

Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức (HOSE: SZC)

Ngành: BĐS Khu công nghiệp

BÁO CÁO CẬP NHẬT

Ngày 21/ 01/ 2026

Thông tin cổ phiếu

Vốn hóa thị trường (tỷ đồng)	5.616
Số CP đang lưu hành (triệu cp)	179,98
Giá thị trường (đồng)	31.200
Giá cao nhất 52 tuần (đồng)	44.900
Giá thấp nhất 52 tuần (đồng)	27.213
KLCP trung bình 20 phiên (cp)	790.291
GTGD trung bình 20 phiên (tỷ đồng)	24,5
EPS (đồng/cp)	1.917
P/E (lần)	16,3
BVPS (đồng/cp)	17.797
P/B (lần)	1,8

Biến động giá cổ phiếu (%)



Biến động giá (%)	1th	3th	Ytd
SZC	5,6	4,7	7,0
VNINDEX	10,6	13,4	5,7

Cơ cấu cổ đông

Tổng công ty Sonadezi	46,8%
CTCP Sonadezi Long Thành	10,1%
Khác	43,1%

	Đơn vị: Tỷ đồng		
	KHKD 2025	9T2025	% TH
Doanh thu	931	1.098	118%
LNST	302	345	114%

Chuyên viên phân tích:

Lê Nguyễn Anh Phương

Email: phuong.lna@bsi.com.vn

KQKD Q4/2025: Doanh thu cho thuê KCN hồi phục mạnh mẽ

CTCP Sonadezi Châu Đức (SZC) công bố KQKD quý 4/2025 vượt kỳ vọng với doanh thu đạt 379 tỷ đồng (+63% YoY; +339% QoQ) và LNST sau lợi ích CĐTS đạt 103 tỷ đồng (+37% YoY; +395% QoQ). Động lực chính cho sự tăng trưởng ấn tượng này đến từ mảng kinh doanh cốt lõi hạ tầng KCN.

Lũy kế năm 2025, SZC đã ghi nhận doanh thu đạt 1.098 tỷ đồng (+26% YoY) và LNST sau lợi ích CĐTS đạt 345 tỷ đồng (+16% YoY). Kết quả này lần lượt hoàn thành 118% và 114% kế hoạch của công ty đặt ra, đồng thời vượt kỳ vọng của chúng tôi.

Việt Nam được lựa chọn là bến đỗ trong thời kỳ bảo hộ thương mại

Theo số liệu từ Cục Thống kê, tổng vốn đầu tư nước ngoài (FDI) đăng ký vào Việt Nam trong năm 2025 đạt 38,4 tỷ USD, tăng nhẹ 0,5% so với năm trước. Đáng chú ý, vốn FDI thực hiện đạt 27,6 tỷ USD, tăng 9% so với năm trước và ghi nhận mức cao kỷ lục, phản ánh khả năng hấp thụ vốn và tiềm độ triển khai dự án được cải thiện rõ rệt.

Bên cạnh đó, số lượng dự án FDI đăng ký mới từ Trung Quốc và Hong Kong, chủ yếu với quy mô vừa và nhỏ, ghi nhận mức tăng mạnh. Xu hướng này cho thấy làn sóng dịch chuyển chuỗi cung ứng theo mô hình “China+1” đang tiếp diễn nhanh, trong bối cảnh rủi ro địa chính trị và các biện pháp bảo hộ thương mại toàn cầu ở mức cao.

Lợi thế rõ ràng hơn khi các dự án hạ tầng đang gần hoàn thành

SZC sở hữu quỹ đất lớn khoảng 2.287 ha phát triển khu công nghiệp, đô thị và sân golf tại Bà Rịa – Vũng Tàu. Các tuyến giao thông trọng điểm trong khu vực như đường cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu, sân bay quốc tế Long Thành,... đang được đẩy nhanh tiến độ. Qua đó tăng cường kết nối vùng, giảm chi phí logistics và nâng cao sức cạnh tranh cho quỹ đất của SZC.

Khuyến nghị: Chúng tôi tiếp tục sử dụng phương pháp SOTP để xác định mức giá hợp lý cho SZC là **42.700 đồng/cp**, tương đương với tiềm năng tăng giá **36,9%** so với giá thị trường ngày báo cáo.

Rủi ro:

- Dòng vốn FDI đầu tư vào Việt Nam chậm lại
- Tiến độ và giá cho thuê đất KCN thấp hơn dự kiến
- Khó khăn trong việc GPMB phần diện tích còn lại của dự án

Một số chỉ tiêu tài chính cơ bản:

Quý - VNDbn	Q4/24	Q4/25	% YoY	2024	2025	2025F	% sv ước tính
Doanh thu thuần	230	379	65%	871	1.098	926	119%
Lợi nhuận gộp	97	198	104%	431	561	430	130%
Lợi nhuận từ HĐKD	78	169	116%	369	474	356	133%
LNTT	92	143	55%	375	444	356	125%
LNST & CĐTS	75	103	37%	302	345	284	121%
Biên lợi nhuận gộp	42%	52%		49%	51%	46%	
Biên lợi nhuận ròng	33%	27%		35%	31%	31%	

Cập nhật KQKD Quý 4/2025

Quý - VNDbn	Q4/24	Q3/25	Q4/25	% YoY	% QoQ	2024	2025	% YoY	% sv ước tính
Doanh thu thuần	230	86	379	65%	339%	871	1.098	26%	119%
Khu công nghiệp	197	33	320	63%	866%	769	908	18%	126%
BDS nhà ở	14	-	2			31	7		22%
Sân Golf	15	11	14			55	51		97%
Khác	4	42	43			15	132		109%
Lợi nhuận gộp	97	38	198	104%	421%	431	561	30%	130%
Khu công nghiệp	126	22	209	66%	836%	470	557	18%	134%
BDS nhà ở	10	(0)	1			21	3		13%
Sân Golf	(30)	(6)	(15)			(49)	(45)		82%
Khác	(9)	22	4			(12)	47		99%
Chi phí SG&A	19	6	29	53%	355%	61	87	41%	118%
LN từ HĐKD	78	32	169	116%	435%	369	474	28%	133%
Thu nhập tài chính	21	12	9	-55%	-19%	40	34	-14%	82%
Chi phí tài chính	7	6	7	-1%	2%	35	27	-23%	85%
Thu nhập ròng khác	0	(11)	(28)			(0)	(38)		343%
LNTT	92	26	143	55%	459%	375	444	18%	125%
LNST	72	21	103	44%	395%	299	345	16%	121%
LNST sau lợi ích CĐTS	72	21	103	44%	395%	299	345	16%	121%
Biên lãi gộp	42,3%	44,0%	52,2%			49,5%	51,1%		
- Khu công nghiệp	64,1%	67,4%	65,3%			70,4%	73,5%		
Biên lãi ròng	32,7%	24,1%	27,2%			34,3%	31,4%		

Nguồn: SZC, BETA tổng hợp

CTCP Sonadezi Châu Đức (SZC) công bố KQKD quý 4/2025 vượt kỳ vọng với doanh thu đạt 379 tỷ đồng (+65% YoY; +339% QoQ) và LNST sau lợi ích CĐTS đạt 103 tỷ đồng (+44% YoY; +395% QoQ). Động lực chính cho sự tăng trưởng ấn tượng này đến từ mảng kinh doanh cốt lõi hạ tầng KCN, cụ thể:

- **Khu công nghiệp:** doanh thu từ KCN mang về 320 tỷ đồng (+63% YoY, +866% QoQ) nhờ diện tích cho thuê đất KCN ở khu vực miền Nam trong quý cuối năm đã hồi phục trở lại. Biên lợi nhuận gộp của mảng này duy trì ở mức cao và ổn định đạt 65,3%.
- **BDS dân cư:** doanh thu mảng BDS trong quý này cũng như cả năm 2025 ghi nhận ở mức không đáng kể, phản ánh tiến độ bán hàng chậm tại dự án KĐT Hữu Phước (164 căn shophouse và 500 căn nhà phố).
- **Sân Golf:** hoạt động kinh doanh sân Golf vẫn chưa ghi nhận sự cải thiện so với năm trước khi doanh thu giảm và chưa đạt tới điểm hòa vốn.
- **Doanh thu khác** đến từ trạm BOT đường 768 hoạt động trở lại vào ngày 5/4/2025 với lưu lượng giao thông ổn định, qua đó khoản thu phí đường bộ đóng góp 35 tỷ đồng doanh thu. Tuy nhiên lợi nhuận gộp của quý này lại sụt giảm đáng kể so với quý trước.

Ngoài ra, chi phí SG&A trong quý này tăng mạnh, nguyên nhân đến từ chi phí dành cho nhân viên của quý trước giảm được chuyển sang quý này. Bên cạnh đó, công ty tiếp tục ghi nhận khoản lỗ ròng bất thường lên đến 28 tỷ đồng. Qua đó cũng lý giải cho việc lợi nhuận từ HĐKD tăng 116% svck, tuy nhiên lợi nhuận ròng chỉ tăng 44% svck.

Lũy kế năm 2025, SZC đã ghi nhận doanh thu đạt 1.098 tỷ đồng (+26% YoY) và LNST sau lợi ích CĐTS đạt 345 tỷ đồng (+16% YoY). Kết quả này lần lượt hoàn thành 118% và 114% kế hoạch của công ty đặt ra, đồng thời vượt kỳ vọng của chúng tôi. Tuy nhiên, chúng tôi nhận thấy sẽ không có thay đổi đáng kể đối với dự báo LNST sau lợi ích CĐTS năm 2026 của chúng tôi với kỳ vọng hoạt động cho thuê đất KCN trong năm 2026 sẽ tiếp tục là đầu tàu giúp lợi nhuận tăng trưởng.

Tính đến cuối quý 4/2025, tổng tài sản gần như không thay đổi so với đầu năm đạt hơn 8.170 tỷ đồng. Khoản tiền và tương đương tiền cuối năm sụt giảm, bù đắp cho tổng giá trị hàng tồn kho, tài sản cố định và chi phí XDCB dở dang tăng 6% so với đầu năm, đạt 5.350 tỷ đồng (chiếm 65% tổng tài sản).

Nợ phải trả còn hơn 4.967 tỷ đồng, giảm nhẹ 3% so với đầu năm. Trong đó, nợ vay chiếm phân nửa với hơn 2.476 tỷ đồng. Các khoản người mua trả tiền trước và doanh thu chưa thực hiện còn gần 596 tỷ đồng, giảm 39% so với đầu năm.

**LÃI VAY CỰC HỜI
SINH LỜI VƯỢT TRỘI**

7.99%
/năm

Miễn lãi **10 ngày đầu**

Phí giao dịch từ **0.06%**

Lưu ý: Không áp dụng đồng thời ưu đãi lãi suất 7.99% và chương trình miễn lãi 10 ngày.

BETA
BETA SECURITIES INC

HOTLINE (028) 3914 2929

TÀI NGAY
WEBSITE

TÀI NGAY
ZALO

TUYÊN BỐ MIỄN TRÁCH NHIỆM

Chuyên viên phân tích chịu trách nhiệm thực hiện báo cáo phân tích này xác nhận rằng: hoàn toàn trung thực và không có động cơ cá nhân khi thực hiện báo cáo này. Tất cả những thông tin nêu trong báo cáo này được thu thập từ những nguồn tin cậy và đã được xem xét cẩn thận. Tuy nhiên, người viết không đảm bảo tính đầy đủ cũng như chính xác tuyệt đối của những thông tin nêu trên. Các quan điểm, nhận định trong báo cáo này chỉ là quan điểm riêng của cá nhân người viết mà không hàm ý chào bán, lôi kéo nhà đầu tư mua, bán hay nắm giữ chứng khoán. Tại thời điểm phát hành báo cáo, Chuyên viên phân tích không biết bất kỳ xung đột lợi ích thực tế, trọng yếu nào của Chuyên viên phân tích hoặc Công ty Cổ phần Chứng khoán BETA (BETA).

Báo cáo phân tích này chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin chung, không phải và sẽ không được hiểu là một lời đề nghị hoặc một lời mời chào để thực hiện bất kỳ giao dịch chứng khoán hoặc công cụ tài chính nào khác và nhà đầu tư chỉ nên sử dụng báo cáo phân tích này như một nguồn tham khảo. Chuyên viên phân tích cũng như Công ty Cổ phần Chứng khoán BETA sẽ không chịu bất kỳ trách nhiệm nào trước nhà đầu tư cũng như đối tượng được nhắc đến trong báo cáo này về những tổn thất có thể xảy ra khi đầu tư hoặc những thông tin sai lệch về doanh nghiệp. Các công cụ tài chính được đề cập trong báo cáo có thể sẽ không phù hợp với tất cả nhà đầu tư. Nhà đầu tư phải có quyết định của riêng mình bằng cách tham khảo các nhà tư vấn tài chính độc lập nếu cần thiết và dựa trên tình hình tài chính và mục tiêu đầu tư cụ thể của mình.

Báo cáo phân tích này là tài sản của Công ty Cổ phần Chứng khoán BETA và không được công bố rộng rãi ra công chúng, vì vậy không ai được phép sao chép, tái sản xuất, phát hành cũng như tái phân phối bất kỳ nội dung nào của báo cáo vì bất kỳ mục đích nào nếu không có văn bản chấp thuận của Công ty Cổ phần Chứng khoán BETA. Khi sử dụng các nội dung đã được BETA chấp thuận, xin vui lòng ghi rõ nguồn khi trích dẫn. Mọi cá nhân, tổ chức sẽ chịu trách nhiệm đối với BETA về bất kỳ tổn thất hoặc thiệt hại nào mà BETA hoặc khách hàng của BETA phải chịu do bất kỳ hành vi vi phạm theo Khuyến cáo này và theo quy định của pháp luật.