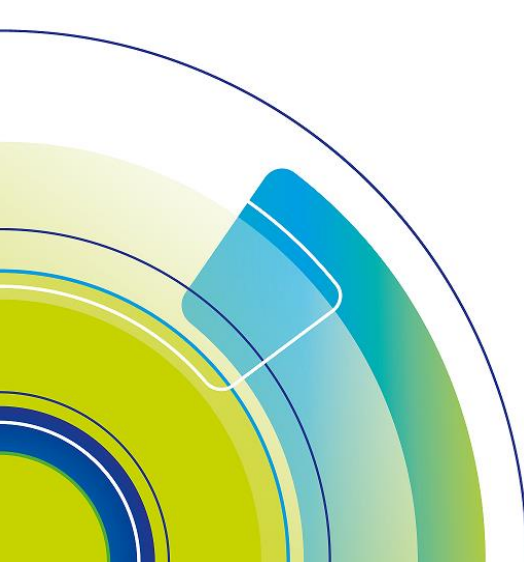




Cập nhật nhanh SZC – KHÔNG ĐÁNH GIÁ

Ngày 14/04/2025



Đỗ Tiến Đạt

(+84 28) 7300 7000 (x1048)
datdt@acbs.com.vn

Báo cáo Cập nhật nhanh

Khuyến nghị **KHÔNG ĐÁNH GIÁ**
HSX: SZC

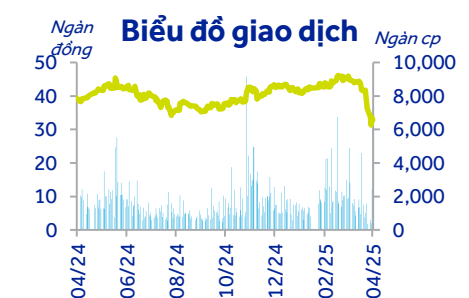
Khu công nghiệp

Giá mục tiêu (VND)	N/A
Giá hiện tại (VND)	33.100
Tỷ lệ tăng giá	N/A
Suất sinh lợi cổ tức kỳ vọng	N/A
Tổng tỷ suất lợi nhuận	N/A

Diễn biến giá cổ phiếu (%)

	YTD	1T	3T	12T
Tuyệt đối	-20,5	-28,0	-19,8	-16,7
Tương đối	-18,2	-19,8	-19,2	-15,6

Nguồn: Bloomberg



Cơ cấu sở hữu

Tổng CTCP phát triển KCN	46,84%
CTCP Sonadezi Long Thành	10,08%

Thống kê 14/04/2025

Mã Bloomberg	SZC VN
Thấp/Cao 52 tuần (VND)	31.200 - 47.200
SL lưu hành (triệu cp)	180
Vốn hóa (tỷ đồng)	6.066
Vốn hóa (triệu USD)	238
Room khối ngoại còn lại (%)	17,3
Tỷ lệ cp lưu hành tự do (%)	42,2
KLGD TB 3 tháng (cp)	2.015.500
VND/USD	26.000
Index: VNIndex / HNX	1236,16/213,85

CTCP SONADEZI CHÂU ĐỨC (SZC VN)

Đại hội cổ đông thường niên của CTCP Sonadezi Châu Đức (HOSE: SZC) diễn ra vào ngày 11/04/2025 với các nội dung chính như sau:

1. Kế hoạch kinh doanh 2025: Tổng doanh thu đạt 931 tỷ đồng (+6,7% svck), và lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ đạt 302 tỷ đồng (đi ngang svck). Trong đó, doanh thu chủ yếu đến từ cho thuê đất công nghiệp (748,4 tỷ đồng) và kinh doanh bất động sản dân dụng (78 tỷ đồng).

2. Kế hoạch đầu tư năm 2025: SZC dự kiến đầu tư 437 tỷ đồng (+43% svck) cho xây dựng cơ bản và 1.207 tỷ đồng (+495% svck) cho bồi thường giải phóng mặt bằng. Trong năm 2025, SZC tập trung vào (1) mở rộng cho thuê đất công nghiệp, (2) hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước và (3) tìm kiếm đối tác phát triển Khu đô thị phía Bắc.

3. Dự án BOT đường 768 do Công ty TNHH MTV BOT 768 (SZC sở hữu 100%) vận hành trở lại từ tháng 4/2025, thu phí hoàn vốn trong 9 năm 3 tháng. Mức thu phí được giữ nguyên đến 2029 và tăng 1,5 lần từ năm 2030 để đảm bảo hiệu quả tài chính.

4. Chính sách cổ tức: cổ tức dự kiến duy trì ở mức 10%/năm và hình thức chi trả chưa được công bố.

5. Kết quả kinh doanh Q1/2025: SZC ước tính ghi nhận doanh thu 414 tỷ đồng (+94% svck) và lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ đạt 134 tỷ đồng (+106% svck). Tính đến cuối Q1/2025, SZC đã cho thuê KCN Sonadezi Châu Đức được hơn 569 hecta trên tổng diện tích thương phẩm là 1.180 ha, tương đương với tỷ lệ lấp đầy 48,2%. Từ đầu năm 2025, SZC đã ký 3 hợp đồng MOU với diện tích khoảng 9,6 ha, trong khi lượng backlog chưa ghi nhận doanh thu tính đến cuối Q1/2025 (không bao gồm MOU ký trong Q1/2025) vào khoảng 15,09 ha.

Nhận định nhanh: Những chính sách thuế quan mới của Mỹ sẽ ảnh hưởng đến hoạt động cho thuê đất của SZC, tuy nhiên cần chờ quyết định chính thức để đánh giá đầy đủ tác động của các chính sách thuế này. Về dài hạn, cơ sở hạ tầng ngày càng hoàn thiện với cụm cảng Cái Mép, Sân bay quốc tế Long Thành (dự kiến hoàn thành vào cuối 2026) và cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu (dự kiến hoàn thành vào cuối 2025) sẽ nâng cao khả năng thu hút khách thuê. Đặc biệt, mức giá thuê đất của SZC (~110 USD/m²/chu kỳ thuê) vẫn thấp hơn so với các KCN lân cận tại Bà Rịa – Vũng Tàu (~125-150 USD/m²/chu kỳ thuê) sẽ tiếp tục tạo lợi thế cạnh tranh cho SZC.

	2022	2023	2024	2025P
DT Thuần (tỷ đồng)	859	818	871	931
Tăng trưởng		-4,8%	6,4%	6,7%
LN ròng sau CĐKKS (tỷ đồng)	197	219	302	302
Tăng trưởng		10,9%	38,0%	0%
EPS (hiệu chỉnh; VND)	1.974	2.004	1.851	
Tăng trưởng		1,5%	-7,6%	
ROE	13,2%	13,4%	12,5%	
Tổng nợ/Vốn chủ (x)	1,7	1,5	0,8	
P/B (lần)	2,3	2,9	1,9	
Cổ tức (đồng)	1.000	0	1.000	
Suất sinh lợi cổ tức	4,6%	0	2,3%	

LIÊN HỆ

Trụ sở chính

Leman, 117 Nguyễn Đình Chiểu, Q.3, TPHCM
Tel: (+84 28) 7300 7000

Chi nhánh Hà Nội

10, Phan Chu Trinh Q. Hoàn Kiếm, Hà Nội
Tel: (+84 24) 3942 9395
Fax: (+84 24) 3942 9407

PHÒNG PHÂN TÍCH

Giám Đốc Phòng Phân Tích

Đỗ Minh Trang

(+84 28) 7300 7000 (x1041)

trangdm@acbs.com.vn

Giám đốc phân tích ngành

Bất động sản

Phạm Thái Thanh Trúc

(+84 28) 7300 7000 (x1043)

trucptt@acbs.com.vn

Giám đốc phân tích ngành

Tài chính

Cao Việt Hùng

(+84 28) 7300 7000 (x1049)

hungcv@acbs.com.vn

Giám đốc phân tích ngành Hàng

tiêu dùng, Công nghệ

Lương Thị Kim Chi

(+84 28) 7300 7000 (x1042)

chiltk@acbs.com.vn

CVPT- Dầu khí

Phan Việt Hưng

(+84 28) 7300 7000 (x1044)

hungpv@acbs.com.vn

CVPT – Vật liệu Xây dựng,

Hóa chất

Trần Nhật Trung

(+84 28) 7300 7000 (x1045)

trungtn@acbs.com.vn

CVPT – Ngành Điện, nước

Phạm Đức Toàn

(+84 28) 7300 7000 (x1051)

toanpd@acbs.com.vn

CVPT – Vĩ mô & TT Tiền tệ

Trịnh Viết Hoàng Minh

(+84 28) 7300 7000 (x1046)

minhtvh@acbs.com.vn

CVPT - Logistic

Nguyễn Thế Hùng

(+84 28) 7300 7000 (x1047)

hungnt@acbs.com.vn

CVPT – Xây dựng

Đỗ Tiến Đạt

(+84 28) 7300 7000 (x1047)

datdt@acbs.com.vn

NVPT – PTKT

Võ Phú Hữu

(+84 28) 7300 7000 (x1052)

huvvp@acbs.com.vn

NVPT – Dữ liệu thị trường

Mai Duy Anh

(+84 28) 7300 7000 (x1110)

anhmd@acbs.com.vn

KHOİ KHÁCH HÀNG ĐỊNH CHẾ

Trưởng phòng khối khách hàng định chế

Chu Thị Kim Hương

(+84 28) 7300 7000 (x1083)

huongctk@acbs.com.vn

groupis@acbs.com.vn

Chuyên viên GDKHĐC

Nguyễn Trần Như Huỳnh

(+84 28) 7300 6879 (x1088)

huynhntn@acbs.com.vn

KHUYẾN CÁO

Nguyên Tắc Khuyến Nghị

MUA: nếu giá mục tiêu (bao gồm suất sinh lợi cổ tức) cao hơn 20% so với giá thị trường.

KHẢ QUAN: nếu giá mục tiêu (bao gồm suất sinh lợi cổ tức) cao hơn 10% đến 20% so với giá thị trường.

TRUNG LẬP: nếu giá mục tiêu (bao gồm suất sinh lợi cổ tức) trong khoảng -10% và 10% so với giá thị trường.

KÉM KHẢ QUAN: nếu giá mục tiêu (bao gồm suất sinh lợi cổ tức) thấp hơn 10% đến 20% so với giá thị trường.

BÁN: nếu giá mục tiêu (bao gồm suất sinh lợi cổ tức) thấp hơn 20% so với giá thị trường.

Xác Nhận Của Chuyên Viên Phân Tích

Chúng tôi, các tác giả của bản báo cáo phân tích này, xác nhận rằng (1) các quan điểm được trình bày trong bản báo cáo phân tích này là của chúng tôi (2) chúng tôi không nhận được bất kỳ khoản thu nhập nào, trực tiếp hoặc gián tiếp, từ các khuyến nghị hoặc quan điểm được trình bày đó.

Công Bố Thông Tin Quan Trọng

ACBS và các tổ chức có liên quan của ACBS (sau đây gọi chung là ACBS) đã có hoặc sẽ tiến hành các giao dịch theo giấy phép kinh doanh của ACBS với các công ty được trình bày trong bản báo cáo phân tích này. Danh mục đầu tư trên tài khoản tự doanh chứng khoán của ACBS cũng có thể có chứng khoán do các công ty này phát hành. Vì vậy nhà đầu tư nên lưu ý rằng ACBS có thể có xung đột lợi ích ở bất kỳ thời điểm nào. ACBS phát hành nhiều loại báo cáo phân tích, bao gồm nhưng không giới hạn ở phân tích cơ bản, phân tích cổ phiếu, phân tích định lượng hoặc phân tích xu hướng thị trường. Các khuyến nghị trên mỗi loại báo cáo phân tích có thể khác nhau, nguyên nhân xuất phát từ sự khác biệt về thời hạn đầu tư, phương pháp phân tích áp dụng và các nguyên nhân khác.

Tuyên Bố Miễn Trách Nhiệm

Bản báo cáo phân tích này chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin, ACBS không cung cấp bất kỳ bảo đảm rõ ràng hay ngụ ý nào và không chịu trách nhiệm về sự phù hợp của các thông tin chứa đựng trong báo cáo cho một mục đích sử dụng cụ thể. ACBS sẽ không xem những người nhận báo cáo, không nhận trực tiếp từ ACBS, là khách hàng của ACBS. Giá chứng khoán được trình bày trong kết luận của báo cáo (nếu có) chỉ mang tính tham khảo. ACBS không đề nghị hoặc khuyến khích nhà đầu tư tiến hành mua hoặc bán bất kỳ chứng khoán nào dựa trên báo cáo này. **ACBS, các tổ chức liên quan của ACBS, ban quản lý, đối tác hoặc nhân viên của ACBS sẽ không chịu trách nhiệm cho bất kỳ (a) các thiệt hại trực tiếp, gián tiếp; hoặc (b) các khoản tổn thất do mất lợi nhuận, doanh thu, cơ hội kinh doanh hoặc các khoản tổn thất khác, kể cả khi ACBS đã được thông báo về khả năng xảy ra thiệt hại hoặc tổn thất đó, phát sinh từ việc sử dụng bản báo cáo phân tích này hoặc thông tin trong đó.** Ngoài các thông tin liên quan đến ACBS, các thông tin khác trong bản báo cáo này được thu thập từ các nguồn mà ACBS cho rằng đáng tin cậy, tuy nhiên ACBS không bảo đảm tính đầy đủ và chính xác của các thông tin đó. Các quan điểm trong báo cáo có thể bị thay đổi bất kỳ lúc nào và ACBS không có nghĩa vụ cập nhật các thông tin và quan điểm đã bị thay đổi đó cho nhà đầu tư đã nhận báo cáo này. **Bản báo cáo có chứa đựng các giả định, quan điểm của chuyên viên phân tích, tác giả của báo cáo, ACBS không chịu trách nhiệm cho bất kỳ sai sót nào của họ phát sinh trong quá trình lập báo cáo, đưa ra các giả định, quan điểm. Trong tương lai, ACBS có thể sẽ phát hành các bản báo cáo có thông tin mâu thuẫn hoặc thậm chí có nội dung kết luận đi ngược lại hoàn toàn với bản báo cáo này.** Các khuyến nghị trong bản báo cáo này hoàn toàn là của riêng chuyên viên phân tích, các khuyến nghị đó không được đưa ra dựa trên các lợi ích của bất kỳ cá nhân tổ chức nào, kể cả lợi ích của ACBS. Bản báo cáo này không nhằm đưa ra các lời khuyên đầu tư cụ thể, cũng như không xem xét đến tình hình và điều kiện tài chính của bất kỳ nhà đầu tư nào, những người nhận bản báo cáo này. Vì vậy các chứng khoán được trình bày trong bản báo cáo có thể không phù hợp với nhà đầu tư. ACBS khuyến nghị rằng nhà đầu tư nên tự thực hiện đánh giá độc lập và tham khảo thêm ý kiến chuyên gia khi tiến hành đầu tư. Giá trị và thu nhập đem lại từ các khoản đầu tư có thể thay đổi hàng ngày tùy theo thay đổi của nền kinh tế và thị trường chứng khoán. Các kết luận trong báo cáo không nhằm tiên đoán thực tế do đó nó có thể khác xa so với thực tế, kết quả đầu tư của quá khứ không bảo đảm cho kết quả đầu tư của tương lai.

Bản báo cáo này có thể không được phát hành rộng rãi trên phương tiện thông tin đại chúng hay được sử dụng, trích dẫn bởi các phương tiện thông tin đại chúng mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của ACBS. Việc sử dụng không có sự đồng ý của ACBS sẽ bị xem là bất hợp pháp và cá nhân, tổ chức vi phạm có nghĩa vụ bồi thường mọi thiệt hại, tổn thất (nếu có) đã gây ra cho ACBS từ sự vi phạm đó.

Trong trường hợp quốc gia của nhà đầu tư nghiêm cấm việc phân phối hoặc nhận các báo cáo phân tích như thế này thì nhà đầu tư cần hủy bản báo cáo này ngay lập tức, nếu không nhà đầu tư sẽ hoàn toàn tự chịu trách nhiệm.

ACBS không cung cấp dịch vụ tư vấn thuế và không nội dung nào trong bản báo cáo này được xem như có nội dung tư vấn thuế. Do đó khi liên quan đến vấn đề thuế, nhà đầu tư cần tham khảo ý kiến của chuyên gia dựa trên tình hình và điều kiện tài chính cụ thể của nhà đầu tư.

Bản báo cáo này có thể chứa đựng các đường dẫn đến trang web của bên thứ ba, ACBS không chịu trách nhiệm đối với nội dung trên các trang web này. Việc đưa đường dẫn chỉ nhằm mục đích tạo sự thuận tiện cho nhà đầu tư trong việc tra cứu thông tin; do đó nhà đầu tư hoàn toàn chịu các rủi ro khi truy cập các trang web này.

© Copyright ACBS (2025). Mọi quyền sở hữu trí tuệ và quyền tác giả là của ACBS và/hoặc chuyên viên phân tích. Bản báo cáo phân tích này không được phép sao chép, toàn bộ hoặc một phần, khi chưa có sự đồng ý bằng văn bản của ACBS.