



CẬP NHẬT KQKD Q2.2023

SIP - CTCP Đầu tư Sài Gòn VRG

FIDT

FOCUS ON PERFORMANCE

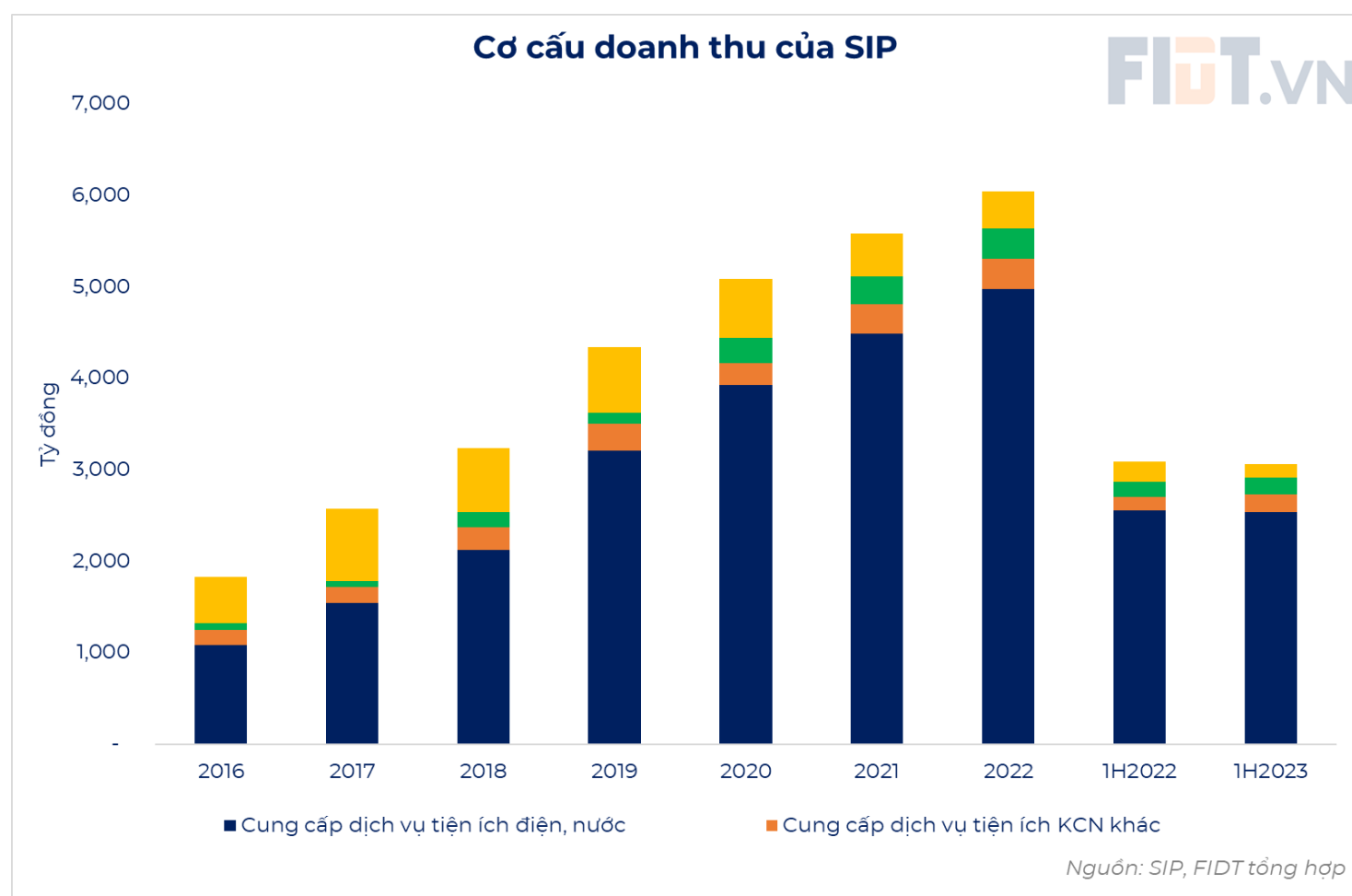
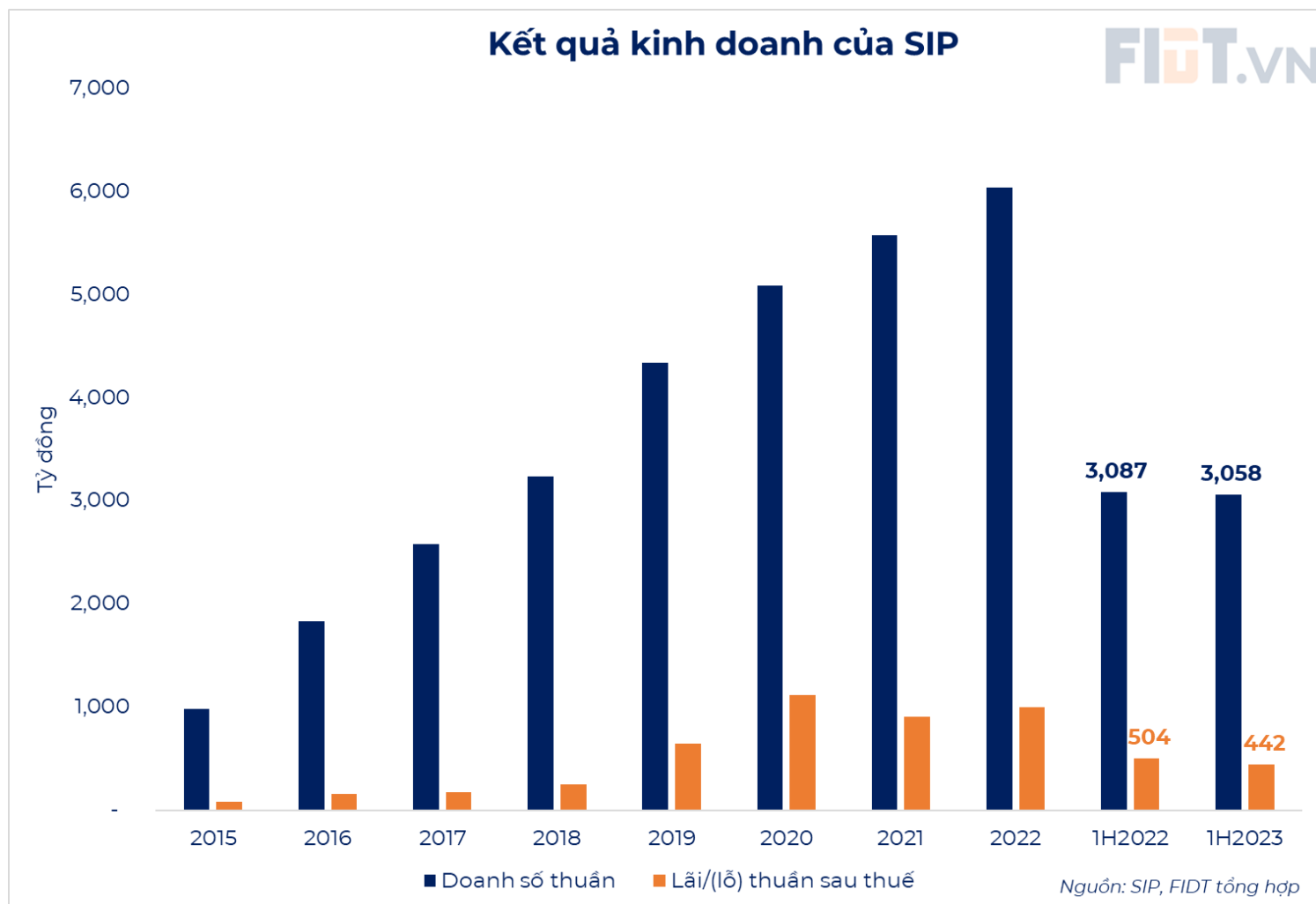
Phòng Nghiên cứu và Phân tích
Công ty CP FIDT

Website: Fidt.vn

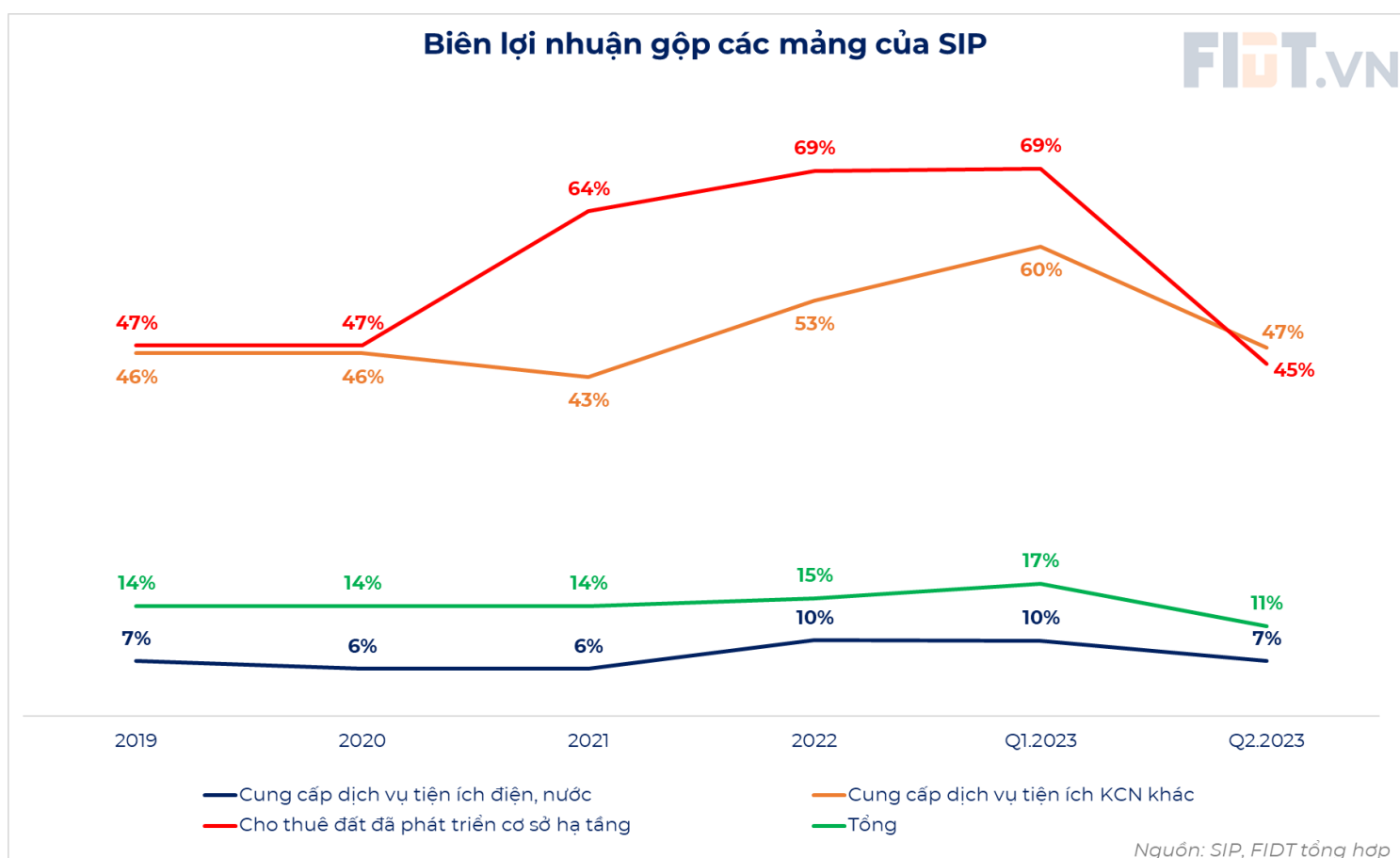
Phone: **02.888.935.79**

Email: support@fidt.vn

KẾT QUẢ KINH DOANH



KQKD Q2.2023 của SIP ghi nhận doanh thu đạt 1,663 tỷ (+3% YoY) và LNST đạt 263 tỷ (-1.1% YoY). Doanh thu tăng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu là do doanh thu mảng kinh doanh điện & nước tăng 5%. Tuy nhiên việc biên lợi nhuận gộp và chi phí tài chính cao hơn đã khiến lợi nhuận sau thuế suy giảm nhẹ. Lũy kế 6 tháng đầu năm, doanh thu của SIP đi ngang so với cùng kỳ trong khi LNST giảm còn 403 tỷ đồng (-17% YoY).



Công ty duy trì tiến độ cho thuê đất KCN khả quan trong nửa đầu năm 2023, công ty cho biết họ đã hoàn tất hợp đồng thuê thêm 20ha tại KCN Phước Đông trong nửa đầu năm 2023, hoàn thành 87% kế hoạch cả năm về doanh số bán đất KCN của SIP là 23ha.

Lưu ý mặc dù đã bàn giao 20ha trong H1 nhưng do SIP áp dụng phương pháp phân bổ để ghi nhận doanh thu bán đất KCN nên KQKD không phản ánh đầy đủ dòng tiền thực tế từ việc bán đất KCN.

FIDT nhận thấy tiến độ cho thuê đất của SIP vẫn duy trì tích cực tuy nhiên do phương pháp hạch toán nên KQKD không phản ánh được điều này.

TRIỂN VỌNG TÍCH SẢN KHÔNG ĐỔI

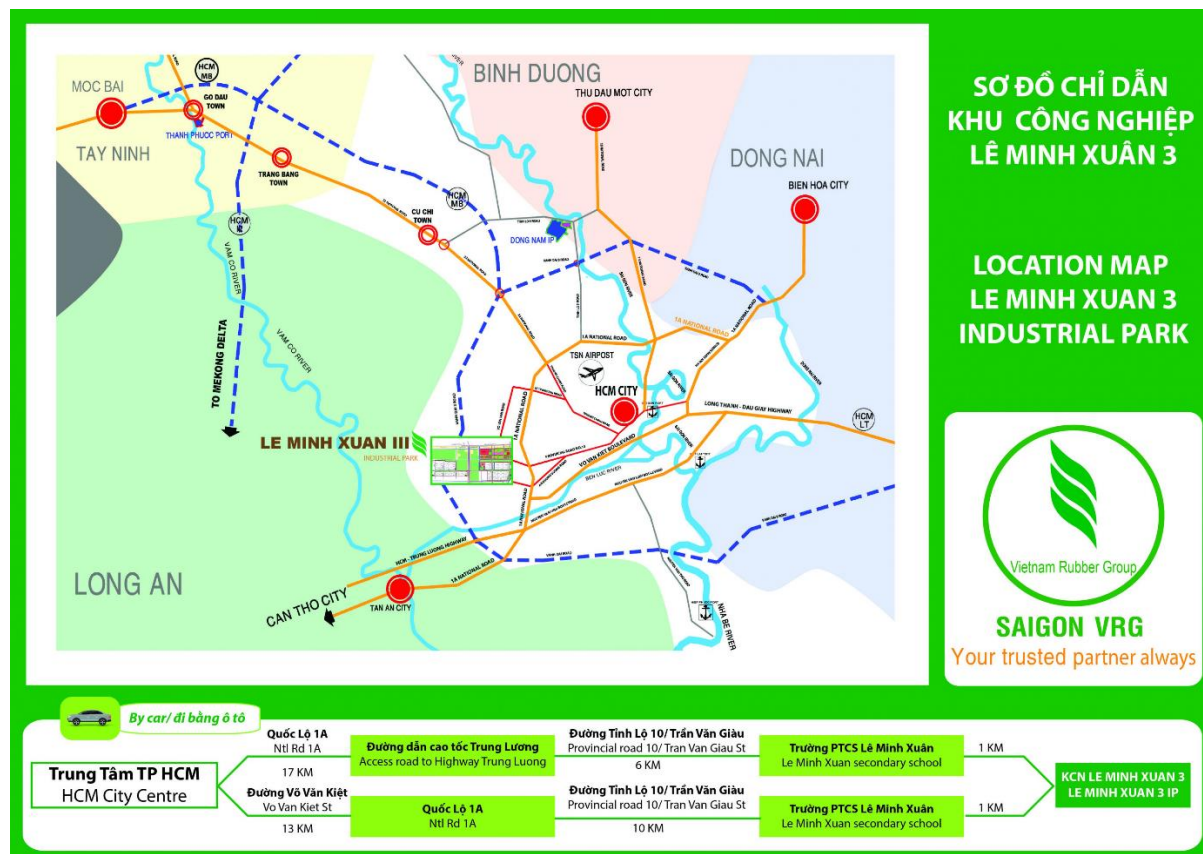
Mảng KCN tăng trưởng sẽ dẫn dắt các mảng kinh doanh khác

KCN	Vị trí	Sở hữu	Quy mô (ha)	Diện tích thương phẩm (ha)	Diện tích thương phẩm còn lại (ha)	Tỷ lệ lấp đầy	% đã GPMB
Phước Đông		100%					
<i>Khu a</i>	Tây Ninh	100%	1,014.1	815.6	44.9	94.5%	100.0%
<i>Khu b</i>		100%	1,177.9	910.1	389.0	17.8%	52.0%
Đông Nam	TP.HCM	100%	286.8	206.5	22.9	88.8%	98.8%
Lê Minh Xuân 3	TP.HCM	100%	231.3	155.8	98.7	31.9%	93.0%
Lộc An – Bình Sơn	Đồng Nai	89.9%	497.8	360.6	145.3	59.7%	100.0%
Phạm Văn Hai I-II	TP.HCM		668.0	Đang thực hiện thủ tục pháp lý			
Tổng cộng			3,207.9	2,448.6	700.7		

Như FIDT đã đề cập trong Báo cáo tích sản lần đầu của cổ phiếu SIP thì đây là một trong những doanh nghiệp sở hữu quỹ đất KCN lớn nhất cả nước. Đặc biệt quỹ đất này đã được SIP tích lũy từ lâu nên có giá vốn rất thấp, chúng tôi cho rằng đây là nguồn lực rất lớn để SIP có thể tăng trưởng mạnh mẽ trong tương lai, cụ thể:

KCN Lê Minh Xuân 3 hưởng lợi nhờ nguồn cung KCN hạn chế tại khu vực TP.HCM

FIDT cho rằng nguồn cung KCN tại khu vực TP.HCM sẽ ngày càng hạn chế khi vấn đề GPMB đang là trở ngại cực kỳ lớn. Trong khi các KCN cùng khu vực đều đã có tỷ lệ lấp đầy khá cao hoặc vẫn còn đang trong giai đoạn giải quyết pháp lý thì KCN Lê Minh Xuân 3 đã được GPMB khoảng 93% và mới chỉ lấp đầy 32%, đây là KCN có giá thuê cao nhất của SIP với giá thuê lên tới hơn 200 USD/m² nhờ vị trí đặc địa và chắc chắn giá thuê sẽ còn tiếp tục gia tăng trong thời gian tới.

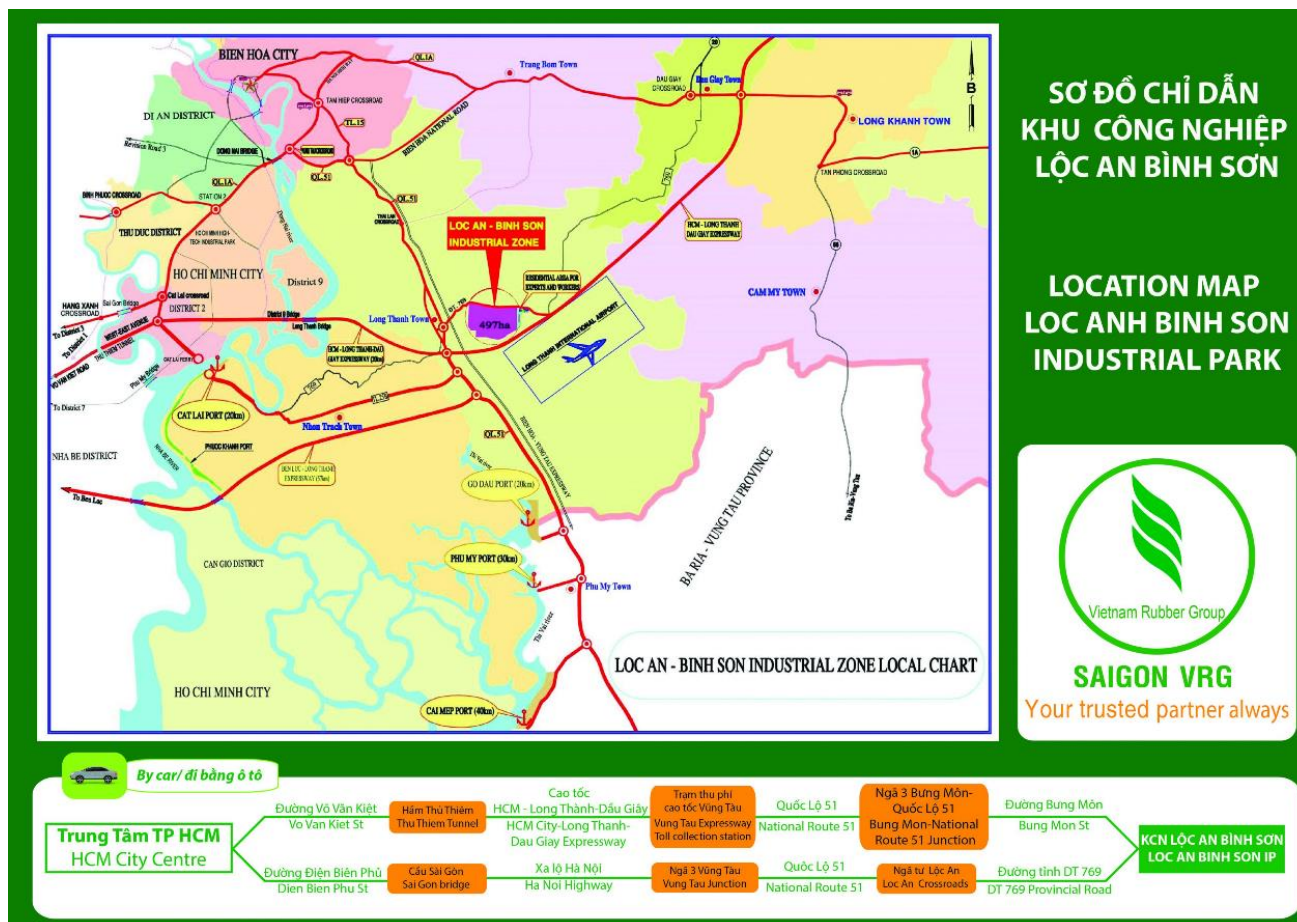


KCN Phước Đông là động lực trong dài hạn

Tỉnh Tây Ninh là điểm kết nối quan trọng của khu vực Đông Nam Bộ với Campuchia và đang được chính phủ tập trung phát triển cơ sở hạ tầng với dự án trọng điểm là cao tốc Mộc Bài – TP.HCM, FIDT cho rằng trong thời gian tới tỉnh Tây Ninh sẽ trở thành điểm “đất lành chim đậu” với các doanh nghiệp giúp giá cho thuê gia tăng. Với việc sở hữu KCN có quy mô lên đến 2,192ha với giá vốn thấp thì đây sẽ là động lực tăng trưởng trong dài hạn của SIP.

Chiến lược khác biệt với KCN Lộc An – Bình Sơn

KCN Lộc An - Bình Sơn nằm tại khu vực nút giao giữa nhiều tuyến cao tốc liên tỉnh cùng với đó là các cảng biển và đặc biệt là Sân bay Quốc tế Long Thành sắp xây dựng, chính vì vậy SIP đã có chiến lược phát triển khác biệt khi tập trung phát triển nhà kho và NXXS tại KCN này nhằm nhắm đến đối tượng là các công ty logistic và các khách thuê mới muốn đánh giá môi trường đầu tư và vận hành trước khi đầu tư vào các dự án có giá trị cao.



Ngoài ra, SIP đang có kế hoạch Dự án KCN Phạm Văn Hai I (379 ha) và KCN Phạm Văn Hai II (289 ha). Theo chủ tịch Trần Mạnh Hùng tiết lộ tại ĐHCĐ 2023, chính phủ đã có văn bản đồng ý với đề nghị của Bộ Kế hoạch - Đầu tư và UBND TP.HCM về việc bổ sung hai dự án này vào quy hoạch phát triển các KCN trên địa bàn TP.HCM.

FIDT kỳ vọng mảng cho thuê KCN sẽ có thể tăng trưởng tốt trong tương lai nhờ vào sự gia tăng của giá thuê lẫn diện tích cho thuê. Việc có thêm nhiều khách hàng tại các KCN của SIP sẽ kéo theo sự tăng trưởng trong các mảng kinh doanh điện, nước và dịch vụ KCN.

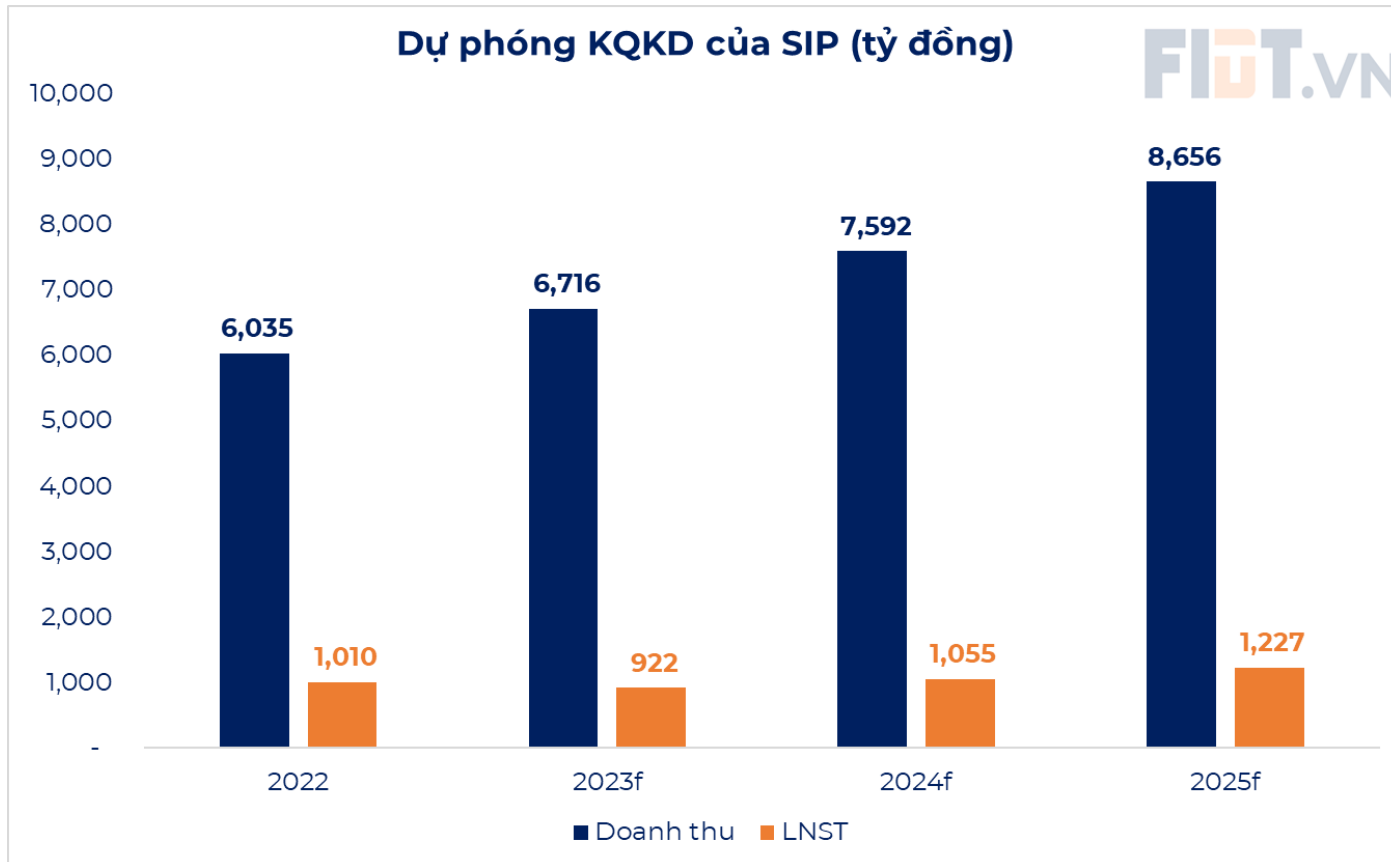
Ngoài ra việc thu hút được nhiều đối tác cũng như lượng công nhân đến làm việc tại các KCN của SIP sẽ hỗ trợ rất nhiều về mặt cầu khi các dự án BĐS nhà ở của doanh nghiệp đi vào kinh doanh.

Lợi nhuận từ công ty liên kết kỳ vọng tăng: Ngoài các mảng kinh doanh chính hứa hẹn nhiều tiềm năng thì nhờ khoản đầu tư vào CTCP KCN Nam Tân Uyên (UPCoM: NTC) sẽ giúp thúc đẩy KQKD của SIP khi mà dự án KCN Nam Tân Uyên 3 đã chính thức đi vào hoạt động.

Bên cạnh đó, FIDT cũng lưu ý một thông tin tích cực nữa chính là **SIP đã chính thức niêm yết thành công trên Hose** đồng thời chi trả cổ tức (tỷ lệ 100:45) và tăng vốn điều lệ thành công (tỷ lệ 100:55). Với vị thế là một trong những công ty đầu ngành thì việc chuyển sàn và chia tách cổ phiếu này chắc chắn sẽ giúp thanh khoản của cổ phiếu cải thiện đồng thời có thể là mục tiêu của một số tổ chức, quỹ nhắm đến cho danh mục của họ trong tương lai.

Dự phóng của FIDT

FIDT kỳ vọng tăng trưởng mảng cho thuê KCN sẽ dẫn dắt KQKD của SIP. Chúng tôi lưu ý do phương pháp hạch toán nên KQKD sẽ không phản ánh được tăng trưởng thực tế của hoạt động cho thuê KCN.



FIDT vẫn duy trì quan điểm tích sản đối với cổ phiếu này với giá mục tiêu là 92,899 đồng/cp. Bên cạnh đó chúng tôi nhận thấy ngưỡng giá tích sản trước đây không còn phù hợp với bối cảnh thị trường do giai đoạn tiêu cực nhất của thị trường đã qua, chính vì vậy FIDT quyết định điều chỉnh giá tích sản của cổ phiếu SIP lên ngưỡng 55,000 đồng/cp.

ĐỊNH GIÁ SIP

Chỉ tiêu	Giá trị (tỷ đồng)
Cung cấp điện, nước và dịch vụ	3,600
Cho thuê nhà xưởng	720
Đầu tư tài chính khác	1,593
Khu công nghiệp và khu dân cư	8,711
Tiền và các khoản đầu tư ngắn hạn	4,508
Nợ vay	1,343
Tổng cộng	16,890
Số lượng cổ phiếu	181,808,292
Định giá (VNĐ/CP)	92,899

PHÒNG NGHIÊN CỨU VÀ PHÂN TÍCH FIDT

Huỳnh Hoàng Phương – Giám đốc khối

Email: phuong.huynh@fidt.vn

Facebook: <https://www.facebook.com/huynhhoangphuongDFI>

Phạm Hoàng Quang Kiệt – Phó bộ phận

Email: kiet.pham@fidt.vn

Facebook: <https://www.facebook.com/hoangquangkiet>

Số điện thoại: 096.143.4058

Tạ Đoàn Long – Chuyên viên phân tích

Email: long.ta@fidt.vn

Facebook: <https://www.facebook.com/tdlong5112/>

Tiktok: https://www.tiktok.com/@longinvest_otm

Đoàn Tuấn, MFin – Chuyên viên phân tích

Email: tuan.doan@fidt.vn

Bùi Văn Hoài Trung – Chuyên viên phân tích

Số điện thoại: 037.833.0670

Nguyễn Kim Dũng – Chuyên viên phân tích

Số điện thoại: 038.991.3349

LƯU Ý NHÀ ĐẦU TƯ

Quý khách nên đọc kỹ các rủi ro mà chúng tôi có dự phòng và đề cập trong báo cáo cũng như nhận diện về rủi ro thị trường để có lựa chọn đầu tư hiệu quả.

Báo cáo này được viết dựa trên nguồn thông tin đáng tin cậy vào thời điểm công bố. Quan điểm, dự báo và những ước lượng trong báo cáo này phản ánh đánh giá của FIDT tại thời điểm phát hành và có thể thay đổi theo tình hình doanh nghiệp và thị trường từng thời kỳ.

Quyết định của nhà đầu tư nên dựa vào tình hình tài chính cũng như mục tiêu đầu tư riêng biệt của nhà đầu tư.

Báo cáo này là tài sản và được giữ bản quyền bởi FIDT.

Không được phép sao chép, phát hành cũng như tái phân phối báo cáo vì bất kỳ mục đích gì nếu không có văn bản chấp thuận của FIDT. Vui lòng ghi rõ nguồn khi trích dẫn nếu sử dụng các thông tin trong báo cáo này.

Chúng tôi xin chân thành cảm ơn quý khách hàng!

