

BÁO CÁO NGẮN

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG (SIP)

KHỐI KHÁCH HÀNG CÁ NHÂN

Khuyến nghị

MUA



SAI GÒN VRG
Your trusted partner always

Analyst

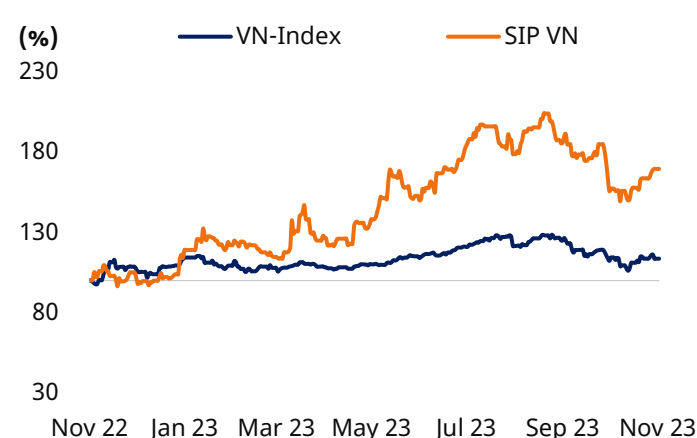
Email: phuong.pb@miraeasset.com.vn +84 28 3910 222

Giá đóng cửa (17/11/2023)	57.700
Giá mục tiêu (12 tháng)	89.000
Lợi nhuận kỳ vọng (%)	54,2
Lãi ròng (23F, tỷ đồng)	1.011
Tăng trưởng EPS (23F, %)	3
P/E (23F, x)	9,5

Vốn hoá (tỷ đồng)	10.490
SLCP đang lưu hành (triệu cp)	182
Tỷ lệ CP tự do chuyển nhượng (%)	58,1
Tỷ lệ sở hữu của NĐTNN (%)	0,3
Beta (12M)	1,0
Giá thấp nhất 52 tuần (VND)	29.750
Giá cao nhất 52 tuần (VND)	71.900
(%)	1 M 6M 12M
Tuyệt đối	7,9 18,2 69,5
Tương đối	8,5 14,9 55,9

Cập nhật kết quả 9 tháng

- Cập nhật 9T/2023, lợi nhuận tiếp tục duy trì xu hướng ổn định.** Quý 3/2023 với doanh thu đạt 1,7 nghìn tỷ đồng, tăng 13% so cùng kỳ (svck) và nhích nhẹ 3% so quý trước, lãi ròng cũng chỉ tăng 1% svck và giảm 25% so quý trước về mức 194 tỷ đồng. Lũy kế 9T/2023 công ty ghi nhận doanh thu thuần đạt 4.762 tỷ đồng, tăng 3,6% so với cùng kỳ (svck) trong khi lãi ròng giảm 9% về còn 617 tỷ đồng. Tuy nhiên, dòng tiền từ việc cho thuê đất khu công nghiệp (KCN) 9 tháng đầu năm 2023 vẫn ổn định, tăng 71% so cùng kỳ khi đạt 527 tỷ đồng. SIP đã hoàn tất hợp đồng cho thuê 20 ha tại KCN Phước Đông trong 9 tháng đầu năm 2023.
- SIP lọt vào danh mục MSCI Frontier Market Index.** MSCI vừa công bố chính thức thêm 14 cổ phiếu vào rổ danh mục MSCI Frontier Market Index, trong đó có đến 6 cổ phiếu Việt Nam gồm: CEO, EVF, KOS, SIP, VPB và CTR. Các thay đổi sẽ có hiệu lực từ ngày 1/12. Hiện có rất nhiều quỹ lớn, quy mô hàng trăm triệu USD đang phân bổ vào các thị trường cận biên (bao gồm Việt Nam) dựa trên rổ MSCI Frontier Markets Index, trong đó đáng chú ý là quỹ iShares Frontier and Select EM ETF (Ishare) hiện có quy mô hơn 600 triệu USD. Tuy nhiên do danh mục Ishare hiện nay có khoảng 165 mã cổ phiếu nên tỷ trọng phân bổ cho SIP (nếu được chọn) cũng sẽ rất thấp.
- Hợp tác đầu tư logistic tại KCN Lộc An.** Trong quý 2 công ty thực hiện góp vốn đầu tư hợp tác kinh Doanh với giá trị 800 tỷ đồng, khoản đầu tư này được Chủ tịch HĐQT – Ông Trần Mạnh Hùng chia sẻ là khoản góp vốn để đầu tư xây dựng nhà xưởng cho thuê và trung tâm logistic tại KCN Lộc An – Bình Sơn, đón đầu nhu cầu lưu trữ và vận chuyên hàng hóa khi cảng hàng không Long Thành đi vào hoạt động. Lãnh đạo công ty đánh giá đây là một dự án rất tiềm năng đối với công ty trong tương lai.
- Quỹ đất còn lại của SIP hiện đang có giá thuê rất tốt.** Cập nhật về tình hình quỹ đất hiện nay của SIP như sau:
 - KCN Phước Đông – Bời Lời được chia thành hai khu A và B. Trong đó, khu A có tổng diện tích hơn 1,014 ha, diện tích cho thuê còn lại là 43.3 ha với giá thuê 80 - 100 USD/m2/chu kỳ thuê. Còn khu B có tổng diện tích 1,175 ha, diện tích cho thuê còn lại 756.3 ha với giá thuê 80 - 100 USD/m2/chu kỳ thuê.
 - KCN Đông Nam có tổng diện tích gần 286.8 ha với tỷ lệ lấp đầy hiện tại là 88%, diện tích cho thuê còn lại 24.8 ha, giá thuê khoảng 260 USD/m2/chu kỳ thuê.
 - KCN Lê Minh Xuân 3 có tổng diện tích gần 231.3 ha với tỷ lệ lấp đầy hiện tại 32.03%, diện tích cho thuê còn lại 105.44ha, giá thuê khoảng 290 USD/m2/chu kỳ thuê.
 - KCN Lộc An – Bình Sơn, có vị trí nằm gần sân bay Long Thành. Tổng diện tích KCN này là 497.77 ha, tỷ lệ lấp đầy hiện tại 63.6%, diện tích cho thuê còn lại 131.25 ha với giá cho thuê 210 - 230 USD/m2/chu kỳ thuê.
- Chúng tôi điều chỉnh mức giá mục tiêu về 89.000 đ/cp sau khi SIP phát hành tăng vốn tỷ lệ 1:1 vào tháng 09/2023..



(Tỷ đồng)	FY 2018	FY 2019	FY 2020	FY 2021	FY 2022	FY 2023(F)
Doanh thu	3.239	4.340	5.083	5.578	6.035	6.753
LNHĐKD	261	502	662	674	794	1.163
Tỷ lệ LNHĐKD (%)	8,1	11,6	13,0	12,1	13,2	11,21
Lãi ròng	219	595	1.026	835	977	1.011
EPS (VND)	1.937	6.516	11.232	8.992	10.530	6.049
ROE (%)	—	42,5	51,7	31,5	31,4	22,80
P/E (x)	—	11,1	13,5	15,6	6,5	9,5
P/B (x)	—	4,0	6,0	4,4	1,9	3,2
Cổ tức/thị giá (%)	NA	1,0	1,0	1,9	5,6	3,8

Nguồn: Bloomberg, Fiiipro, Fdata, Mirae Asset

CTCP Đầu tư Sài Gòn VRG - 1D - HOSE O57.40 H58.30 L57.40 C58.05 +1.10 (+1.93%)
 Khối lượng SMA 9 63.5K
 BB 20 2 53.84 57.89 49.79
 MA 10 close 0 SMA 9 55.16



Chỉ tiêu	Điểm số kỹ thuật (Mirae Asset)	+5 điểm (KHẢ QUAN)
Giá đóng cửa (17/11/2023)	57.700 Xu hướng ngắn hạn	Tăng
Kháng cự (ngắn hạn)	59.000 Xu hướng trung hạn	Đi ngang
Hỗ trợ (ngắn hạn)	55.500 Xu hướng dài hạn	Đi ngang
Điểm cắt lỗ ngắn hạn	54.000	

GÓC NHÌN KỸ THUẬT

- SIP đang trong xu hướng tăng ngắn hạn tuy nhiên cổ phiếu hiện đang trong vùng kháng cự mạnh.
- NĐT cân nhắc chờ vùng mua 55.000 – 55.500 đ/cp và cắt lỗ nếu giá đóng cửa thủng mốc 54.000 đ/cp

- Báo cáo này được công bố bởi Công ty Cổ phần Chứng khoán Mirae Asset (Việt Nam) (MAS), công ty chứng khoán được phép thực hiện môi giới chứng khoán tại nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam và là thành viên của Sở giao dịch chứng khoán Việt Nam. Thông tin và ý kiến trong báo cáo này đã được tổng hợp một cách thiện chí và từ các nguồn được cho là đáng tin cậy, nhưng những thông tin đó chưa được xác minh một cách độc lập và MAS không cam đoan, đại diện hoặc bảo đảm, rõ ràng hay ngụ ý, về tính công bằng, chính xác, đầy đủ hoặc tính đúng đắn của thông tin và ý kiến trong báo cáo này hoặc của bất kỳ bản dịch nào từ tiếng Anh sang tiếng Việt. Trong trường hợp bản dịch tiếng Anh của báo cáo được chuẩn bị bằng tiếng Việt, bản gốc của báo cáo bằng tiếng Việt có thể đã được cung cấp cho nhà đầu tư trước khi thực hiện báo cáo này.
- Đối tượng dự kiến của báo cáo này là các nhà đầu tư tổ chức chuyên nghiệp, có kiến thức cơ bản về môi trường kinh doanh địa phương, các thông lệ chung, luật và nguyên tắc kế toán và không có đối tượng nào nhận hoặc sử dụng báo cáo này vi phạm bất kỳ luật và quy định nào hoặc quy định của MAS và các bên liên kết, chi nhánh đối với các yêu cầu đăng ký hoặc cấp phép ở bất kỳ khu vực tài phán nào sẽ nhận được hoặc sử dụng bất kỳ thông tin nào từ đây.
- Báo cáo này chỉ dành cho mục đích thông tin chung, không phải và sẽ không được hiểu là một lời đề nghị hoặc một lời mời chào để thực hiện bất cứ giao dịch chứng khoán hoặc công cụ tài chính nào khác. Báo cáo này không phải là lời khuyên đầu tư cho bất kỳ đối tượng nào và đối tượng đó sẽ không được coi là khách hàng của MAS khi nhận được báo cáo này. Báo cáo này không tính đến các mục tiêu đầu tư, tình hình tài chính hoặc nhu cầu cụ thể của các khách hàng cá nhân. Không được dựa vào báo cáo này để thực hiện quyết định độc lập. Thông tin và ý kiến có trong báo cáo này có giá trị kể từ ngày công bố và có thể thay đổi mà không cần thông báo trước. Giá và giá trị của các khoản đầu tư được đề cập trong báo cáo này và thu nhập từ các khoản đầu tư đó có thể giảm giá hoặc tăng giá, và các nhà đầu tư có thể phải chịu thua lỗ cho các khoản đầu tư. Hiệu suất trong quá khứ không phải là hướng dẫn cho hiệu suất trong tương lai. Lợi nhuận trong tương lai không được đảm bảo và có thể xảy ra mất vốn ban đầu. MAS, các chi nhánh và giám đốc, cán bộ nhân viên và đại diện của họ không chịu bất kỳ trách nhiệm pháp lý nào đối với bất kỳ tổn thất nào phát sinh từ việc sử dụng báo cáo này.
- MAS có thể đã đưa ra các báo cáo khác không nhất quán và đưa ra kết luận khác với các ý kiến được trình bày trong báo cáo này. Các báo cáo có thể phản ánh các giả định, quan điểm và phương pháp phân tích khác nhau của các nhà phân tích. MAS có thể đưa ra các quyết định đầu tư không phù hợp với các ý kiến và quan điểm được trình bày trong báo cáo nghiên cứu này. MAS, các chi nhánh và giám đốc, cán bộ, nhân viên và đại diện có thể mua hoặc bán bất kỳ chứng khoán vào bất kỳ lúc nào và có thể thực hiện mua hoặc bán, hoặc đề nghị mua hoặc bán bất kỳ chứng khoán nào như vậy hoặc các công cụ tài chính khác tùy từng thời điểm trên thị trường hoặc theo cách khác, trong từng trường hợp, với tư cách là bên tự doanh hoặc môi giới. MAS và các chi nhánh có thể đã có, hoặc có thể tham gia vào các mối quan hệ kinh doanh với các công ty để cung cấp các dịch vụ ngân hàng đầu tư, tạo lập thị trường hoặc các dịch vụ tài chính khác được cho phép theo luật và quy định hiện hành.
- Không một phần nào của báo cáo này có thể được sao chép hoặc soạn thảo lại theo bất kỳ cách thức hoặc hình thức nào hoặc được phân phối lại hoặc xuất bản, toàn bộ hoặc một phần, mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của MAS.