CTCP SONADEZI CHÂU ĐỨC – HSX: SZC

CẬP NHẬT ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025:

1. Kế hoạch kinh doanh 2025:

DTT = 931 tỷ VND (+7% YoY) và LNST = 302.3 tỷ VND (đi ngang so với cùng kỳ 2024) trong đó:

- Doanh thu cho thuê KCN kế hoạch đạt 748 tỷ VND (-2.2% YoY) tương đương diện tích bàn giao khoảng 46ha được xây dựng từ trước khi các chính sách thuế quan đối ứng của Mỹ được công bố.
- Doanh thu mảng BĐS dân dụng đạt 78 tỷ VND (+150% YoY) đến từ KDC Hữu Phước giai đoạn 2 với 64 căn shophouse đã hoàn thành xây dựng, bán hàng tốt và 54 căn nhà liên kế đang triển khai.
- Mảng thu phí BOT: dự án BOT 768 sẽ vận hành thu phí trở lại từ T4/2025 với mức giá vé cũ đến năm 2029 và giá vé mới (tăng gấp 1.5 lần) sau năm 2030.

2. Kế hoạch đầu tư: 1,207 tỷ VND (+495% YoY) để GPMB và 437 tỷ VND (+43% YoY) đầu tư xây dựng cơ bản. Doanh nghiệp dự kiến nhận bàn giao mặt bằng từ các hộ dân trong 2025 đạt 91.5 ha (90ha đất KCN và 1.5ha đất KĐT) nâng tổng diện tích đất đã GPMB lên 1,886ha/2,288ha.

3. KQKD sơ bộ 1Q2025: DTT = 414 tỷ VND (+94% YoY) và LNST = 134 tỷ VND (+106% YoY), qua đó hoàn thành 44% kế hoạch kinh doanh cả năm 2025. Trong 1Q2025, SZC đạt 3 thỏa thuận thuê đất KCN với tổng diện tích khoảng 9.6ha và backlog từ năm 2024 chưa ghi nhận 15.1ha.

ĐÁNH GIÁ CỦA BAN LÃNH ĐẠO VỀ TÁC ĐỘNG THUẾ ĐỐI ỨNG CỦA MỸ

Lạc quan trong thận trọng về triển vọng thu hút FDI. Doanh nghiệp cho biết hiện tại còn quá sớm để đánh giá toàn diện các tác động của chính sách thuế quan mới lên bức tranh dòng vốn FDI toàn cầu. Theo ban lãnh đạo, các nhà sản xuất đã có cái nhìn tổng quan và dài hạn hơn trước khi ra quyết định đầu tư vào Việt Nam, do đó, SZC vẫn tự tin vào triển vọng của KCN Châu Đức nhờ vào (1) giá cho thuê cạnh tranh trong khu vực và (2) hạ tầng kết nối được đẩy mạnh với cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu, đường 991B và sân bay Long Thành.

KQKD	2021	2022	2023	2024
Doanh thu thuần	713	859	818	871
Lợi nhuận gộp	451	310	350	431
NPATMI	324	197	219	302
EPS	3,218	1,974	1,816	1,667

BÁO CÁO CẬP NHẬT

16/04/2025 – HSX: SZC

Trung tâm phân tích Chứng khoán BIDV

Lâm Việt

(Chuyên viên phân tích cao cấp)

Vietl@bsc.com.vn

Thông tin doanh nghiệp

Giá hiện tại (VND):	32,900
Cổ phiếu LH (Triệu):	180
Vốn hoá (Tỷ VND):	5,921
Thanh khoản 30n (Triệu):	2.5
Sở hữu nước ngoài:	3.06%

Mở tài khoản

ĐÁNH GIÁ CỦA BSC

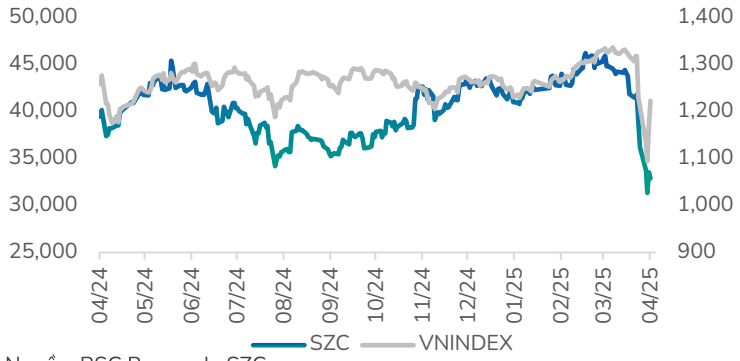
Mảng KCN: KQKD năm 2025 chủ yếu được đảm bảo bởi các HĐ đã ký năm 2024 với backlog khoảng 33ha. Trong 1Q2025, SZC đạt thỏa thuận cho thuê mới khoảng 9.6ha tương đối thấp so với mức 70ha cả năm 2024 và 67ha năm 2023. Chúng tôi thận trọng cho rằng nhu cầu thuê đất KCN mới trong năm 2025 sẽ chậm lại so với các năm trước do các nhà sản xuất toàn cầu vẫn phải chờ đợi một bức tranh rõ ràng về thuế quan và thương mại toàn cầu để xây dựng kế hoạch mở rộng sản xuất.

Mảng BĐS: điểm rơi bàn giao các căn shophouse GĐ2 và hưởng lợi từ (1) nhu cầu nhà ở cải thiện nhờ lao động tại KCN tăng mạnh trong 2023-2024, (2) hạ tầng cải thiện và (3) thông tin sáp nhập tỉnh Bà Rịa Vung Tàu vào TP HCM.

Mảng thu phí BOT: Theo ước tính của chúng tôi, dự án BOT 768 được thu phí trở lại sẽ mang về 45 tỷ VND doanh thu và 30 tỷ VND lợi nhuận gộp, tương đương đóng góp khoảng 10% tăng trưởng lợi nhuận trong 2025.

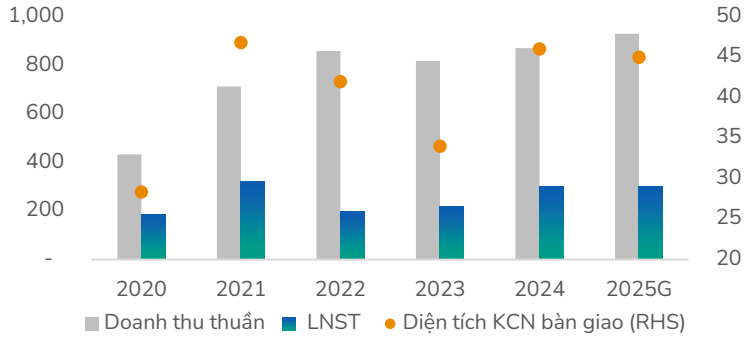
Do kế hoạch kinh doanh thận trọng, **BSC tin rằng SZC sẽ đạt được kế hoạch kinh doanh 2025. Tuy nhiên, chúng tôi sẽ đánh giá lại triển vọng tăng trưởng dài hạn và định giá của doanh nghiệp khi chính sách thương mại toàn cầu rõ ràng hơn.**

Hình 1: Giá cổ phiếu SZC và VNIndex



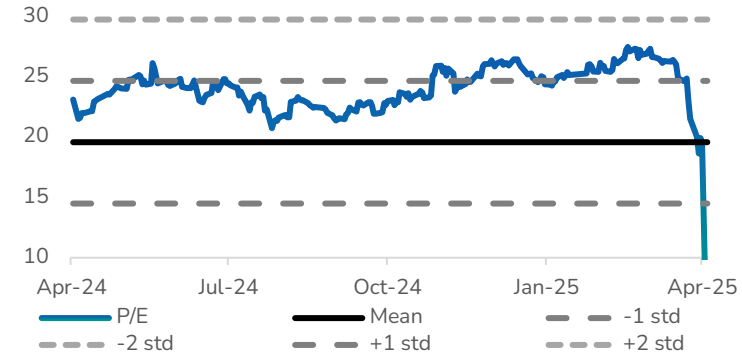
Nguồn: BSC Research, SZC

Hình 2: KQKD 2021-2025 kế hoạch



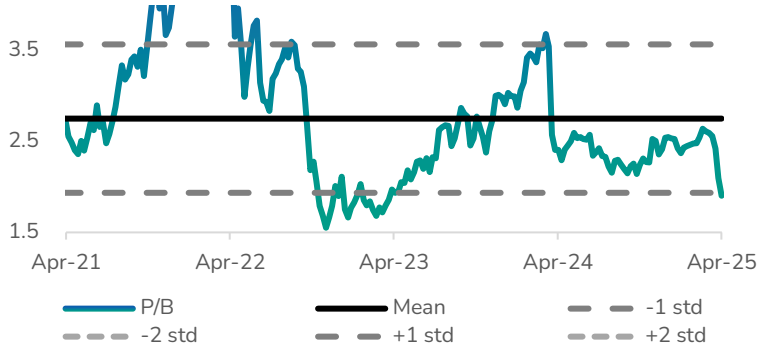
Nguồn: BSC Research, Bloomberg

Hình 3: Định giá PE



Nguồn: BSC Research, SZC

Hình 4: Định giá P/B



Nguồn: BSC Research, Bloomberg

BÁO CÁO CẬP NHẬT

16/04/2025 – HSX: SZC

Thông tin doanh nghiệp

Giá hiện tại (VND):	32,900
Cổ phiếu LH (Triệu):	180
Vốn hoá (Tỷ VND):	5,921
Thanh khoản 30n (Triệu):	2.5
Sở hữu nước ngoài:	3.06%

Hệ thống khuyến nghị

Các khuyến nghị Mua, Bán hoặc Nắm giữ chứng khoán được xác định dựa trên tổng mức sinh lời kỳ vọng, bằng tổng của chênh lệch giữa giá mục tiêu và giá đóng cửa ngày khuyến nghị của chứng khoán cộng với tỷ suất cổ tức kỳ vọng. Các định nghĩa về khuyến nghị cụ thể như sau:

Xếp hạng khuyến nghị	Định nghĩa
MUA MẠNH	Tổng mức sinh lời kỳ vọng trong 1 năm từ 30% trở lên
MUA	Tổng mức sinh lời kỳ vọng trong 1 năm từ 15% đến 30%
NẮM GIỮ	Tổng mức sinh lời kỳ vọng trong 1 năm từ -10% đến 15%
BÁN	Tổng mức sinh lời kỳ vọng trong 1 năm thấp hơn -10%

Thông tin liên hệ - Trung tâm phân tích Nghiên cứu

Trần Thăng Long
Giám đốc Trung tâm Phân tích Nghiên cứu
Longtt@bsc.com.vn

Bùi Nguyên Khoa
P. Giám đốc Trung tâm PTNC
Vĩ mô – Thị Trường
Khoabn@bsc.com.vn

Phan Quốc Bửu
P. Giám đốc Trung tâm PTNC
Ngành – Doanh nghiệp
Buupq@bsc.com.vn

Nhóm Ngân hàng, Tài chính

Dương Quang Minh
Trưởng nhóm, Chuyên viên phân tích cao cấp
Minhdq@bsc.com.vn

Đoàn Minh Trí
Chuyên viên phân tích
Tridm@bsc.com.vn

Nhóm Bất Động Sản, VLXD

Phạm Quang Minh
Trưởng nhóm, Chuyên viên phân tích cao cấp
Minhpq@bsc.com.vn

Lâm Việt
Chuyên viên phân tích cao cấp
Vietl@bsc.com.vn

Vũ Công Hoàng Duy
Chuyên viên phân tích
Duyvch@bsc.com.vn

Nhóm Dầu khí, Điện, Phân bón – Hoá chất

Nguyễn Thị Cẩm Tú
Trưởng nhóm, Chuyên viên phân tích cao cấp
Tuntc@bsc.com.vn

Lưu Thuỳ Linh
Chuyên viên phân tích
Linhlt2@bsc.com.vn

Nguyễn Dân Trưởng
Chuyên viên phân tích
Truongnd@bsc.com.vn

Nhóm Bán lẻ, Xuất khẩu, Logistics

Phạm Thị Minh Châu
Trưởng nhóm, Chuyên viên phân tích cao cấp
Chauptm@bsc.com.vn

Trần Lâm Tùng
Chuyên viên phân tích
Tungtl@bsc.com.vn

Trần Nguyễn Tường Huy
Chuyên viên phân tích
Huytnt@bsc.com.vn

KHUYẾN CÁO SỬ DỤNG

Bản báo cáo này của Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (BSC), chỉ cung cấp những thông tin chung và phân tích về tình hình kinh tế vĩ mô cũng như diễn biến thị trường chứng khoán trong ngày. Báo cáo này không được xây dựng để cung cấp theo yêu cầu của bất kỳ tổ chức hay cá nhân riêng lẻ nào hoặc các quyết định mua bán, nắm giữ chứng khoán. Nhà đầu tư chỉ nên sử dụng các thông tin, phân tích, bình luận của Bản báo cáo như là nguồn tham khảo trước khi đưa ra những quyết định đầu tư cho riêng mình. Mọi thông tin, nhận định và dự báo và quan điểm trong báo cáo này được dựa trên những nguồn dữ liệu đáng tin cậy. Tuy nhiên Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (BSC) không đảm bảo rằng các nguồn thông tin này là hoàn toàn chính xác và không chịu bất kỳ một trách nhiệm nào đối với tính chính xác của những thông tin được đề cập đến trong báo cáo này, cũng như không chịu trách nhiệm về những thiệt hại đối với việc sử dụng toàn bộ hay một phần nội dung của bản báo cáo này. Mọi quan điểm cũng như nhận định được đề cập trong báo cáo này dựa trên sự cân nhắc cẩn trọng, công minh và hợp lý nhất trong hiện tại. Tuy nhiên những quan điểm, nhận định này có thể thay đổi mà không cần báo trước. Bản báo cáo này có bản quyền và là tài sản của Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (BSC). Mọi hành vi sao chép, sửa đổi, in ấn mà không có sự đồng ý của BSC đều trái luật. Bất kỳ nội dung nào của tài liệu này cũng không được (i) sao chụp hay nhân bản ở bất kỳ hình thức hay phương thức nào hoặc (ii) được cung cấp nếu không được sự chấp thuận của Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV.

© 2019 BIDV Securities Company, All rights reserved. Unauthorized access is prohibited.

