

KHỐI KHÁCH HÀNG CÁ NHÂN

Khuyến nghị

Tăng tỷ trọng



SAI GON VRG
Your trusted partner always

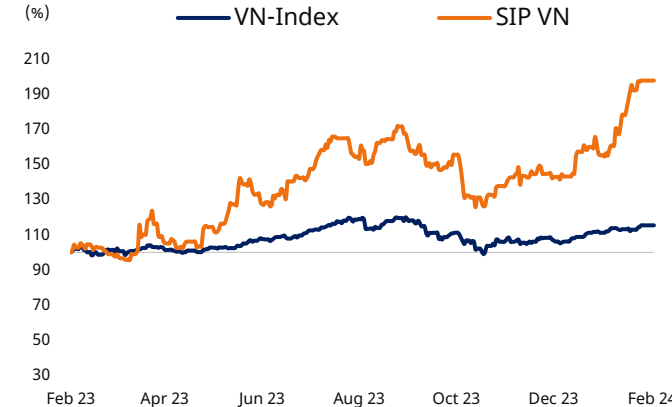
Analyst

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

Giá đóng cửa (07/02/2024)	80.000
Giá mục tiêu (6 tháng)	89.000
Lợi nhuận kỳ vọng	11,3
Lãi ròng (24F, tỷ đồng)	1.003
Tăng trưởng EPS (23F, %)	17
P/E (24F, x)	14,5
Vốn hoá (tỷ đồng)	14.545
SLCP đang lưu hành (triệu cp)	182
Tỷ lệ CP tự do chuyển nhượng (%)	58,1
Tỷ lệ sở hữu của NĐTNN (%)	0,4
Beta (12M)	1,1
Giá thấp nhất 52 tuần (VND)	38.000
Giá cao nhất 52 tuần (VND)	80.600
(%)	1 M 6M 12M
Tương đối	28,0 31,5 97,8
Tuyệt đối	24,2 29,7 82,4

Cổ phiếu đang được thị trường quan tâm hơn

- **Sau khi chuyển niêm yết sang HSX, cổ phiếu SIP đã được NĐT quan tâm nhiều hơn.** Chính thức giao dịch trên HSX từ 08/08/2023, thanh khoản của SIP đã ghi nhận những chuyển biến đáng kể so với giai đoạn “ẩn mình” tại Upcom. Cụ thể thanh khoản trung bình 3 tháng gần nhất thanh khoản bình quân đã đạt 195.000 đơn vị, tương ứng giá trị giao dịch bình quân 12,8 tỷ đồng, tăng 2 lần so với mức trung bình gần 6,5 tỷ đồng trong giai đoạn từ 01/01 - 31/07/2023 khi SIP giao dịch tại sàn upcom. Từ ngày 08/02/2024, cổ phiếu SIP sẽ đủ 06 tháng niêm yết trên HSX và có thể được HOSE cho vào danh sách các cổ phiếu được giao dịch ký quỹ, đây có thể sẽ giúp thanh khoản của SIP cải thiện hơn nữa.
- **Cập nhật quỹ đất:**
 - **Quỹ đất hiện hữu:** Diện tích có thể cho thuê lớn lên tới 1.087ha với (1) KCN Phước Đông GD 2 (hơn 787ha trong đó sẵn sàng cho thuê 290ha); (2) KCN Lê Minh Xuân 3 (105,4 ha); (3) KCN Đông Nam (hơn 49,9ha), Lộc An - Bình Sơn (144,42ha).
 - **Về quỹ đất tiềm năng trong tương lai:** 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. Công ty cũng đang trong quá trình chuẩn bị các thủ tục để tham gia vào 2 KCN Phạm Văn Hai I (379 ha) và II (289 ha) tại TP. Hồ Chí Minh. Trong năm 2023, hai dự án vừa được Chính phủ bổ sung vào quy hoạch thành phố.
- **Kết quả kinh doanh 2023 tiếp tục duy trì sự ổn định:** Kết thúc năm 2023, SIP ghi nhận tăng trưởng tích cực với doanh thu đạt 6.673 tỷ đồng, tăng 11% so với năm 2022, nhờ hoạt động bán điện, nước và cho thuê khu công nghiệp (KCN). Lãi sau thuế đạt 1.036 tỷ đồng, tăng 3% và vượt kế hoạch đề ra hơn 37%
- **Công ty đang tập trung đầu tư phát triển các dự án khu vực Sân bay Long Thành (SBLT):** Cuối năm 2023, tài sản của SIP tang mạnh ở một số khoản mục sau:
 - **Chi phí xây dựng dở dang tại KCN Lộc An - Bình Sơn:** Tăng từ mức 175 tỷ đồng vào đầu năm 2023 lên 600 tỷ đồng vào cuối năm. Việc đầu tư mạnh vào dự án này hứa hẹn sẽ mang lại nguồn thu tốt cho SIP trong năm 2024, mức giá thuê tại đây hiện ở mức 220 USD/m²/ chu kỳ thuê.
 - **Phải thu khoản hợp tác đầu tư dự án kho logistic cảng hàng không SBLT:** Khoản mục này tăng từ 23 tỷ đồng lên 814 tỷ đồng vào cuối năm, tại ĐHCĐ 2023, ban lãnh đạo SIP chia sẻ đây là khoản đầu tư rất triển vọng khi SBLT đi vào hoạt động.
- **Định giá:** Chúng tôi duy trì mức giá mục tiêu 89.000 đ/cp trong báo cáo trước đó và kỳ vọng SIP sẽ sớm đạt được mức giá này trong nửa đầu năm 2024. Việc đầu tư mạnh vào dự án KCN Lộc An - Bình Sơn có thể mang lại nguồn thu tốt giúp LNST SIP cải thiện trong năm 2024, chúng tôi sẽ cập nhật lại định giá khi có kết quả kinh doanh.
- **Khuyến nghị:** Nhà đầu tư nên ưu tiên nắm giữ đến mức giá mục tiêu. Việc tang tỷ trọng có thể cân nhắc tại vùng giá quanh 78.000 đ/cp.



(Tỷ đồng)	FY 2019	FY 2020	FY 2021	FY 2022	FY 2023	FY 2024(F)
Doanh thu	4.340	5.083	5.578	6.035	6.673	7.300
LNHĐKD	502	662	674	794	820	915
Tỷ lệ LNHĐKD (%)	11,6	13,0	12,1	13,2	12,3	12,5
Lãi ròng	595	1.026	835	977	956	1.003
EPS (VND)	3.258	5.616	4.496	5.265	4.695	5.515
ROE (%)	42,5	51,7	31,5	31,4	25,0	32,9
P/E (x)	11,1	13,5	15,6	6,5	13,5	14,5
P/B (x)	4,0	6,0	4,4	1,9	3,2	4,1
Cổ tức/thị giá (%)	2,1	1,1	2,6	5,9	3,1	3,1

Nguồn: Bloomberg, Fiinpro, Fdata, Mirae Asset

CTCP Đầu tư Sài Gòn VRG · 1D · HOSE *** 79.10 H80.50 L79.10 C80.00 +0.30 (+0.38%)

Khối lượng SMA 9 175K

Đường trung bình trượt mũ ba 10 20 200 Simple 76.48 70.70 57.89

BB 20 2 70.69 83.72 57.67

^



Chỉ tiêu	Điểm số kỹ thuật (Mirae Asset)	+7 điểm (KHẢ QUAN)
Giá đóng cửa (07/02/2024)	80.000 Xu hướng ngắn hạn	Tăng
Kháng cự (ngắn hạn)	81.000 Xu hướng trung hạn	Tăng
Hỗ trợ (ngắn hạn)	77.000 Xu hướng dài hạn	Đi ngang
Điểm cắt lỗ ngắn hạn	76.000	

GÓC NHÌN KỸ THUẬT

- SIP đang trong xu hướng tăng ngắn hạn
- NĐT có thể xem xét tích lũy SIP tại vùng 77.000 – 78.000 và cắt lỗ nếu giá cổ phiếu chốt phiên dưới 76.000.

Analyst: Phạm Bình Phương

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

Nguồn: Fdata, Mirae Asset

- 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.