



AGRISECO SNAPSHOT

Ngày 21 tháng 06 năm 2023

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

MUA

Nhiều câu chuyện tăng trưởng nửa cuối năm 2023

Giá mục tiêu: 130.000 đồng
Upside: 22%

Kết quả kinh doanh
(tỷ đồng)

Q1/2023

%oyoy

KH2023

%hoàn thành kế hoạch

Giá hiện tại (21/06/2023) 106.900đ/cp

Khoảng giá 52w 50.113 – 139.095

P/B 2,8x

Giá trị sổ sách 37.790 đ

Doanh thu thuần 1.394 -6% 5.313 26%

Lợi nhuận sau thuế 179 -24% 755 24%

SIP là công ty hoạt động trong lĩnh vực cung cấp dịch vụ hạ tầng KCN và kinh doanh cho thuê KCN với quỹ đất lớn hơn 3.300ha tại TP.HCM và Tây Ninh và diện tích thương phẩm đang cho thuê gần 1.000ha. SIP được đánh giá là cổ phiếu tiềm năng trong dài hạn, do đó Agriseco Research khuyến nghị **MUA** cổ phiếu với các luận điểm đầu tư sau:

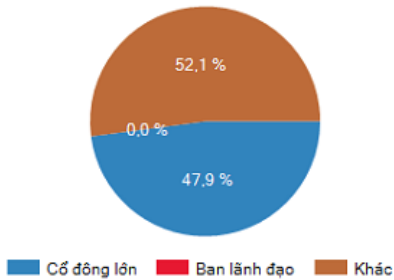
Thông tin cơ bản

Ngành nghề	Khu công nghiệp
Vốn hóa	9.121 tỷ đ
Vốn điều lệ	945 tỷ đ
Thanh khoản TB	61,7 nghìn cp
Cổ tức tiền mặt	4.500 đ/cp
Tổng tài sản Q1/2023	19.760 tỷ đ
Vốn CSH Q1/2023	3.884 tỷ đ

❖ **Triển vọng kinh doanh 2023 đến từ các dự án KCN hiện hữu:** SIP dự kiến cho thuê 23ha KCN Phước Đông 3, KCN Đông Nam, và nhà xưởng tại các KCN trên. Đồng thời, SIP có doanh thu chưa thực hiện đứng đầu nhóm khu công nghiệp với hơn 15.000 tỷ đồng từ các dự án KCN Đông Nam, KCN Phước Đông (1&2), KCN Lê Minh Xuân 3 và KCN Lộc An Bình Sơn. Các dự án KCN dự kiến sẽ là các nguồn thu chính trong 3-5 năm tới, giúp doanh thu tăng trưởng bền vững. Các dự án đều đang được vận hành triển khai cho thuê với pháp lý đầy đủ.

Cơ cấu cổ đông

Cơ cấu sở hữu



❖ **Nguồn thu từ thoái vốn đóng góp vào mức tăng lợi nhuận:** Công ty con VRG của SIP đã hoàn tất việc thoái vốn CTCP Xây dựng và Phát triển Thế hệ mới từ công ty con thành công ty liên kết. Nguồn thu hơn từ chuyển nhượng Thế hệ mới sẽ đóng góp vào một phần vào lợi nhuận trong năm và triển khai dự án KCN Phước Đông GD 3.

❖ **Các thông tin tích cực từ ĐHĐCĐ 2023:** Năm 2023, SIP dự kiến tăng vốn điều lệ lên gấp đôi thông qua chi trả cổ tức bằng cổ phiếu 100% (45% cổ phiếu và 55% bằng thưởng cổ phiếu). SIP cũng nâng tỷ lệ trả cổ tức tiền mặt năm 2022 lên 45%. Bên cạnh đó, SIP cũng kỳ vọng hồ sơ chuyển sàn từ Upcom lên HSX được chấp thuận. Điều này sẽ giúp cổ phiếu được minh bạch, thanh khoản được cải thiện và tiếp cận đến nhiều nhà đầu tư hơn với một cổ phiếu tiềm năng.

Diễn biến giá

1 Năm; Giá và Khối lượng



❖ **Tiềm năng trong dài hạn:** Agriseco Research đánh giá SIP sẽ có tiềm năng tăng trưởng trong dài hạn khi sở hữu quỹ đất thương phẩm lớn nhất khu vực TP. HCM và Tây Ninh. SIP đang phát triển KCN Phước Đông giai đoạn 3 với quy mô gần 650ha dự kiến sẽ là quỹ đất gối đầu giúp SIP phát triển trong 5-10 năm tới. SIP cũng đang trong quá trình chuẩn bị các thủ tục để tham gia vào 2 KCN Phạm Văn Hai I và II tổng quy mô 668ha tại TP. Hồ Chí Minh. Đây cũng là hai dự án vừa được Chính phủ bổ sung vào quy hoạch thành phố. Quỹ đất của SIP sẽ được gia tăng mạnh nếu được giao thực hiện 2 KCN kể trên.

KHUYẾN NGHỊ

SIP có kết quả kinh doanh tăng trưởng bền vững với doanh thu và lợi nhuận lần lượt tăng trưởng kép 30% và 43% trong vòng 7 năm qua. Với tiềm năng từ quỹ đất thương phẩm KCN lớn ở TP. HCM, Tây Ninh cùng với nguồn thu ổn định từ mảng kinh doanh hạ tầng điện, nước, chúng tôi đánh giá SIP là một cổ phiếu tiềm năng để đầu tư. Cổ phiếu hiện đang được định giá ở mức hấp dẫn với P/B ở mức ~ 2,8x lần, thấp hơn so với bình quân 5 năm trong quá khứ. Đồng thời, SIP trả cổ tức tiền mặt đều đặn 30 - 45%. Do đó, chúng tôi khuyến nghị **MUA** cổ phiếu SIP với nâng giá mục tiêu trong vòng 1 năm tới **130.000 đ/cp** (upside 22% so với giá hiện tại). Tuy nhiên cũng cần lưu ý rủi ro (1) Tiến độ chuyển sang HOSE chậm (2) Tiến độ cho thuê đất chậm.

Biến động cổ phiếu so với UpcomIndex





AGRISECO SNAPSHOT

Ngày 21 tháng 06 năm 2023

PHÂN TÍCH KỸ THUẬT

SIP đã vượt ra được mẫu hình tam giác với thanh khoản lớn hơn trung bình 20 phiên. Đây là mẫu hình quen thuộc đối với cổ phiếu này đã từng xuất hiện nhiều lần trong quá khứ của đồ thị ngày. Nhà đầu tư có thể giải ngân quanh vùng giá hiện tại 105 – 106, giá mục tiêu 130.



Giao dịch khối ngoại

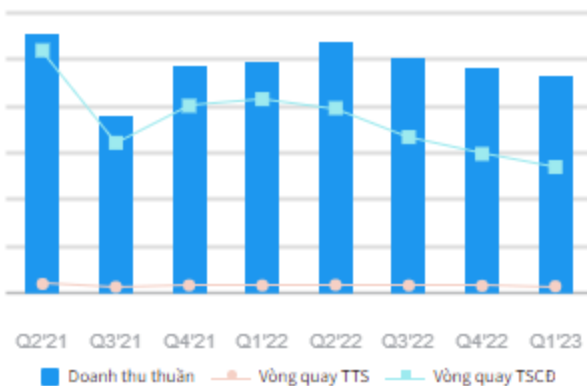


Lịch sử định giá

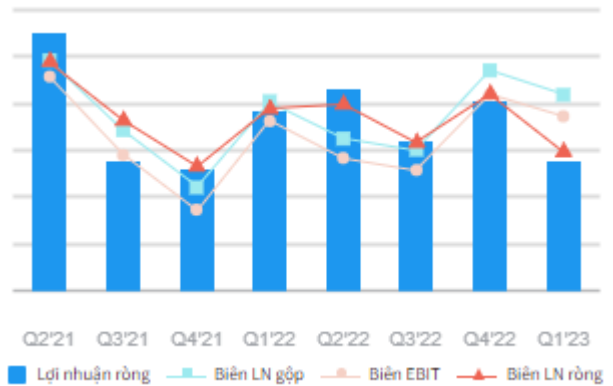


SỐ LIỆU ĐÁNG CHÚ Ý

Doanh thu theo từng quý



Lợi nhuận theo từng quý





AGRISECO SNAPSHOT

Ngày 21 tháng 06 năm 2023

THÔNG TIN LIÊN HỆ

Trụ sở chính 0246.2762.666

Tầng 5 tòa nhà Artex, 172 Ngọc Khánh, P. Giảng Võ, Q. Ba Đình, Hà Nội.

22 Cơ sở phát triển Dịch vụ tại chi nhánh Agribank khu vực Hà Nội

Miền Bắc 0243.8687.217

Chi nhánh miền Bắc Tầng 3, Tower 1, Times City, 458 Minh Khai, P. Vĩnh Tuy, Q. Hai Bà Trưng, HN

80 Cơ sở phát triển Dịch vụ đặt tại chi nhánh Ngân hàng Agribank

Bắc Ninh	Tuyên Quang	Nghệ An	Bắc Giang II	Nam Sách	Ngô Quyền
Thái Bình	Thái Nguyên	Lào Cai	Bắc Nam Định	Kinh Môn	Cẩm Giang
Hòa Bình	Hải Phòng	Hà Nam	Vĩnh Phúc II	Thanh Miện	Phù Ninh
Hà Giang	Hải Dương	Bắc Hải Phòng	Bình Giang	Tứ Kỳ	Đoan Hùng
Sơn La	Quảng Ninh	Nam Nghệ An	Vĩnh Phúc	Gia Lộc	Hạ Hòa
Bắc Giang	Nam Định	Tây Quảng Ninh	Phú Thọ II	Ninh Giang	Kim Thành
Lạng Sơn	Thanh Hóa	TP Hải Dương	Hà Nam II	Thành Đông	Dương Kinh
Đồ Sơn	Trần Phú	Phương Lâm	Hải An	Mạo Khê	Mai Châu
Thanh Ba	Thanh Hà	Sông Đà	Hưng Yên	Thuận Thành	Thị Xã Phú Thọ II
Uông Bí	Kiến Thụy	Gia Bình	TP. Bắc Ninh	Nam Ninh Bình	Sông Cầu
Lương Sơn	Kim Bôi	Yên Phong	Lương Tài	Định Hóa	Đồng Hỷ
Lạc Sơn	Cao Phong	Bắc Yên Bái	Quê Võ	Đại Từ	Lào Cai II
Tân Lạc	Nam Thanh Hoá		Phú Lương	Võ Nhai	Bắc Kạn
				Tây Nghệ An	Lạc Thủy

Miền Trung 0236.367.1666

Chi nhánh miền Trung Tòa nhà Agribank, số 228 đường 2/9, P. Hòa Cường Bắc, Q.Hải Châu, TP Đà Nẵng.

23 Cơ sở phát triển Dịch vụ đặt tại chi nhánh Ngân hàng Agribank

Hà Tĩnh	Bình Định	Lâm Đồng	Nam Đà Nẵng	Quảng Bình
Đắk Lắk	Phú Yên	Ninh Thuận	Bắc Đắk Lắk	Bắc Quảng Bình
Quảng Nam	Khánh Hòa	Đắk Nông	Đông Gia Lai	Lâm Đồng 2
Quảng Trị	Gia Lai	Quảng Ngãi	Bình Thuận	
Huế	Kon Tum	Đà Nẵng	Hà Tĩnh II	

Miền Nam 0283.914.2111

Chi nhánh miền Nam 179A Nguyễn Công Trứ (2A Phó Đức Chính), Quận 1, TP. Hồ Chí Minh.

PGD Nguyễn Văn Trỗi Số 207 Nguyễn Văn Trỗi, Quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh

69 cơ sở phát triển dịch vụ đặt tại chi nhánh Ngân Hàng Agribank

Bạc Liêu	Bến Tre	Tân Phú	Bắc Đồng Nai	An Phú	Sài Gòn
Đồng Nai	An Giang	Phan Đình Phùng	Đông Long An	Thủ Đức 2	Chi nhánh 4
Bà Rịa – Vũng Tàu	Sóc Trăng	Thành Đô	TT Sài Gòn	Sóng Thần	Chi nhánh 7
Tây Ninh	Cần Thơ	Vũng Tàu	Chi nhánh 3	Thủ Đức	Phú Nhuận
Đồng Tháp	Bình Dương	Lý Thường Kiệt	Tân Bình	Bình Phước	Bình Thạnh
Vĩnh Long	KCN Tân Tạo	Nam Đồng Nai	Chi nhánh 11	Củ Chi	Nhà Bè
Tiền Giang	Xuyên Á	Miền Đông	CN Trường Sơn	Chi nhánh 10	Gò Công Tiền Giang
Trà Vinh	Phú Quốc	Chợ Lớn	Tây Sài Gòn	Hóc Môn	Chi nhánh 5
Long An	Bắc Sài Gòn	Chi nhánh 9	Bình Tân	Bắc TP. HCM	Cần Thơ II
Hậu Giang	Bình Triệu	Đông TP.HCM	TP. HCM	Kiên Giang II	Chi nhánh 8
Tây Bình Phước	Cà Mau	Gia Định	Chi nhánh 1	Kiên Giang	Bến Cát Bình Dương
Nam Sài Gòn		Đông Sài Gòn	Nam Hồ Chí Minh		

KHUYẾN CÁO

Bản tin này (gồm các thông tin, ý kiến, nhận định và khuyến nghị nêu trong bản tin) được thực hiện/gửi với mong muốn cung cấp cho nhà đầu tư thêm các thông tin liên quan đến thị trường chứng khoán. Thông tin nêu trong bản tin được thu thập từ các nguồn đáng tin cậy, tuy nhiên, chúng tôi không đảm bảo các thông tin nêu trong bản tin này là hoàn toàn chính xác và đầy đủ. Bản tin này được thực hiện/gửi bởi chuyên viên và không đại diện/nhân danh Agriseco. Agriseco không chịu trách nhiệm về bất cứ kết quả nào phát sinh từ việc sử dụng nội dung của báo cáo dưới mọi hình thức.

