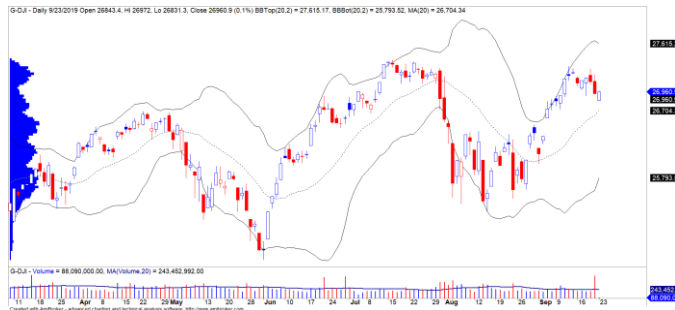


DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG THẾ GIỚI

Chỉ số PMI của Mỹ đã cải thiện tích cực sau 4 tháng liên tiếp duy trì ở mức thấp. Chỉ số Dow Jones tiếp tục bước vào giai đoạn tích lũy khi thị trường vẫn đang đón nhận nhiều thông tin vĩ mô tiêu cực từ khu vực châu Âu. Nhịp điều chỉnh vẫn còn tiếp diễn, nhưng xu hướng ngắn hạn vẫn duy trì ở mức TĂNG cho nên chúng tôi nghiêng về kịch bản chỉ số Dow Jones có thể sẽ tích lũy trong vùng giá 26,700 – 27,000 điểm.



Diễn biến giá của chỉ số Dow Jones

Mã	Ngày	Thay đổi (.000)	M/B ước tính (tỷ)	Tỷ lệ Premium
VanEck	23/09	-	-	-0.99%
DB FTSE	20/09	-	-	-0.49%
Ishares MSCI Frontier 100 ETF	23/09	-	-	-1.01%
Kim Kindex VN30	20/09	-	-	-0.32%
E1VFN30	19/09	-1,100	-17	-0.46%



We Create **Fortune**

DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG VIỆT NAM

Khối ngoại tiếp tục mua ròng nhẹ gần 23.5 tỷ trên cả ba sàn, trong đó phần lớn tập trung mua ròng cổ phiếu YEG. Nhìn chung, khối ngoại vẫn đang tỏ ra thận trọng với diễn biến ngắn hạn của thị trường, trong đó CCQ E1VFN30 tiếp tục bị khối ngoại bán ròng mặc dù vậy. Nổi bật trong nhóm mua ròng là cổ phiếu STB.

- Đò thị giá của STB cũng chịu áp lực bán gia tăng tại mức kháng cự 10.7. Đồng thời, đò thị giá của STB cũng có dấu hiệu bước vào giai đoạn tích lũy và xu hướng ngắn hạn vẫn duy trì ở mức TĂNG. Tuy nhiên, điểm tăng trưởng của STB chỉ ở mức 27 điểm cho thấy xu hướng ngắn hạn vẫn còn rất yếu.



Diễn biến giá của cổ phiếu STB

We Create Fortune

NHẬN ĐỊNH CỔ PHIẾU

SONADEZI LONG THÀNH

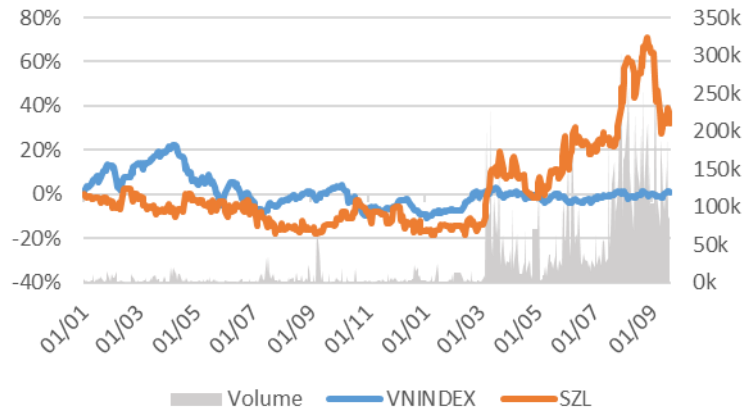
Giá đóng cửa 47,850

Sàn: HOSE - Ngành: Bất động sản

SZL công bố kết quả kinh doanh 1H1 với doanh thu đạt 198.7 tỷ đồng, giảm nhẹ -0.57% YoY và LNST đạt 47.8 tỷ đồng, giảm -12.8% YoY. Như vậy, SZL đã hoàn thành 51% kế hoạch doanh thu và 58% kế hoạch lợi nhuận.

DỮ LIỆU CỔ PHIẾU

Vốn hóa thị trường:	886	Tỷ VNĐ
SLCP lưu hành:	18,190,900	CP
Ngày niêm yết:	09/09/2008	
Sở hữu nhà nước:	57%	
Sở hữu nước ngoài:	12%	
EPS cơ bản:	5,610	VNĐ
P/E (TTM):	8.7x	
P/B (TTM):	1.5x	
ROE (%):	18%	
ROA (%):	6%	
Tỷ suất cổ tức:	0%	



PHÂN TÍCH KỸ THUẬT

Ngưỡng kháng cự ngắn hạn:	51.50
Ngưỡng hỗ trợ ngắn hạn:	45.50
Xu hướng ngắn hạn (5-10 ngày):	GIẢM
Ngưỡng kháng cự trung hạn:	61.29
Ngưỡng hỗ trợ trung hạn:	37.12
Xu hướng trung hạn (1-3 tháng):	GIẢM

	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018
Tăng trưởng DT	49%	12%	13%
Tăng trưởng LNST	125%	-13%	22%
Biên LN gộp	40%	31%	33%
Biên LN ròng	37%	28%	30%
EPS cơ bản	4,638	3,916	4,797
P/E	6.8x	8.0x	5.4x

SO SÁNH CÁC DOANH NGHIỆP CÙNG NGÀNH

Tổng số đối thủ: 24

Mã chứng khoán	Vốn hóa TT (Tỷ VNĐ)	Sàn	LNG %	D/E	P/E	P/B
SZL	886	HOSE	33.4%	29.9%	8.7x	1.5x
BCM	32,438	UPCOM	48.6%	36.0%	13.1x	2.5x
KBC	7,046	HOSE	58.5%	32.3%	8.1x	0.7x
SIP	6,992	UPCOM			32.0x	6.1x
IDC	5,406	UPCOM	17.8%	11.4%	17.9x	1.6x
TRUNG BÌNH NGÀNH			39.0%	28.6%	19.7x	2.4x

SZL – Triển vọng tăng trưởng ở mức vừa phải

- SZL công bố kết quả kinh doanh 1H1 với doanh thu đạt 198.7 tỷ đồng, giảm nhẹ -0.57% YoY và LNST đạt 47.8 tỷ đồng, giảm -12.8% YoY. Như vậy, SZL đã hoàn thành 51% kế hoạch doanh thu và 58% kế hoạch lợi nhuận.
- Công ty đặt kế hoạch doanh thu đạt 389.2 tỷ đồng (+6.6% YoY) và LNST đạt 82 tỷ đồng (-25% YoY), tỷ lệ chi trả cổ tức dự kiến ở mức 25% và chi phí xây dựng cơ bản ở mức 348 tỷ đồng. SZL sẽ tiếp tục thực hiện các dự án như Cụm Công nghiệp Long Phước 1, triển khai thi công hạ tầng khu dân cư 3 ha, hoàn thiện dự án cụm xưởng cho thuê GD 4, KCN Long Thành và thi công nhà xưởng thuộc dự án cụm xưởng cho thuê tại KCN Châu Đức.
- Hiện tại, SZL đang sở hữu một số quỹ đất như sau: (1) 50 ha đất thương phẩm tại KCN Châu Đức, (2) 10 ha đất thương phẩm tại KDC Tam An 1, (3) 3 ha đất để phát triển dự án KDC tại Long Thành, Đồng Nai, (4) 4 ha đất tại KCN Long Thành để đầu tư nhà xưởng cho thuê. Đối



We Create **Fortune**

với dự án Cụm công nghiệp Long Phước, SZL đang tiến hành đền bù và GPMB, dự án KDL Sông Đồng Nai có diện tích 175 ha hiện đang hoàn thiện pháp lý.

- Chúng tôi đánh giá triển vọng của SZL chỉ ở mức vừa phải do không có nhiều nguồn thu từ các dự án mới. Trong khi đó triển vọng dài hạn ở mức vừa phải do quỹ đất còn lại tương đối lớn và chi phí rẻ.
- Ở mức giá hiện tại, cổ phiếu đang được giao dịch tại P/E kế hoạch năm 2019 là 12.8x (tương ứng với EPS kế hoạch là 3,621 VNĐ).
- Mức Stock Rating của SZL ở mức 91 điểm cho thấy cổ phiếu này vẫn đang trong chu kỳ tăng trưởng bền vững. Tuy nhiên, trong ngắn hạn, chúng tôi vẫn đánh giá mức GIẢM xu hướng ngắn hạn và đề thị giá giảm về mức đáy gần nhất. Điểm tích cực là rủi ro ngắn hạn có dấu hiệu giảm dần cho nên các nhà đầu tư nên hạn chế bán ra ở vùng giá hiện tại và khuyến nghị theo dõi.



Diễn biến giá của cổ phiếu SZL

(*) *Mức Stock Rating là mức so sánh tương quan về mức tăng trưởng cơ bản và sức mạnh tương đối giá cổ phiếu của doanh nghiệp so với các cổ phiếu còn lại trên cả ba sàn của TTCK Việt Nam.*



We Create **Fortune**

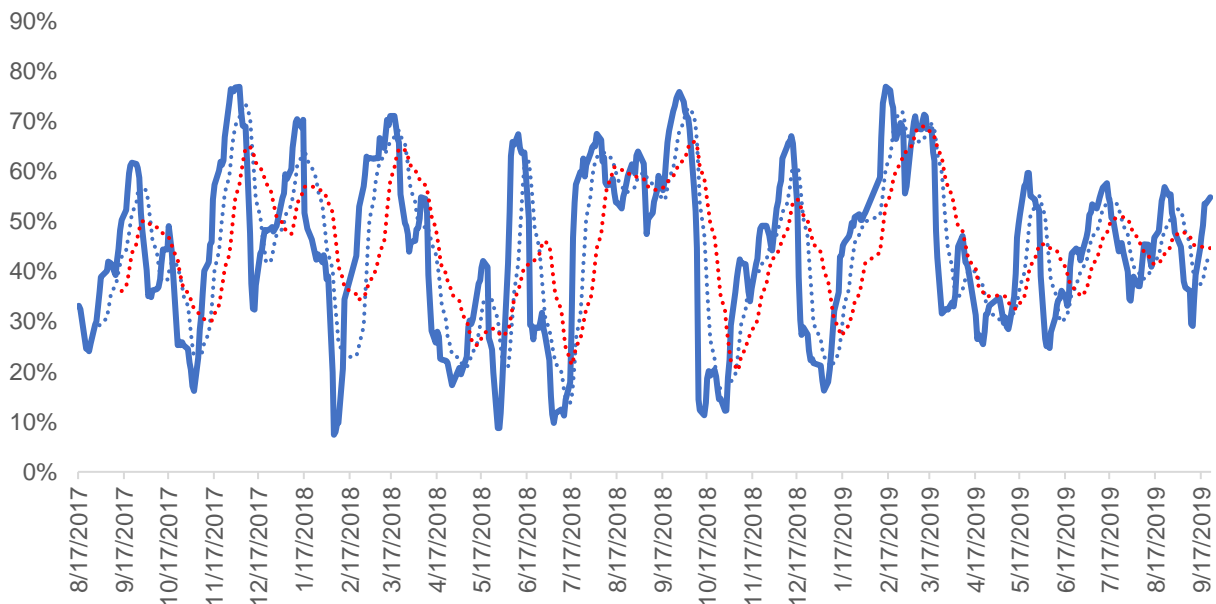
QUAN ĐIỂM THỊ TRƯỜNG NGẮN HẠN

Chúng tôi cho rằng thị trường có thể sẽ bước vào giai đoạn tích lũy quanh mức 980 (+/-5 điểm) trong phiên tới. Đồng thời, nếu áp lực điều chỉnh còn tiếp diễn trong phiên kế tiếp thì nhiều khả năng dòng tiền bắt đáy có thể sẽ gia tăng trong phiên tới. Tuy nhiên, tâm lý nhà đầu tư thận trọng trở lại và biến động thị trường đang suy yếu cho nên các nhà đầu tư nên hạn chế nên hạn chế mua đuổi ở các nhịp tăng. Ngoài ra, tỷ trọng cổ phiếu tiếp tục tăng nhẹ cho thấy cơ hội giải ngân mới tiếp tục tăng dần.

Hệ thống chỉ báo xu hướng của chúng tôi vẫn duy trì mức TĂNG xu hướng ngắn hạn trên các chỉ số chính với mức hỗ trợ ở mức 981.24 điểm của chỉ số VN-Index và 102.98 điểm của chỉ số HNX-Index. Do đó, chúng tôi khuyến nghị các nhà đầu tư ngắn hạn có thể xem xét tận dụng nhịp điều chỉnh để gia tăng tỷ trọng cổ phiếu.

Tỷ trọng khuyến nghị ngắn hạn: 55% cổ phiếu/45% tiền.

Tỷ trọng khuyến nghị trung hạn: 45% cổ phiếu/55% tiền.



Biểu đồ tỷ trọng cổ phiếu ngắn hạn

DANH MỤC CÁC CỔ PHIẾU THEO DÕI

- Cổ phiếu xuất hiện tín hiệu MUA ngắn hạn: HCD, HII.
- Cổ phiếu xuất hiện tín hiệu BÁN ngắn hạn: STK.

Bảng theo dõi xu hướng của các cổ phiếu được chúng tôi cập nhật trong báo cáo Nhận định thị trường (Báo cáo này sẽ được chúng tôi cập nhật vào mỗi buổi chiều sau giờ giao dịch).

We Create Fortune

DANH MỤC KHUYẾN NGHỊ NGẮN HẠN

CP	Giá	Xu hướng ngắn hạn	Xu hướng trung hạn	Ngày khuyến nghị MUA	Giao dịch T+	Giá mua ngắn hạn	Mức cắt lỗ ngắn hạn	%Lợi nhuận	Khuyến nghị	Đánh giá rủi ro ngắn hạn
FPT	56.50	TĂNG	TĂNG	10/6/2019	T+76	45.20	55.64	25.00%	NẮM GIỮ	Rủi ro thấp
LDG	10.10	TĂNG	TĂNG	5/8/2019	T+36	8.18	9.73	23.47%	NẮM GIỮ	Rủi ro thấp
VJC	137.60	TĂNG	TĂNG	13/8/2019	T+30	134.50	136.62	2.30%	NẮM GIỮ	Rủi ro thấp
MBB	22.05	TĂNG	TĂNG	14/8/2019	T+29	22.20	21.41	-0.68%	NẮM GIỮ	Rủi ro thấp
VCB	79.00	TĂNG	TĂNG	22/8/2019	T+23	80.00	78.85	-1.25%	NẮM GIỮ	Rủi ro thấp
LCG	9.15	TĂNG	GIẢM	5/9/2019	T+13	9.60	9.10	-4.69%	NẮM GIỮ	Rủi ro thấp
DHC	35.00	TĂNG	GIẢM	11/9/2019	T+9	33.00	33.14	6.06%	NẮM GIỮ	Rủi ro thấp
IJC	14.60	TĂNG	TĂNG	13/9/2019	T+7	15.70	14.47	-7.01%	NẮM GIỮ	Rủi ro thấp
REE	38.00	TĂNG	TĂNG	13/9/2019	T+7	37.15	36.25	2.29%	NẮM GIỮ	Rủi ro thấp
CTR	45.00	TĂNG	N/A	16/9/2019	T+6	46.50	38.58	-3.23%	NẮM GIỮ	Rủi ro thấp
MWG	124.00	TĂNG	TĂNG	16/9/2019	T+6	122.40	120.26	1.31%	NẮM GIỮ	Rủi ro thấp
TCB	22.65	TĂNG	TĂNG	16/9/2019	T+6	22.65	22.30	0.00%	NẮM GIỮ	Rủi ro thấp
BMP	51.50	TĂNG	TĂNG	17/9/2019	T+5	51.80	50.49	-0.58%	NẮM GIỮ	Rủi ro thấp
DIG	13.80	TĂNG	TĂNG	17/9/2019	T+5	14.25	13.48	-3.16%	NẮM GIỮ	Rủi ro thấp
NVL	61.60	TĂNG	GIẢM	18/9/2019	T+4	64.00	61.40	-3.75%	NẮM GIỮ	Rủi ro thấp
PNJ	83.50	TĂNG	TĂNG	20/9/2019	T+2	82.70	80.28	0.97%	NẮM GIỮ	Rủi ro thấp
VEA	54.00	TĂNG	GIẢM	20/9/2019	T+2	55.20	51.72	-2.17%	NẮM GIỮ	Rủi ro thấp
BWE	26.60	TĂNG	GIẢM	23/9/2019	T+1	26.65	25.36	-0.19%	NẮM GIỮ	Rủi ro thấp
DGW	24.75	TĂNG	GIẢM	23/9/2019	T+1	24.60	23.39	0.61%	NẮM GIỮ	Rủi ro thấp

Chú thích:

- Rủi ro cao: Khi chúng tôi đánh giá ở mức này thì nhà đầu tư nên chuyển từ vị thế NẮM GIỮ sang CHỐT LỜI 1/2 tỷ trọng đang nắm giữ
- Rủi ro tăng nhẹ: Nhà đầu tư có thể tiếp tục NẮM GIỮ và dừng mua
- Rủi ro thấp: Nhà đầu tư có thể tiếp tục NẮM GIỮ hoặc tiếp tục mua vào

DANH MỤC KHUYẾN NGHỊ TRUNG HẠN

Hiện nay, chúng tôi vẫn chưa có khuyến nghị mới.



We Create **Fortune**

CÔNG TY CHỨNG KHOÁN YUANTA VIỆT NAM

Phòng phân tích khối khách hàng cá nhân

Nguyễn Thế Minh

Giám đốc Nghiên cứu Phân tích

+84 28 3622 6868 ext 3826

minh.nguyen@yuanta.com.vn

Quách Đức Khánh

Chuyên viên phân tích cao cấp

+84 28 3622 6868 ext 3833

khanh.quach@yuanta.com.vn

Nguyễn Trịnh Ngọc Hồng

Chuyên viên phân tích

+84 28 3622 6868 ext 3832

hong.nguyen@yuanta.com.vn

Phạm Tấn Phát

Chuyên viên phân tích cao cấp

+84 28 3622 6868 ext 3880

phat.pham@yuanta.com.vn

Đặng Phi Phôn

Chuyên viên phân tích

+84 28 3622 6868 ext 3893

phon.dang@yuanta.com.vn

Phòng Môi giới khách hàng cá nhân

Nguyễn Thanh Tùng

Giám đốc Môi giới Hội Sở

+84 28 3622 6868 ext 3609

tung.nguyen@yuanta.com.vn

Chung Kim Hoa

Giám đốc Khối khách hàng người Hoa

+84 28 3622 6868 ext 3828

hoa.chung@yuanta.com.vn

Phù Vĩnh Quế

Giám đốc chi nhánh Chợ Lớn

+84 28 3622 6868 ext 3652

que.phu@yuanta.com.vn

Nguyễn Việt Quang

Giám đốc chi nhánh Hà Nội

+84 28 3622 6868 ext 3404

quang.nguyen@yuanta.com.vn

Võ Thị Thu Thủy

Giám đốc chi nhánh Bình Dương

+84 28 3622 6868 ext 3505

thuy.vo@yuanta.com.vn

Bùi Quốc Phong

Giám đốc chi nhánh Đồng Nai

+84 28 3622 6868 ext 3701

phong.bui@yuanta.com.vn

Nguyễn Đức Hoàn

**Giám đốc trung tâm kinh doanh
Nam Hà Nội**

+84 28 3622 6868 ext 3409

hoan.nguyen@yuanta.com.vn

Võ Đình Tuấn

Giám đốc Chi Nhánh Đà Nẵng

+84 28 3622 6868 ext 3301

tuan.vo@yuanta.com.vn



We Create Fortune

Appendix A: Important Disclosures

Analyst Certification

Each research analyst primarily responsible for the content of this research report, in whole or in part, certifies that with respect to each security or issuer that the analyst covered in this report: (1) all of the views expressed accurately reflect his or her personal views about those securities or issuers; and (2) no part of his or her compensation was, is, or will be, directly or indirectly, related to the specific recommendations or views expressed by that research analyst in the research report.

Ratings Definitions

BUY: We have a positive outlook on the stock based on our expected absolute or relative return over the investment period. Our thesis is based on our analysis of the company's outlook, financial performance, catalysts, valuation and risk profile. We recommend investors add to their position.

HOLD-Outperform: In our view, the stock's fundamentals are relatively more attractive than peers at the current price. Our thesis is based on our analysis of the company's outlook, financial performance, catalysts, valuation and risk profile.

HOLD-Underperform: In our view, the stock's fundamentals are relatively less attractive than peers at the current price. Our thesis is based on our analysis of the company's outlook, financial performance, catalysts, valuation and risk profile.

SELL: We have a negative outlook on the stock based on our expected absolute or relative return over the investment period. Our thesis is based on our analysis of the company's outlook, financial performance, catalysts, valuation and risk profile. We recommend investors reduce their position.

Under Review: We actively follow the company, although our estimates, rating and target price are under review.

Restricted: The rating and target price have been suspended temporarily to comply with applicable regulations and/or Yuanta policies.

Note: Yuanta research coverage with a Target Price is based on an investment period of 12 months. Greater China Discovery Series coverage does not have a formal 12-month Target Price and the recommendation is based on an investment period specified by the analyst in the report.

Global Disclaimer

© 2018 Yuanta. All rights reserved. The information in this report has been compiled from sources we believe to be reliable, but we do not hold ourselves responsible for its completeness or accuracy. It is not an offer to sell or solicitation of an offer to buy any securities. All opinions and estimates included in this report constitute our judgment as of this date and are subject to change without notice.

This report provides general information only. Neither the information nor any opinion expressed herein constitutes an offer or invitation to make an offer to buy or sell securities or other investments. This material is prepared for general circulation to clients and is not intended to provide tailored investment advice and does not take into account the individual financial situation and objectives of any specific person who may receive this report. Investors should seek financial advice regarding the appropriateness of investing in any securities, investments or investment strategies discussed or recommended in this report. The information contained in this report has been compiled from sources believed to be reliable but no representation or warranty, express or implied, is made as to its accuracy, completeness or correctness. This report is not (and should not be construed as) a solicitation to act as securities broker or dealer in any jurisdiction by any person or company that is not legally permitted to carry on such business in that jurisdiction.

Yuanta research is distributed in the United States only to Major U.S. Institutional Investors (as defined in Rule 15a-6 under the Securities Exchange Act of 1934, as amended and SEC staff interpretations thereof). All transactions by a US person in the securities mentioned in this report must be affected through a registered broker-dealer under Section 15 of the Securities Exchange Act of 1934, as amended. Yuanta research is distributed in Taiwan by Yuanta Securities Investment Consulting. Yuanta research is distributed in Hong Kong by Yuanta Securities (Hong Kong) Co. Limited, which is licensed in Hong Kong by the Securities and Futures Commission for regulated activities, including Type 4 regulated activity (advising on securities). In Hong Kong, this research report may not be redistributed, retransmitted or disclosed, in whole or in part or and any form or manner, without the express written