

BÁO CÁO NGẮN

CTCP Sonadezi Châu Đức (SZC)

KHỐI KHÁCH HÀNG CÁ NHÂN

Khuyến nghị

Mua



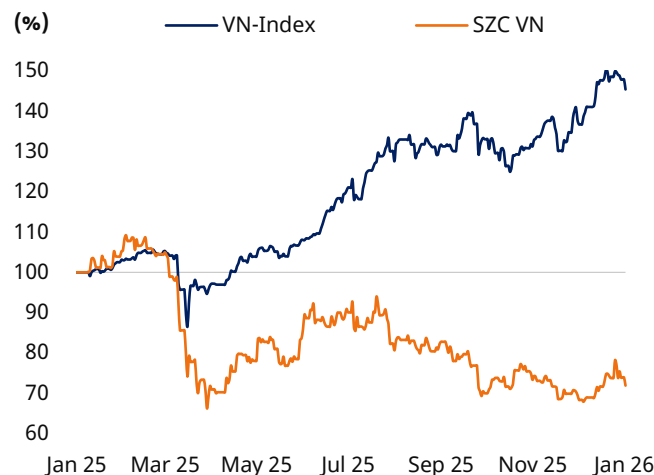
Analyst: Nguyễn Viết Sang

Email: sang.nv@miraeasset.com.vn +84 28 3910 222

Giá đóng cửa (26/01/2026)	30.350
Giá mục tiêu (12 tháng)	40.150
Lợi nhuận kỳ vọng	32.3%
Lãi ròng (26F, tỷ đồng)	484
Tăng trưởng EPS (26F, %)	52%
P/E (26F, x)	11.6
Vốn hoá (tỷ đồng)	5,472
SLCP đang lưu hành (triệu cp)	180
Tỷ lệ CP tự do chuyển nhượng (%)	42.2
Tỷ lệ sở hữu của NĐTNN (%)	2.8
Beta (12M)	1.0
Giá thấp nhất 52 tuần (VND)	27,700
Giá cao nhất 52 tuần (VND)	47,200
(%)	1 M3M12M
Tuyệt đối	8.1-14.4-26.1
Tương đối	0.0-39.7-74.0

Đợi chờ cơn gió mới.

- Sonadezi Châu Đức (SZC) là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản công nghiệp tại khu vực Hồ Chí Minh (Bà Rịa – Vũng Tàu) với quỹ mô 2.287 ha.
- Quý 4/2025, SZC ghi nhận doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế lần lượt đạt 379 tỷ đồng (+65% YoY) và 103 tỷ đồng (+44% YoY). Lũy kế năm 2025, SZC ghi nhận doanh thu thuần đạt 1.080 tỷ đồng (+24% YoY) và lợi nhuận sau thuế đạt 345 tỷ đồng (+15,6% YoY).
- Hoàn thiện cơ sở hạ tầng:** Dự án cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu dự kiến sẽ đưa vào hoạt động vào quý 1/2026, giúp giảm tải được lưu thông trên quốc lộ 51, thu hút thêm doanh nghiệp đầu tư xuống khu vực Bà Rịa – Vũng Tàu. Trong đó, khu công nghiệp Châu Đức được hưởng lợi về dự án. Ngoài ra, dự sân bay Long Thành đề ra bắt đầu khai thác các chuyến bay thương mại chính thức từ Q2/2026 – Q3/2026.
- KDC Sonadezi Hữu Phước tiếp tục mở bán:** SZC đã đền bù khoảng 37,8 ha, hoàn tất xây dựng 63 căn shophouse giai đoạn 2. Dự án nhà ở xã hội đã hoàn thành khoảng 90% cho 210 căn.
- Dự địa từ quỹ đất lớn:** SZC sở hữu quỹ đất lớn ở khu vực Bà Rịa – Vũng Tàu với hơn 400 ha đất khu công nghiệp và 500 ha đất khu đô thị.
- Doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế của năm 2026 dự phóng đạt lần lượt 1.335 tỷ đồng (21,6% YoY) và 484 tỷ đồng (40,3% YoY): 1) Doanh thu từ hoạt động cho thuê và quản lý bất động sản khu công nghiệp dự báo tăng trưởng 15%; 2) Hoạt động kinh doanh thu phí đường bộ được duy trì ổn định đạt 134 tỷ đồng; 3) Chi phí bán hàng và quản trị doanh nghiệp trên doanh thu ở mức 7,5% .
- EPS forward cho năm 2026 đạt 2.690 đồng/cp, tương ứng với mức P/E forward ở mức 11,6 lần. Chúng tôi đánh giá TÍCH CỰC cho SZC: 1) Phát triển cơ sở hạ tầng; 2) Vị trí thuận lợi; 3) Dự địa quỹ đất lớn; 4) Cổ tức tiền mặt (1.000 đồng/cổ phiếu).



	FY 2021	FY 2022	FY 2023	FY 2024	FY 2025	FY 2026 (F)
Doanh thu (tỷ đồng)	713	859	818	871	1,098	1,335
LNHĐKD (tỷ đồng)	386	260	295	369	474	596
Tỷ lệ LNHĐKD (%)	54.2	30.2	36.1	42.4	43.2	44.7
Lãi ròng (tỷ đồng)	324	197	219	302	345	484
EPS (VND)	1,966	1,197	1,410	1,616	1,766	2,690
ROE (%)	21.1	11.7	12.6	11.2	10.9	14.2
P/E (x)	23.7	15.0	26.0	26.2	16.5	11.6
P/B (x)	4.6	1.7	3.1	2.5	1.6	1.64
Cổ tức/thị giá (%)	1.5	3.8	2.4	2.4	3.4	2.5

Nguồn: Bloomberg, Fiinpro, Fdata, Mirae Asset

Mirae Asset Vietnam Research



Chỉ tiêu	Điểm số kỹ thuật (Mirae Asset)		0 điểm (TRUNG TÍNH)
Giá đóng cửa (26/01/2026)	30,350	Xu hướng ngắn hạn	Đi ngang
Kháng cự (ngắn hạn)	32,800	Xu hướng trung hạn	Đi ngang
Hỗ trợ (ngắn hạn)	28,300	Xu hướng dài hạn	Đi ngang
Điểm cắt lỗ ngắn hạn	27,600		

GÓC NHÌN KỸ THUẬT

- SZC đang có sự điều chỉnh trong ngắn hạn, vùng hỗ trợ mạnh 28,300 đ/cp
- Kỳ vọng cân bằng, phục hồi quay trở lại vùng giá 32,000 đ/cp – 33,000 đ/cp

- Báo cáo được viết và phát hành bởi Chứng khoán Mirae Asset. Báo cáo được thực hiện dựa trên nguồn thông tin đáng tin cậy vào thời điểm công bố. Chứng khoán Mirae Asset không chịu trách nhiệm về độ chính xác, tính công bằng và đầy đủ của những thông tin này. Báo cáo này chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin cho các tổ chức đầu tư cũng như các nhà đầu tư cá nhân của Chứng khoán Mirae Asset, các đối tượng có kiến thức về môi trường kinh doanh địa phương, pháp luật cũng như nguyên tắc kế toán.
- Báo cáo không mang tính chất mời chào mua hay bán bất kỳ chứng khoán nào được thảo luận trong báo cáo này. Báo cáo này không tính đến các mục tiêu đầu tư cụ thể, tình hình tài chính hoặc nhu cầu của từng khách hàng. Thông tin và quan điểm trong báo cáo có thể thay đổi mà không cần thông báo trước. Tình hình hoạt động trong quá khứ không nhất thiết sẽ diễn ra tương tự cho các kết quả trong tương lai. Lợi nhuận trong tương lai không được đảm bảo và có thể xảy ra mất vốn ban đầu. Chứng Khoán Mirae Asset, các chi nhánh, giám đốc, nhân viên và các đại lý không chịu bất kỳ trách nhiệm pháp lý nào đối với bất kỳ tổn thất nào phát sinh từ việc sử dụng tài liệu này.
- Chứng Khoán Mirae Asset, các chi nhánh, giám đốc, nhân viên và các đại lý có thể thực hiện hoặc đề nghị các giao dịch mua hoặc bán bất kỳ loại chứng khoán hoặc công cụ tài chính nào vào bất kỳ thời điểm nào. Chứng khoán Mirae Asset và các chi nhánh có thể đã, đang hoặc sẽ có mối quan hệ kinh doanh với các công ty chủ thể để cung cấp các dịch vụ ngân hàng đầu tư, tạo lập thị trường hoặc các dịch vụ tài chính khác được luật pháp và quy định hiện hành cho phép. Báo cáo này không được sao chép, tái tạo, phát hành và phân phối với bất kỳ mục đích nào nếu không được sự chấp thuận bằng văn bản của Chứng khoán Mirae Asset.