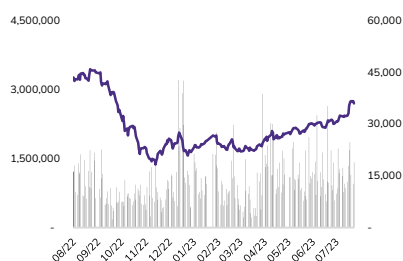


Lê Quang Trung

Email: Trung.lequang@abs.vn**THÔNG TIN CƠ BẢN**

Ngành	: Bất động sản KCN
Ngày báo cáo	: 28/07/2023
Giá hiện tại (VND/CP)	: 37.000
Vốn hóa (Tỷ VND)	: 4.440
SLCPLH (CP)	: 119.999.961

DIỄN BIẾN GIÁ**CHỈ SỐ TÀI CHÍNH**

Chỉ tiêu	2Q22	2Q23
Tăng trưởng DTT (%)	17,0%	9,7%
Tăng trưởng LNST (%)	-44,1%	56,9%
Biên LNG (%)	35,2%	47,8%
Biên LNST (%)	23,3%	33,3%
ROA (%)	4,1%	6,0%
ROE (%)	16,6%	23,6%
Nợ vay/VCSH (lần)	1,50	1,48
EPS (VND/CP)	612	960
BVPS (VND/CP)	14.236	15.711

Lợi nhuận vượt đỉnh 2 năm

- **Doanh thu quý 2 đạt 288 tỷ đồng, +9,7% svck** với đóng góp chính tới từ hoạt động cho thuê đất đạt 264 tỷ đồng (+4,1% svck, chủ yếu tới từ việc cho Sonadezi thuê 15 ha đất khu công nghiệp với giá 72 USD/m²), chiếm 91,5% cơ cấu doanh thu của doanh nghiệp.
- **Chi phí giá vốn trong kỳ được cải thiện** còn 10 tỷ đồng (-11,6% svck) đã giúp doanh nghiệp ghi nhận lợi nhuận gộp đạt 137,7 tỷ đồng (+49,1% svck) từ đó cải thiện biên lợi nhuận gộp lên mức 47,8% so với mức 35,2% của Q2/2022.
- **LNST của doanh nghiệp tăng mạnh**, đạt 96 tỷ đồng (+56,9% svck) và đây là mức lợi nhuận theo quý cao nhất của doanh nghiệp trong vòng 2 năm trở lại đây. Lũy kế nửa đầu năm 2023, SZC đã hoàn thành 31,9% kế hoạch doanh thu và 51,2% kế hoạch lợi nhuận.
- **Đẩy mạnh đầu tư vào tài sản**. Giá trị tài sản dở dang dài hạn tại thời điểm cuối Q2/2023 đạt 2.827 tỷ đồng (+4,7% svck) chiếm 44,6% cơ cấu tổng tài sản. Bên cạnh đó, doanh nghiệp còn có hơn 1.367 tỷ đồng chi phí sản xuất kinh doanh dở dang ở khoản mục hàng tồn kho từ đó khiến giá trị các khoản mục liên quan tới tài sản dở dang chiếm 66,1% cơ cấu tổng tài sản.
- **Cơ cấu nợ vay lành mạnh hơn**. Tổng giá trị nợ vay của doanh nghiệp đạt 2.413 tỷ đồng (-8,4% svck) bao gồm 500 tỷ đồng nợ vay ngắn hạn và 1.913 tỷ đồng nợ vay dài hạn. Hiện doanh nghiệp đang còn 299 tỷ đồng giá trị trái phiếu doanh nghiệp và sẽ có 100 tỷ trái phiếu đáo hạn trong ngắn hạn. Mặc dù giá trị nợ vay ghi nhận sụt giảm nhưng tỷ lệ D/E hiện vẫn ở mức cao đạt 1,48 lần.
- **Chúng tôi cho rằng triển vọng tăng trưởng của SZC nửa cuối năm ở mức trung lập do những yếu tố sau:**
 - ✓ Nhu cầu đầu tư vào các KCN đang có dấu hiệu chững lại.
 - ✓ BOT 768 vẫn chưa được thu phí trở lại do gặp nhiều trở ngại về pháp lý.
 - ✓ KQKD 2H2023 của SZC sẽ có sự phục hồi do: (1) quỹ đất thương phẩm KCN còn lại lớn mang lại lợi thế trong bối cảnh nguồn cung mới hạn chế và giá thuê có dấu hiệu gia tăng; (2) Mạng BĐS nhà ở sẽ bàn giao toàn bộ số căn shophouse còn lại tại dự án Sonadezi Hữu Phước trong năm 2023 và 2024.

KẾT QUẢ KINH DOANH QUÝ 2/2023 VÀ 6 THÁNG ĐẦU NĂM 2023

Chỉ tiêu	2Q2022	2Q2023	%YoY	1H2022	1H2023	%YoY
Doanh thu thuần	263	288	9,7%	540	351	-34,9%
Lợi nhuận gộp	92	138	49,1%	195	172	-11,7%
Biên LNG	35,2%	47,8%		36,1%	49,0%	
Chi phí BH & QLDN	(12)	(8)	-30,9%	(20)	(18)	-10,6%
Tỷ lệ Chi phí BH & QLDN/DTT	4,5%	2,8%		3,6%	5,0%	
Doanh thu tài chính	4	2	-60,0%	5	3	-34,7%
Chi phí tài chính	10	12	21,2%	12	24	101,3%
Chi phí lãi vay	10	12	21,2%	12	24	101,3%
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	75	119	59,1%	168	134	-20,5%
Lợi nhuận trước thuế	75	119	59,6%	168	134	-20,2%
LNST sau lợi ích cổ đông thiểu số	61	96	56,9%	136	108	-21,1%
Biên LN ròng	23,3%	33,3%		25,3%	30,7%	

Nguồn: BCTC doanh nghiệp, ABS Research

Khuyến cáo

Báo cáo này được viết và phát hành bởi Trung tâm Phân tích - Công ty Cổ phần Chứng khoán An Bình (ABS). Thông tin trình bày trong báo cáo dựa trên các nguồn được cho là đáng tin cậy vào thời điểm công bố. Các nguồn tin này bao gồm thông tin trên sàn giao dịch chứng khoán hoặc trên thị trường nơi cổ phiếu được phân tích niêm yết, thông tin trên báo cáo được công bố của công ty, thông tin được công bố rộng rãi khác và các thông tin theo nghiên cứu của chúng tôi.

Báo cáo này chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin cho các nhà đầu tư của ABS tham khảo và không mang tính chất mời chào mua hay bán bất kỳ chứng khoán nào được thảo luận trong báo cáo. Các nhà đầu tư nên có các nhận định độc lập về thông tin trong báo cáo, xem xét các mục tiêu đầu tư cá nhân, tình hình tài chính và nhu cầu đầu tư của mình, tham khảo ý kiến tư vấn từ các chuyên gia về các vấn đề quy phạm pháp luật, tài chính, thuế và các khía cạnh khác trước khi tham gia vào bất kỳ giao dịch nào với cổ phiếu của (các) công ty được đề cập trong báo cáo. ABS sẽ không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ tổn thất tài chính nào hoặc bất kỳ quyết định nào được thực hiện trên cơ sở thông tin được trình bày trong báo cáo này. Bản báo cáo này là sản phẩm thuộc sở hữu của ABS, người sử dụng không được phép sao chép, chuyển giao, sửa đổi, đăng tải lên các phương tiện truyền thông mà không có sự đồng ý bằng văn bản của ABS.

Khuyến nghị cổ phiếu

MUA	Khả năng sinh lời của cổ phiếu từ 15% trở lên
KHẢ QUAN	Khả năng sinh lời của cổ phiếu nằm trong khoảng từ 8% đến 15%
TRUNG LẬP	Khả năng sinh lời của cổ phiếu nằm trong khoảng từ -5% đến 8%
KÉM KHẢ QUAN	Khả năng sinh lời của cổ phiếu nằm trong khoảng từ -15% đến -5%
BÁN	Khả năng sinh lời của cổ phiếu thấp hơn -15%

Khuyến nghị đầu tư được đưa ra dựa trên khả năng sinh lời dự kiến của cổ phiếu, được tính bằng tổng của (i) chênh lệch phần trăm giữa giá mục tiêu và giá thị trường tại thời điểm công bố báo cáo, và (ii) tỷ suất cổ tức dự kiến. Trừ khi được nêu rõ trong báo cáo, các khuyến nghị đầu tư có thời hạn đầu tư là 12 tháng.

Thông tin liên hệ

Công ty Cổ phần Chứng khoán An Bình

Trụ sở chính: Tầng 16, tòa nhà Geleximco, 36 Hoàng Cầu, Q. Đống Đa, Hà Nội

Điện thoại: (024) 3562 4626

Website: www.abs.vn

Trung tâm Phân tích

Điện thoại: (024) 3562 4626 – Ext: 151

Email: abs-research@abs.vn

Nguyễn Thị Thùy Linh - Giám đốc

Email: linh.ngthithuy@abs.vn

Năng lượng, Xây lắp, VLXD

Lê Thị Kim Huê - Phó Giám đốc

Email: hue.lethikim@abs.vn

PTKT và Chiến lược thị trường

Đặng Xuân Lưu – Giám đốc

Email: luu.dangxuan@abs.vn

Đỗ Thành Trung – Phó Giám đốc

Email: trung.dothanh@abs.vn

Vĩ mô, Bảo hiểm, Ngân hàng

Lê Thu Huyền - Chuyên viên

Email: huyen.lethu@abs.vn

Ngân hàng, BĐS KCN, Cao su

Lê Quang Trung - Chuyên viên

Email: trung.lequang@abs.vn

BĐS Dân cư, Thép

Trần Bình Minh - Chuyên viên

Email: minh.tranbinh@abs.vn

Chứng khoán, Cảng biển

Trần Quang Huy, ACCA - Chuyên viên

Email: huy.tranquang@abs.vn

Bán lẻ, Hàng tiêu dùng

Nguyễn Phương Thảo - Chuyên viên

Email: thao.nphuong@abs.vn

Hóa chất, Lương thực, Dữ liệu

Trịnh Thu Trang - Chuyên viên

Email: trang.trinhthu@abs.vn