

**Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành (HOSE: SZL)****Khuyến nghị****THEO DÕI**

Giá hiện tại	27,200
Giá mục tiêu	34,800
% Tăng giá	27.9%
Ngày báo cáo	06/10/2026
Vốn hóa (tỷ đồng)	1,311
KLTB 10 ngày	18,540
% sở hữu NĐTNN	16.25%
SLCP lưu hành	48,198,884
SLCP niêm yết	48,198,884
P/E trailing	9.2
P/B (gần nhất)	1.0
ROA	6.7%
ROE	20.8%
EPS (pha loãng)	5,113 VND
Book value	27,437 VND

Tổng quan doanh nghiệp

Sonadezi Long Thành (HOSE: SZL) thành lập năm 2003, hoạt động chính trong phát triển bất động sản KCN, nhà xưởng cho thuê và dịch vụ phụ trợ. SZL sở hữu khoảng 614 ha đất công nghiệp, gồm KCN Long Thành, CCN Long Phước và quỹ đất tại KCN Châu Đức; trong đó KCN Long Thành quy mô 488 ha là tài sản cốt lõi. Năm 2025, doanh thu đạt 535 tỷ đồng, chủ yếu từ nhà xưởng, đất KCN và dịch vụ KCN. Lợi thế của SZL đến từ vị trí Đồng Nai, gần TP.HCM, cảng và hệ thống hạ tầng Sonadezi.

Báo cáo được thực hiện bởi:
Trung tâm Phân tích Haseco

BĐS Khu công nghiệp là trọng tâm

- Lũy kế 6 tháng 2026, SZL ghi nhận doanh thu thuần và LNST cổ đông công ty mẹ lần lượt đạt 296.9 tỷ đồng, +11.3% svck và 62.7 tỷ đồng, +3.4% svck. Doanh thu tăng trưởng chủ yếu nhờ hoạt động cho thuê nhà xưởng tại KCN Long Thành, đóng góp 42% doanh thu, +12% svck.
- Dự án KCN Phước Long 1 (75 ha) là dự án quan trọng nhất của SZL, hiện đã hoàn thành 99.95% (tương ứng 72.79 ha) công tác thu hồi đất, bồi thường và GPMB, đã động thổ vào ngày 26/02/2026 – dự kiến hoàn thành xây dựng hạ tầng trong 9 tháng, cho thuê từ tháng 4/2027.
- Doanh thu kinh doanh xăng dầu phục vụ khách hàng tại KCN do SZL phát triển và khách hàng địa phương, ghi nhận tăng trưởng 35% trong nửa đầu năm nhưng lợi nhuận gộp âm.
- Mảng kinh doanh nước và xử lý nước thải mang lại lợi nhuận ổn định cho doanh nghiệp, đóng góp 28% doanh thu nửa đầu năm.

Khoản mục	6T2026	6T2025	Tăng trưởng (% svck)
Doanh thu thuần	296.85	266.65	11.3%
Giá vốn hàng bán	185.49	162.77	14%
Lợi nhuận gộp	111.36	103.88	7%
Biên gộp	37.51%	38.96%	
Lãi ròng từ HĐTC	-1.48	7.45	-120%
SG&A	31.05	32.23	-4%
SG&A/ Doanh thu	10.46%	12.09%	
Lãi lỗ từ hoạt động kinh doanh	78.83	79.09	0%
Lợi nhuận sau thuế	62.69	60.66	3.35%
Biên ròng (%)	21.12%	22.75%	

Nguồn: Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bán niên 2026 SZL (đã kiểm toán)

Quan điểm đầu tư

Bằng việc sử dụng phương pháp định giá SOTP, chúng tôi dự báo giá cổ phiếu SZL đạt 34,800 đồng/cổ phiếu, tăng 27.9% so với giá đóng cửa ngày 06/10/2026. Nhà đầu tư lưu ý, SZL là cổ phiếu có thanh khoản thấp với khối lượng giao dịch trung bình 10 phiên gần nhất đạt 18,540 cổ phiếu. Vì vậy, Haseco khuyến nghị **THEO DÕI** cổ phiếu SZL.

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN HẢI PHÒNG

Trụ sở chính:

Số 7 Lô 28A đường Lê Hồng Phong,
Phường Gia Viên, TP.Hải Phòng

Chi nhánh Hà Nội

Tầng 2, số 163 Bà Triệu,
Phường Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội

Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh

Số 328 Võ Văn Kiệt, Phường
Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh

I. Đánh giá kết quả kinh doanh 6T2026

Do dữ liệu SZL công bố theo quý chênh lệch so với báo cáo kiểm toán, chúng tôi sử dụng báo cáo tài chính đã kiểm toán nửa đầu năm để đưa ra đánh giá đối với tình hình kinh doanh của doanh nghiệp.

Chúng tôi nhận thấy trong 6 tháng đầu năm, SZL ghi nhận doanh thu tốt nhưng lợi nhuận chưa thực sự được cải thiện. Cụ thể:

Lũy kế 6 tháng 2026, SZL ghi nhận doanh thu thuần và LNST thuộc cổ đông công ty mẹ lần lượt đạt 296.9 tỷ đồng, +11.3% svck và 62.7 tỷ đồng, +3.4% svck.

- Doanh thu tăng 11.3% svck, chủ yếu đến từ hoạt động kinh doanh truyền thống là cho thuê nhà xưởng tại KCN Long Thành, đóng góp 42% doanh thu và tăng trưởng 12% svck, Bên cạnh đó, hoạt động xử lý nước thải và kinh doanh xăng dầu ghi nhận tăng trưởng tích cực trong nửa đầu năm, đóng góp 26% tổng doanh thu. Trong khi đó, doanh thu từ cho thuê đất và phí quản lý giảm.
- Lợi nhuận sau thuế cổ đông công ty mẹ tăng chậm hơn doanh thu, chủ yếu do doanh nghiệp gần như không ghi nhận doanh thu tài chính trong quý này, giảm 89%, từ 8.9 tỷ đồng xuống 1.0 tỷ đồng. Cụ thể, trong Q2/2025, công ty đã ghi nhận 8.3 tỷ đồng nhận cổ tức, chủ yếu từ SZB (7.6 tỷ đồng). Tuy nhiên, chi phí khác giảm đáng kể từ 4.2 tỷ đồng xuống 0.02 tỷ đồng giúp lợi nhuận công ty mẹ vẫn ghi nhận tăng trưởng dương.
- Biên lợi nhuận gộp giảm, đạt khoảng 37.5%, so với 39.0% cùng kỳ, tương đương giảm khoảng 144 điểm cơ bản. Nguyên nhân chính là một số mảng kinh doanh thua lỗ, bao gồm: kinh doanh xăng dầu, kinh doanh nhà đất. Trong khi đó, hoạt động chính là cho thuê nhà xưởng lại KCN Long Thành vẫn ghi nhận tăng trưởng lợi nhuận gộp từ mức 70% lên 73% nhờ giá cho thuê cải thiện.

Như vậy, SZL đã hoàn thành 50.1% kế hoạch doanh thu và 43.1% kế hoạch LNST năm 2026.

Lợi nhuận gộp SZL 6 tháng đầu năm 2025-2026

Lợi nhuận gộp	6T2026	6T2025	Tăng trưởng (% YoY)	Biên gộp 6T2026	Biên gộp 6T2025
Lợi nhuận gộp cho thuê nhà xưởng KCN Long Thành	90,858,596,289	77,902,813,394	17%	73%	70%
Lợi nhuận gộp cho thuê đất, phí quản lý	11,556,180,345	13,076,171,783	-12%	27%	29%
Lợi nhuận gộp kinh doanh nước	2,783,124,265	3,047,406,500	-9%	7%	8%
Lợi nhuận gộp xử lý nước thải	11,881,597,201	5,418,736,085	119%	28%	16%
Lợi nhuận gộp kinh doanh xăng dầu	-4,356,197,404	649,846,202	-770%	-12%	2%
Lợi nhuận gộp cho thuê nhà xưởng KCN Châu Đức	-1,478,159,501	2,875,630,629	-151%	-23%	48%
Lợi nhuận gộp kinh doanh nhà đất	1,126,296,636	1,110,357,022	1%	43%	44%
Lợi nhuận gộp kinh doanh trạm sạc	35,022,336	0	n/a	10%	n/a
Lợi nhuận gộp khác	-1,047,201,181	-204,186,476	413%	-1247%	-243%
Tổng	111,359,258,986	103,876,775,139	7%	37.5%	39.0%

Nguồn: Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bán niên 2026 SZL (đã kiểm toán)

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN HẢI PHÒNG

Trụ sở chính:

Số 7 Lô 28A đường Lê Hồng Phong,
Phường Gia Viên, TP. Hải Phòng

Chi nhánh Hà Nội

Tầng 2, số 163 Bà Triệu,
Phường Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội

Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh

Số 328 Võ Văn Kiệt, Phường
Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh

II. Sức khỏe tài chính và dòng tiền

1. Sức khỏe tài chính tốt

SZL có tình hình tài chính tốt với nợ vay ròng đạt 106 tỷ đồng, bằng 4.7% tổng nguồn vốn. Vốn chủ sở hữu chiếm 34% tổng nguồn vốn.

Đáng chú ý, vào cuối Q2.2026, SZL có doanh thu chưa thực hiện 781.5 tỷ, chiếm 35% tổng nguồn vốn. Đây là khoản mục đặc thù thường xuất hiện trên báo cáo tài chính của các công ty cho thuê bất động sản khu công nghiệp. Với SZL, đây chủ yếu là khoản tiền nhận trước từ việc cho thuê mặt bằng tại các khu công nghiệp hiện hữu. SZL không thuyết minh cụ thể doanh thu này đến từ các dự án nào. Dù vậy, doanh thu này sẽ được phân bổ dần trong các năm tới.

Khoản Chi phí xây dựng cơ bản dở dang 367 tỷ đồng, chiếm 16% tổng tài sản. Trong đó, doanh nghiệp chủ yếu đầu tư vào hoàn thiện các hạng mục tại CCN Long Phước – dự án đóng góp nhiều doanh thu nhất cho doanh nghiệp trong 6 tháng đầu năm, với tổng số tiền đầu tư 313 tỷ đồng vào cuối Q2.2026.

2. Dòng tiền ổn định

SZL bước vào giai đoạn có dòng tiền ổn định.

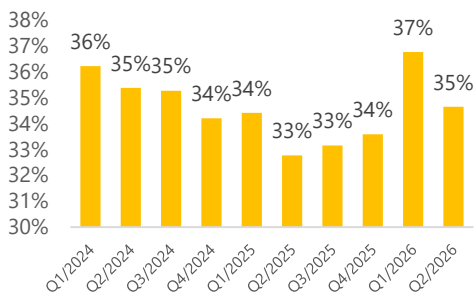
Dòng tiền từ hoạt động kinh doanh liên tục duy trì dương, chủ yếu nhờ hoạt động kinh doanh mang lại lợi nhuận, song doanh nghiệp cũng triển khai thu tiền sớm từ khách hàng. Trong nửa đầu năm, hoạt động này ghi nhận +211 tỷ đồng so với 142 tỷ đồng cùng kỳ năm trước.

Bên cạnh đó, SZL liên tục đầu tư vào các tài sản cố định – chủ yếu xây dựng các hạng mục tại các khu công nghiệp khiến dòng tiền từ hoạt động đầu tư duy trì âm trong nhiều quý. Hoạt động này ghi nhận dòng tiền -220 tỷ đồng trong nửa đầu năm 2026 so với -118 tỷ đồng cùng kỳ năm trước. Riêng tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác ghi nhận -197 tỷ trong 6T2026.

Hoạt động tài chính không ghi nhận biến động đáng kể (trừ những quý doanh nghiệp trả cổ tức cho cổ đông).

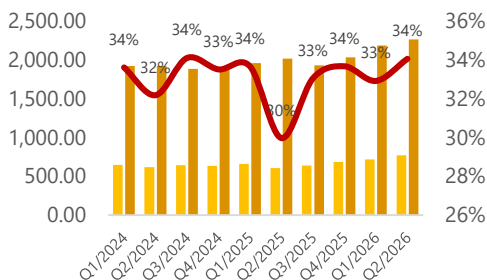
Nhìn chung, SZL là doanh nghiệp có dòng tiền ổn định từ hoạt động kinh doanh, vị trí quỹ đất và đặc thù ngành giúp SZL luôn thu tiền sớm từ khách hàng, giúp doanh nghiệp kiểm soát được chi phí lãi vay thấp so với doanh thu tạo ra.

**% Doanh thu chưa thực hiện/
Tổng nguồn vốn**



**Hệ số vốn chủ trên tổng nguồn
vốn của SZL**

Đơn vị: tỷ đồng, %



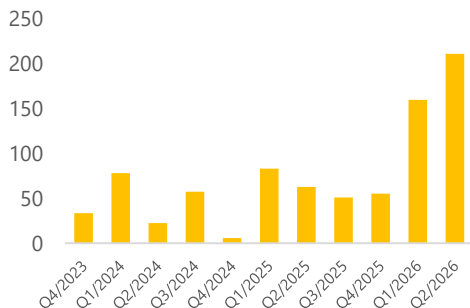
■ VỐN CHỦ SỞ HỮU

■ Tổng nguồn vốn

— Vốn chủ sở hữu/ Tổng nguồn vốn

**Lưu chuyển tiền tệ ròng từ các
hoạt động sản xuất kinh doanh**

Đơn vị: Tỷ đồng



Nguồn: SZL

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN HẢI PHÒNG

Trụ sở chính:

Số 7 Lô 28A đường Lê Hồng Phong,
Phường Gia Viên, TP. Hải Phòng

Chi nhánh Hà Nội

Tầng 2, số 163 Bà Triệu,
Phường Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội

Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh

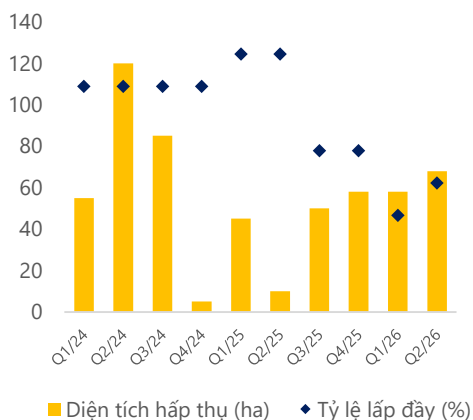
Số 328 Võ Văn Kiệt, Phường
Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh

Vị trí 3 dự án BĐS KCN của SZL

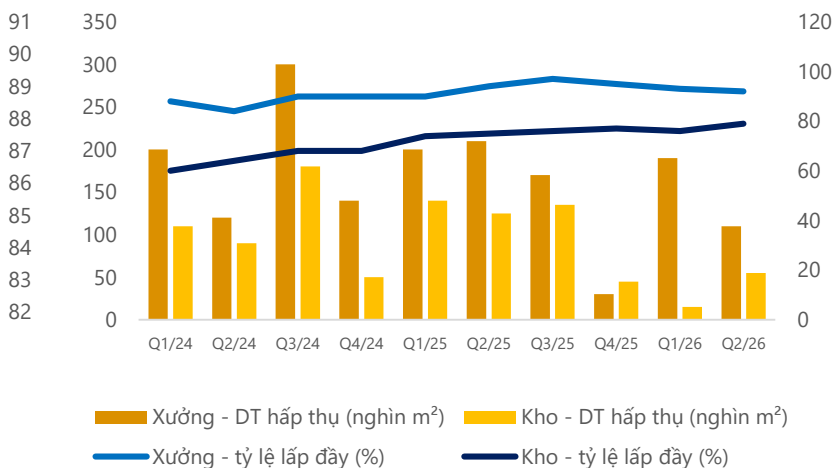


Ảnh: SZL

Đất công nghiệp, miền Nam, Thị trường cấp 1



Nhà xưởng xây sẵn và Nhà kho xây sẵn, miền Nam, Thị trường cấp 1



Ghi chú: Thị trường cấp 1 bao gồm TP.HCM, Bình Dương, Đồng Nai, Long An và BR-VT

Nguồn: CBRE

III. Đánh giá các mảng kinh doanh

1. Triển vọng chung

Hoạt động kinh doanh của SZL xoay quanh khu vực Đồng Nai – Bà Rịa Vũng Tàu, xoay quanh trục trọng tâm là cho thuê nhà xưởng (hiện tại KCN Long Thành đang mang lại nguồn thu chính).

Đây là khu vực có hoạt động cho thuê nhà xưởng – thuê đất KCN diễn ra sôi động bậc nhất tại khu vực phía Nam. Theo CBRE, nửa đầu năm 2026 ghi nhận nhu cầu thuê tăng mạnh với 124 ha đất công nghiệp, tăng 125% svck năm trước. Đặc biệt tại khu vực Bình Dương và Đồng Nai, tỷ lệ hấp thụ đạt 83%. Bên cạnh đó, hoạt động cho thuê nhà xưởng ghi nhận tỷ lệ hấp thụ 91%; nhà kho đạt 80% trong nửa đầu năm. Giá chào thuê trung bình gần như không biến động so với quý trước, dao động 5.2 USD/m²/tháng đối với nhà xưởng và 5.0 USD/m²/tháng đối với nhà kho.

3 dự án BĐS KCN của SZL tại khu vực này bao gồm: KCN Long Thành (486.91 ha), Cụm Công nghiệp Long Phước 1 (75 ha), Dự án nhà xưởng cho thuê tại KCN Châu Đức (51.62 ha). Trong đó, dự án KCN Long Thành đóng góp chính vào doanh thu và lợi nhuận của doanh nghiệp.

2. Dự án KCN Long Thành

Đây là dự án lớn nhất của SZL. Với KCN Long Thành, hoạt động cho thuê nhà xưởng diễn ra tích cực tại KCN Long Thành với 42 khách hàng đã thuê, tỷ lệ lấp đầy 93%. Chúng tôi cho rằng, hoạt động này tiếp tục mang lại dòng tiền ổn định và có thể tăng trưởng trong các quý tới khi dự án sở hữu vị trí đặc địa so với các dự án trong khu vực (theo dõi bảng trang bên). Trong khi giá thuê được duy trì.

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN HẢI PHÒNG

Trụ sở chính:

Số 7 Lô 28A đường Lê Hồng Phong, Phường Gia Viên, TP.Hải Phòng

Chi nhánh Hà Nội

Tầng 2, số 163 Bà Triệu, Phường Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội

Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh

Số 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh

3. Dự án KCN Phước Long 1

Hiện đã hoàn thành 99.95% công tác thu hồi đất, bồi thường và GPMB, đã động thổ vào ngày 26/02/2026 – dự kiến hoàn thành xây dựng hạ tầng trong 9 tháng, cho thuê từ tháng 4/2027.

4. Dự án nhà xưởng cho thuê tại KCN Châu Đức

Dự án được triển khai từ năm 2013 tại KCN Châu Đức thuộc địa bàn TP.HCM (sau giai đoạn sáp nhập). Tại dự án này, SZL xây sẵn nhà xưởng hoặc xây theo yêu cầu, sau đó cho thuê lại. Dự án có tổng diện tích thương phẩm 26 ha, đã cho thuê 5 nhà xưởng (tính đến cuối năm 2025). Công ty vẫn tiếp tục tiếp thị đến khách hàng hiện hữu, tiềm năng.

5. Dự án KCN Tân Đức

Ngày 28/11/2025, SZL đã ký hợp đồng thuê lại đất của KCN Tân Đức với Sonadezi Bình Thuận, tổng diện tích 59,922.1 m².

6. Hoạt động khác bao gồm: xăng dầu, trạm sạc

Khánh thành từ năm 2015, cửa hàng xăng dầu của SZL đã được đưa vào hoạt động với 6 trụ bơm, công suất 3,000 m³/năm, phục vụ khách hàng và người dân địa phương. Tuy nhiên hoạt động kinh doanh này kém ổn định, lợi nhuận âm trong nửa đầu năm 2026. Hoạt động trạm sạc điện được bổ sung từ ngày 15/07/2025 gắn liền với cây xăng sau khi ký hợp đồng với V-Green. Chúng tôi không vào định giá 2 mảng kinh doanh này của SZL.

7. Hoạt động kinh doanh nước sạch và xử lý nước thải

Các hoạt động cấp nước sạch và xử lý nước thải phục vụ cho KCN mà SZL đang phát triển đem lại lợi nhuận ổn định cho SZL với lợi thế đặc biệt. Trong nửa đầu năm, 2 hoạt động này đóng góp 13% lợi nhuận gộp cho doanh nghiệp.

Thông tin các dự án của SZL

Dự án	Vị trí	Diện tích (ha)	Thông tin chi tiết về quý đất & tình hình dự án
KCN Long Thành	Đồng Nai	486.91	115 khách hàng, tổng vốn 1.9 tỷ USD: - 73 khách hàng thuê đất - 42 khách hàng thuê nhà xưởng Đến 3/2026: 299.16 ha đã thuê, lấp đầy 93% Dự án gồm: 321.92 ha đất công nghiệp, 10.1 ha đất dịch vụ, 100 nhà xưởng cho thuê
Khu Công nghiệp Long Phước 1	Đồng Nai	75	Đất công nghiệp 48.32 ha, đất dịch vụ 3.88 ha
Dự án nhà xưởng cho thuê tại KCN Châu Đức	Bà Rịa - Vũng Tàu	51.62	Diện tích nhà xưởng: 26 ha Đang xây 4 nhà xưởng cho thuê
Dự án nhà xưởng cho thuê tại KCN Tân Đức	Lâm Đồng	5.9	Diện tích nhà xưởng: 3.3 ha Số nhà xưởng dự kiến: 8
Khu dân cư Tam An 1	Đồng Nai	35.72	Mở bán từ 2010, gồm 271 đất nền + 13 căn LK
Khu dân cư Trảng Bom	Đồng Nai	1.5	Đã hoàn tất bán hàng và chuyển nhượng
Khu dân cư An Bình 2	Đồng Nai	7.7	Đã hoàn tất bán hàng và chuyển nhượng
Khu dân cư Phước Lai	Đồng Nai	0.8	Đã hoàn tất bán hàng và chuyển nhượng
Khu dân cư An Hòa	Đồng Nai	4.3	Đã hoàn tất bán hàng và chuyển nhượng

Nguồn: SZL, Haseco tổng hợp

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN HẢI PHÒNG

Trụ sở chính:

Số 7 Lô 28A đường Lê Hồng Phong,
Phường Gia Viên, TP.Hải Phòng

Chi nhánh Hà Nội

Tầng 2, số 163 Bà Triệu,
Phường Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội

Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh

Số 328 Võ Văn Kiệt, Phường
Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh

Các dự án BĐS KCN của SZL sở hữu vị trí đắc địa

Khoảng cách tới các địa điểm	1. Dự án KCN Long Thành	2. Dự án KCN Phước Long 1	3. Dự án KCN Châu Đức
(1) Các thành phố	- TP. Hồ Chí Minh: 25 km - TP. Biên Hòa: 15 km - TP. Vũng Tàu: 50 km - Tiếp giáp Quốc lộ 51	- TP. Hồ Chí Minh: 37 km - Bà Rịa – Vũng Tàu cũ: 8 km	- TP. Hồ Chí Minh: 75 km - Bà Rịa – Vũng Tàu cũ: 44 km
(2) Quốc lộ / Đường cao tốc:	- Cao tốc TP.HCM - Long Thành - Dầu Giây 3 km	- Quốc lộ 51: 2.5 km - Cao tốc TP.HCM - Long Thành - Dầu Giây: 11 km - Cao tốc Bến Lức - Long Thành: 4 km	- Quốc lộ 51: 13 km - Quốc lộ 56: 06 km
(3) Cảng	- Cảng nước sâu Phú Mỹ 35 km - Cảng biển Vũng Tàu 75 km - Cảng Cái Mép - Thị Vải 45 km - Cảng Cát Lái: 25 km	- Cảng nước sâu Phú Mỹ 14 km - Cảng Cát Lái: 32 km - Cảng Cái Mép - Thị Vải 25 km	- Cảng nước Gò Dầu: 21 km - Cảng nước sâu Cái Mép: 19 km - Cảng Thị Vải 16 km
(4) Đường sắt	- Ga Biên Hòa 15 km - Ga Sóng Thần 30 km		
(5) Sân bay	- Sân bay Tân Sơn Nhất 50 km - Sân bay QT Long Thành 11 km	- Sân bay Tân Sơn Nhất : 45 km - Sân bay QT Long Thành : 14 km	- Sân bay QT Long Thành : 54 km

Nguồn: SZL, Haseco tổng hợp



CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN HẢI PHÒNG

Trụ sở chính:

Số 7 Lô 28A đường Lê Hồng Phong,
Phường Gia Viên, TP.Hải Phòng

Chi nhánh Hà Nội

Tầng 2, số 163 Bà Triệu,
Phường Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội

Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh

Số 328 Võ Văn Kiệt, Phường
Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh

IV. Tổng quan doanh nghiệp

1. Lịch sử hình thành

Sonadezi Long Thành (HOSE: SZL) được thành lập năm 2003 để đầu tư, kinh doanh hạ tầng KCN Long Thành; năm 2005 sáp nhập Sonalands.

Hoạt động chính là phát triển BĐS khu công nghiệp, nhà xưởng cho thuê và các dịch vụ phụ trợ. SZL hiện sở hữu khoảng 614 ha đất công nghiệp, gồm KCN Long Thành, CCN Long Phước và quỹ đất tại KCN Châu Đức. KCN Long Thành có quy mô khoảng 488 ha, là tài sản cốt lõi của doanh nghiệp.

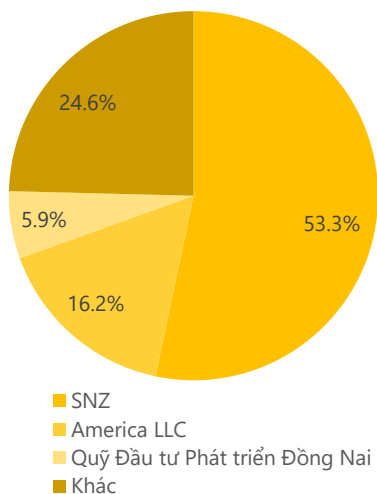
Năm 2025, doanh thu đạt 535 tỷ đồng, trong đó cơ cấu chính gồm nhà xưởng, đất KCN và dịch vụ KCN. Lợi thế cạnh tranh nằm ở vị trí Đồng Nai, gần TP.HCM, cảng và hệ thống hạ tầng Sonadezi, giúp SZL hưởng lợi từ nhu cầu thuê đất công nghiệp và nhà xưởng.

Lịch sử hình thành



Cơ cấu cổ đông SZL

Đơn vị: %



Nguồn: SZL

2. Cơ cấu cổ đông

Tổng CTCP Phát triển khu công nghiệp (UpCom: SNZ) là cổ đông lớn nhất, sở hữu 53.3% cổ phần; đây là cổ đông sáng lập và đơn vị khởi xướng dự án KCN Long Thành từ năm 2002. Đồng thời SNZ là một doanh nghiệp nhà nước với tỷ lệ sở của UBND tỉnh Đồng Nai tại công ty là 99.54%.

Chủ tịch HĐQT Phạm Anh Tuấn sở hữu trực tiếp 0.11%, đồng thời đại diện 29.75% vốn của Sonadezi tại SZL.

Ngoài ra, SZL có sự xuất hiện của cổ đông ngoại America LLC từ khoảng năm 2014-2015, sau đó liên tục tăng cổ phần và hiện đang nắm 16.2%. Cơ cấu cổ đông khá cô đặc, khi Sonadezi nắm quyền chi phối, trong khi nhà đầu tư cá nhân chỉ chiếm 17.71%.

3. Cơ cấu doanh thu

Trong 6T2026, doanh thu của SZL chủ yếu đến từ hoạt động cho thuê nhà xưởng tại KCN Long Thành, chiếm 42% tổng doanh thu công ty. Mảng kinh doanh nước và xử lý nước thải chiếm 28%, trong khi cho thuê đất và phí quản lý chiếm 14%. Mảng xăng dầu và trạm sạc đóng góp 12%.

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN HẢI PHÒNG

Trụ sở chính:

Số 7 Lô 28A đường Lê Hồng Phong,
Phường Gia Viên, TP.Hải Phòng

Chi nhánh Hà Nội

Tầng 2, số 163 Bà Triệu,
Phường Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội

Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh

Số 328 Võ Văn Kiệt, Phường
Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh

V. Quan điểm đầu tư & định giá cổ phiếu

Chúng tôi tiếp tục áp dụng phương pháp định giá tài từng phần (SOTP) để xác định giá mục tiêu trong một năm là 32,806 đồng/cổ phiếu. Theo quan điểm của chúng tôi, phương pháp SOTP là cách tiếp cận phù hợp nhất để đánh giá tiềm năng của SZL khi doanh nghiệp sở hữu mảng kinh doanh cho thuê BĐS, nước sạch và xử lý nước thải. Riêng mảng kinh doanh xăng dầu và trạm sạc không mang lại lợi nhuận đáng kể nên chúng tôi không đưa vào định giá.

Chúng tôi lưu ý SZL là cổ phiếu có thanh khoản thấp. Nhà đầu tư tham gia cổ phiếu lưu ý về tỷ trọng giải ngân.

Chúng tôi khuyến nghị **THEO DÕI** với cổ phiếu SZL, giá mục tiêu 34,800đ/cp, tương ứng với mức upside 28% so với giá đóng cửa ngày 06/10/2026.

Tóm tắt định giá cổ phiếu SZL

Dự án	Phương pháp	NPV thực tế (tỷ đồng)
KCN Long Thành	DCF	647
KCN Châu Đức	DCF	549
KCN Phước Long 1	DCF	338
KCN Tân Đức	DCF	80
Tổng BĐS		1,613
Kinh doanh nước sạch và xử lý nước thải	P/E	168
(+) Tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn		153
(-) Tổng nợ vay		259
Giá trị tài sản ròng (tỷ đồng)		1,676
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành (cp)		48,198,884
Giá mục tiêu (VND/cổ phiếu)		34,800

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN HẢI PHÒNG

Trụ sở chính:

Số 7 Lô 28A đường Lê Hồng Phong,
Phường Gia Viên, TP.Hải Phòng

Chi nhánh Hà Nội

Tầng 2, số 163 Bà Triệu,
Phường Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội

Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh

Số 328 Võ Văn Kiệt, Phường
Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh



Tuyên bố miễn trách nhiệm

Các thông tin, tuyên bố, dự báo và dự đoán trong báo cáo này, bao gồm cả các ý kiến đã thể hiện, được dựa trên các nguồn thông tin mà Haseco cho là đáng tin cậy, tuy nhiên Haseco không đảm bảo sự chính xác và đầy đủ của các thông tin này.

Báo cáo không có bất kỳ thông tin nhạy cảm về giá chưa công bố nào. Các ý kiến thể hiện trong báo cáo này được đưa ra sau khi đã được xem xét kỹ càng và cẩn thận và dựa trên thông tin tốt nhất chúng tôi được biết, và theo ý kiến cá nhân của chúng tôi là hợp lý trong các trường hợp tại thời điểm đưa ra báo cáo. Các ý kiến thể hiện trong báo cáo này có thể thay đổi bất kỳ lúc nào mà không cần thông báo.

Báo cáo này không và không nên được giải thích như một lời đề nghị hay lời kéo để đề nghị mua hay bán bất cứ chứng khoán nào. Haseco và các công ty con và/ hoặc các chuyên viên, giám đốc, nhân viên của Haseco và công ty con có thể có vị thế hoặc có thể ảnh hưởng đến giao dịch chứng khoán của các công ty được đề cập trong báo cáo này và có thể cung cấp dịch vụ hoặc tìm kiếm để cung cấp dịch vụ ngân hàng đầu tư cho các công ty đó.

Báo cáo này không được sử dụng dưới bất kỳ mục đích thương mại nào, và không được công bố công khai trên báo chí hay bất kỳ phương tiện nào khác nếu không được sự đồng ý của Haseco. Người dùng có thể trích dẫn hoặc trình chiếu báo cáo cho các mục đích phi thương mại. Haseco có thể có thỏa thuận cho phép sử dụng cho mục đích thương mại hoặc phân phối lại báo cáo với điều kiện người dùng trả phí cho Haseco.

Haseco không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ thiệt hại trực tiếp hay thiệt hại do hậu quả phát sinh từ việc sử dụng báo cáo này hay nội dung báo cáo này. Việc sử dụng bất kỳ thông tin, tuyên bố, dự báo, và dự đoán nào trong báo cáo này sẽ do người dùng tự quyết định và tự chịu rủi ro.



Công ty cổ phần Chứng khoán Hải Phòng

Người bạn tin cậy của nhà đầu tư

TRỤ SỞ CHÍNH

Số 7 Lô 28A đường Lê Hồng Phong,
Phường Gia Viên, TP.Hải Phòng
T: (0225) 3842.335
F: (0225) 3746.266
Email: dvkh@haseco.vn
Website: www.haseco.vn

CHI NHÁNH HÀ NỘI

Tầng 2, số 163 Bà Triệu,
Phường Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội
T: (024) 3574.7020
F: (024) 3574.7019

CHI NHÁNH TP. HỒ CHÍ MINH

Số 328 Võ Văn Kiệt, Phường
Cầu Ông Lãnh, TP Hồ Chí Minh
T: (028) 3920.7800
Fax: (028) 3920.7825