



# AGRISECO SNAPSHOT

Ngày 27 tháng 02 năm 2025

## CẬP NHẬT: CTCP ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG (HSX: SIP)

Năm giữ

### KQKD 2024 tăng trưởng ổn định

**Giá mục tiêu:** 95.000 đồng  
**Upside:** 5%

**Kết quả kinh doanh**  
(tỷ đồng)

**Q4.2024**

**%yoy**

**2024**

**%yoy**

Giá hiện tại  
(27/02/2025) 90.500đ/cp

Khoảng giá 52w 65.300 – 90.500

P/B 3,8x

Giá trị sổ sách 23.153 đ

Doanh thu thuần 2.064 +8% 7.800 +17%

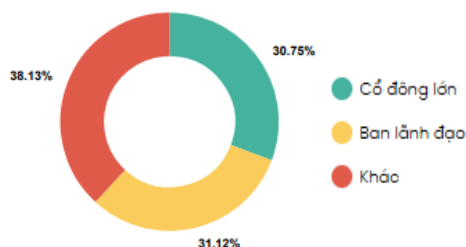
Lợi nhuận sau thuế 376 +10% 1.278 +27%

SIP hoạt động trong lĩnh vực cung cấp dịch vụ hạ tầng khu công nghiệp (KCN) và cho thuê KCN với quỹ đất lớn ở miền Nam. SIP đã công bố KQKD Q4.2024 và năm 2024 với nhiều nội dung đáng chú ý. Agriseco Research kính gửi Quý khách hàng các thông tin về DN như sau:

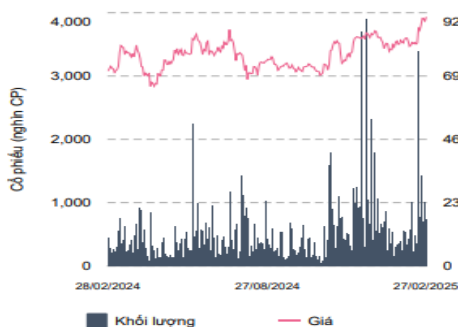
#### Thông tin cơ bản

|                   |                 |
|-------------------|-----------------|
| Ngành nghề        | Khu công nghiệp |
| Vốn hóa           | 19.053 tỷ đ     |
| Vốn điều lệ       | 2.105 tỷ đ      |
| Thanh khoản TB    | 994 nghìn cp    |
| Cổ tức tiền mặt   | 1.600 đ/cp      |
| Tổng tài sản 2024 | 25.026 tỷ đ     |
| Vốn CSH 2024      | 4.874 tỷ đ      |

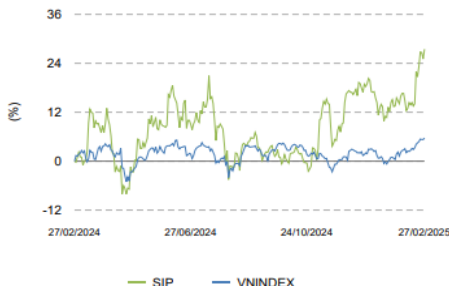
#### Cơ cấu cổ đông



#### Diễn biến giá



#### Biến động cổ phiếu so với VNIndex



❖ **KQKD Q4.2024 và cả năm 2024:** KQKD Quý 4 đạt mức cao nhất kể từ khi niêm yết với doanh thu đạt 2.064 tỷ đồng (+8% svck), lợi nhuận sau thuế đạt 376 tỷ đồng (+10% yoy). Lũy kế năm 2024, SIP đã vượt 45% kế hoạch doanh thu và 61% lợi nhuận nhờ tăng trưởng mảng điện nước và lãi bán các khoản đầu tư. Dư nợ cho vay tính đến 31/12/2024 là 3.598 tỷ đồng (+113% sv đầu năm) do SIP tăng vay nợ ngân hàng để triển khai GPMB và đền bù đất KCN Phước Đông 3. Tuy nhiên tình hình tài chính duy trì ổn định với tiền mặt duy trì cao, tỷ lệ nợ trên vốn chủ dưới 1 lần và thấp so với bình quân ngành.

❖ **Mảng điện nước tăng trưởng:** Doanh thu cung cấp điện nước KCN đạt 6.547 tỷ đồng (+15% svck) nhờ sản lượng điện tại các KCN và giá điện bình quân tăng khi hoạt động sản xuất, kinh doanh của các doanh nghiệp phục hồi và mở rộng. Kỳ vọng KQKD mảng điện nước năm 2025 sẽ tiếp tục tăng từ 5-10% nhờ sản lượng và giá bán tăng.

❖ **Mảng KCN – hoạt động cho thuê tích cực:** Doanh thu cho thuê đất đạt 389 tỷ đồng (+4% svck) nhờ ghi nhận bàn giao trên 70ha tại các KCN Phước Đông, KCN Lộc An – Bình Sơn, vượt kế hoạch 42ha đề ra đầu năm. Hoạt động cho thuê các KCN cải thiện theo từng quý. Đến 31/12/2024, doanh thu chưa thực hiện đạt 12,1 nghìn tỷ đồng (+% so với quý 3 và + % sv đầu năm). SIP đã ký kết cho thuê với nhiều khách thuê trong năm 2024 gồm dự án Sea Logistics Partners, Best Base, Jinhua, Thantawan. SIP vừa tiếp tục nhận được giấy chứng nhận đầu tư hai dự án vào KCN Phước Đông là dự án của Haidile và Hongkong SeaForest trong tháng 1/2025. Mảng kinh doanh cho thuê KCN dự báo sẽ tăng tốt nhờ các hợp đồng ký mới.

❖ **Tiềm năng tăng trưởng dài hạn từ các KCN mới:** SIP sở hữu quỹ đất lớn 3.200ha và diện tích còn lại có thể cho thuê khoảng 1.000ha tại khu vực Đông Nam Bộ. Trong đó gồm các dự án KCN gồm Phước Đông 3 (650ha), Phạm Văn I, II (668ha), và KCN Long Đức 2 (294ha) mới được chấp thuận chủ trương đầu tư. Kỳ vọng đây sẽ là các dự án giúp SIP duy trì tiềm năng tăng trưởng bền vững trong trung và dài hạn.

#### KHUYẾN NGHỊ

KQKD năm 2024 tăng trưởng ổn định nhờ doanh thu cung cấp dịch vụ điện, nước tại các KCN. Chúng tôi dự báo KQKD năm 2025 duy trì tăng bền vững từ 15 – 20% về doanh thu và lợi nhuận nhờ mảng tiện ích điện nước và cho thuê KCN tăng. SIP được đánh giá có tiềm năng tăng trưởng trung và dài hạn nhờ nguồn thu bền vững từ mảng hạ tầng điện, nước và quỹ đất thương phẩm KCN sẵn sàng cho thuê quy mô hơn 1.000ha tại khu vực Đông Nam Bộ. SIP duy trì chính sách trả cổ tức tiền mặt đều đặn 30 - 45%/năm. Theo đó, chúng tôi khuyến nghị **Năm giữ** cổ phiếu SIP với giá mục tiêu trong vòng 1 năm tới **95.000 đ/cp** (upside 5% so với giá hiện tại).



CHỨNG KHOÁN AGRIBANK

Hotline: 1900 555 582

www.agriseco.com.vn



# AGRISECO SNAPSHOT

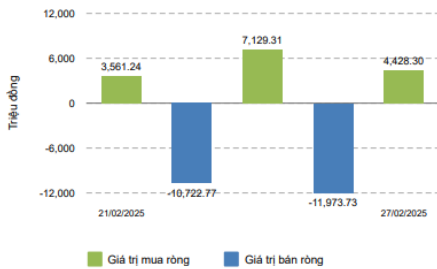
Ngày 27 tháng 02 năm 2025

## PHÂN TÍCH KỸ THUẬT

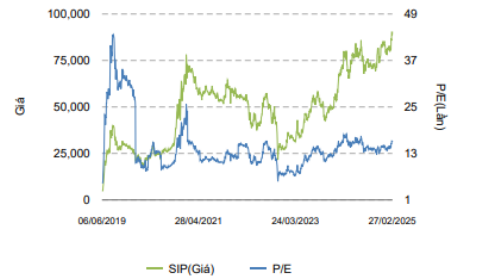
Giá cổ phiếu đã vượt đỉnh và đang tiếp tục bám dài Bollinger band trên đi lên, ngưỡng hỗ trợ gần nhất quanh 82. Cổ phiếu vẫn duy trì xu hướng tăng trong trung hạn khi MA50 cắt lên MA200. Cắt lỗ nếu giá cổ phiếu mất mốc 82+/-.



### Giao dịch khối ngoại

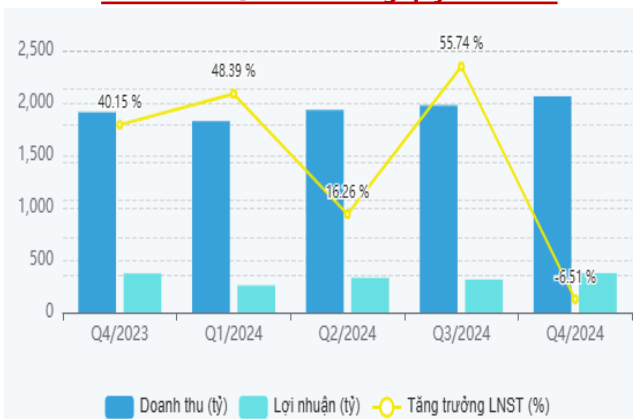


### Lịch sử định giá

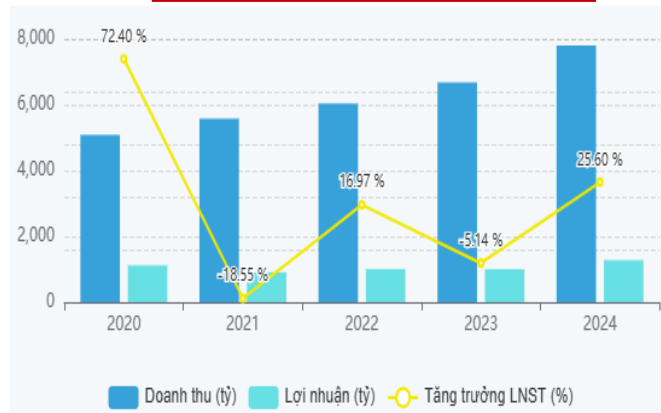


## SỐ LIỆU ĐÁNG CHÚ Ý

### KQKD theo từng quý



### KQKD theo từng năm



CHỨNG KHOÁN AGRIBANK

Hotline: 1900 555 582

www.agriseco.com.vn



# AGRISECO SNAPSHOT

Ngày 27 tháng 02 năm 2025

## CHƯƠNG TRÌNH ƯU ĐÃI

### SẢN PHẨM VAY MARGIN T+10

- ✓ Lãi suất margin ưu đãi **8,9%/năm**;
- ✓ **Miễn phí** giao dịch;
- ✓ Hạn mức dư nợ **500 tỷ đồng**;
- ✓ Đối tượng áp dụng: Tất cả Khách hàng đang sử dụng dịch vụ giao dịch ký quỹ chứng khoán và có đăng ký với Agriseco

### GÓI CHÍNH SÁCH ƯU ĐÃI DÀNH RIÊNG CHO CBNV VÀ KH CỦA AGRIBANK

- Đối với CBNV của Agribank đã có tài khoản hoặc mở mới tài khoản tại Agriseco:
  - ✓ Phí giao dịch **0,1%**;
  - ✓ Lãi suất margin ưu đãi **9-10%/năm**;
- Đối với Khách hàng có tài khoản tại Agribank mở mới tài khoản tại Agriseco:
  - ✓ Phí giao dịch **0,1%**;
  - ✓ Lãi suất margin ưu đãi **10%/năm**;



Quét mã và trải nghiệm ngay tại:

**AGR Trading Pro**



**AGR Mobi Pro**



## THÔNG TIN LIÊN HỆ

### TRỤ SỞ CHÍNH

Tầng 5 tòa nhà Green Diamond, 93 Láng Hạ, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội

**Tel:** (+84 24) 6276 2666

**Email:** [online@Agriseco.com.vn](mailto:online@Agriseco.com.vn)

**Web:** <https://Agriseco.com.vn/>

### CHI NHÁNH MIỀN NAM

179A Nguyễn Công Trứ (2A Phó Đức Chính),  
Quận 1, TP. Hồ Chí Minh.

**Tel:** (+84 28) 3914 2111

### CHI NHÁNH MIỀN TRUNG

Tòa nhà Agribank, số 228 đường 2/9, P.  
Hòa Cường Bắc, Q.Hải Châu, TP Đà Nẵng

**Tel:** (+84 23) 6367 1666

## HỆ THỐNG CÁC ĐIỂM CUNG CẤP DỊCH VỤ TRÊN TOÀN QUỐC TẠI TẤT CẢ CÁC CHI NHÁNH AGRIBANK



Chúng tôi rất mong nhận được những ý kiến đóng góp của Quý khách để ngày càng hoàn thiện hơn các bản tin và báo cáo của chúng tôi. Kính chúc khách hàng một ngày giao dịch thành công!  
Vui lòng góp ý **TAI ĐÂY**

## KHUYẾN CÁO

Bản tin này (gồm các thông tin, ý kiến, nhận định và khuyến nghị nêu trong bản tin) được thực hiện/gửi với mong muốn cung cấp cho nhà đầu tư thêm các thông tin liên quan đến thị trường chứng khoán. Thông tin nêu trong bản tin được thu thập từ các nguồn đáng tin cậy, tuy nhiên, chúng tôi không đảm bảo các thông tin nêu trong bản tin này là hoàn toàn chính xác và đầy đủ. Bản tin này được thực hiện/gửi bởi chuyên viên và không đại diện/nhân danh Agriseco. Agriseco không chịu trách nhiệm về bất cứ kết quả nào phát sinh từ việc sử dụng nội dung của báo cáo dưới mọi hình thức.



**CHỨNG KHOÁN AGRIBANK**

Hotline: 1900 555 582

[www.agriseco.com.vn](http://www.agriseco.com.vn)