

CTCP Đầu tư Sài Gòn VRG (HOSE: SIP)

Khuyến nghị

	Mua
Giá hiện tại	50,000
Giá mục tiêu	76,400
% tăng giá	52.9%
Ngày báo cáo	24/06/2026
Vốn hóa (tỷ đồng)	12,129.9
KLTB 10 ngày	209,510
% sở hữu NĐTNN	2.6%
SLCP lưu hành	242,112,943
SLCP niêm yết	242,112,943
P/E trailing	9.04
P/B (gần nhất)	2.21
ROA (%)	4.81
ROE (%)	23.33
EPS (pha loãng)	5,529
Book value	21,281

Tổng quan doanh nghiệp

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG được thành lập ngày 24/10/2007, là đơn vị thành viên thuộc Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam (VRG). Lĩnh vực hoạt động cốt lõi của công ty là phát triển và xây dựng các khu công nghiệp, khu dân cư và trung tâm thương mại, cung cấp tiện ích tiêu chuẩn cao cùng môi trường sản xuất hiện đại, giúp các nhà đầu tư tối đa hóa năng lực sản xuất. Hiện công ty là một trong những đơn vị phát triển khu công nghiệp niêm yết lớn nhất tại khu vực miền Nam, với tổng diện tích đất công nghiệp gần 3,200 ha và diện tích có thể cho thuê còn lại lên tới 930 ha, tập trung chủ yếu tại các khu công nghiệp trọng điểm như Phước Đông, Lê Minh Xuân 3 và Lộc An - Bình Sơn. Doanh nghiệp được chấp thuận niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh (HOSE) với mã SIP vào tháng 6 năm 2023 và chính thức giao dịch vào ngày 31/07/2023.

Báo cáo được thực hiện bởi:
Trung tâm Phân tích Haseco

Nền tảng vững vàng, tăng trưởng ổn định

Chúng tôi đưa ra định giá lần đầu với CTCP Đầu tư Sài Gòn VRG với khuyến nghị **MUA** và giá mục tiêu là **76,400 VNĐ/cổ phiếu**, tương ứng mức chênh lệch hợp lý là 52.9%. Haseco cho rằng, SIP có ba triển vọng kinh doanh chính:

- Doanh thu chưa thực hiện lớn củng cố sự ổn định mảng cho thuê đất KCN.
- Lợi thế tăng trưởng từ quỹ đất trống và nhà xưởng xây sẵn.
- Trụ cột lợi nhuận ít biến động từ dịch vụ và tiện ích KCN.

Doanh thu chưa thực hiện lớn củng cố sự ổn định mảng cho thuê đất KCN

SIP sở hữu hơn 3,200 ha đất khu công nghiệp, trong đó khoảng 2,440 ha đất thương phẩm có thể khai thác, tạo nền tảng tăng trưởng dài hạn cho mảng cho thuê đất. Dù doanh thu quý 1/2026 đạt 116.6 tỷ đồng và duy trì ổn định, doanh thu chưa thực hiện đã tăng lên 13,881 tỷ đồng, đảm bảo nguồn thu trong nhiều năm tới.

Lợi thế tăng trưởng từ quỹ đất trống và nhà xưởng xây sẵn

SIP sở hữu 937.1 ha đất thương phẩm còn lại, thuộc nhóm doanh nghiệp khu công nghiệp niêm yết có quỹ đất lớn nhất thị trường, tạo lợi thế đón đầu dòng vốn FDI vào Việt Nam. Bên cạnh đó, chiến lược phát triển nhà xưởng và nhà kho xây sẵn (RBF/RBW) sẽ giúp doanh nghiệp gia tăng hiệu quả khai thác quỹ đất và tạo nguồn thu ổn định hơn.

Trụ cột lợi nhuận ít biến động từ dịch vụ và tiện ích KCN

Mảng dịch vụ khu công nghiệp tiếp tục là nguồn lợi nhuận cốt lõi của SIP nhờ lợi thế vận hành hệ thống điện riêng với 4 trạm biến áp 110 kV và nhu cầu tiêu thụ điện, nước ổn định từ các khách hàng trong khu công nghiệp. Năm 2025, doanh thu mảng này đạt khoảng 7,800 tỷ đồng, tăng 8.1%, và tiếp tục tăng 10.1% trong quý 1/2026, được hỗ trợ bởi tỷ lệ lấp đầy cao và kế hoạch mở rộng công suất điện tại KCN Phước Đông. Mặc dù biên lợi nhuận phụ thuộc vào cơ chế giá điện của EVN, đây vẫn là mảng kinh doanh có nguồn thu định kỳ, ổn định và ít biến động nhất của SIP.

Khuyến nghị

Chúng tôi ước tính giá mục tiêu của SIP đạt **76,400 VNĐ/cp** tương ứng tiềm năng tăng giá 52.9% so với giá đóng cửa ngày 24/06/2026. Haseco tin rằng mức giá hiện tại đã phản ánh phần lớn các lo ngại bất ổn trong ngắn hạn liên quan đến nhu cầu thuê đất công nghiệp và chi phí xây dựng tăng cao. Trong khi đó, nguồn thu và dòng tiền của doanh nghiệp vẫn được duy trì. Do đó, chúng tôi khuyến nghị **MUA** với cổ phiếu SIP.

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN HẢI PHÒNG

Trụ sở chính:
Số 7 Lô 28A đường Lê Hồng Phong,
Phường Gia Viên, TP. Hải Phòng

Chi nhánh Hà Nội
Tầng 2, số 163 Bà Triệu,
Phường Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội

Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh
Số 328 Võ Văn Kiệt, Phường
Cầu Ông Lãnh, TP Hồ Chí Minh

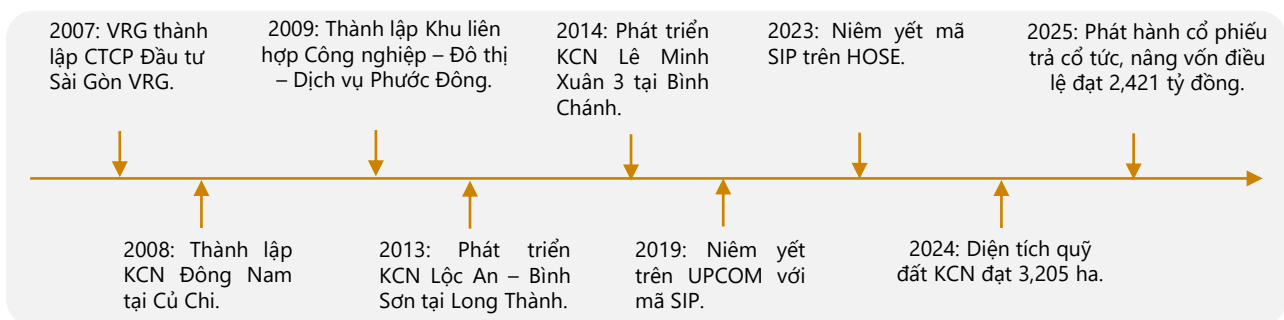
A. TỔNG QUAN DOANH NGHIỆP

I. Lịch sử hình thành



Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG được thành lập ngày 24/10/2007, là đơn vị thành viên thuộc Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam (VRG). Lĩnh vực hoạt động cốt lõi của công ty là phát triển và xây dựng các khu công nghiệp, khu dân cư và trung tâm thương mại, cung cấp tiện ích tiêu chuẩn cao cùng môi trường sản xuất hiện đại, giúp các nhà đầu tư tối đa hóa năng lực sản xuất. Hiện công ty là một trong những đơn vị phát triển khu công nghiệp niêm yết lớn nhất tại khu vực miền Nam, với tổng diện tích đất công nghiệp gần 3,200 ha và diện tích có thể cho thuê còn lại lên tới 930 ha, tập trung chủ yếu tại các khu công nghiệp trọng điểm như Phước Đông, Lê Minh Xuân 3 và Lộc An - Bình Sơn. Doanh nghiệp được chấp thuận niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh (HOSE) với mã SIP vào tháng 6 năm 2023 và chính thức giao dịch vào ngày 31/07/2023.

Lịch sử hình thành

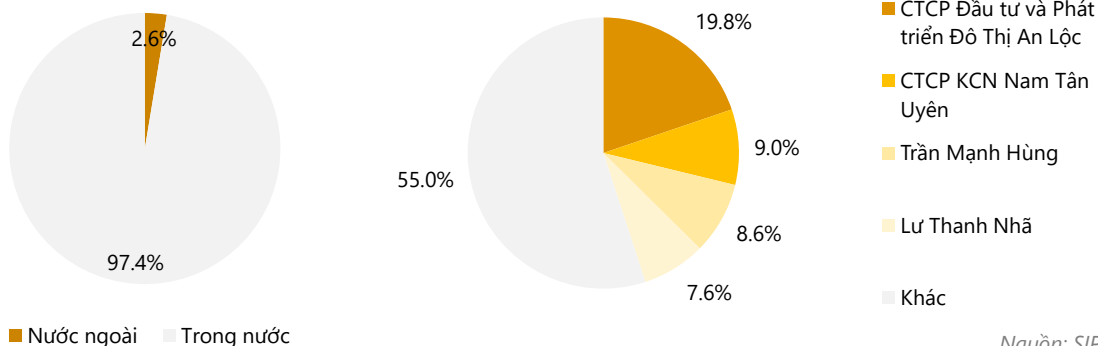


Nguồn: SIP

II. Cơ cấu cổ đông

Cơ cấu cổ đông của SIP cô đặc khi Ban lãnh đạo và người có liên quan nắm giữ 21.7% cổ phần của doanh nghiệp trong đó ông Trần Mạnh Hùng - Chủ tịch HĐQT và ông Lư Thanh Nhã - Tổng Giám đốc nắm giữ lần lượt 8.6% và 7.6% cổ phần. Ngoài ra doanh nghiệp còn có 2 nhóm cổ đông tổ chức lớn là CTCP Đầu tư và phát triển Đô Thị An Lộc (19.8%) và CTCP KCN Nam Tân Uyên (9.0%).

Cơ cấu sở hữu Số liệu 31/12/2025



Nguồn: SIP

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN HẢI PHÒNG

Trụ sở chính:
Số 7 Lô 28A đường Lê Hồng Phong,
Phường Gia Viên, TP.Hải Phòng

Chi nhánh Hà Nội
Tầng 2, số 163 Bà Triệu,
Phường Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội

Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh
Số 328 Võ Văn Kiệt, Phường
Cầu Ông Lãnh, TP Hồ Chí Minh

III. Cơ cấu tổ chức

CTCP Đầu tư Sài Gòn VRG có 11 đơn vị trực thuộc trong đó có 9 công ty con và 2 công ty liên kết. Với tổng số vốn điều lệ đạt 2,081 tỷ đồng, các đơn vị trực thuộc phụ trách hoạt động trong các mảng kinh doanh vệ tinh như xây dựng công trình và phát triển cơ sở hạ tầng KCN, sản xuất đồ uống không cồn và nước khoáng cung cấp tại các KCN,... trong khi hoạt động cho thuê, cung cấp dịch vụ, quản lý và vận hành được phụ trách bởi công ty mẹ.

Các đơn vị trực thuộc SIP

Hình thức sở hữu	Tên công ty	Ngành nghề kinh doanh chính
Công ty con	Công ty Cổ phần Xây dựng INCONTEC	Xây dựng công trình đường sắt, đường bộ
	CTCP Đầu tư và Phát triển VRG Long Thành	Phát triển cơ sở hạ tầng của các KCN và khu dân cư
	CTCP Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Phát triển cơ sở hạ tầng của các KCN, khu dân cư và dịch vụ tư vấn thiết kế xây dựng
	CTCP Đầu tư và Phát triển Đông Nam	Bán buôn, xuất khẩu mủ cao su thiên nhiên
	CTCP Đầu tư Cảng và Dịch vụ Logistics VRG Thanh Phước	Quản lý hoạt động của Cảng Thanh Phước
	CTCP Bao Bì Sài Gòn	Sản xuất các sản phẩm nhựa và cao su
	CTCP Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG	Sản xuất đồ uống không cồn, nước khoáng
	CTCP Đầu tư VRG Long Đức	Xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp
	Công ty TNHH MTV Đầu tư AT	Kinh doanh bất động sản
Công ty liên kết	CTCP Khoáng sản FICO Tây Ninh	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét
	CTCP Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	Phát triển cơ sở hạ tầng của các KCN và khu dân cư

Nguồn: SIP

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN HẢI PHÒNG

Trụ sở chính:

Số 7 Lô 28A đường Lê Hồng Phong, Phường Gia Viên, TP.Hải Phòng

Chi nhánh Hà Nội

Tầng 2, số 163 Bà Triệu, Phường Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội

Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh

Số 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cầu Ông Lãnh, TP Hồ Chí Minh

B. TỔNG QUAN NGÀNH

Chuỗi giá trị ngành BĐS Khu Công Nghiệp đòi hỏi sự đồng bộ và chiến lược dài hạn từ việc tìm kiếm quỹ đất và vốn, đầu tư, xây dựng đến cho thuê đất, nhà xưởng, kho bãi và cung cấp dịch vụ KCN.

Thông thường một dự án KCN từ lúc đề xuất chủ trương đến khi bắt đầu xây dựng hạ tầng thường mất từ 2 đến 3 năm trong điều kiện thuận lợi. Cộng thêm thời gian thi công, một KCN đi vào hoạt động thường mất 3-5 năm nếu suôn sẻ và 5-10 năm nếu gặp vướng mắc nghiêm trọng.

Chuỗi giá trị ngành BĐS Khu Công Nghiệp



Nguồn: Haseco tổng hợp

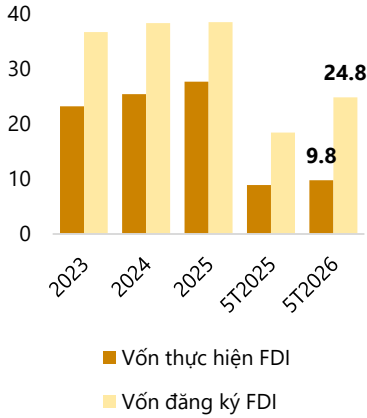
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN HẢI PHÒNG

Trụ sở chính:
Số 7 Lô 28A đường Lê Hồng Phong,
Phường Gia Viên, TP. Hải Phòng

Chi nhánh Hà Nội
Tầng 2, số 163 Bà Triệu,
Phường Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội

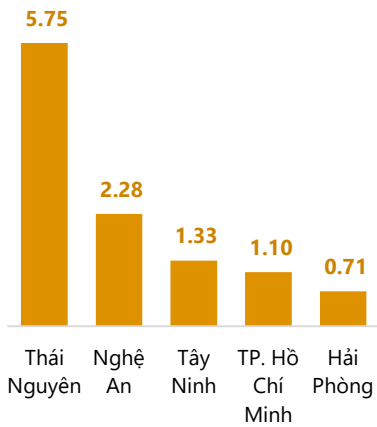
Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh
Số 328 Võ Văn Kiệt, Phường
Cầu Ông Lãnh, TP Hồ Chí Minh

Vốn FDI vào Việt Nam
Đơn vị: Tỷ USD



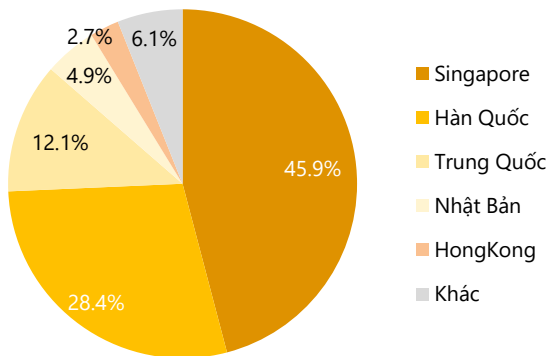
Nguồn: GSO

FDI theo tỉnh thành 5T2026
Đơn vị: Tỷ USD



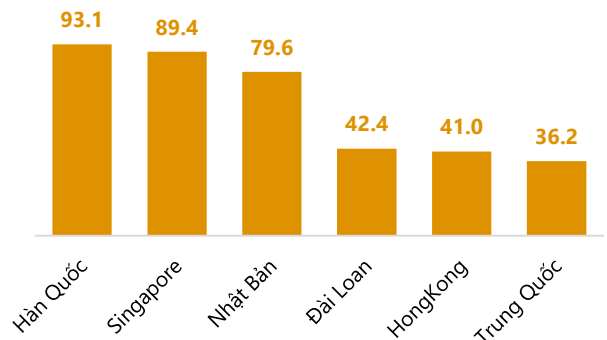
Nguồn: GSO

Cơ cấu đầu tư FDI theo quốc gia/vùng lãnh thổ



Nguồn: GSO

Lũy kế tổng vốn đầu tư vào Việt Nam theo quốc gia/vùng lãnh thổ đến T5/2026
Đơn vị: Tỷ USD



Nguồn: GSO

Thị trường bất động sản khu công nghiệp tại Việt Nam phụ thuộc mạnh vào diễn biến vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài, FDI.

Việt Nam tiếp tục duy trì lợi thế thu hút nguồn vốn FDI mạnh mẽ bất chấp những biến động địa chính trị thế giới và cú sốc thuế quan toàn cầu. Nguyên nhân chủ yếu nhờ giá điện sản xuất và chi phí nhân công cạnh tranh so với khu vực. Ngoài ra, môi trường chính trị ổn định, nhiều cơ chế hỗ trợ và tăng cường quy định liên quan ESG là những yếu tố được các nhà đầu tư FDI quan tâm.

Tính đến hết 5T2026, vốn đầu tư FDI đăng ký đạt 24.8 tỷ USD, tăng 34.9% so với cùng kỳ. Trong đó vốn đăng ký cấp mới đạt 14.84 tỷ USD tài trợ cho 1,576 dự án. Về cơ cấu, vốn FDI chủ yếu phục vụ ngành công nghiệp chế biến, chế tạo với 9.64 tỷ USD, chiếm 65% vốn đăng ký cấp mới, sản xuất, phân phối điện, khí, nước, điều hòa đạt 2.45 tỷ USD, chiếm 16.5%; các ngành còn lại đạt 2.75 tỷ USD, chiếm 18.5%.

Thái Nguyên trở thành địa phương thu hút nhiều vốn FDI đăng ký mới nhất cả nước trong 5T2026, đạt 5.75 tỷ USD, vốn đầu tư tập trung vào 13 dự án lớn tại các cụm công nghiệp trọng điểm. Trong khi đó, xét về số lượng dự án, TP. Hồ Chí Minh dẫn đầu cả nước với 815 dự án đầu tư mới, bỏ xa địa phương đứng thứ hai là Hà Nội (242 dự án).

Trong số 58 quốc gia và vùng lãnh thổ có dự án đầu tư được cấp phép mới tại Việt Nam trong 5 tháng đầu năm 2026, Singapore là nhà đầu tư lớn nhất với 6.8 tỷ USD (chiếm 45.9% tổng vốn đăng ký cấp mới); đứng thứ hai là Hàn Quốc với 4.22 tỷ USD (chiếm 28.4%); tiếp đến là Trung Quốc với 1.79 tỷ USD (chiếm 12.1%). Lũy kế đến hết T5/2026, Hàn Quốc vẫn là quốc gia đầu tư nhiều nhất vào Việt Nam với 93.1 tỷ USD, xếp ngay sau là Singapore với 89.4 tỷ USD, ngoài ra top đầu còn có Đài Loan, Trung Quốc và HongKong.

Nhìn chung, Việt Nam vẫn là một điểm đến đầu tư được ưa chuộng với vị trí địa lý chiến lược, chi phí sản xuất cạnh tranh và khả năng tiếp cận đa thị trường qua các hiệp định Thương mại tự do. FDI tăng trưởng tạo nên nhiều nguồn cầu mới cho BĐS khu công nghiệp và dịch vụ kèm theo qua đó làm gia tăng sự phát triển chung của ngành.

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN HẢI PHÒNG

Trụ sở chính:

Số 7 Lô 28A đường Lê Hồng Phong, Phường Gia Viên, TP.Hải Phòng

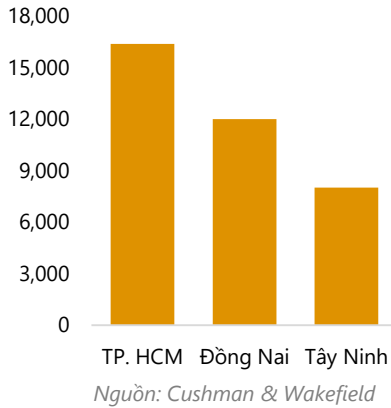
Chi nhánh Hà Nội

Tầng 2, số 163 Bà Triệu, Phường Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội

Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh

Số 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cầu Ông Lãnh, TP Hồ Chí Minh

Nguồn cung đất KCN Miền Nam
Đơn vị: Ha



Bất động sản Công nghiệp tại vùng Kinh tế trọng điểm miền Nam:

Vùng kinh tế trọng điểm miền Nam bao gồm các tỉnh sau sáp nhập là Tp. Hồ Chí Minh, Đồng Nai, Tây Ninh.

Trong Q1/2026, tổng nguồn cung đất khu công nghiệp tại khu vực này duy trì ở mức khoảng 36,400 ha, không thay đổi so với Q4/2025 do không ghi nhận nguồn cung từ dự án mới. So với cùng kỳ, nguồn cung tăng 8.6% YoY, phản ánh lượng quỹ đất được đưa ra đáng kể trong năm 2025.

TP. Hồ Chí Minh tiếp tục dẫn đầu với khoảng 16,300 ha, chiếm 45% tổng nguồn cung, theo sau là Đồng Nai với 12,000 ha (~33%) và Tây Ninh (22%). Nguồn cung ổn định trong quý cho thấy thị trường tại khu vực phía Nam đang chuyển giao sang giai đoạn tối ưu hóa tỷ lệ lấp đầy và chủ đầu tư điều tiết tiến độ ra hàng sau giai đoạn mở rộng trước đó.

Tỷ lệ lấp đầy toàn thị trường trong Q1/2026 đạt 74.8%, tăng 0.3% QoQ nhưng giảm 1.3% YoY. Diện tích hấp thụ thuần đạt khoảng 127 ha, tăng 59% YoY tuy nhiên việc tỷ lệ lấp đầy gần như đi ngang do nguồn cung trong năm 2025 tăng nhanh hơn nhu cầu hấp thụ. So với Q1/2025, tổng nguồn cung tăng 2,871 ha, trong khi diện tích đã cho thuê chỉ tăng 1,710 ha.

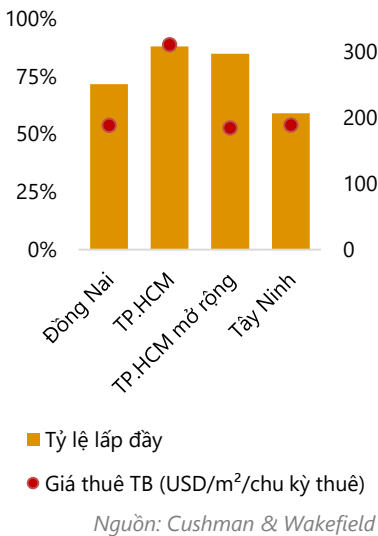
TP. HCM ghi nhận tỷ lệ lấp đầy đạt trung bình 84.8% (+0.4% QoQ) bao gồm cả tỉnh Bình Dương và Bà Rịa-Vũng Tàu cũ. Đây vẫn là địa phương có tỷ lệ lấp đầy cao nhất trong khu vực và duy trì ổn định nhờ các ngành có giá trị gia tăng cao. Với Đồng Nai, tỷ lệ lấp đầy ghi nhận duy trì quanh mức 71.6% trong khi Tây Ninh cải thiện lên 59% từ mức nền thấp. Nhìn chung nhu cầu đất công nghiệp trong khu vực tiếp tục được dẫn dắt bởi các ngành thâm dụng đất như công nghiệp nặng, năng lượng, hóa dầu và sản xuất thép, với mức độ hấp thụ đáng kể ghi nhận tại các khu vực như Cái Mép và Đất Đỏ trong Q1/2026.

Giá chào thuê trung bình đất khu công nghiệp đạt khoảng 186,6 USD/m²/chu kỳ thuê trong Q1 2026, tăng 0,9% QoQ và 1,7% YoY, phản ánh mặt bằng giá ổn định với xu hướng điều chỉnh tăng nhẹ.

Dự báo trong tương lai, loại hình Nhà xưởng xây sẵn (RBF) sẽ có mức tăng trưởng nhanh nhất với 4.1%/năm nhờ tính tiện dụng và đáp ứng nhu cầu đầu tư sản xuất nhanh.

Nhìn chung, giai đoạn 2026-2029F, thị trường đất khu công nghiệp phía Nam dự kiến đón thêm khoảng 4.845 ha nguồn cung mới, với TP.HCM dẫn đầu về quy mô, trong khi Tây Ninh và Đồng Nai nổi lên như các khu vực mở rộng nhờ lợi thế quỹ đất và chi phí cạnh tranh. Xu hướng phát triển cho thấy sự dịch chuyển dần sang các tỉnh vệ tinh, phục vụ nhu cầu của các ngành thâm dụng đất, đồng thời thu hút các lĩnh vực công nghệ cao và giá trị gia tăng lớn. Bên cạnh đó, việc tích hợp các tiêu chuẩn ESG cùng sự hoàn thiện của các dự án hạ tầng giao thông trọng điểm được kỳ vọng sẽ nâng cao khả năng kết nối vùng, thúc đẩy hình thành các cực công nghiệp mới và củng cố vị thế của khu vực phía Nam trong chuỗi sản xuất - logistics.

Hiệu suất thị trường đất KCN Q1/2026



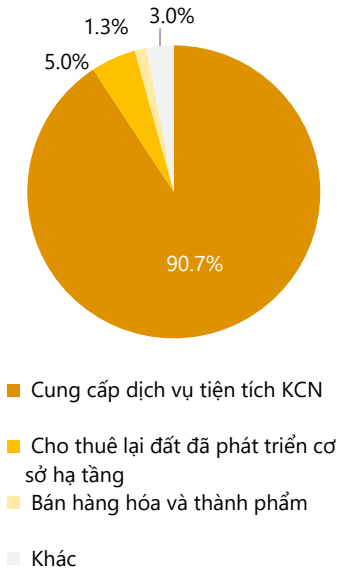
Dự báo nguồn cung BĐS KCN 2026-2029

Loại hình	Nguồn cung tương lai	Tăng trưởng CAGR (2026-2029)
Đất KCN	4.845 ha	3,1%/năm
Nhà xưởng xây sẵn (RBF)	967.555 sqm	4,1%/năm
Nhà kho xây sẵn (RBW)	661.160 sqm	2,9%/năm

Nguồn: Cushman & Wakefield

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN HẢI PHÒNG

Cơ cấu doanh thu SIP 2025



C. HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

I. Mô hình kinh doanh

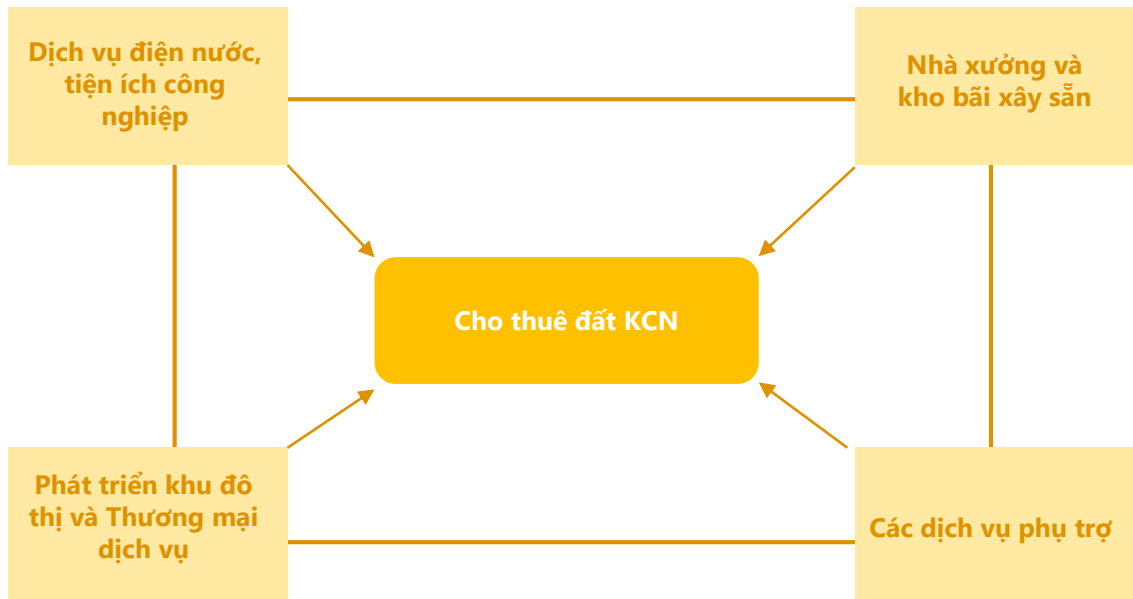
Trong suốt quá trình hoạt động, doanh nghiệp tập trung vào lĩnh vực cốt lõi là phát triển và vận hành khu công nghiệp. Các hoạt động chính bao gồm hoạt động cho thuê quyền sử dụng đất công nghiệp, đồng thời đầu tư xây dựng nhà xưởng, kho bãi và các sản phẩm bất động sản công nghiệp sẵn có nhằm đáp ứng nhu cầu đa dạng của các nhà sản xuất và doanh nghiệp thuê đất.

Bên cạnh hoạt động cho thuê, doanh nghiệp từng bước hoàn thiện hệ sinh thái dịch vụ hỗ trợ trong khu công nghiệp, qua đó tạo ra nguồn doanh thu ổn định và mang tính lặp lại. Các dịch vụ này bao gồm cung cấp điện, nước phục vụ sản xuất, thu phí quản lý và vận hành khu công nghiệp, xử lý nước thải và chất thải, cũng như phát triển các khu dân cư và tiện ích phụ trợ tại các khu vực lân cận nhằm đáp ứng nhu cầu sinh sống của lực lượng lao động và chuyên gia.

Nguồn: SIP

Tỷ trọng doanh thu từ cho thuê đất khu công nghiệp thường không phản ánh đầy đủ giá trị kinh tế của hoạt động này do doanh nghiệp áp dụng phương pháp ghi nhận doanh thu phân bổ theo thời gian thuê. Vì vậy, phần doanh thu được ghi nhận hàng năm chỉ thể hiện một phần giá trị các hợp đồng đã ký kết, trong khi dòng tiền và giá trị thương mại thực tế của các giao dịch có thể lớn hơn đáng kể.

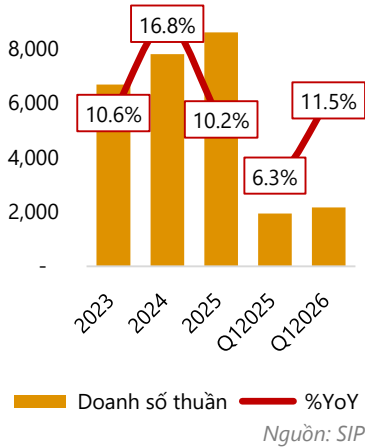
Mô hình kinh doanh của SIP



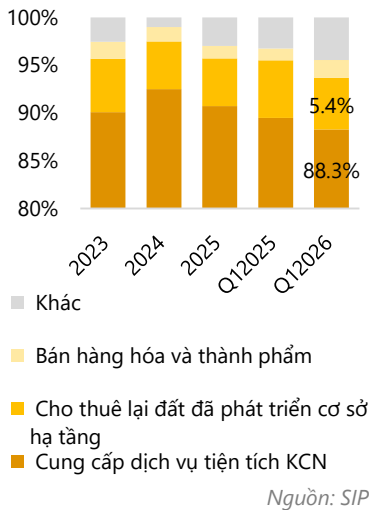
Nguồn: Haseco tổng hợp

Doanh thu thuần SIP

Đơn vị: Tỷ đồng



Cơ cấu doanh thu thuần SIP



II. Kết quả kinh doanh

Doanh thu của SIP tăng trưởng ổn định với mức tăng trưởng kép (CAGR) đạt khoảng 11.1%/năm. Động lực tăng trưởng chủ yếu đến từ việc mở rộng quy mô khách hàng trong các khu công nghiệp hiện hữu, gia tăng sản lượng tiêu thụ điện nước và đóng góp ổn định từ các dịch vụ hạ tầng công nghiệp.

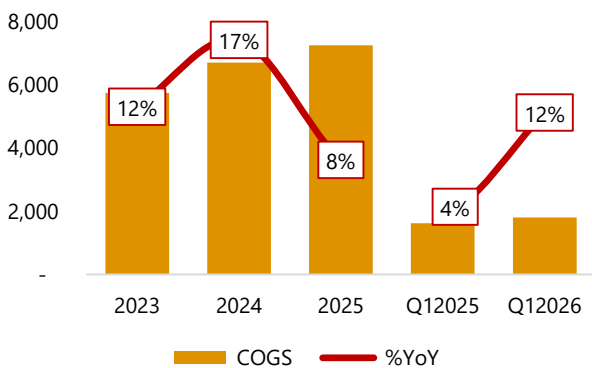
Năm 2025, SIP ghi nhận doanh thu thuần đạt 8,596 tỷ đồng, tăng 10.2% so với cùng kỳ năm trước. Mặc dù tốc độ tăng trưởng thấp hơn mức 16.8% của năm 2024, kết quả này vẫn cho thấy khả năng duy trì đà mở rộng hoạt động trong bối cảnh nền so sánh cao và nhu cầu thuê đất công nghiệp có phần thận trọng hơn. Bước sang quý I/2026, doanh thu tiếp tục cải thiện với giá trị đạt 2,165 tỷ đồng, tăng 11.5% YoY, cao gần gấp đôi mức tăng trưởng 6.3% của cùng kỳ năm trước. Diễn biến này cho thấy hoạt động sản xuất của các khách hàng trong khu công nghiệp duy trì tích cực, đồng thời phản ánh mức độ phục hồi của nhu cầu sử dụng các dịch vụ tiện ích công nghiệp.

Xét về cơ cấu doanh thu, SIP duy trì nền tảng doanh thu tương đối ổn định qua nhiều năm. Mảng cung cấp dịch vụ khu công nghiệp, bao gồm điện, nước và các dịch vụ hạ tầng khác, luôn chiếm tỷ trọng áp đảo trong cơ cấu doanh thu, dao động quanh ngưỡng 88-90%. Trong quý I/2026, mảng này đóng góp 88.3% doanh thu thuần, tiếp tục giữ vai trò là nguồn thu chủ lực của doanh nghiệp. Ngược lại, doanh thu từ cho thuê đất khu công nghiệp chỉ chiếm khoảng 5.4% tổng doanh thu. Tuy nhiên, tỷ trọng thấp này chủ yếu xuất phát từ đặc thù hạch toán khi doanh thu cho thuê đất được phân bổ theo thời gian thuê.

Lợi nhuận gộp của doanh nghiệp tăng từ 930 tỷ đồng năm 2023 lên 1,343 tỷ đồng năm 2025, tương ứng tốc độ tăng trưởng hơn 20%/năm trong hai năm gần nhất. Biên lợi nhuận gộp cũng được cải thiện từ 13.9% năm 2023 lên 15.6% năm 2025. Trong quý I/2026, SIP ghi nhận 357 tỷ đồng lợi nhuận gộp, tăng 12.0% YoY, đồng thời duy trì biên lợi nhuận gộp ở mức 16.5%, tương đương cùng kỳ và cao hơn mức bình quân cả năm 2025.

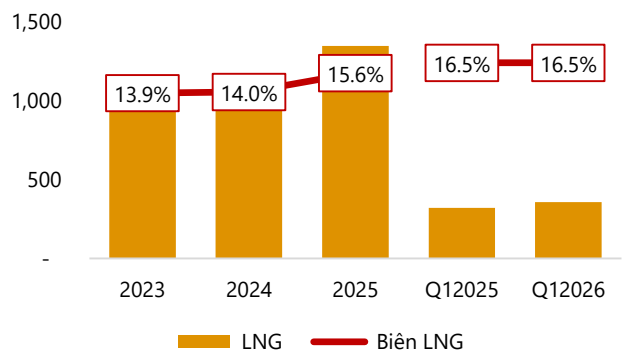
Chi phí giá vốn SIP

Đơn vị: Tỷ đồng



Lợi nhuận gộp và Biên LNG SIP

Đơn vị: Tỷ đồng



CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN HẢI PHÒNG

Trụ sở chính:

Số 7 Lô 28A đường Lê Hồng Phong, Phường Gia Viên, TP. Hải Phòng

Chi nhánh Hà Nội

Tầng 2, số 163 Bà Triệu, Phường Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội

Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh

Số 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh

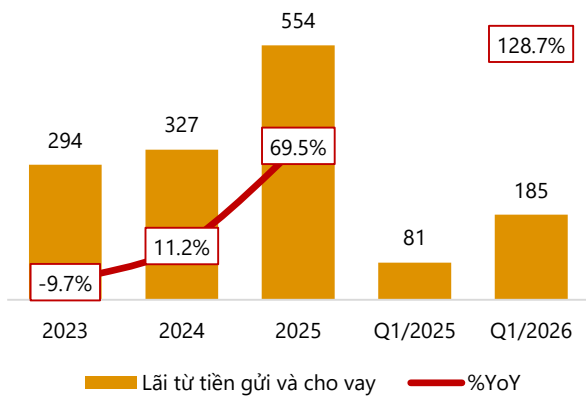


SIP ghi nhận doanh thu tài chính cải thiện trong Q1/2026 đạt 195 tỷ đồng, tăng 6.2% QoQ và -16.6% YoY, trong đó chủ yếu là lãi từ tiền gửi và cho vay đạt 185 tỷ, tăng 128.7% so với cùng kỳ. Doanh nghiệp duy trì tăng trưởng lượng tiền gửi đều đặn hàng năm nhờ tiền thu từ dịch vụ và cho thuê BĐS công nghiệp, tính đến hết Q1, khoản tiền gửi của SIP tăng gần 700 tỷ đồng so với số tại ngày đầu năm.

Dù lãi tiền gửi tăng nhưng lợi nhuận từ hoạt động tài chính của doanh nghiệp chỉ đạt 126 tỷ đồng, suy giảm so với cùng kỳ chủ yếu do chi phí lãi vay tăng cao trong kỳ. Trong khi đó doanh nghiệp đang chủ động giảm vay nợ do đó chúng tôi nhận định hoạt động tài chính sẽ tiếp tục duy trì mức đóng góp lợi nhuận khoảng 30% cho doanh nghiệp trong năm 2026 nhờ chi phí lãi vay giảm vào các quý cuối năm.

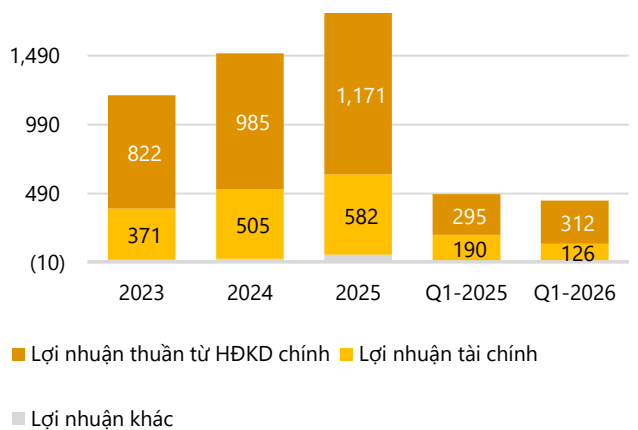
Lãi từ tiền gửi và cho vay

Đơn vị: Tỷ đồng



Cơ cấu lợi nhuận trước thuế SIP

Đơn vị: Tỷ đồng

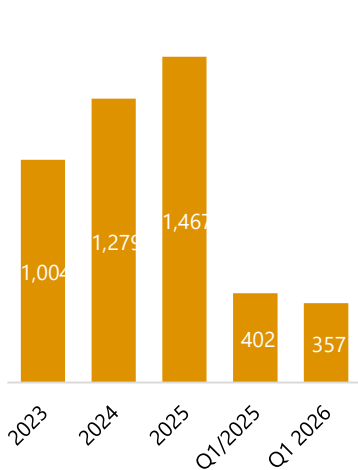


Nguồn: SIP

Nguồn: SIP

Lợi nhuận sau thuế SIP

Đơn vị: Tỷ đồng



Nguồn: SIP

Lợi nhuận sau thuế Q1/2026 của SIP ghi nhận 357 tỷ đồng, giảm 11,4% so với cùng kỳ. Nguyên nhân chủ yếu đến từ chi phí bán hàng tăng cao và lợi nhuận tài chính suy giảm. Tuy nhiên, mức lợi nhuận này đã đạt 41% kế hoạch đề ra của doanh nghiệp. Theo ĐHCĐ 2026, SIP đạt mức LNST đạt 874 tỷ đồng, giảm 40% YoY, đây là mức thấp nhất trong 7 năm qua. Nguyên nhân chủ yếu do doanh nghiệp lo ngại các vấn đề địa chính trị thế giới, các chính sách thuế quan và bảo hộ có thể ảnh hưởng đến chi phí và hoạt động của công ty. Cũng tại ĐHCĐ, SIP dự kiến cho thuê khoảng 60 ha đất công nghiệp và hiện tại đã cho thuê được 35 ha với các khách hàng trọng tâm là doanh nghiệp hoạt động ở lĩnh vực công nghiệp phụ trợ và các ngành công nghệ cao, đến từ Nhật Bản, Hàn Quốc, châu Âu và trong nước. Ngoài ra, công ty dự tính tìm kiếm cơ hội và mở rộng quỹ đất tại các tỉnh, thành phố phía Nam có tiềm năng phát triển công nghiệp và đô thị.

Nhìn chung, Haseco đánh giá SIP đang đặt những mức chỉ tiêu thận trọng và nhiều khả năng được vượt qua trong năm 2026.

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN HẢI PHÒNG

Trụ sở chính:

Số 7 Lô 28A đường Lê Hồng Phong, Phường Gia Viên, TP.Hải Phòng

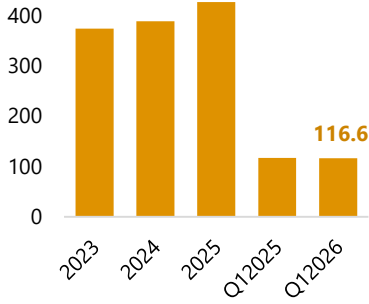
Chi nhánh Hà Nội

Tầng 2, số 163 Bà Triệu, Phường Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội

Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh

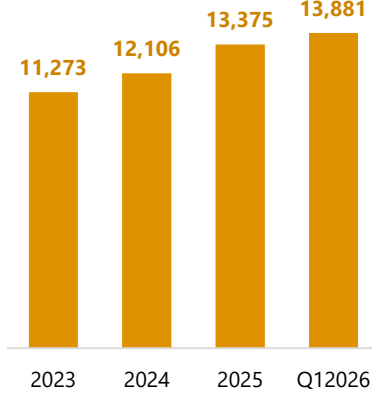
Số 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cầu Ông Lãnh, TP Hồ Chí Minh

Doanh thu cho thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng
Đơn vị: Tỷ đồng



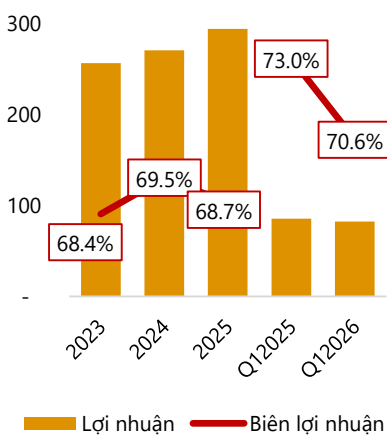
Nguồn: SIP

Tổng doanh thu chưa thực hiện
Đơn vị: Tỷ đồng



Nguồn: SIP

Lợi nhuận cho thuê đất KCN
Đơn vị: Tỷ đồng



Nguồn: SIP

D. TRIỂN VỌNG KINH DOANH

I. Doanh thu chưa thực hiện lớn cùng cố sự ổn định mảng cho thuê đất KCN

Mảng cho thuê đất khu công nghiệp tiếp tục đóng vai trò là nền tảng tạo dòng tiền ổn định và bền vững cho SIP nhờ quỹ đất quy mô lớn tại các địa bàn kinh tế trọng điểm phía Nam. Hiện doanh nghiệp đang sở hữu và vận hành 5 khu công nghiệp gồm Lê Minh Xuân 3, Phước Đông A, Phước Đông B, Đông Nam và Lộc An - Bình Sơn với tổng diện tích hơn 3.200 ha, trong đó khoảng 2.440 ha là diện tích đất thương phẩm có thể khai thác cho thuê. Đây là nguồn tài sản cốt lõi giúp SIP duy trì vị thế cạnh tranh trong lĩnh vực phát triển và vận hành khu công nghiệp.

Trong quý I/2026, doanh thu từ hoạt động cho thuê đất khu công nghiệp đạt 116,6 tỷ đồng, gần như đi ngang so với cùng kỳ năm trước, cho thấy hoạt động khai thác đất công nghiệp đang bước vào giai đoạn ổn định hơn sau thời kỳ tăng trưởng mạnh. Tuy nhiên, điểm đáng chú ý là giá trị doanh thu chưa thực hiện tiếp tục tăng lên mức 13,881 tỷ đồng tại cuối quý I/2026, cao hơn đáng kể so với mức 11,273 tỷ đồng năm 2023. Đây là nguồn doanh thu tiềm năng đã được đảm bảo thông qua các hợp đồng ký kết trước đó, tạo nền tảng vững chắc cho khả năng ghi nhận doanh thu trong nhiều năm tới, đồng thời giúp doanh nghiệp duy trì mức độ ổn định cao về kết quả kinh doanh ngay cả trong bối cảnh thị trường bất động sản công nghiệp có dấu hiệu chững lại.

Bên cạnh lợi thế về quy mô quỹ đất, SIP còn sở hữu ưu thế cạnh tranh đáng kể nhờ hoàn tất công tác giải phóng mặt bằng từ sớm với chi phí thấp hơn nhiều so với mặt bằng chung của ngành. Điều này giúp doanh nghiệp duy trì biên lợi nhuận gộp ở mức rất cao, đạt 70.6% trong quý I/2026. Theo đó, mặc dù chỉ đóng góp khoảng 5% doanh thu thuần hợp nhất, mảng cho thuê đất khu công nghiệp vẫn tạo ra khoảng 82 tỷ đồng lợi nhuận và đóng góp tới 23% lợi nhuận gộp toàn công ty.

Chúng tôi cho rằng lượng doanh thu chưa thực hiện lớn cùng khả năng duy trì biên lợi nhuận vượt trội sẽ tiếp tục là các yếu tố hỗ trợ triển vọng tăng trưởng của mảng cho thuê đất khu công nghiệp trong trung và dài hạn, đồng thời củng cố vai trò của mảng này là một trong những động lực lợi nhuận quan trọng của SIP.

Danh mục các KCN của Sài Gòn VRG

STT	Khu công nghiệp	Địa chỉ
1	Lê Minh Xuân 3	Bình Chánh, TP. HCM
2	Phước Đông (Khu A)	Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh
3	Phước Đông (Khu B)	Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh
	Giai đoạn 2	
	Giai đoạn 3	
4	Đông Nam	Củ Chi, TP. HCM
5	Lộc An - Bình Sơn	Long Thành, tỉnh Đồng Nai

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN HẢI PHÒNG

Trụ sở chính:

Số 7 Lô 28A đường Lê Hồng Phong, Phường Gia Viên, TP. Hải Phòng

Chi nhánh Hà Nội

Tầng 2, số 163 Bà Triệu, Phường Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội

Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh

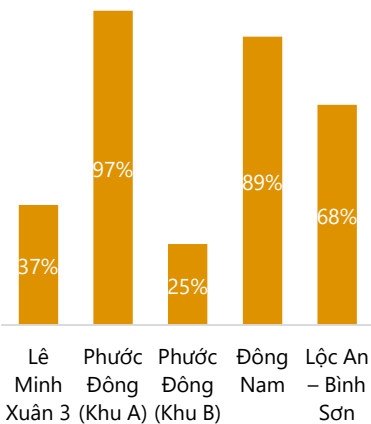
Số 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cầu Ông Lãnh, TP Hồ Chí Minh

Diện tích Thương phẩm còn lại tại các KCN của SIP

Khu công nghiệp	Diện tích còn lại (ha)
Lê Minh Xuân 3	97.7
Phước Đông (Khu A)	24.1
Phước Đông (Khu B)	678.2
Đông Nam	21.5
Lộc An – Bình Sơn	115.5
Tổng cộng	937.1

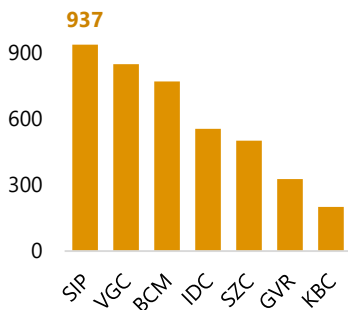
Nguồn: SIP

Tỷ lệ lấp đầy các KCN SIP



Nguồn: SIP

Quỹ đất còn lại để cho thuê
Đơn vị: Ha



Nguồn: Haseco tổng hợp

II. Lợi thế tăng trưởng từ quỹ đất trống và nhà xưởng xây sẵn

SIP hiện đang sở hữu khoảng 937.1 ha đất thương phẩm còn lại, thuộc nhóm doanh nghiệp khu công nghiệp niêm yết có quỹ đất sẵn sàng khai thác lớn nhất thị trường. Đây là lợi thế quan trọng giúp doanh nghiệp đón đầu làn sóng dịch chuyển chuỗi cung ứng toàn cầu và dòng vốn FDI tiếp tục mở rộng tại Việt Nam trong các năm tới. Đáng chú ý, phần lớn quỹ đất còn lại của SIP tập trung tại KCN Phước Đông, KCN Lộc An - Bình Sơn và KCN Đông Nam, đều là những khu công nghiệp đã hoàn thiện pháp lý, có hạ tầng đồng bộ và sở hữu vị trí thuận lợi trong kết nối logistics. Trong đó, KCN Lộc An - Bình Sơn được hưởng lợi trực tiếp từ tiến độ triển khai sân bay Long Thành, trong khi KCN Đông Nam và Lê Minh Xuân 3 nằm tại khu vực cửa ngõ TP.HCM, thuận lợi cho hoạt động sản xuất và phân phối hàng hóa.

Bên cạnh hoạt động cho thuê đất truyền thống, chúng tôi đánh giá chiến lược phát triển nhà xưởng và nhà kho xây sẵn (RBF/RBW) sẽ trở thành động lực tăng trưởng mới của SIP trong giai đoạn tới. Định hướng này không chỉ giúp doanh nghiệp gia tăng hiệu quả khai thác các quỹ đất còn lại có diện tích phân mảnh, khó đáp ứng nhu cầu thuê đất quy mô lớn, mà còn phù hợp với xu hướng dịch chuyển của nhóm khách hàng FDI trong lĩnh vực công nghệ cao, điện tử, bán dẫn, logistics và thương mại điện tử. So với mô hình cho thuê đất một lần, nhà xưởng và nhà kho xây sẵn tạo ra nguồn thu định kỳ ổn định, nâng cao tỷ lệ lấp đầy và cải thiện giá trị khai thác trên mỗi đơn vị diện tích đất.

Chúng tôi cho rằng sự kết hợp giữa quỹ đất thương phẩm lớn, vị trí chiến lược tại các trung tâm công nghiệp phía Nam và chiến lược mở rộng sang phân khúc nhà xưởng, nhà kho xây sẵn sẽ giúp SIP duy trì tăng trưởng dài hạn, đồng thời là nền tảng quan trọng để doanh nghiệp tiếp tục hưởng lợi từ xu hướng gia tăng vốn FDI vào Việt Nam cũng như nhu cầu mở rộng sản xuất của các tập đoàn đa quốc gia trong những năm tới.

Danh mục các nhà xưởng của Sài Gòn VRG

STT	Nhà xưởng	Diện tích sẵn sàng cho thuê (m ²)	Tỷ lệ lấp đầy
1	KCN Đông Nam	39,841	97.49%
2	KCN Lê Minh Xuân 3	66,359	81.37%
3	KCN Phước Đông	54,278	96.13%
Tổng cộng		160,478	90.37%

Nguồn: Haseco tổng hợp

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN HẢI PHÒNG

Trụ sở chính:

Số 7 Lô 28A đường Lê Hồng Phong, Phường Gia Viên, TP.Hải Phòng

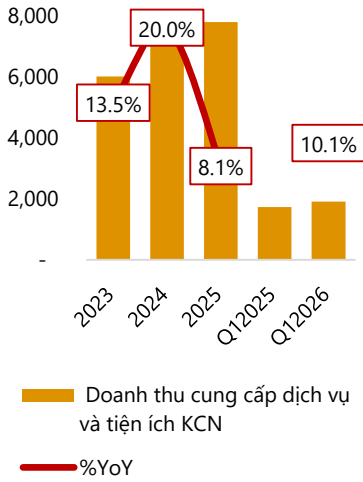
Chi nhánh Hà Nội

Tầng 2, số 163 Bà Triệu, Phường Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội

Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh

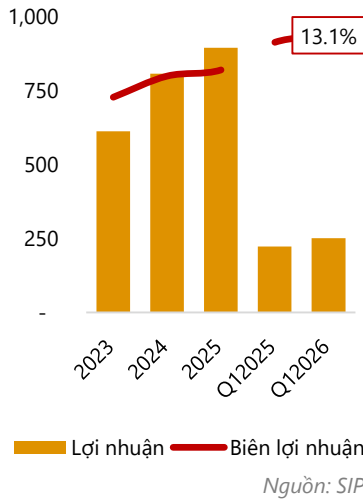
Số 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cầu Ông Lãnh, TP Hồ Chí Minh

Doanh thu cung cấp dịch vụ và tiện ích KCN
Đơn vị: Tỷ đồng



Nguồn: SIP

Lợi nhuận cung cấp dịch vụ và tiện ích KCN
Đơn vị: Tỷ đồng



Nguồn: SIP

III. Trụ cột lợi nhuận ít biến động từ dịch vụ và tiện ích KCN

Mạng cung cấp dịch vụ khu công nghiệp tiếp tục là nguồn đóng góp lợi nhuận cốt lõi và ổn định của SIP nhờ mô hình kinh doanh có tính đặc thù trong ngành. Doanh nghiệp là một trong số ít chủ đầu tư khu công nghiệp được cấp phép đầu tư và vận hành hệ thống trạm biến áp 110 kV, cho phép mua điện trực tiếp từ EVN và phân phối lại cho khách hàng trong khu công nghiệp. Hiện SIP đang quản lý 4 trạm biến áp 110 kV với tổng công suất 567 MVA, trong đó KCN Phước Đông là trung tâm tiêu thụ điện lớn nhất, đóng góp khoảng 70% sản lượng điện thương phẩm và 81% doanh thu mảng điện nhờ quy mô khu công nghiệp lớn và tỷ lệ lấp đầy cao. Bên cạnh đó, doanh nghiệp đang triển khai thêm hai trạm biến áp mới với tổng công suất 126 MVA phục vụ các giai đoạn mở rộng của KCN Phước Đông, qua đó tạo dư địa gia tăng sản lượng điện cung cấp trong các năm tới.

Nhờ nhu cầu sử dụng điện, nước và các dịch vụ hạ tầng thiết yếu tăng cùng với tỷ lệ lấp đầy khu công nghiệp, mảng dịch vụ khu công nghiệp của SIP duy trì tốc độ tăng trưởng tương đối ổn định. Năm 2025, doanh thu từ mảng này đạt khoảng 7,800 tỷ đồng, tăng 8.1% so với năm trước. Sang quý I/2026, doanh thu tiếp tục ghi nhận hơn 1,900 tỷ đồng, tăng 10.1% so với cùng kỳ. Kết quả trên phản ánh nhu cầu sản xuất của các doanh nghiệp thuê đất vẫn duy trì tích cực, đặc biệt tại KCN Phước Đông - khu công nghiệp có quy mô lớn nhất trong hệ sinh thái của SIP.

Tuy nhiên, đặc điểm của mảng kinh doanh điện là biên lợi nhuận không hoàn toàn do doanh nghiệp quyết định mà phụ thuộc đáng kể vào cơ chế giá điện của EVN. Theo khung giá hiện hành, chênh lệch giữa giá mua và giá bán điện chỉ dao động khoảng 5.0%-7.0%, khiến khả năng mở rộng biên lợi nhuận tương đối hạn chế. Do đó, động lực tăng trưởng của mảng dịch vụ khu công nghiệp chủ yếu đến từ tăng trưởng sản lượng tiêu thụ điện thay vì cải thiện biên lợi nhuận.

Chúng tôi cho rằng triển vọng dài hạn của mảng dịch vụ khu công nghiệp vẫn duy trì tích cực nhờ tỷ lệ lấp đầy cao tại các khu công nghiệp hiện hữu, quỹ đất thương phẩm còn lớn giúp thu hút thêm khách thuê mới và kế hoạch mở rộng công suất hệ thống điện tại KCN Phước Đông. Dù biên lợi nhuận chịu ảnh hưởng bởi chính sách giá của EVN, đặc tính doanh thu định kỳ, nhu cầu tiêu thụ điện ổn định và mức độ gắn kết cao với hoạt động sản xuất của khách thuê sẽ tiếp tục giúp mảng dịch vụ khu công nghiệp trở thành nguồn lợi nhuận bền vững và ít biến động nhất trong cơ cấu kinh doanh của SIP.

Giá áp dụng cho mua bán điện qua trạm biến áp của SIP

Khung giờ	Giá mua	Giá bán	Chênh lệch	Chênh lệch %
Giờ bình thường	1,744	1,833	89	5.10%
Giờ thấp điểm	1,117	1,190	73	6.50%
Giờ cao điểm	3,197	3,398	201	6.30%

Nguồn: Haseco tổng hợp

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN HẢI PHÒNG

Trụ sở chính:
Số 7 Lô 28A đường Lê Hồng Phong,
Phường Gia Viên, TP. Hải Phòng

Chi nhánh Hà Nội
Tầng 2, số 163 Bà Triệu,
Phường Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội

Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh
Số 328 Võ Văn Kiệt, Phường
Cầu Ông Lãnh, TP Hồ Chí Minh

E. ĐỊNH GIÁ & QUAN ĐIỂM ĐẦU TƯ

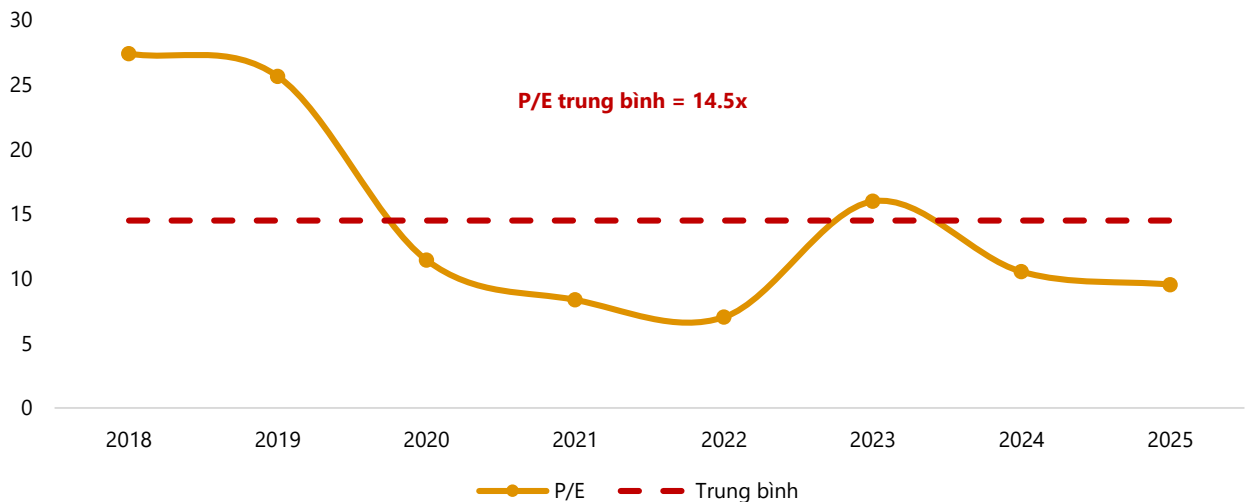
Chúng tôi đưa ra định giá lần đầu với CTCP Đầu tư Sài Gòn VRG với khuyến nghị **MUA** và giá mục tiêu là **76,400 VNĐ/cổ phiếu**, tương ứng mức chênh lệch hợp lý là 52.9%. Haseco cho rằng, SIP có ba triển vọng kinh doanh chính:

- Doanh thu chưa thực hiện lớn củng cố sự ổn định mảng cho thuê đất KCN.
- Lợi thế tăng trưởng từ quỹ đất trống và nhà xưởng xây sẵn.
- Trụ cột lợi nhuận ít biến động từ dịch vụ và tiện tích KCN.

Phương pháp định giá:

Sử dụng phương pháp định giá P/E và SOTP, chúng tôi ước tính giá mục tiêu của SIP đạt **76,400 VNĐ/cp** tương ứng tiềm năng tăng giá 52.9% so với giá đóng cửa ngày 24/06/2026. Bối cảnh định giá của chúng tôi diễn ra khi giá cổ phiếu đã giảm hơn 15% kể từ tháng Hai, SIP giao dịch với P/E 9.08 lần, thấp hơn 1.6 độ lệch chuẩn so với bình quân từ khi doanh nghiệp trở thành công ty đại chúng (2018). Haseco tin rằng mức giá hiện tại đã phản ánh phần lớn các lo ngại bất ổn trong ngắn hạn liên quan đến nhu cầu thuê đất công nghiệp và chi phí xây dựng tăng cao. Trong khi đó, nguồn thu và dòng tiền của doanh nghiệp vẫn được duy trì. Do đó, chúng tôi khuyến nghị **MUA** với cổ phiếu SIP.

Chỉ số P/E của SIP



Nguồn: Haseco tổng hợp

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN HẢI PHÒNG

Trụ sở chính:

Số 7 Lô 28A đường Lê Hồng Phong,
Phường Gia Viên, TP.Hải Phòng

Chi nhánh Hà Nội

Tầng 2, số 163 Bà Triệu,
Phường Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội

Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh

Số 328 Võ Văn Kiệt, Phường
Cầu Ông Lãnh, TP Hồ Chí Minh

F. RỦI RO ĐẦU TƯ

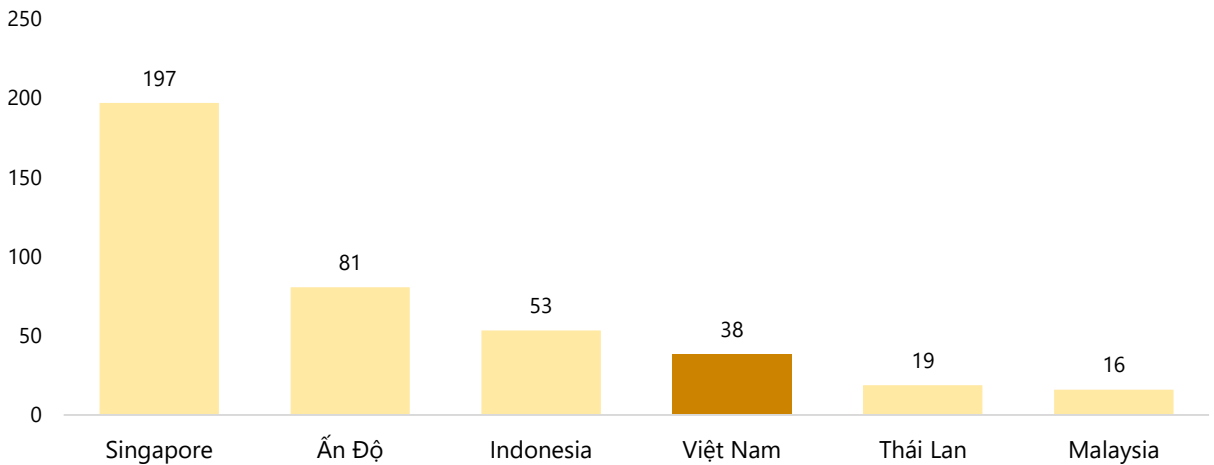
Rủi ro suy giảm sức hút FDI do cạnh tranh khu vực và tác động của Thuế tối thiểu toàn cầu:

Chúng tôi cho rằng vị thế cạnh tranh của Việt Nam trong thu hút dòng vốn FDI sản xuất đang đối mặt với áp lực ngày càng lớn khi Ấn Độ và Indonesia đẩy mạnh đầu tư hạ tầng, đồng thời triển khai nhiều chính sách hỗ trợ nhằm thu hút các dự án công nghệ cao và sản xuất quy mô lớn. Điều này khiến thị trường BĐS KCN trong khu vực trở nên khốc liệt hơn đối với các điểm đến đầu tư truyền thống như Việt Nam.

Bên cạnh đó, việc áp dụng Thuế tối thiểu toàn cầu 15% theo khung BEPS của OECD đang làm giảm đáng kể lợi thế từ các ưu đãi thuế truyền thống. Chúng tôi cho rằng, trong bối cảnh đó, các chủ đầu tư khu công nghiệp sẽ phải chuyển hướng cạnh tranh từ ưu đãi tài khóa sang chất lượng hạ tầng, tốc độ triển khai pháp lý và khả năng đáp ứng các tiêu chuẩn ESG để duy trì sức hấp dẫn với nhà đầu tư nước ngoài.

Vốn FDI vào các nước trong khu vực FY 2025

Đơn vị: Tỷ USD



Nguồn: Haseco tổng hợp

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN HẢI PHÒNG

Trụ sở chính:

Số 7 Lô 28A đường Lê Hồng Phong,
Phường Gia Viên, TP.Hải Phòng

Chi nhánh Hà Nội

Tầng 2, số 163 Bà Triệu,
Phường Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội

Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh

Số 328 Võ Văn Kiệt, Phường
Cầu Ông Lãnh, TP Hồ Chí Minh



Phụ lục I: Phương pháp định giá SIP

Định giá SIP		
	Dự phóng	Phương pháp
Định giá PE		
(1) EPS (F) (VNĐ)	5,990	
(2) P/E (F)	10	
(*) Định giá (VNĐ)	59,900	=(1)*(2)
Định giá SOTP		
(3) KCN (tỷ đồng)	15,342	DCF
(4) Tiềm ích và dịch vụ khác (tỷ đồng)	5,180	DCF
(5) Khác (tỷ đồng)	3,824	BV
(6) Tổng cộng (tỷ đồng)	24,346	=(3)+(4)+(5)
(7) Tiền/(nợ) thuần (tỷ đồng)	2,123	
(8) Giá trị VCSH thuần (tỷ đồng)	26,470	=(6)+(7)
(9) SLCP lưu hành (triệu cổ)	242	
(10) VCSH thuần/cp (VNĐ)	109,387	=(8)/(9)
(11) Chiết khấu	15%	
(**) Định giá (VNĐ)	92,900	
Tổng hợp định giá	76,400	=[(*)+(**)]/2
Giá hiện tại	50,000	
Chênh lệch	52.90%	

Nguồn: Haseco tổng hợp

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN HẢI PHÒNG

Trụ sở chính:

Số 7 Lô 28A đường Lê Hồng Phong,
Phường Gia Viên, TP.Hải Phòng

Chi nhánh Hà Nội

Tầng 2, số 163 Bà Triệu,
Phường Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội

Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh

Số 328 Võ Văn Kiệt, Phường
Cầu Ông Lãnh, TP Hồ Chí Minh



Phụ lục II: Dự phóng kết quả kinh doanh

CHỈ TIÊU (Tỷ đồng)	2022	2023	2024	2025	2026F
Doanh thu thuần	6,035	6,677	7,801	8,596	9,456
Giá vốn hàng bán	-5,133	-5,746	-6,706	-7,253	-7,981
Lãi gộp	901	930	1,095	1,343	1,475
Thu nhập tài chính	390	439	622	803	883
Chi phí tài chính	-30	-69	-116	-220	-153
Chi phí bán hàng	-15	-13	-22	-76	-83
Chi phí quản lý doanh nghiệp	-92	-96	-89	-97	-106
Lãi/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh	1,239	1,263	1,556	1,793	2,016
Lãi/(lỗ) ròng trước thuế	1,246	1,274	1,572	1,839	2,016
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	-236	-271	-293	-371	-407
Lãi/(lỗ) thuần sau thuế	1,010	1,004	1,279	1,467	1,608
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đồng)	10,749	5,098	5,558	5,238	5,990

Nguồn: Haseco ước tính

Phụ lục III: Chi tiết các khu công nghiệp của SIP

STT	Khu công nghiệp	Địa chỉ	Tổng diện Tích (ha)	Thương phẩm (ha)	Còn lại (ha)	Đã cho thuê (ha)	Tỷ lệ lấp đầy (%)
1	Lê Minh Xuân 3	Đường Trần Văn Giàu, xã Bình Lợi, huyện Bình Chánh, TP. HCM	231.3	155.75	97.7	58.1	37%
2	Phước Đông (Khu A)	DT782, Khu phố Phước Đức B, phường Gia Lộc, TX. Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh	1,014.10	814.03	24.13	789.9	97.04%
	Phước Đông (Khu B)		1,175.00	903.74	678.2	225.58	24.96%
3	Giai đoạn 2	DT782, Khu phố Phước Đức B, phường Gia Lộc, TX. Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh	-	509.41	283.8	225.58	44.28%
	Giai đoạn 3		-	394.33	394.2	-	0%
4	Đông Nam	Tỉnh lộ 8, xã Bình Mỹ, huyện Củ Chi, TP. HCM	286.8	206.46	21.47	184.76	89%
5	Lộc An – Bình Sơn	Quốc lộ 51, xã Lộc An – Bình Sơn – Long Thành, tỉnh Đồng Nai	497.8	360.58	115.5	245.12	67.98%
Tổng cộng			3,204.90	2,440.60	937.1	1,503.50	61.60%

Nguồn: Haseco tổng hợp

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN HẢI PHÒNG

Trụ sở chính:

Số 7 Lô 28A đường Lê Hồng Phong, Phường Gia Viên, TP. Hải Phòng

Chi nhánh Hà Nội

Tầng 2, số 163 Bà Triệu, Phường Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội

Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh

Số 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cầu Ông Lãnh, TP Hồ Chí Minh



Phụ lục IV: Các trạm biến áp của SIP

STT	Tên trạm biến áp	Công suất lắp đặt	Vị trí
1	Trạm 110 kV Phước Đông	2×63 MVA	KCN Phước Đông, Trảng Bàng - Gò Dầu, Tây Ninh
2	Trạm 110 kV Phước Đức	2×63 MVA	Gò Dầu, Tây Ninh (liên quan cụm Phước Đông mở rộng)
3	Trạm 110 kV Gia Lộc	3×63 MVA	KCN Lộc An - Bình Sơn, Long Thành, Đồng Nai
4	Trạm 110 kV Thuận Lợi	2×63 MVA	KCN Phước Đông, Trảng Bàng - Gò Dầu, Tây Ninh
Tổng công suất		567 MVA	

Nguồn: Haseco tổng hợp

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN HẢI PHÒNG

Trụ sở chính:

Số 7 Lô 28A đường Lê Hồng Phong,
Phường Gia Viên, TP. Hải Phòng

Chi nhánh Hà Nội

Tầng 2, số 163 Bà Triệu,
Phường Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội

Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh

Số 328 Võ Văn Kiệt, Phường
Cầu Ông Lãnh, TP Hồ Chí Minh



Tuyên bố miễn trách nhiệm

Các thông tin, tuyên bố, dự báo và dự đoán trong báo cáo này, bao gồm cả các ý kiến đã thể hiện, được dựa trên các nguồn thông tin mà Haseco cho là đáng tin cậy, tuy nhiên Haseco không đảm bảo sự chính xác và đầy đủ của các thông tin này.

Báo cáo không có bất kỳ thông tin nhạy cảm về giá chưa công bố nào. Các ý kiến thể hiện trong báo cáo này được đưa ra sau khi đã được xem xét kỹ càng và cẩn thận và dựa trên thông tin tốt nhất chúng tôi được biết, và theo ý kiến cá nhân của chúng tôi là hợp lý trong các trường hợp tại thời điểm đưa ra báo cáo. Các ý kiến thể hiện trong báo cáo này có thể thay đổi bất kỳ lúc nào mà không cần thông báo.

Báo cáo này không và không nên được giải thích như một lời đề nghị hay lời kéo để đề nghị mua hay bán bất cứ chứng khoán nào. Haseco và các công ty con và/ hoặc các chuyên viên, giám đốc, nhân viên của Haseco và công ty con có thể có vị thế hoặc có thể ảnh hưởng đến giao dịch chứng khoán của các công ty được đề cập trong báo cáo này và có thể cung cấp dịch vụ hoặc tìm kiếm để cung cấp dịch vụ ngân hàng đầu tư cho các công ty đó.

Báo cáo này không được sử dụng dưới bất kỳ mục đích thương mại nào, và không được công bố công khai trên báo chí hay bất kỳ phương tiện nào khác nếu không được sự đồng ý của Haseco. Người dùng có thể trích dẫn hoặc trình chiếu báo cáo cho các mục đích phi thương mại. Haseco có thể có thỏa thuận cho phép sử dụng cho mục đích thương mại hoặc phân phối lại báo cáo với điều kiện người dùng trả phí cho Haseco.

Haseco không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ thiệt hại trực tiếp hay thiệt hại do hậu quả phát sinh từ việc sử dụng báo cáo này hay nội dung báo cáo này. Việc sử dụng bất kỳ thông tin, tuyên bố, dự báo, và dự đoán nào trong báo cáo này sẽ do người dùng tự quyết định và tự chịu rủi ro.



Công ty cổ phần Chứng khoán Hải Phòng

Người bạn tin cậy của nhà đầu tư

TRỤ SỞ CHÍNH

Số 7 Lô 28A đường Lê Hồng Phong,
Phường Gia Viên, TP.Hải Phòng
T: (0225) 3842.335
F: (0225) 3746.266
Email: dvkh@haseco.vn
Website: www.haseco.vn

CHI NHÁNH HÀ NỘI

Tầng 2, số 163 Bà Triệu,
Phường Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội
T: (024) 3574.7020
F: (024) 3574.7019

CHI NHÁNH TP. HỒ CHÍ MINH

Số 328 Võ Văn Kiệt, Phường
Cầu Ông Lãnh, TP Hồ Chí Minh
T: (028) 3920.7800
Fax: (028) 3920.7825