

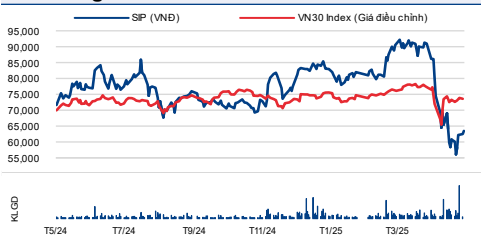
Mua vào

Giá mục tiêu: VNĐ88,000
Tiềm năng tăng/giảm: 38.6%

Giá cổ phiếu (đồng) (29/4/2025)	63,500
Mã Bloomberg	SIP VN
Giá cao/thấp 52 tuần (đ)	56,100-92,200
GTGD (bq 5 phiên) (tr.đ)	62,533
Vốn hóa thị trường (tỷ đ)	13,369
Vốn hóa trị trường (tr.USD)	514
Slg CP lưu hành (tr.đv)	211
Slg CP NN được sở hữu (tr.đv)	103
Slg CP NN được mua (tr.đv)	10.2
Giới hạn tỷ lệ sở hữu NN	49.0%
Tỷ lệ sở hữu của NN	44.1%
Tỷ lệ freefloat	53.4%
Cổ đông lớn	lu tư và Phát triển Đô (19.8%)

Nguồn: Công ty, Ước tính của HSC

Biểu đồ giá



Nguồn: Công ty, FactSet

Tóm tắt tài chính và định giá

Cuối năm: Thg12	12-24A	12-25F	12-26F
DT thuần (tỷ đồng)	7,801	6,975	7,369
EBITDA đc (tỷ đồng)	1,321	1,304	1,404
LNTT (tỷ đồng)	1,572	1,366	1,413
LNT ĐC (tỷ đồng)	1,105	932	972
FCF (tỷ đồng)	(13.0)	729	853
EPS ĐC (đồng)	5,248	4,429	4,619
DPS (đồng)	1,705	2,500	2,500
BVPS (đồng)	23,121	25,812	28,682
T.trưởng EBITDA (%)	20.0	(1.26)	7.61
T.trưởng EPS ĐC (%)	9.02	(13.2)	4.02
Tăng trưởng DPS (%)	(41.1)	46.7	0
Tỷ suất EBITDA ĐC (%)	16.9	18.7	19.0
Tỷ suất LNTT (%)	20.1	19.6	19.2
Tỷ suất LNT ĐC (%)	15.0	14.6	14.3
Tỷ lệ LN trả CT (%)	30.7	51.8	49.8
Nợ thuần/VCSH (%)	60.8	55.2	47.4
ROAE (%)	26.3	19.7	18.4
ROACE (%)	5.15	4.42	4.54
EV/doanh thu (lần)	2.09	2.34	2.20
EV/EBITDA ĐC (lần)	12.4	12.5	11.5
P/E ĐC (lần)	12.1	14.3	13.7
P/B (lần)	2.75	2.46	2.21
Lợi suất cổ tức (%)	2.68	3.94	3.94

Nguồn: Bloomberg, HSC ước tính

Mô tả doanh nghiệp

SIP là một trong những nhà phát triển khu công nghiệp lớn nhất Việt Nam, sở hữu hơn 3.200 ha đất cho thuê tại các KCN phía Nam. Công ty cũng hoạt động trong lĩnh vực tiện ích và bất động sản nhà ở.

Chuyên viên phân tích

Đoàn Bảo Anh Tuấn
Chuyên Viên, Ngành Bất Động Sản
tuan.dba@hsc.com.vn
+84 28 3823 3299 Ext. 172

Hồ Thị Kiều Trang, CFA
Giám đốc, Ngành Bất Động Sản
trang.htk@hsc.com.vn
+84 28 3823 3299 Ext. 129

Q1/2025: KQKD vững chắc ở tất cả các phân khúc

- SIP công bố KQKD Q1/2025 vững chắc, với doanh thu thuần và lợi nhuận thuần đều tiếp tục cải thiện so với cùng kỳ, đạt 1,9 nghìn tỷ đồng và (tăng 6,3% so với cùng kỳ) và 351 tỷ đồng (tăng 42,9% so với cùng kỳ). Lợi nhuận thuần tăng nhờ lợi nhuận thu được từ hoạt động thoái vốn tại TRC và NTC, tổng cộng 122 tỷ đồng.
- Doanh thu và lợi nhuận của SIP hoàn thành lần lượt 27,8% và 34,5% dự báo cho cả năm 2025 của HSC – cập nhật ngày 4/5/2025.
- Chúng tôi duy trì khuyến nghị Mua vào với giá mục tiêu 88.000đ. Các nhà đầu tư mang lại chip điều chỉnh gần đây tạo cơ hội mua vào mạnh các cổ phiếu BĐS KCN, trong đó có SIP, theo quan điểm của chúng tôi.

Sự kiện: Công bố KQKD Q1/2025

SIP công bố KQKD Q1/2025, cho thấy đà tăng trưởng tích cực ở tất cả các phân khúc kinh doanh.

- Doanh thu:** 1.941 tỷ đồng (giảm 5,9% so với quý trước nhưng tăng 6,3% so với cùng kỳ), hoàn thành 27,8% dự báo mới cho năm 2025 của HSC – cập nhật ngày 4/5/2025.
- Lợi nhuận thuần:** 351 tỷ đồng (tăng 10,7% so với quý trước và tăng 42,9% so với cùng kỳ), hoàn thành 34,5% dự báo mới cho năm 2025 của HSC – cập nhật ngày 4/5/2025.

Doanh thu thuần và lợi nhuận thuần tăng chủ yếu nhờ KQKD tăng vững chắc so với cùng kỳ ở mảng Tiện ích (Điện & nước) và các mảng dịch vụ khác ở mức 1,5 nghìn tỷ đồng (tăng 7% so với cùng kỳ) do mảng này đóng góp 81% tổng doanh thu.

Doanh thu từ hoạt động cho thuê đất KCN vẫn ổn định ở mức 146 tỷ đồng (tăng 13% so với cùng kỳ) do SIP áp dụng phương pháp phân phối hàng năm để ghi nhận doanh thu của mảng này. Chúng tôi cho rằng mức tăng so với cùng kỳ phản ánh (1) sự gia tăng doanh thu phân phối từ diện tích cho thuê mới trong năm 2024 và (2) diện tích đất cho thuê mới trong Q1/2025 – hiện chúng tôi đang chờ thông tin cập nhật từ BLĐ.

Bản gốc bằng tiếng Anh của báo cáo này được phát hành vào ngày 5/5.

Bảng 1: KQKD Q1/2025, SIP

Tỷ đồng	Q1/24	Q4/24	Q1/25	So với cùng kỳ	So với quý trước	% dự báo 2025
Doanh thu thuần	1,826	2,064	1,941	6.3%	-5.9%	27.8%
BĐS KCN	94	109	117	24.4%	8.1%	
Dịch vụ tiện ích	1,616	1,851	1,737	7.5%	-6.2%	
Khác	116	104	87	-25.2%	-16.4%	
Lợi nhuận gộp	272	282	320	17.5%	13.4%	
Lãi HĐ tài chính	49	189	190	290.6%	0.7%	
Chi phí BH&QL	(25)	(33)	(25)	0.0%	-24.1%	
LNTT	316	462	499	57.9%	8.1%	
Lợi nhuận thuần	246	317	351	42.9%	10.7%	34.5%
Các khoản mục ròng không thường xuyên	3	73	102	3375.2%	39.0%	
Lợi nhuận thuần 'cốt lõi'	256	317	321	25.5%	1.2%	
Tỷ suất lợi nhuận gộp	14.9%	13.7%	16.5%			
Tỷ suất lợi nhuận thuần	13.5%	15.4%	18.1%			

Nguồn: SIP, HSC

Doanh thu HĐ tài chính thúc đẩy lợi nhuận thuần

Lợi nhuận được thúc đẩy mạnh hơn nhờ 223 tỷ đồng doanh thu HĐ tài chính (tăng 2,5 lần so với cùng kỳ), chủ yếu đến từ:

- **Thoái vốn chứng khoán – TRC** (6,08% xuống còn 4,97%) và NTC (24,9% xuống 22,8%), thu được tổng cộng 122 tỷ đồng. Tại ĐHCĐ gần đây, BLĐ cho biết hoạt động thoái vốn này nhằm củng cố nguồn vốn để bồi thường đất cho dự án KCN Phước Đông 3.
- **Thu nhập từ lãi cho vay** – 81 tỷ đồng tăng 92,7% so với cùng kỳ.

Vị thế tiền mặt vững chắc; tận dụng nợ để mở rộng HĐKD

Tiền mặt và tương đương tiền mặt giảm xuống 496 tỷ đồng vào cuối Q1/2025 (giảm 23% so với quý trước và 53% so với cùng kỳ) do SIP tiếp tục đẩy mạnh tối ưu hóa dòng tiền của doanh nghiệp qua việc gia tăng phân bổ:

- **Tài sản nắm giữ đến ngày đáo hạn** đạt 5,7 nghìn tỷ đồng (tăng 13% so với quý trước và tăng 42% so với cùng kỳ).
- **Các khoản cho vay** (chủ yếu là VCBS & CTS, các công ty môi giới do các ngân hàng Nhà nước sở hữu) đạt 2,3 nghìn tỷ đồng (tăng 42% so với quý trước và tăng 70% so với cùng kỳ).

Từ đó, tổng số dư tiền mặt của SIP tăng nhẹ lên 8,5 nghìn tỷ đồng (tăng 18% so với quý trước và tăng 43% so với cùng kỳ).

Tổng nợ tài chính tăng lên 4,1 nghìn tỷ đồng (tăng 14% so với quý trước và tăng 101% so với cùng kỳ) do công ty tiếp tục sử dụng nợ vay tài chính ngắn hạn để bồi thường đất cho dự án KCN Phước Đông Giai đoạn 3 (568 ha, đã hoàn thành 83% tính đến tháng 3/2025).

Duy trì khuyến nghị Mua vào; giá mục tiêu 88.000đ

Sau khi giá cổ phiếu giảm 26,3% trong 1 tháng qua và diễn biến kém tích cực hơn chỉ số VN Index (đặc biệt là giá cổ phiếu của các doanh nghiệp phát triển BĐS KCN và xuất khẩu đã trải qua tình trạng hỗn loạn do chính sách thuế quan của ông Trump gây ra), SIP đang giao dịch với P/E trượt dự phóng 1 năm là 14 lần, thấp hơn 0,2 độ lệch chuẩn so với bình quân từ khi mới niêm yết trên sàn HOSE ngày 23/8/2023 ở mức 14,7 lần.

Với quỹ đất công nghiệp lớn tại các vị trí chiến lược tại miền Nam, chúng tôi tiếp tục nhận thấy SIP sẽ hưởng lợi từ dòng vốn FDI chảy vào Việt Nam (mặc dù có phần chậm hơn), đồng thời cũng sẽ hưởng lợi từ xu hướng đẩy mạnh đầu tư công, từ năm 2025 đến năm 2030, đặc biệt là ở miền Nam.

Chúng tôi lưu ý rằng thị trường tiếp tục điều chỉnh tạo ra điểm mua vào thuận lợi cho các nhà đầu tư dài hạn muốn hưởng lợi từ sự thay đổi trong chính sách của ông Trump.

BCTC và chỉ số tài chính chủ chốt

Báo cáo KQ HKKD (tỷ đồng)	12-23A	12-24A	12-25F	12-26F	12-27F
Doanh thu	6,677	7,801	6,975	7,369	7,798
Lợi nhuận gộp	930	1,095	1,068	1,165	1,277
Chi phí BH&QL	(109)	(110)	(114)	(116)	(119)
Thu nhập khác	12.8	18.5	0	0	0
Chi phí khác	(1.90)	(2.57)	0	0	0
EBIT	833	1,001	954	1,049	1,158
Lãi vay thuần	(64.1)	(76.8)	193	216	241
Lãi/lỗ trong Cty LD,LK	71.0	65.3	83.7	84.5	86.1
Lợi nhuận khác	0	0	0	0	0
LN không thường xuyên	435	582	135	64.2	66.9
LNTT	1,274	1,572	1,366	1,413	1,552
Chi phí thuế TNDN	(271)	(293)	(273)	(283)	(310)
Lợi ích cổ đông thiểu số	(76.8)	(109)	(76.7)	(73.6)	(73.7)
LNST không thường xuyên	0	0	0	0	0
Lợi nhuận thuần	927	1,170	1,016	1,057	1,168
Lợi nhuận thuần ĐC	856	1,105	932	972	1,082
EBITDA ĐC	1,101	1,321	1,304	1,404	1,517
EPS (đồng)	5,098	5,558	4,826	5,020	5,547
EPS ĐC (đồng)	4,708	5,248	4,429	4,619	5,138
DPS (đồng)	2,892	1,705	2,500	2,500	2,500
Sig CP bình quân (triệu đv)	182	211	211	211	211
Sig CP cuối kỳ (triệu đv)	182	211	211	211	211
Sig CP pha loãng cuối kỳ (triệu đv)	182	211	211	211	211

Bảng cân đối kế toán (tỷ đồng)	12-23A	12-24A	12-25F	12-26F	12-27F
Tiền & tương đương tiền	829	646	653	612	720
Đầu tư ngắn hạn	3,139	5,244	5,548	5,815	6,097
Phải thu khách hàng	3,500	4,853	4,625	4,423	4,041
Hàng tồn kho	468	322	346	346	893
Các tài sản ngắn hạn khác	771	852	894	806	646
Tổng tài sản ngắn hạn	8,707	11,917	12,066	12,002	12,397
TSCĐ hữu hình	1,247	1,304	1,542	1,786	2,034
TSCĐ vô hình	4.52	4.13	4.49	4.86	5.25
Bất động sản đầu tư	5,443	5,878	5,871	5,992	6,242
Đầu tư dài hạn	-	-	-	-	-
Đầu tư vào Cty LD,LK	1,031	849	849	849	849
Tài sản dài hạn khác	4,627	5,100	6,404	7,714	8,674
Tổng tài sản dài hạn	12,353	13,136	14,671	16,345	17,804
Tổng cộng tài sản	21,060	25,053	26,737	28,346	30,201
Nợ ngắn hạn	1,595	2,466	2,650	2,650	2,650
Phải trả người bán	238	241	299	257	235
Nợ ngắn hạn khác	1,042	1,178	1,187	1,197	1,240
Tổng nợ ngắn hạn	3,061	4,144	4,455	4,410	4,406
Nợ dài hạn	90.7	1,132	972	787	603
Thuế TNDN hoãn lại phải trả	137	133	133	133	133
Nợ dài hạn khác	13,743	14,776	15,742	16,977	18,305
Tổng nợ dài hạn	13,971	16,042	16,847	17,897	19,041
Tổng nợ phải trả	17,032	20,185	21,302	22,308	23,447
Vốn chủ sở hữu	4,028	4,868	5,434	6,039	6,754
Lợi ích cổ đông thiểu số	0	0	0	0	0
Tổng vốn chủ sở hữu	4,028	4,868	5,434	6,039	6,754
Tổng nợ phải trả và VCSH	21,060	25,053	26,737	28,346	30,201
BVPS (đ)	22,156	23,121	25,812	28,682	32,079
Nợ thuần/(tiền mặt)	857	2,952	2,969	2,826	2,532

Báo cáo LCTT (tỷ đồng)	12-23A	12-24A	12-25F	12-26F	12-27F
EBIT	833	1,001	954	1,049	1,158
Khấu hao	(339)	(385)	(434)	(439)	(445)
Lãi vay thuần	(64.1)	(76.8)	193	216	241
Thuế TNDN đã nộp	(271)	(293)	(273)	(283)	(310)
Thay đổi vốn lưu động	(1,252)	(654)	1,294	1,389	1,155
Khác	(383)	258	96.2	157	230
LCT thuần từ HKKD	(798)	621	2,698	2,966	2,919
Đầu tư TS dài hạn	(1,296)	(634)	(1,969)	(2,114)	(1,904)
Góp vốn & đầu tư	(5,049)	(12,973)	(303)	(268)	(281)
Thanh lý	6,529	10,891	0	0	0
Khác	534	358	83.7	84.5	86.1
LCT thuần từ HĐĐT	717	(2,358)	(2,188)	(2,297)	(2,099)
Cổ tức trả cho CSH	(526)	(359)	(526)	(526)	(526)
Thu từ phát hành CP	0.47	0	0	0	0
Tăng/giảm nợ	995	1,912	24.1	(185)	(185)
Khác	0	0	0	0	0
LCT thuần từ HĐTC	470	1,553	(502)	(711)	(711)
Tiền & tương đương tiền đầu kì	440	829	646	653	612
LCT thuần trong kỳ	390	(184)	7.47	(41.5)	109
Ảnh hưởng của tỷ giá	0	0	0	0	0
Tiền & tương đương tiền cuối kì	829	646	653	612	720
Dòng tiền tự do	(2,094)	(13.0)	729	853	1,015

Các chỉ số tài chính	12-23A	12-24A	12-25F	12-26F	12-27F
Chỉ số hoạt động					
Tỷ suất LN gộp (%)	13.9	14.0	15.3	15.8	16.4
Tỷ suất EBITDA ĐC (%)	16.5	16.9	18.7	19.0	19.5
Tỷ suất LNT (%)	13.9	15.0	14.6	14.3	15.0
Thuế TNDN hiện hành (%)	21.2	18.6	20.0	20.0	20.0
Tăng trưởng doanh thu (%)	10.6	16.8	(10.6)	5.65	5.81
Tăng trưởng EBITDA ĐC (%)	15.0	20.0	(1.26)	7.61	8.07
Tăng trưởng LNT ĐC (%)	(4.14)	29.1	(15.6)	4.29	11.2
Tăng trưởng EPS (%)	(52.6)	9.02	(13.2)	4.02	10.5
Tăng trưởng EPS ĐC (%)	(4.14)	11.5	(15.6)	4.29	11.2
Tăng trưởng DPS (%)	30.9	(41.1)	46.7	0	0
Tỷ lệ LN thuần trả CT (%)	56.7	30.7	51.8	49.8	45.1
Chỉ số lợi nhuận					
ROAE (%)	24.1	26.3	19.7	18.4	18.3
ROACE (%)	4.74	5.15	4.42	4.54	4.66
Vòng quay tài sản (lần)	0.33	0.34	0.27	0.27	0.27
Tiền mặt HD/EBIT (lần)	(0.96)	0.62	2.83	2.83	2.52
Số ngày tồn kho	29.7	17.5	21.4	20.4	50.0
Số ngày phải thu	222	264	286	260	226
Số ngày phải trả	15.1	13.1	18.5	15.1	13.1
Cơ cấu vốn					
Nợ thuần*/VCSH (%)	22.6	60.8	55.2	47.4	38.0
Nợ/tài sản (%)	8.26	14.4	13.7	12.2	10.9
EBIT/lãi vay (lần)	13.0	13.0	N/a	N/a	N/a
Nợ/EBITDA (lần)	1.49	2.60	2.63	2.33	2.05
Chỉ số TT hiện thời (lần)	2.84	2.88	2.71	2.72	2.81
Định giá					
EV/doanh thu (lần)	1.86	2.09	2.34	2.20	2.04
EV/EBITDA ĐC (lần)	11.3	12.4	12.5	11.5	10.5
P/E (lần)	12.5	11.4	13.2	12.6	11.4
P/E ĐC (lần)	13.5	12.1	14.3	13.7	12.4
P/B (lần)	2.87	2.75	2.46	2.21	1.98
Lợi suất cổ tức (%)	4.55	2.68	3.94	3.94	3.94

Ghi chú: *Không bao gồm các khoản Đầu tư ngắn hạn.
 Nguồn: Công ty, HSC ước tính

Tuyên bố miễn trách

Bản quyền thuộc về CTCP Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HSC) 2021.

Báo cáo này được HSC hoặc một trong các chi nhánh viết và phát hành để phân phối tại Việt Nam và nước ngoài; phục vụ cho các nhà đầu tư tổ chức chuyên nghiệp là khách hàng của HSC và đồng ý nhận các sản phẩm nghiên cứu phân tích dành cho khách hàng tổ chức của HSC. Nếu quý độc giả không thuộc đối tượng nhà đầu tư nói trên, báo cáo này sẽ không nhằm phục vụ quý độc giả và quý độc giả không nên đọc hoặc dựa vào nội dung báo cáo này.

Báo cáo nghiên cứu này được viết với mục tiêu duy nhất là cung cấp những thông tin khái quát đến nhà đầu tư tổ chức. Báo cáo này không nhằm tới những mục tiêu đầu tư cụ thể, tình trạng tài chính cụ thể hay nhu cầu cụ thể của bất kỳ người nào nhận được hoặc đọc báo cáo này. Nhà đầu tư phải có quyết định của riêng mình dựa trên tình hình tài chính và mục tiêu đầu tư cụ thể của mình. Các thông tin cũng như ý kiến trong báo cáo không mang tính chất mời chào mua hay bán bất cứ chứng khoán, quyền chọn, hợp đồng tương lai hay công cụ phái sinh nào tại bất kỳ lãnh thổ có quyền tài phán nào. Đồng thời, các thông tin cũng như ý kiến trong báo cáo cũng không nhằm mục đích quảng cáo cho bất cứ công cụ tài chính nào.

Ý kiến, dự báo và ước tính chỉ thể hiện quan điểm của người viết tại thời điểm phát hành, không được xem là quan điểm của HSC và có thể thay đổi mà không cần thông báo. HSC có thể đưa ra khuyến nghị hoặc nhận định khác đối với các đối tượng nhà đầu tư không đồng ý với nội dung của báo cáo này. HSC không có nghĩa vụ phải cập nhật, sửa đổi báo cáo này dưới mọi hình thức cũng như thông báo với người đọc trong trường hợp các quan điểm, dự báo và ước tính trong báo cáo này thay đổi hoặc trở nên không chính xác. Thông tin trong báo cáo này được thu thập từ nhiều nguồn khác nhau và chúng tôi không đảm bảo về sự hoàn chỉnh cũng như độ chính xác của thông tin.

HSC có thể sử dụng các nghiên cứu trong báo cáo này cho hoạt động mua bán chứng khoán tự doanh hoặc mua bán chứng khoán cho các quỹ mà HSC đang quản lý. HSC có thể giao dịch cho chính công ty theo những gợi ý về giao dịch ngắn hạn của các chuyên gia phân tích trong báo cáo này và cũng có thể tham gia vào các giao dịch chứng khoán trái ngược với ý kiến tư vấn và quan điểm thể hiện trong báo cáo này. Nhân viên của HSC có thể có lợi ích tài chính ở những chứng khoán được đề cập trong báo cáo này hoặc các công cụ có liên quan. HSC có thể có nghiệp vụ ngân hàng đầu tư hoặc tìm kiếm mối quan hệ hợp tác kinh doanh với những công ty được đề cập đến trong báo cáo này.

Nhà đầu tư phải lưu ý rằng giá và khối lượng giao dịch của các công cụ tài chính luôn biến động, có thể lên hoặc xuống. Những diễn biến trong quá khứ, nếu có, không hàm ý cho những kết quả tương lai.

Báo cáo này là tài sản của HSC và không được công bố rộng rãi ra công chúng, vì vậy không ai được phép sao chép, tái sản xuất, phát hành cũng như tái phân phối bất kỳ nội dung nào của báo cáo hay toàn bộ báo cáo vì bất kỳ mục đích nào nếu không có văn bản chấp thuận của HSC. Mọi cá nhân, tổ chức sẽ chịu trách nhiệm đối với HSC về bất kỳ tổn thất hoặc thiệt hại nào mà HSC hoặc khách hàng của HSC phải chịu do bất kỳ hành vi vi phạm theo Tuyên bố miễn trách này và theo quy định của pháp luật.

Giải thích các mức đánh giá cổ phiếu dành cho khách hàng tổ chức

Mua vào: Kỳ vọng tăng giá trên 20% trong khoảng thời gian 12 tháng
Tăng tỷ trọng: Kỳ vọng tăng giá từ 5% đến 20% trong khoảng thời gian 12 tháng
Nắm giữ: Kỳ vọng tăng giá hoặc giảm giá dưới 5% trong khoảng thời gian 12 tháng
Giảm tỷ trọng: Kỳ vọng giảm giá từ 5% đến 20% trong khoảng thời gian 12 tháng
Bán ra: Kỳ vọng giảm giá trên 20% trong khoảng thời gian 12 tháng



CÔNG TY CHỨNG KHOÁN TỐT NHẤT VÀ ĐỘI NGŨ PHÂN TÍCH HÀNG ĐẦU VIỆT NAM
Được trao bởi Finance Asia, Asiamoney, Institutional Investor & Thomson Reuters

TRỤ SỞ CHÍNH

Tầng 5 & 6, Tòa nhà AB
76 Lê Lai, Quận 1, TPHCM
T: (+84 28) 3823 3299
F: (+84 28) 3823 3301

CHI NHÁNH HÀ NỘI

Tầng 2, Tòa nhà Cornerstone
16 Phan Chu Trinh, Quận Hoàn Kiếm
T: (+84 24) 3933 4693
F: (+84 24) 3933 4822

E: info@hsc.com.vn W: www.hsc.com.vn