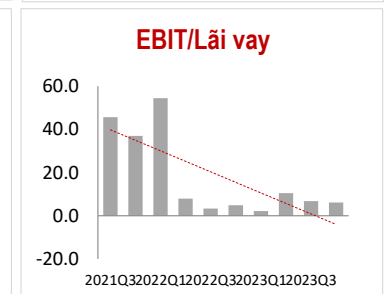
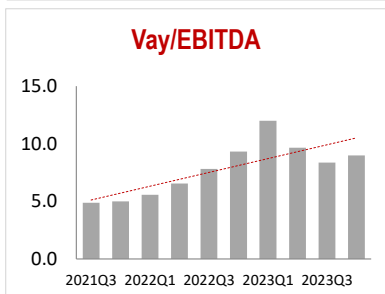
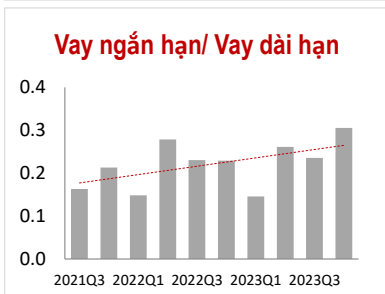
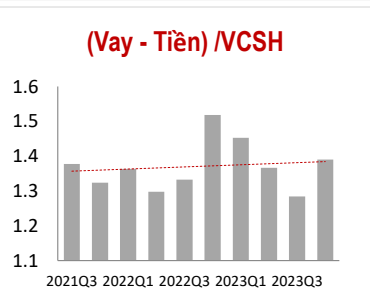
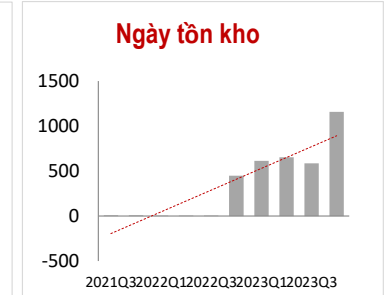
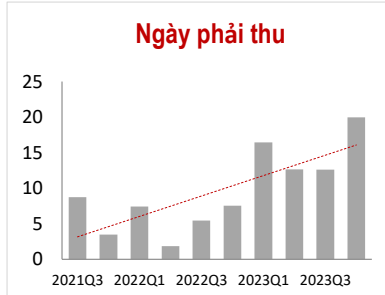
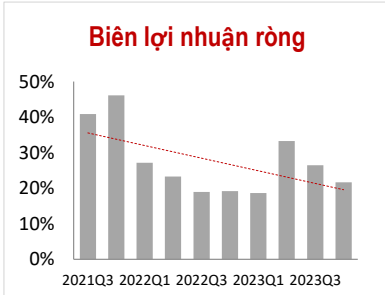
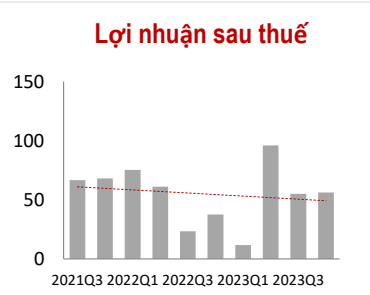
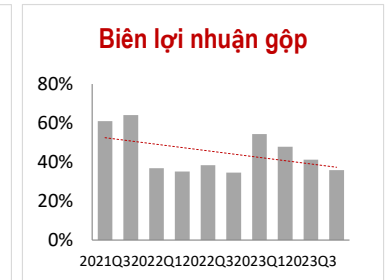
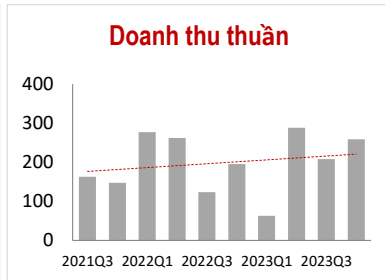
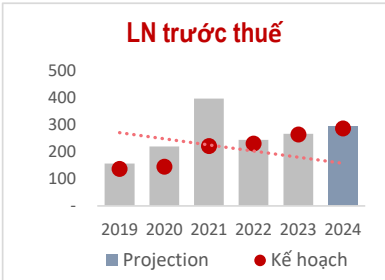
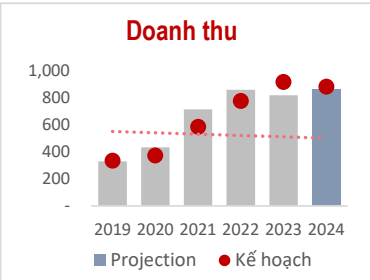
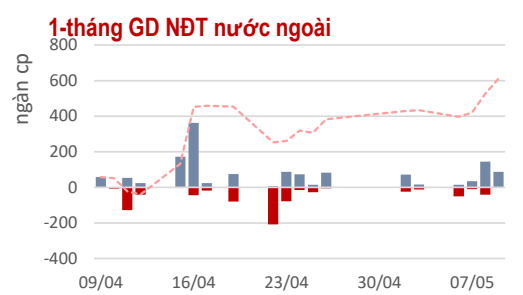
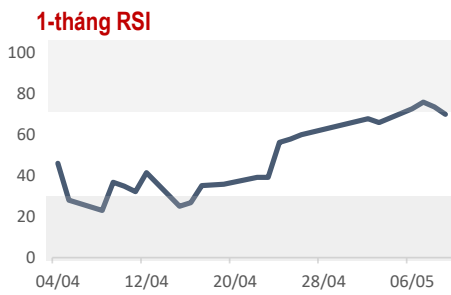
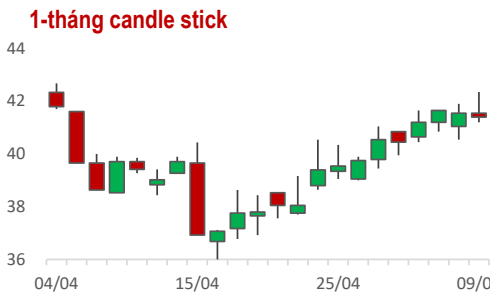
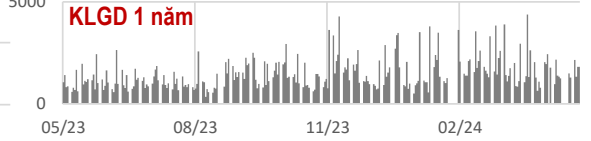
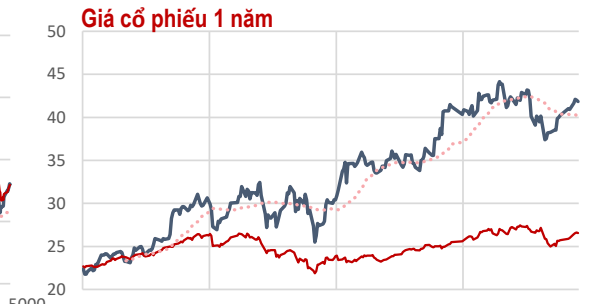


SZC
 Sonadezi Châu Đức

HOSE	Vốn hóa tỷ	GTGD tỷ/ngày	P/E	P/B	Cổ tức	Giá	TCRating	NDTNN %
	7,532	59.1	34.4	4.3	2.4%	41.9	3.1 /5	0

Bất Động Sản
 ĐC: Tầng 9, Cao Ốc Sonadezi, 1, 1, Kcn Biên Hòa 1. An Bình. Thành Phố Biên Hòa.
 Nhà nước: 0% SL CĐ 0



SZC Sonadezi Châu Đức	HOSE	Vốn hóa tỷ 7,532	GTGD tỷ/ngày 59.1	P/E 34.4	P/B 4.3	Giá 41.9	1Y Hi/Lo 44.2 -- 21.8	TCRating 3.1 /5	NDTTN % 0	Bất Động Sản			
										Ngày cập nhật :08/04/2024			

CTCP Sonadezi Châu Đức (SZC) có tiền thân là CTCP phát triển Hạ tầng Sonadezi được thành lập vào năm 2007. Cty hoạt động trong lĩnh vực lĩnh vực đầu tư, phát triển và kinh doanh bất động sản. Cty hoạt động trong các lĩnh vực như: (i) Đầu tư và phát triển khu đô thị, khu công nghiệp, khu dân cư và các sân golf; (ii) Kinh doanh cơ sở hạ tầng của các công trình; (iii) Giao dịch, mua bán, chuyển nhượng, định giá, quản lý bất động sản. Một số dự án tiêu biểu của công ty như: Dự án Khu công nghiệp đô thị Châu Đức, dự án BOT đường 768, dự án khu dịch vụ thể dục thể thao Sonadezi... SZC được niêm yết và giao dịch trên thị trường Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) lần lượt vào cuối năm 2018 và đầu năm 2019.

Năm - VNDbn	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Ng. chốt	Năm	Cổ tức	Đợt
SL Cổ phiếu (tr)	100	100	100	100	120	120	120	120	120	120	24/04/2024	2023	10%	Cả năm
PE	14.7	19.8	24.8	15.9	29.3	31.5	29.3	27.3	25.2	23.3	30/08/2022	2021	10%	Cả năm
EPS (đ/cp)	745	1,033	1,798	1,097	1,216	1,329	1,428	1,535	1,661	1,797	17/09/2021	2020	10%	Cả năm
PB	1.6	2.9	5.5	2.0	3.7	3.8	3.4	3.0	2.7	2.4	27/08/2020	2019	10%	Cả năm
BVPS (đ/cp)	6,645	7,024	8,143	8,524	9,653	10,981	12,410	13,945	15,606	17,402	16/08/2019	2018	8%	Cả năm
EV/EBITDA	8.4	12.2	13.7	7.2	14.4	13.1	11.6	10.4	9.6	9.0	27/08/2018	2017	5%	Cả năm
ROE	11%	15%	24%	13%	13%	13%	12%	12%	11%	11%	30/08/2017	2016	4%	Cả năm
Biên LN gộp	54%	54%	63%	36%	43%	43%	43%	43%	43%	43%	Vị thế doanh nghiệp			
Biên LN hoạt động	42%	46%	54%	30%	36%	36%	36%	36%	36%	36%	SZC hiện đang sở hữu tổng quỹ đất với quy mô 1.156 ha. Cty cổ phần Sonadezi			
Biên LN ròng	41%	43%	45%	23%	27%	28%	29%	29%	30%	31%	Châu Đức là một cty nhỏ trong ngành bất động sản ở Việt Nam. Một số dự án tiêu biểu của cty như: Dự án Khu công nghiệp đô thị Châu Đức với tổng diện tích là 2.245,15 héc ta và tổng vốn đầu tư ban đầu là 4.056,186 tỷ đồng; Dự án BOT đường 768 với chiều dài là 48.17 km và tổng vốn đầu tư là 534 tỷ đồng.			
Doanh thu/Tài sản (Vay - Tiền)/VCSH	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1				
Vay NH/Vay DH	0.5	1.2	1.3	1.5	1.4	1.1	0.8	0.5	0.3	0.0				
EBIT/Lãi vay	0.1	0.1	0.2	0.2	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3				
Vay/EBITDA	14.3	24.0	53.7	8.1	6.4	6.7	7.0	6.8	6.7	7.0				
Ngày phải thu	3.9	3.8	3.1	3.4	4.2	3.8	3.5	3.4	3.3	3.1				
Ngày tồn kho	33	14	3	8	20	28	28	28	28	28				
Capex/TSCĐ	2	4	7	448	1,157	1,235	1,235	1,235	1,235	1,235				
Doanh thu thuần	130%	415%	314%	85%	39%	31%	29%	22%	19%	17%				
% tăng trưởng	329	433	713	859	818	859	902	947	994	1,044				
EBITDA		31%	65%	20%	-5%	5%	5%	5%	5%	5%				
Lợi nhuận sau thuế	249	348	618	714	633	696	789	876	948	1,011				
% tăng trưởng	134	186	324	197	219	239	257	276	299	323				
Tiền & ĐT NH	39%	74%	-39%	11%	9%	7%	7%	8%	8%	8%				
Phải thu KH	412	169	259	306	252	571	1,083	1,789	2,365	3,095				
Hàng tồn kho	30	4	10	26	64	67	70	74	77	81				
Tổng tài sản	3,090	4,418	5,616	6,335	6,961	7,586	8,361	9,107	9,596	10,115				
Vay ngắn hạn	111	187	386	491	601	601	654	695	695	695				
Vay dài hạn	854	1,468	1,813	2,144	2,067	2,067	2,249	2,392	2,392	2,392				
Tổng vay	965	1,655	2,200	2,635	2,668	2,668	2,904	3,087	3,087	3,087				
Tổng nợ	1,894	3,154	4,151	4,801	5,224	5,610	6,127	6,597	6,787	6,982				
Vốn CSH	1,196	1,264	1,466	1,534	1,737	1,977	2,234	2,510	2,809	3,132				
Cân đối vốn TDH	114	-806	-907	195	275	367	711	1,265	1,834	2,562				
Free CashFlow	145	-831	-376	-203	-74	288	242	489	541	690				

Cổ đông lớn	Công ty con	Peers	Vốn hóa	PE	PB	ROE	BiênLNR	Vay/VSH	Div.Yld%
Đầu tư Khu Công nghiệp (46.8%)	(4%) Sonadezi Long Bình	SZC	7,532	34.4	4.3	13%	27%	1.5	2%
CTCP Cơ điện Lạnh (10.5%)	(3%) Dịch vụ Sonadezi	Top 100	24,483	16.0	1.9	13%	23%	1.4	0%
CTP Sonadezi Long Thành (10.1%)		Ngành	26,814	23.5	1.3	21%	30%	0.4	0%
Phạm Quốc Chí (0.8%)		VHM	178,311	8.1	1.0	13%	27%	1.4	0%
Kinh Doanh Nhà Đồng Nai (0.7%)		VIC	173,594	20.2	1.3	7%	2%	3.4	0%
CTCP Cảng Đồng Nai (0.7%)		BCM	60,030	24.3	3.2	14%	29%	1.8	0%
Khác (30.4%)		VRE	51,922	11.6	1.3	12%	44%	0.3	0%

SZC Sonadezi Châu Đức	HOSE	Vốn hóa tỷ 7,532	GTGD tỷ/ngày 59.1	P/E 34.4	P/B 4.3	Giá 41.9	1Y Hi/Lo 44.2 - 21.8	TCRating 3.1 /5	NĐTNN % 0	Bất Động Sản https://sonadezichauduc.com.vn			
										Năm TL	2023	SL NV	270
										Quý - VNDbn	2021Q3	2021Q4	2022Q1
Thông số cơ bản											Nguyễn Thị Thu Vân	0.0%	
Biên LN gộp	61%	64%	37%	35%	38%	35%	54%	48%	41%	36%	PHẠM ANH TUẤN	0.0%	
Biên LN hoạt động	49%	53%	34%	31%	27%	26%	39%	45%	35%	26%	Phan Đình Thám (TV HĐQT)	0.0%	
Biên LN ròng	41%	46%	27%	23%	19%	19%	19%	33%	26%	22%	ĐÌNH NGỌC THUẬN (CTTV HĐQT)	0.0%	
ROE	21%	24%	23%	19%	16%	13%	9%	11%	13%	13%	ĐÌNH NGỌC THUẬN (PTổng Giám)	0.0%	
(Vay - Tiền)/VCSH	1.4	1.3	1.4	1.3	1.3	1.5	1.5	1.4	1.3	1.4	ĐÌNH NGỌC THUẬN (Phụ trách C)	0.0%	
Tổng nợ/VCSH	2.9	2.8	3.0	3.0	3.0	3.1	3.1	2.9	2.8	3.0	Lê Tiến Bộ	0.0%	
Vay NH/Vay DH	0.2	0.2	0.1	0.3	0.2	0.2	0.1	0.3	0.2	0.3	Nguyễn Văn Tuấn (TV HĐQT)	0.0%	
EBIT/Lãi vay	45.6	37.0	54.4	7.9	3.4	4.9	2.1	10.5	6.7	6.2	Nguyễn Văn Tuấn (Tổng Giám đốc)	0.0%	
Vay/EBITDA	4.9	5.0	5.6	6.6	7.8	9.3	12.0	9.7	8.4	9.0	Nguyễn Văn Tuấn (Phụ trách Công)	0.0%	
Tài sản NH/Nợ NHạn	0.3	0.3	0.2	0.3	0.3	1.1	1.1	1.0	1.1	1.1	Cty kiểm toán		
Ngày phải thu	9	3	7	2	5	8	16	13	13	20	KT & TV RSM VIỆT NAM	Năm 2023	
Ngày tồn kho	6	7	5	4	4	448	612	654	586	1157	KT & TV RSM VIỆT NAM	2022	
Capex/Doanh thu	116%	141%	59%	44%	113%	249%	143%	33%	29%	182%	KT & TV RSM VIỆT NAM	2021	
Cân đối vốn TDH	-924	-907	-877	-948	-889	195	193	60	150	252	KT & TV RSM VIỆT NAM	2020	
Kết quả kinh doanh											Tin tức		
Doanh thu thuần	163	148	277	263	123	196	63	288	208	259	*09/05/24-Quyết định của HĐQT về việc lựa chọn đơn vị kiểm toán BCTC năm 2024		
QoQ %		-9%	88%	-5%	-53%	59%	-68%	356%	-28%	24%	*07/05/24-Thông báo thay đổi giấy chứng nhận ĐKDN lần thứ 13		
YoY %					-24%	32%	-77%	10%	69%	32%	*26/04/24-Quyết định của HĐQT về việc thông qua chủ trương thực hiện các hợp đồng, giao dịch với các bên liên quan năm 2024		
Giá vốn bán hàng	-64	-53	-175	-170	-76	-128	-29	-150	-122	-166	*23/04/24-Thông báo công văn của UBCKNN về tài liệu báo cáo kết quả chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng		
Lợi nhuận gộp	99	95	102	92	47	68	34	138	86	93	*19/04/24-Đình chính báo cáo kết quả chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng		
Chi phí hoạt động	-19	-16	-8	-12	-14	-16	-9	-8	-13	-24	*17/04/24-Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế quý 1/2024 so với quý 1/2023		
LN hoạt động KD	80	79	94	81	33	51	25	130	72	68	*15/04/24-Nghị quyết HĐQT về việc thông qua kết quả chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng		
Chi phí lãi vay	2	2	2	10	10	10	12	12	11	11	*15/04/24-Thông báo thay đổi số lượng cổ phiếu có quyền biểu quyết đang lưu hành		
LN trước thuế	84	81	93	75	28	48	15	119	67	65	*15/04/24-Báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu ra công chúng		
LN sau thuế	67	68	75	61	23	38	12	96	55	56	*12/04/24-Báo cáo kết quả giao dịch cổ phiếu của Nguyễn Thị Thanh Hằng		
QoQ %		2%	11%	-19%	-62%	61%	-69%	717%	-43%	2%	*11/04/24-Thông báo về ngày ĐKCC chi trả cổ tức năm 2023 bằng tiền		
YoY %					-65%	-45%	-84%	57%	136%	49%	Giao dịch CĐ nội bộ		
Bảng cân đối kế toán											*11/04/24-CĐNB mua 15,000cp		
Tài sản ngắn hạn	401	352	250	370	373	1,735	1,680	1,670	1,697	2,064	*10/04/24-CĐ/NLQ CĐ sáng lập mua 10,200cp		
Tiền & tương đương	223	199	105	254	252	266	201	162	184	222	*09/04/24-CĐ/NLQ CĐ sáng lập mua 8,400cp		
Đầu tư ngắn hạn	60	60	50	40	40	40	30	30	30	30	*09/04/24-CĐNB mua 46,115cp		
Phải thu KH	16	10	19	5	8	26	39	42	44	64	*08/04/24-CĐNB mua 36,000cp		
Hàng tồn kho	6	7	7	6	6	1,343	1,345	1,367	1,373	1,621	*27/02/24-CĐ/NLQ CĐ sáng lập mua 27,000cp		
Tài sản dài hạn	5,035	5,264	5,405	5,554	5,663	4,600	4,621	4,676	4,707	4,897	*25/01/24-CĐ/NLQ CĐ sáng lập mua 6,600cp		
Phải thu dài hạn	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	*23/01/24-CĐNB mua 9,600cp		
Tài sản cố định	308	307	307	306	305	669	662	654	645	791	*11/12/23-CĐNB bán 489,600cp		
Tổng tài sản	5,435	5,616	5,656	5,924	6,036	6,335	6,302	6,346	6,404	6,961	*17/03/22-CĐ/NLQ CĐ sáng lập bán 7,000cp		
Tổng nợ	4,038	4,151	4,243	4,451	4,539	4,801	4,756	4,720	4,723	5,224			
Vay & nợ ngắn hạn	309	386	269	480	428	491	315	500	453	624			
Phải trả người bán	216	217	191	218	194	248	231	232	236	268			
Vay & nợ dài hạn	1,898	1,813	1,812	1,725	1,858	2,144	2,161	1,913	1,920	2,044			
Vốn chủ sở hữu	1,397	1,466	1,412	1,473	1,497	1,534	1,546	1,626	1,681	1,737			
Vốn điều lệ	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,200	1,200			
Lưu chuyển tiền tệ													
Từ HĐ Kinh doanh	219	249	206	136	116	179	171	119	115	214			
Từ HĐ Đầu tư	-124	-206	-150	-102	-135	-484	-77	-95	-52	-466			
Vay cho WC (=I+R-P)	-194	-201	-166	-207	-180	1,121	1,153	1,177	1,181	1,417			
Capex	189	208	163	116	139	488	91	96	60	471			

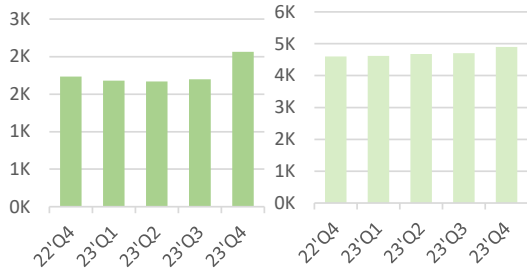
SZC Sonadezi Châu Đức	HOSE	Vốn hóa tỷ	GTGD tỷ/ngày	P/E	P/B	Giá	1Y Hi/Low	TCRating	NĐTN %	Bất Động Sản	
		7,532	59.1	34.4	4.3	41.9	44.2 - 21.8	3.1 / 5	0	ĐC: Tầng 9, Cao Ốc Sonadezi, 1, 1, Kcn Biên Hòa 1, An Bình, Thành Phố Biên Hòa, Tỉnh	Nhà nước: 0%

Tỷ trọng tài sản

Đơn vị: tỷ đồng

Tài sản ngắn hạn

Tài sản dài hạn

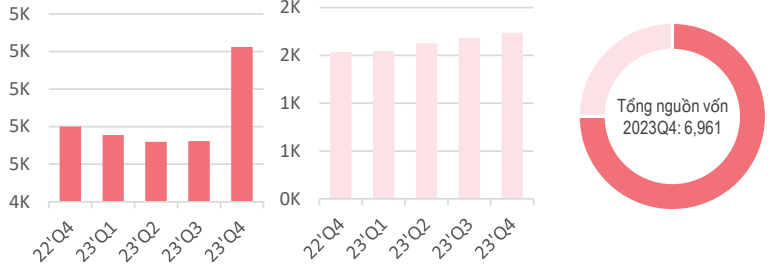


Tỷ trọng nguồn vốn

Đơn vị: tỷ đồng

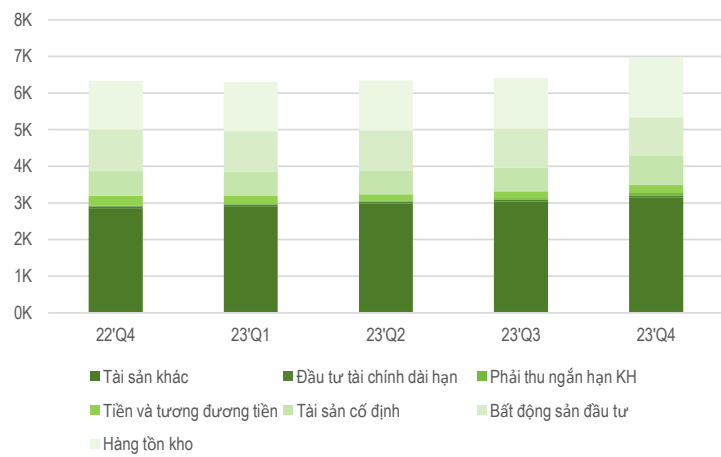
Nợ phải trả

Vốn chủ sở hữu



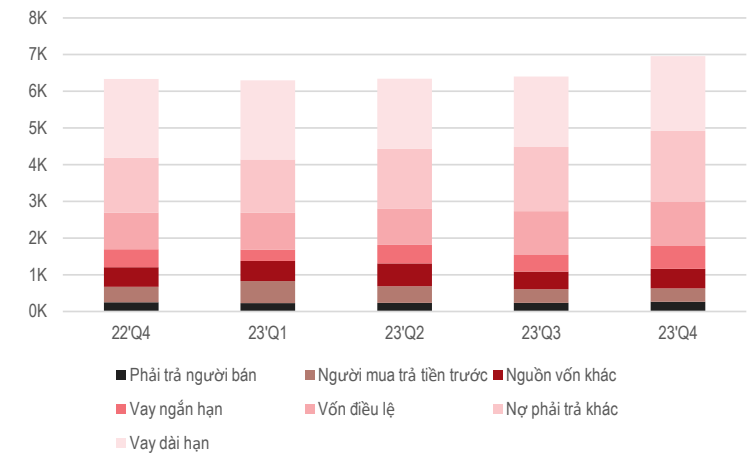
Cấu trúc tài sản

Đơn vị: tỷ đồng

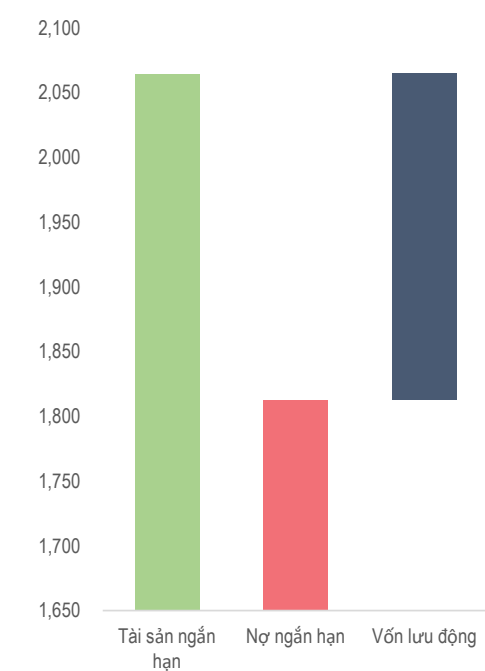


Cấu trúc nguồn vốn

Đơn vị: tỷ đồng



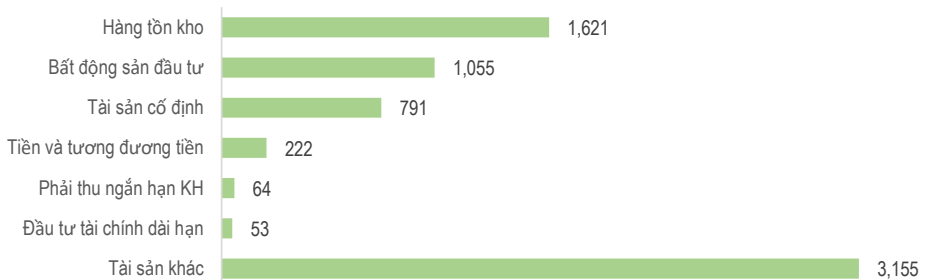
Vốn lưu động



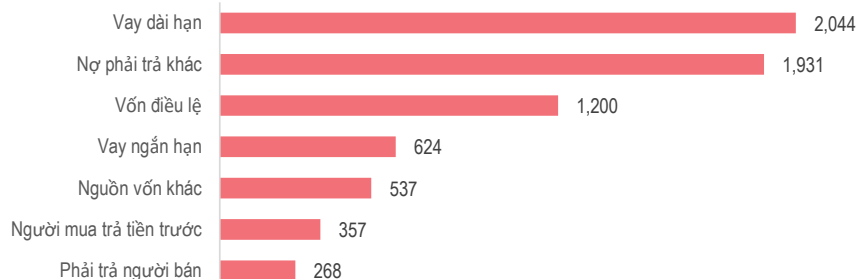
Đơn vị: tỷ đồng

Cấu trúc bảng cân đối kế toán

Tài sản



Nguồn vốn



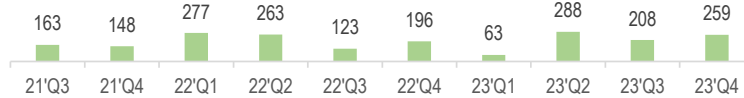
Đơn vị: tỷ đồng

SZC Sonadezi Châu Đức	HOSE	Vốn hóa tỷ	GTGD tỷ/ngày	P/E	P/B	Giá	1Y Hi/Lo	TCRating	NĐTNN %	Bất Động Sản	
		7,532	59.1	34.4	4.3	41.9	44.2 - 21.8	3.1 / 5	0	ĐC: Tầng 9, Cao Ốc Sonadezi, 1, 1, Kcn Biên Hòa 1, An Bình, Thành Phố Biên Hòa, Tỉnh	
											Nhà nước: 0%

Kết quả kinh doanh lũy kế năm 2024

	Đơn vị: tỷ đồng	Tăng trưởng
Doanh thu thuần	818	▼ -4.8%
Lợi nhuận gộp	350	▲ 13.1%
EBITDA	295	▲ 13.8%
Lợi nhuận hoạt động	295	▲ 13.8%
Lợi nhuận sau thuế	219	▲ 10.9%

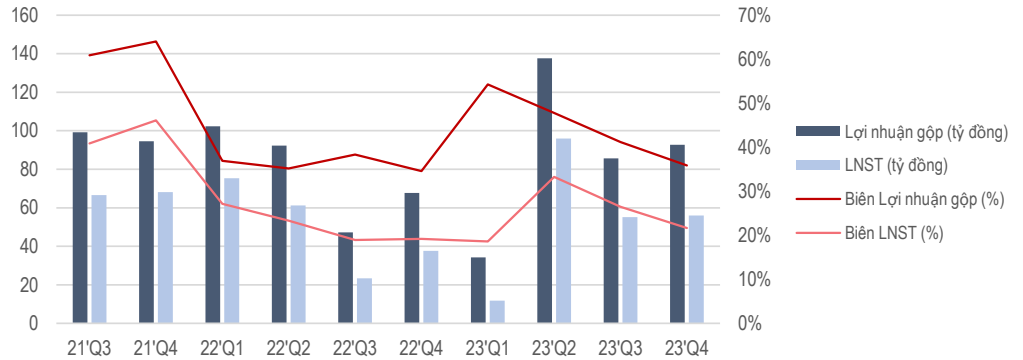
Doanh thu thuần



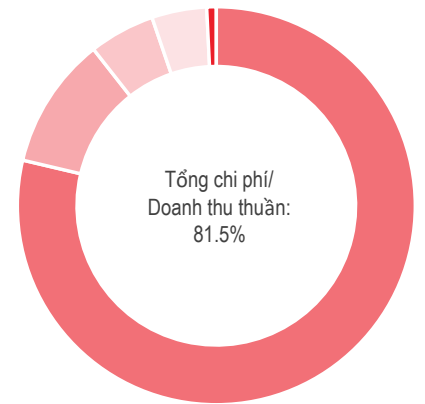
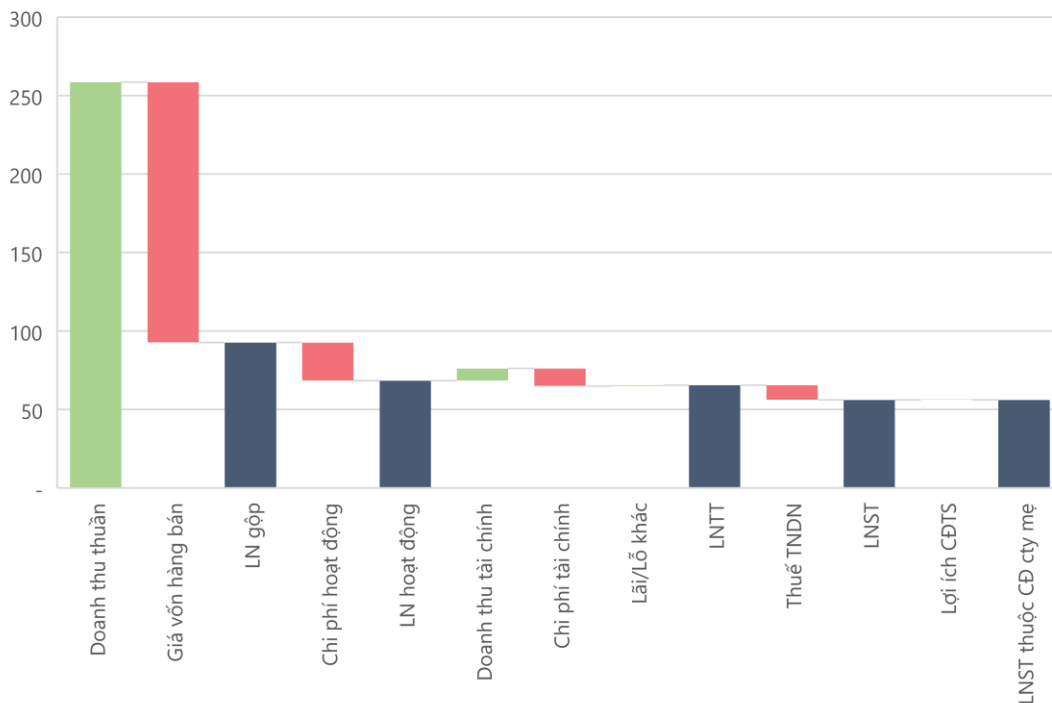
Cao nhất: 288 tỷ đồng
 Trung bình: 202 tỷ đồng
 Thấp nhất: 63 tỷ đồng

Đơn vị: tỷ đồng

Hiệu quả kinh doanh



Kết quả kinh doanh quý gần nhất



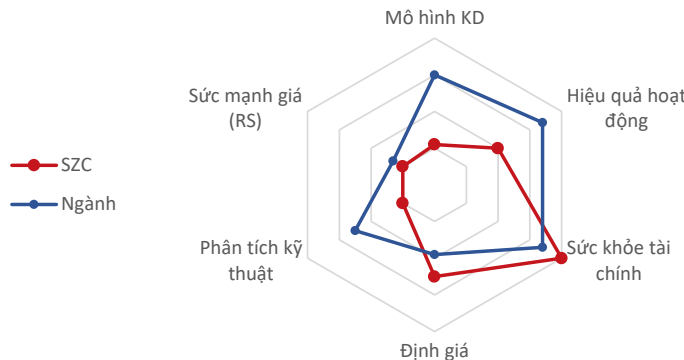
- Giá vốn hàng bán
- CP tài chính
- CP bán hàng
- CP quản lý
- Thuế TNDN
- CP khác

Đơn vị: tỷ đồng

SZC Sonadezi Châu Đức	HOSE	Vốn hóa tỷ	GTGD tỷ/ngày	P/E	P/B	Giá	1Y Hi/Lo	TCRating	NĐTNN %	Bất Động Sản	
		7,532	59.1	34.4	4.3	41.9	44.2 -- 21.8	3.1 /5	0	ĐC: Tầng 9, Cao Ốc Sonadezi, 1, 1, Kcn Biên Hòa 1. An Bình. Thành Phố Biên Hòa. Nhà nước: 0% SL CĐ 0	

Xếp hạng doanh nghiệp (TCRating)

	SZC	Ngành
Thay đổi giá 3 tháng	-23.4%	-8.1%
Thay đổi giá 1 năm	-36.9%	15.0%
Beta	0.7	0.1
Alpha	-0.4%	0.1%

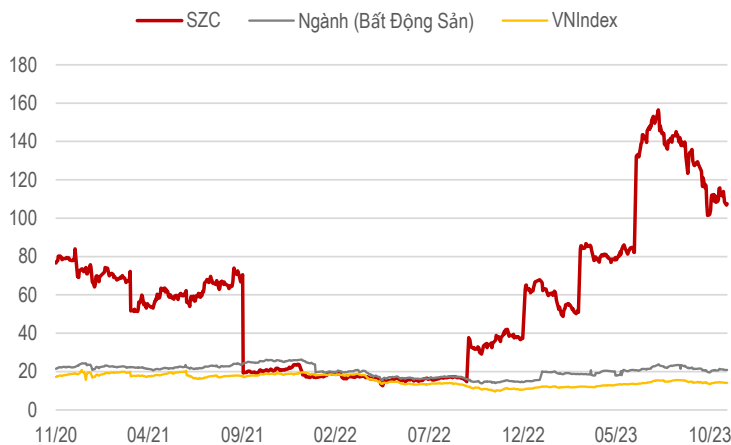


Mô hình kinh doanh	1.1	<div style="width: 100%;"></div>	3
Hiệu quả hoạt động	2	<div style="width: 100%;"></div>	3.4
Sức khỏe tài chính	4	<div style="width: 100%;"></div>	3.4

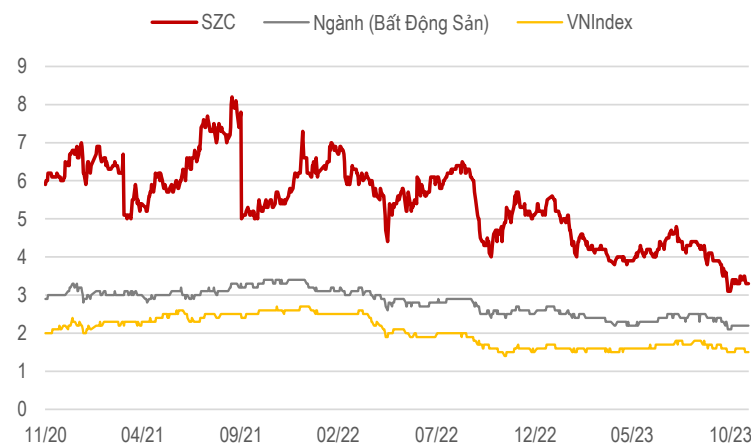
Định giá	2.5	<div style="width: 100%;"></div>	1.9
Phân tích kỹ thuật	1	<div style="width: 100%;"></div>	2.5
Sức mạnh giá (RS)	1	<div style="width: 100%;"></div>	1.3

Chỉ số định giá

Định giá P/E (lần)



Định giá P/B (lần)



Định giá theo chỉ số cơ bản

	P/E	P/B	EV/EBITDA
Thị trường VNIndex	14.2	1.5	17.2
Ngành Bất Động Sản	20.9	2.2	13.7
VNM	17.0	4.7	12.8
SAB	19.8	3.3	18.5
Top 5			
MCH	8.4	2.4	8.6
VSF	2,839.5	8.1	51.0
QNS	8.2	2.0	7.3
Hệ số trung bình (lần)	17.0	3.3	12.8
Tài chính công ty (đồng)	570	18,718	6,192
Giá trị CP theo từng p.p định giá (đồng)	9,690	61,769	79,258
Giá trị cổ phiếu (đồng)	50,239		

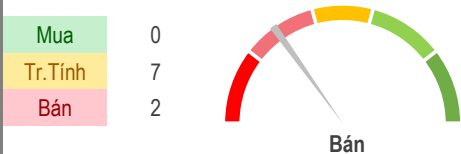
So sánh doanh nghiệp cùng ngành

Mã	Đánh giá	Giá	%	VNI 1M	KLGD	Beta	P/E
VNM	2.5	52,800	1.3%	-1%	.6M	0.6	17.0
SAB	2.5	19,500	1.0%	-6%	2.5M	0.7	19.8
MCH	3.2	22,950	1.3%	-1%	4.2M	0.3	8.4
VSF	2.1	54,400	-6.7%	-5%	.0M	0.9	2839.5
KDC	2.5	27,200	-1.4%	-4%	.0M	0.1	23.7
QNS	3.0	90,700	3.5%	-3%	.6M	0.3	8.2
VHC	2.8	57,500	0.0%	-7%	.1M	1.1	12.3
HAG	2.6	26,950	5.5%	19%	3.1M	1.1	10.0
-	-	87,400	1.2%	-	.1M	-	-
SBT	2.6	16,000	6.7%	-11%	.0M	1.0	19.1

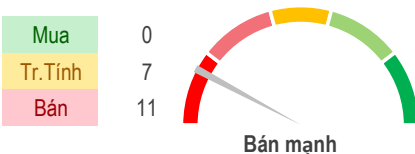
SZC Sonadezi Châu Đức	HOSE	Vốn hóa tỷ	GTGD tỷ/ngày	P/E	P/B	Giá	1Y Hi/Lo	TCRating	NDTNN %	Bất Động Sản	
		7,532	59.1	34.4	4.3	41.9	44.2 -- 21.8	3.1 /5	0	ĐC: Tầng 9, Cao Ốc Sonadezi, 1, 1, Kcn Biên Hòa 1, An Bình, Thành Phố Biên Hòa. Nhà nước: 0% SL CĐ 0	

Tổng hợp các tín hiệu kỹ thuật, theo từng khung thời gian, bảng dưới đây giúp nhà đầu tư nhanh chóng nhận diện trạng thái lực cung (bán) và cầu (mua) hiện tại đối với cổ phiếu đang xem: Mua mạnh, Mua, Trung tính, Bán hoặc Bán mạnh.

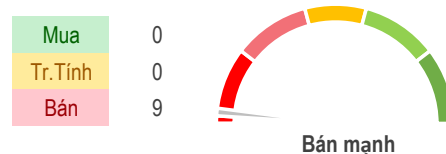
Tín hiệu kỹ thuật



Tổng hợp



Các đường trung bình động



Tín hiệu kỹ thuật

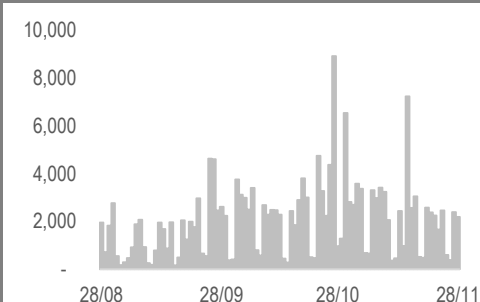
Tên	Giá trị	Lực M/B
RSI	45.8	Tr.Tính
STOCHK	42.3	Tr.Tính
STOCHRSI_FASTK	100.0	Mua
MACD	(1.3)	Mua
MACD Histogram	(1.3)	Mua
ADX	31.7	Bán

Tên	Giá trị	Lực M/B
WPR	(57.8)	Tr.Tính
CCI	(42.6)	Tr.Tính
ROC	(4.7)	Tr.Tính
SAR	66.5	Bán
ULTOSC	48.1	Tr.Tính
BB WIDTH	0.1	Tr.Tính

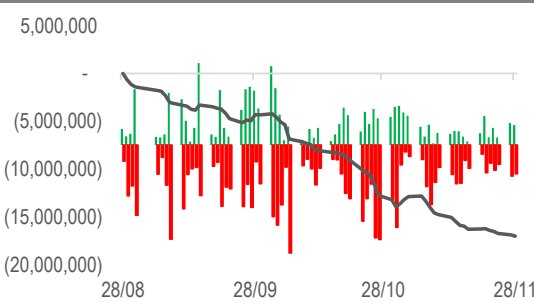
Các đường trung bình động

Tên	Hàm đơn	Hàm mũ
MA5	62.0	Mua
MA10	63.3	Bán
MA20	63.2	Bán
MA50	67.4	Bán
MA100	74.7	Bán
MA200	76.1	Bán

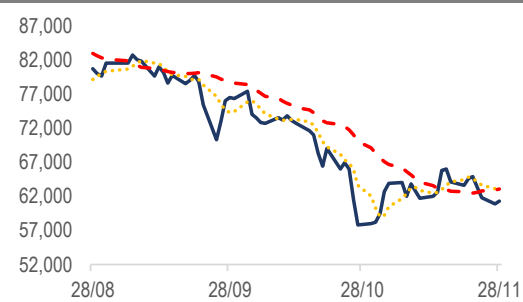
Số lượng NĐT quan tâm



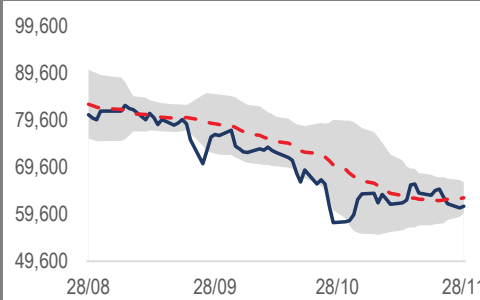
Giao dịch nước ngoài



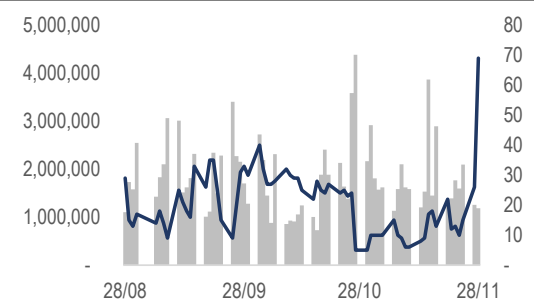
Giá vs MA(5) & MA(20)



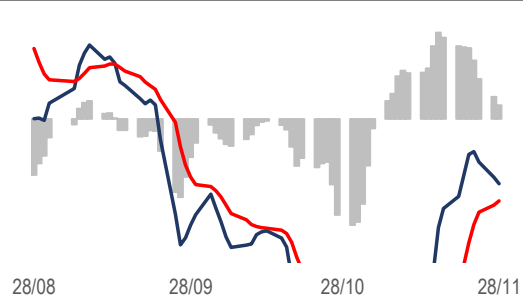
Giá vs Bollinger Band



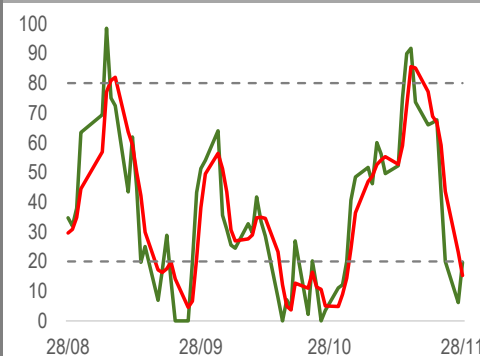
Sức mạnh giá (RS) & KLGD



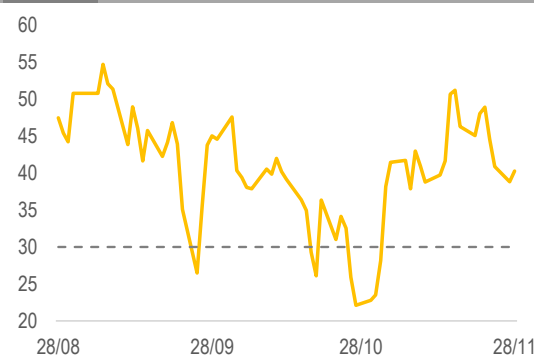
MACD



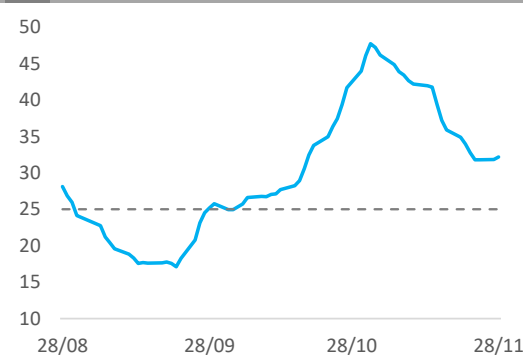
STOCH(14,3)



RSI(14)



ADX(14)



SZC Sonadezi Châu Đức	HOSE	Vốn hóa tỷ	GTGD tỷ/ngày	P/E	P/B	Giá	1Y Hi/Lo	TCRating	NĐTNN %	Bất Động Sản
		7,532	59.1	34.4	4.3	41.9	44.2 - 21.8	3.1 / 5	0	ĐC: Tầng 9, Cao Ốc Sonadezi, 1, 1, Kcn Biên Hòa 1, An Bình, Thành Phố Biên Hòa, Tỉnh
										Nhà nước: 0% SL CĐ 0

