

# BÁO CÁO NGẮN

## CTCP Đầu tư Sài Gòn VRG (SIP)

### KHỐI KHÁCH HÀNG CÁ NHÂN

Khuyến nghị

MUA



Analyst: Nguyễn Viết Sang

Email: sang.nv@miraesec.com.vn +84 28 3910 222

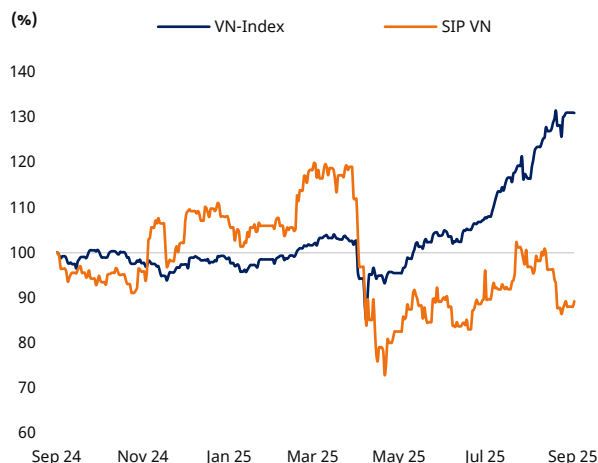
|                           |        |
|---------------------------|--------|
| Giá đóng cửa (03/09/2025) | 59,700 |
| Giá mục tiêu (12 tháng)   | 74,100 |
| Lợi nhuận kỳ vọng         | 24.1%  |
| Lãi ròng (25F, tỷ đồng)   | 1.541  |
| Tăng trưởng EPS (25F, %)  | 24.5%  |
| P/E (25F, x)              | 11.6   |
| Vốn hoá (tỷ đồng)         | 14,454 |

|                                  |        |
|----------------------------------|--------|
| SLCP đang lưu hành (triệu cp)    | 242    |
| Tỷ lệ CP tự do chuyển nhượng (%) | 67.1   |
| Tỷ lệ sở hữu của NĐTNN (%)       | 4.1    |
| Beta (12M)                       | 1.2    |
| Giá thấp nhất 52 tuần (VND)      | 48,609 |
| Giá cao nhất 52 tuần (VND)       | 82,435 |

| (%)       | 1 M   | 3M    | 12M   |
|-----------|-------|-------|-------|
| Tuyệt đối | -9.1  | -25.6 | -11.9 |
| Tương đối | -21.6 | -53.2 | -42.9 |

#### Hoạt động bền vững, tiếp tục mở rộng.

- SIP là hoạt động trong lĩnh vực đầu tư, phát triển khu công nghiệp và cung cấp các dịch vụ tiện ích bao gồm: điện, nước, cho thuê nhà xưởng, xử lý rác thải. Công ty đang quản lý và cho thuê 4 khu công nghiệp Phước Đông, Đông Nam, Lê Minh Xuân 3, Lộc An – Bình Sơn với diện tích cho thuê đạt 3.205 ha, tập trung tại các tỉnh trọng điểm khu vực miền Nam.
- Quý 2/2025, SIP ghi nhận doanh thu thuần đạt 2.129 tỷ đồng (+10,1% YoY) và lợi nhuận sau thuế đạt 309 tỷ đồng (+3% YoY), chủ yếu đến từ doanh thu của mảng dịch vụ tiện ích KCN đạt 1.800 tỷ đồng (+11% YoY), nhưng lợi nhuận tăng trưởng chậm hơn doanh thu đến từ chi phí tài chính tăng 247% YoY lên 63 tỷ đồng.
- Quỹ đất lớn hỗ trợ tăng trưởng:** SIP sở hữu quỹ đất KCN cho thuê còn lại khoảng 1.200 ha, bao gồm KCN Long Đức Giai đoạn 2 với diện tích 294 ha tại tỉnh Đồng Nai của Công Ty Cổ phần Đầu tư VRG Long Đức (SIP sở hữu 58%) được chấp thuận đầu tư vào tháng 2/2025. Công ty áp dụng phương pháp ghi nhận doanh thu đất công nghiệp phân bổ hàng năm nên kết quả kinh doanh vẫn sẽ ổn định ít biến động.
- Tăng trưởng cung cấp dịch vụ với tỷ lệ lấp đầy KCN:** SIP ghi nhận hơn 80% doanh thu đến từ cung cấp dịch vụ điện, nước. Các khách hàng lớn chủ yếu thuộc ngành dệt may (Worldon, Gainlucky) và sản xuất lốp xe (Salun, Jinyum, ACTR) – nhóm ngành thâm dụng lao động, giá trị gia tăng thấp, nên kỳ vọng sẽ không chịu mức thuế cao từ Mỹ. Trong 7 tháng đầu năm 2025, FDI đăng ký và FDI giải ngân vẫn duy trì mức tăng lần lượt đạt 24,09 tỷ USD (+27,3% YoY) và 13,6 tỷ USD (+8,4% YoY). Kỳ vọng trong giai đoạn 2025 – 2028, diện tích đất cho thuê mới của SIP kỳ vọng 40-45 ha/năm, trong đó giá thuê đất dự phóng tăng trưởng bình quân 3%/năm.
- Doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế của SIP năm 2025 dự báo đạt lần lượt 8.650 tỷ đồng (+11% YoY) và 1.541 tỷ đồng (+21% YoY): 1) Doanh thu từ hoạt động bàn giao bất động sản và dịch vụ điện, nước tăng lần lượt đạt 7,287 tỷ đồng (+11% YoY) và 420 tỷ đồng (+7,7% YoY); 2) Doanh thu từ hoạt động tài chính đạt 802 tỷ đồng (+29%); 3) Chi phí hoạt động & quản lý doanh nghiệp trên doanh thu thuần đạt 1,61%.
- EPS forward cho năm 2025 đạt 6.368 đồng/cp, tương ứng với mức P/E forward ở mức 11,6 lần. Chúng tôi đánh giá TÍCH CỰC cho SIP: 1) Quỹ đất lớn cho tăng trưởng tương lai; 2) Nguồn lợi nhuận ổn định từ các hoạt động dịch vụ tiện ích; 3) Cổ tức tiền mặt (1.500 đồng/cổ phiếu) cao và ổn định qua các năm.



|                     | FY 2020 | FY 2021 | FY 2022 | FY 2023 | FY 2024 | FY 2025 (F) |
|---------------------|---------|---------|---------|---------|---------|-------------|
| Doanh thu (tỷ đồng) | 5,083   | 5,578   | 6,035   | 6,677   | 7,801   | 8,650       |
| LNHĐKD (tỷ đồng)    | 662     | 674     | 794     | 822     | 985     | 1,100       |
| Tỷ lệ LNHĐKD (%)    | 13.0    | 12.1    | 13.2    | 12.3    | 12.6    | 12.7        |
| Lãi ròng (tỷ đồng)  | 1,026   | 835     | 977     | 927     | 1,170   | 1,541       |
| EPS (VND)           | 4,247   | 3,400   | 3,553   | 3,472   | 4,445   | 5,538       |
| ROE (%)             | 51.7    | 31.5    | 28.0    | 24.5    | 27.2    | 30.2        |
| P/E (x)             | 13.5    | 15.6    | 7.2     | 13.9    | 16.3    | 11.6        |
| P/B (x)             | 6.0     | 4.4     | 1.9     | 3.2     | 4.0     | 2.1         |
| Cổ tức/thị giá (%)  | 1.1     | 2.6     | 5.9     | 3.1     | 1.8     | 2.4         |

Nguồn: Bloomberg, Fiinpro, Fdata, Mirae Asset

Mirae Asset Vietnam Research



| Chỉ tiêu                  | Điểm số kỹ thuật (Mirae Asset) |                    | -5 điểm (TIÊU CỰC) |
|---------------------------|--------------------------------|--------------------|--------------------|
| Giá đóng cửa (03/09/2025) | 59,700                         | Xu hướng ngắn hạn  | Đi ngang           |
| Kháng cự (ngắn hạn)       | 63,400                         | Xu hướng trung hạn | Đi ngang           |
| Hỗ trợ (ngắn hạn)         | 55,300                         | Xu hướng dài hạn   | Đi ngang           |
| Điểm cắt lỗ ngắn hạn      | 51,000                         |                    |                    |

## GÓC NHÌN KỸ THUẬT

- SIP đang tích lũy lại trong vùng giá hỗ trợ 59,000 – 60,000 đ/cp.
- SIP kỳ vọng vượt nền giá 60.000 hướng tới ngưỡng kháng cự 70,000 đồng.

- Báo cáo được viết và phát hành bởi Chứng khoán Mirae Asset. Báo cáo được thực hiện dựa trên nguồn thông tin đáng tin cậy vào thời điểm công bố. Chứng khoán Mirae Asset không chịu trách nhiệm về độ chính xác, tính công bằng và đầy đủ của những thông tin này. Báo cáo này chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin cho các tổ chức đầu tư cũng như các nhà đầu tư cá nhân của Chứng khoán Mirae Asset, các đối tượng có kiến thức về môi trường kinh doanh địa phương, pháp luật cũng như nguyên tắc kế toán.
- Báo cáo không mang tính chất mời chào mua hay bán bất kỳ chứng khoán nào được thảo luận trong báo cáo này. Báo cáo này không tính đến các mục tiêu đầu tư cụ thể, tình hình tài chính hoặc nhu cầu của từng khách hàng. Thông tin và quan điểm trong báo cáo có thể thay đổi mà không cần thông báo trước. Tình hình hoạt động trong quá khứ không nhất thiết sẽ diễn ra tương tự cho các kết quả trong tương lai. Lợi nhuận trong tương lai không được đảm bảo và có thể xảy ra mất vốn ban đầu. Chứng Khoán Mirae Asset, các chi nhánh, giám đốc, nhân viên và các đại lý không chịu bất kỳ trách nhiệm pháp lý nào đối với bất kỳ tổn thất nào phát sinh từ việc sử dụng tài liệu này.
- Chứng Khoán Mirae Asset, các chi nhánh, giám đốc, nhân viên và các đại lý có thể thực hiện hoặc đề nghị các giao dịch mua hoặc bán bất kỳ loại chứng khoán hoặc công cụ tài chính nào vào bất kỳ thời điểm nào. Chứng khoán Mirae Asset và các chi nhánh có thể đã, đang hoặc sẽ có mối quan hệ kinh doanh với các công ty chủ thể để cung cấp các dịch vụ ngân hàng đầu tư, tạo lập thị trường hoặc các dịch vụ tài chính khác được luật pháp và quy định hiện hành cho phép. Báo cáo này không được sao chép, tái tạo, phát hành và phân phối với bất kỳ mục đích nào nếu không được sự chấp thuận bằng văn bản của Chứng khoán Mirae Asset.