký hợp đồng là 50ha được chuyển nhượng 2) doanh thu bất động sản nhà ở là 90 tỷ đồng do bàn giao 94 căn nhà phố tại dự án Hữu Phước Sonadezi
- Trong quý 1Q21 SZC dự kiến đạt doanh thu đạt 179 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế 76,8 tỷ đồng hoàn thành 30,6% / 43,6% kế hoạch cả năm của công ty.
- Công ty cho rằng việc xây dựng khu công nghiệp mới sẽ tiêu tốn nhiều chi phí đầu tư hơn (42 USD / m<sup>2</sup>) và điều đó sẽ dẫn đến tỷ suất lợi nhuận gộp giảm.
- Có thể trả cổ tức bằng tiền mặt với tỷ lệ 10-15% trong năm 2021.

### Nhu cầu vốn tăng mạnh

- Cần có thêm thông tin (xác minh), để tài trợ cho việc phát triển dự án nhà phố ở 150ha ở phía Bắc, công ty đang cần quỹ đầu tư ít nhất 3 tỷ đồng trong năm nay dưới hình thức vốn cổ phần hoặc phát hành trái phiếu.

### Định giá không hấp dẫn do phản ánh tiềm năng tăng trưởng

- Theo kế hoạch ban lãnh đạo, lợi nhuận năm 2021 tương ứng P/E dự phóng là 23,4 lần và P / B là 3 lần, đắt với mức trung bình của các công ty cùng ngành trong nước lần lượt là 15 lần và 2,1 lần.

	2017A	2018A	2019A	2020A	2021G
Doanh thu (tỷ đồng)	220	290	329	433	571.0
Tăng trưởng (% n/n)	116.7	32.1	13.5	31.4	31.9
LN hoạt động (tỷ đồng)	78	111	139	199	N/A
LN ròng (tỷ đồng)	73	97	134	186	176
EPS (đồng)	657	779	1,140	1,681	1,603
Tăng trưởng (% n/n)	64.7	18.6	46.3	47.5	-4.6
EBITDA (tỷ đồng)	88	223	249	348	N/A
PE (x)	52.8	39.4	28.6	20.7	23.4
EV/EBITDA (x)	50.9	20.3	18.1	15.5	N/A
PB (x)	3.4	3.3	3.2	3.0	N/A
ROE (%)	6.6	8.6	11.4	15.1	N/A
Suất sinh lợi cổ tức (%)	1.3	2.1	2.6	0.0	0.0

Ghi chú: LN ròng, EPS and ROE dựa trên lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ

VUI LÒNG THAM KHẢO NGUYÊN TẮC KHUYẾN NGHỊ, THÔNG TIN CÔNG KHAI VÀ MIỄN TRỪ TRÁCH NHIỆM Ở CUỐI BÁO CÁO

Khuyến nghị **Chưa định giá**

Giá mục tiêu

Lợi nhuận

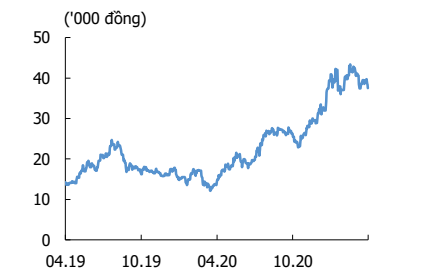
### Thông kê

VNIndex (15/04, điểm)	1,250
Giá cp (15/04, đồng)	37,500
Vốn hóa (tỷ đồng)	163
SLCP lưu hành (triệu)	100
Cao/ Thấp 52 tuần (đồng)	43,400/14,667
GTGD TB 6T (tỷ đồng)	1.68
Tỷ lệ CP tự do/ Sở hữu NN (%)	42./3.5
Cổ đông lớn (%)	
Tổng CTCP Phát triển KCN	46.8
Long Thanh Sonadezi	10.0

### Biến động giá cổ phiếu

	1T	6T	12T
Tuyệt đối (%)	(10.7)	43.1	164.3
Tương đối với VNI (%p)	(16.3)	9.5	100.6

### Xu hướng giá cổ phiếu



Nguồn: Bloomberg

### Nhàn Lại

nhan.lai@kisvn.vn

■ **Nguyên tắc đánh giá của CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam với cổ phiếu dựa trên lợi nhuận kỳ vọng trong 12 tháng tới**

- MUA: Tổng lợi nhuận kỳ vọng là 15% hoặc hơn.
- Nắm giữ: Tổng lợi nhuận kỳ vọng từ -5% đến 15%.
- Bán: Tổng lợi nhuận kỳ vọng là -5% hoặc thấp hơn.
- CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam không cung cấp giá mục tiêu với cổ phiếu khuyến nghị Nắm giữ hoặc Bán.

■ **Nguyên tắc đánh giá của CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam với ngành trong 12 tháng tới**

- Nâng tỷ trọng: Khuyến nghị tăng tỷ trọng của ngành trong danh mục so với tỷ trọng dựa trên vốn hóa của ngành trong VNIndex.
- Trung lập: Khuyến nghị giữ tỷ trọng của ngành trong danh mục bằng với tỷ trọng dựa trên vốn hóa của ngành trong VNIndex.
- Giảm tỷ trọng: Khuyến nghị giảm tỷ trọng của ngành trong danh mục so với tỷ trọng dựa trên vốn hóa của ngành trong VNIndex.

■ **Xác nhận của chuyên viên phân tích**

Chúng tôi, chuyên viên phân tích thực hiện báo cáo này, xác nhận rằng báo cáo phản ánh chính xác quan điểm cá nhân của chúng tôi về công ty được phân tích trong báo cáo. Chúng tôi cũng xác nhận rằng chúng tôi đã, đang và sẽ không nhận được các khoản lợi ích cá nhân nào, liên quan đến khuyến nghị và quan điểm trong báo cáo, một cách trực tiếp hoặc gián tiếp.

■ **Thông tin công khai quan trọng**

Ở thời điểm cuối tháng liền trước của ngày phát hành báo cáo (hoặc cuối tháng thứ 2 liền trước nếu ngày phát hành báo cáo sau ngày cuối tháng liền trước ít hơn 10 ngày), CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam hoặc các bên liên quan không nắm giữ 1% hoặc nhiều hơn cổ phần của công ty được phân tích trong báo cáo.

Không có mâu thuẫn lợi ích quan trọng nào giữa chuyên viên phân tích, CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam và các bên liên quan tại thời điểm phát hành báo cáo.

CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam hoặc các bên liên quan không quản lý hoặc đồng quản lý việc phát hành ra công chúng cổ phiếu của công ty được phân tích trong báo cáo trong vòng 12 tháng qua.

CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam hoặc các bên liên quan không nhận được khoản lợi ích nào từ dịch vụ ngân hàng đầu tư từ công ty được phân tích trong báo cáo trong 12 tháng qua; CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam hoặc các bên liên quan không kỳ vọng hoặc tìm kiếm các khoản lợi ích nào từ dịch vụ ngân hàng đầu tư từ công ty được phân tích trong báo cáo trong ba tháng tới.

CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam hoặc các bên liên quan không tạo lập thị trường cho cổ phiếu của công ty được phân tích trong báo cáo tại thời điểm phát hành báo cáo.

CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam không nắm hơn 1% cổ phần của công ty được phân tích trong báo cáo tại ngày 15/04/2021.

CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam đã không cung cấp trước báo cáo này cho các bên thứ ba khác.

Cả chuyên viên phân tích thực hiện báo cáo này và người liên quan không sở hữu cổ phiếu của công ty được phân tích trong báo cáo tại ngày 15/04/2021.

Người thực hiện: Nhân Lại

## Miễn Trừ Trách Nhiệm

Báo cáo phân tích này và các tài liệu marketing cho chứng khoán Việt Nam được thực hiện và phát hành bởi phòng phân tích của CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam, công ty được cấp giấy phép đầu tư của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước Việt Nam. Chuyên viên phân tích, người thực hiện và phát hành báo cáo phân tích này và các tài liệu marketing, được cấp chứng chỉ hành nghề và được quản lý bởi UBCKNN Việt Nam. Báo cáo này không được sao chép, 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 CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam.

Báo cáo này được viết nhằm mục đích chỉ cung cấp thông tin. Bản báo cáo này không nên và không được diễn giải như một đề nghị mua hoặc bán hoặc khuyến khích mua hoặc bán bất cứ khoản đầu tư nào. Khi xây dựng bản báo cáo này, chúng tôi hoàn toàn đã không cân nhắc về các mục tiêu đầu tư, tình hình tài chính hoặc các nhu cầu cụ thể của các nhà đầu tư. Cho nên khi đưa ra các quyết định đầu tư cho riêng mình các nhà đầu tư nên dựa vào đánh giá cá nhân hoặc tư vấn của chuyên gia tư vấn tài chính độc lập của mình và tùy theo tình hình tài chính cá nhân, mục tiêu đầu tư và các quan điểm thích hợp khác trong từng hoàn cảnh. CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam không đảm bảo nhà đầu tư sẽ đạt được lợi nhuận hoặc được chia sẻ lợi nhuận từ các khoản đầu tư. CTCP Chứng khoán KIS 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 CTCP Chứng khoán KIS 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 © 2021 của CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam. Báo cáo này không được sao chép, 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 CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam.