

MUA [+18%]

Ngày cập nhật: 11/06/2021

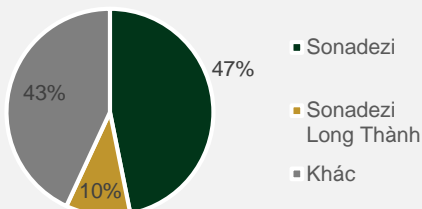
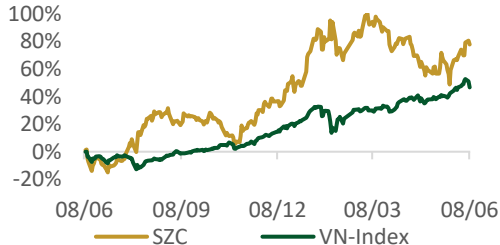
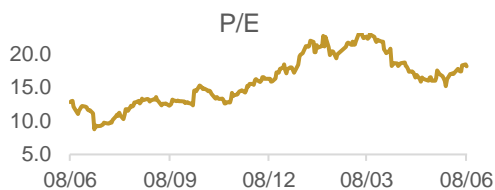
Giá mục tiêu 44,400 VND
 Giá hiện tại 37,700 VND

PHS

(+82-28) 5 413 5479 – support@phs.vn

Thông tin cổ phiếu

CP đang lưu hành (triệu) 100
 Free-float (triệu) 40
 Vốn hóa (tỷ đồng) 3,770
 KLGD TB 3 tháng 787,198
 Sở hữu nước ngoài 4%
 Ngày niêm yết đầu tiên 18/12/2018

Cổ đông lớn

Biến động giá cổ phiếu so với Index

Lịch sử định giá

Quỹ Đất Sạch Thuận Lợi

Tổng quan công ty: Với diện tích đất 2,287 ha, Sonadezi Châu Đức (SZC) là nhà phát triển bất động sản khu công nghiệp với thị phần lớn nhất ở tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Công ty là công ty con của Tập Đoàn Sonadezi, một trong những công ty phát triển bất động sản hàng đầu ở tỉnh Đồng Nai. SZC đang phát triển khu công nghiệp và khu dân cư ở Châu Đức thuộc tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Công ty cũng đang phát triển khu dân cư Hữu Phước với diện tích 17 ha. Bên cạnh phát triển bất động sản, SZC cũng đang vận hành dự án BOT đường 768 ở tỉnh Đồng Nai.

Dự phóng: Chúng tôi dự phóng doanh thu trong năm 2021 sẽ đạt 531 tỷ VND (+23% YoY) nhờ việc tăng doanh thu bán đất trong năm nay. Lợi nhuận sau thuế đạt 202 tỷ VND (+9% YoY)

Điểm nhấn đầu tư: (1) Đến năm 2020, SZC đã cho thuê 499 ha đất công nghiệp và còn 660 ha sẽ được bàn giao trong tương lai. Ngoài ra, SZC cũng có 622 ha đất để phát triển khu dân cư. 17.7 ha đất đầu tiên được kỳ vọng sẽ bắt đầu bán trong năm 2021. (2) Bắt đầu phát triển đất từ những năm 2010s, SZC có quỹ đất sạch với chi phí đền bù thấp so với các dự án ở khu vực xung quanh. Chi phí đền bù thấp với quỹ đất lớn sẽ giúp cho lợi nhuận công ty tăng trưởng trong tương lai. (3) Hạ tầng phát triển ở khu vực Bà Rịa – Vũng Tàu gần đây với sự phát triển của cụm cảng Cái Mép Thị Vải và các tuyến đường kết nối giữa Vũng Tàu và sân bay Quốc Tế Long Thành sẽ làm tăng nhu cầu đất công nghiệp ở khu vực Bà Rịa – Vũng Tàu. Khu công nghiệp Châu Đức có vị trí thuận lợi, cách 69km từ trung tâm TP Hồ Chí Minh, 38km từ sân bay Quốc Tế Long Thành và 25km từ cảng Cái Mép Thị Vải. Khu công nghiệp sẽ được hưởng lợi từ nhu cầu tăng cao từ nhà kho và trung tâm phân phối ở phía Nam Việt Nam.

Khuyến Nghị: Chúng tôi sử dụng RNAV để định giá. Chúng tôi định giá khu công nghiệp và khu dân cư Hữu Phước (đang được triển khai và sẽ được dự mở bán trong năm nay) bằng phương pháp DCF. Chúng tôi cho rằng giá trị hợp lý của cổ phiếu này là 44,400 VND/cổ phiếu. Do đó, chúng tôi đưa ra khuyến nghị MUA đối với cổ phiếu này với upside tương ứng là 18%.

Rủi ro: (1) Tỷ lệ lấp đầy của khu công nghiệp thấp hơn dự kiến có thể ảnh hưởng đến giá thuê và lợi nhuận của công ty. (2) Rủi ro từ chính sách có thể ảnh hưởng đến kế hoạch thời gian phát triển dự án của công ty.

Chỉ số tài chính

Chỉ số tài chính	2016A	2017A	2018A	2019A	2020A	2021E
Doanh thu thuần (tỷ VND)	101	220	290	329	433	531
Lợi nhuận sau thuế (tỷ VND)	44	73	97	134	186	202
EPS (VND)	399	657	779	1,140	1,681	2,025
Tăng trưởng EPS (%)	-27%	65%	19%	46%	47%	20%
Giá trị sổ sách (VND)	10,897	11,182	11,564	11,959	12,642	13,476
P/E	n/a	n/a	n/a	13.2	17.2	21.2
P/B	n/a	n/a	n/a	1.5	2.5	3.3
Cổ tức tiền mặt (VND)	0	0	0	800	0	1000