

CẬP NHẬT ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG NĂM 2023

KHÔNG ĐÁNH GIÁ

Giá hợp lý	N/a
Giá hiện tại	30,950 VND
THÔNG TIN CỔ PHIẾU	
CP đang lưu hành (triệu)	100.00
Free float (triệu)	40.00
Vốn hóa (tỷ VND)	3,095.00
KL GDTB 3 tháng (cổ phiếu)	1,002,543
Sở hữu nước ngoài (%)	3.29%
Ngày niêm yết đầu tiên	15/01/2019

Ngày cập nhật:

19/04/2022

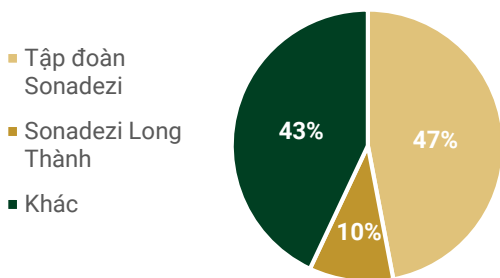
Nội dung chính:

Kế hoạch kinh doanh: SZC đã thông qua kế hoạch kinh doanh năm 2023 với doanh thu thuần đạt 914 tỷ đồng (+6.4% yoy), LNST đạt 210 tỷ đồng (+6.4% yoy). Trong đó, doanh thu đến từ 2 hoạt động chính: (1) cho thuê đất tại KCN Châu Đức đạt 556 tỷ đồng (-26% yoy); (2) Doanh thu từ khu dân cư Hữu Phước đạt 255 tỷ đồng.

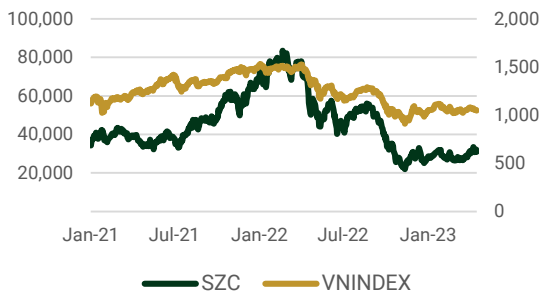
Kế hoạch chia cổ tức và tăng vốn: SZC đã thống nhất chia cổ tức bằng cổ phiếu với tỷ lệ 20% trong năm 2023.

- Ngoài ra sau khi trả cổ tức bằng cổ phiếu, SZC sẽ tăng vốn điều lệ thông qua phương thức phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 2:1.
 - Mục đích phát hành: (i) cơ cấu lại các khoản vay (ii) Bổ sung vốn đầu tư cho các dự án KCN, khu đô thị và dự án Sân Golf Châu Đức.
 - Thời gian phát hành: dự kiến trong giai đoạn 2023 – 2024 – Với giá phát hành không thấp hơn giá trị sổ sách của BCTC năm 2022.
- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa được điều chỉnh xuống 20%.

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG



BIẾN ĐỘNG GIÁ CỔ PHIẾU SO VỚI INDEX



LỊCH SỬ ĐỊNH GIÁ



Chiến lược đầu tư & phát triển:

- Chi phí xây dựng năm 2023 ước tính khoảng 385.7 tỷ đồng. Trong đó, chi phí xây dựng hạ tầng khu đô thị, khu công nghiệp và sân golf lần lượt đạt 194.7 tỷ đồng, 164 tỷ đồng và 23 tỷ đồng.
- Tổng chi phí đền bù giải phóng mặt bằng năm 2023 dự kiến là 1,325 tỷ đồng. Trong đó, chi phí đền bù KCN Châu Đức đạt 660 tỷ đồng cho 46 ha và chi phí đền bù đất cho khu đô thị là 308 tỷ đồng cho 23.25 ha. Diện tích bồi thường lũy kế đạt 1,849 ha, tổng kinh phí bồi thường lũy kế đạt 3,312 tỷ đồng.
- Điều chỉnh vốn đầu tư khu đô thị Châu Đức: với tổng diện tích là 690.55 ha, bao gồm 3 dự án thành phần: (1) Khu dân cư Hữu Phước (40.5 ha); (2) Khu Đô thị Bắc - Châu Đức (498ha); (3) Sân golf Châu Đức (152ha). SZC trình phương án tăng vốn đầu tư Khu đô thị Châu Đức từ 1,237 tỷ đồng lên 9,804 tỷ đồng.

Tình hình kinh doanh: Cập nhật 1Q23, diện tích đã ký hợp đồng thuê là 3ha. Diện tích đã ký hợp đồng năm 2022 chuyển sang 2023 là 62 ha. Giá cho thuê tại KCN Châu Đức tăng 10% YoY.

Rủi ro: (1) nhu cầu thuê thấp do ảnh hưởng từ sự khó khăn nền kinh tế toàn cầu (2) chi phí GPMB gia tăng kể từ 2022 ảnh hưởng đến tiến độ đầu tư dự án và thu hẹp tỷ suất lợi nhuận mảng cho thuê đất.

Chỉ số tài chính	2018A	2019A	2020A	2021A	2022A
Doanh thu thuần (tỷ VND)	290	329	433	713	859
LNST (tỷ VND)	97	134	186	324	197
EPS (VND)	916	1,274	1,770	3,136	1,974
Tăng trưởng EPS (%)	n/a	39%	39%	77%	-37%
Giá trị sổ sách (VND)	11,564	11,959	12,642	14,656	15,343
P/E	35.06	25.19	18.14	10.24	16.26
P/B	2.78	2.68	2.54	2.19	2.09
Cổ tức tiền mặt	n/a	8%	10%	10%	10%