

LUẬN ĐIỂM ĐẦU TƯ

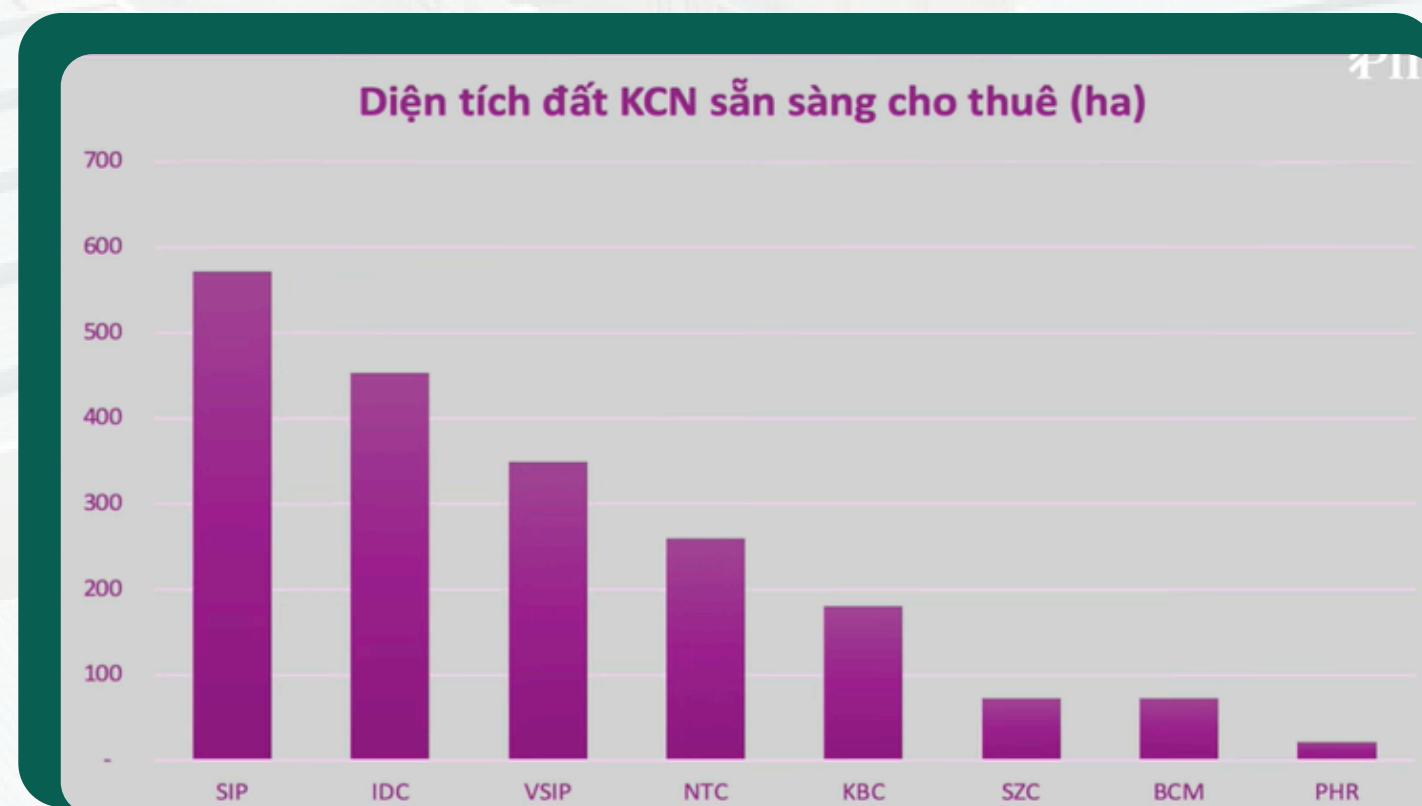
NGẮN HẠN

- Tổng vốn đầu tư FDI vẫn tăng trưởng ổn định có chậm lại vào cuối năm tuy nhiên vẫn tín hiệu tốt trong bối cảnh quốc tế biến
- Thu nhập cốt lõi dự kiến sẽ được củng cố bởi các dịch vụ tiện ích khu công nghiệp, nhà xưởng xây sẵn (NXXS)/nhà kho xây sẵn (NKXS) và phân khúc điện mặt trời.
- Các dự án về nhà ở dân dụng hỗ trợ tăng trưởng

TRUNG HẠN

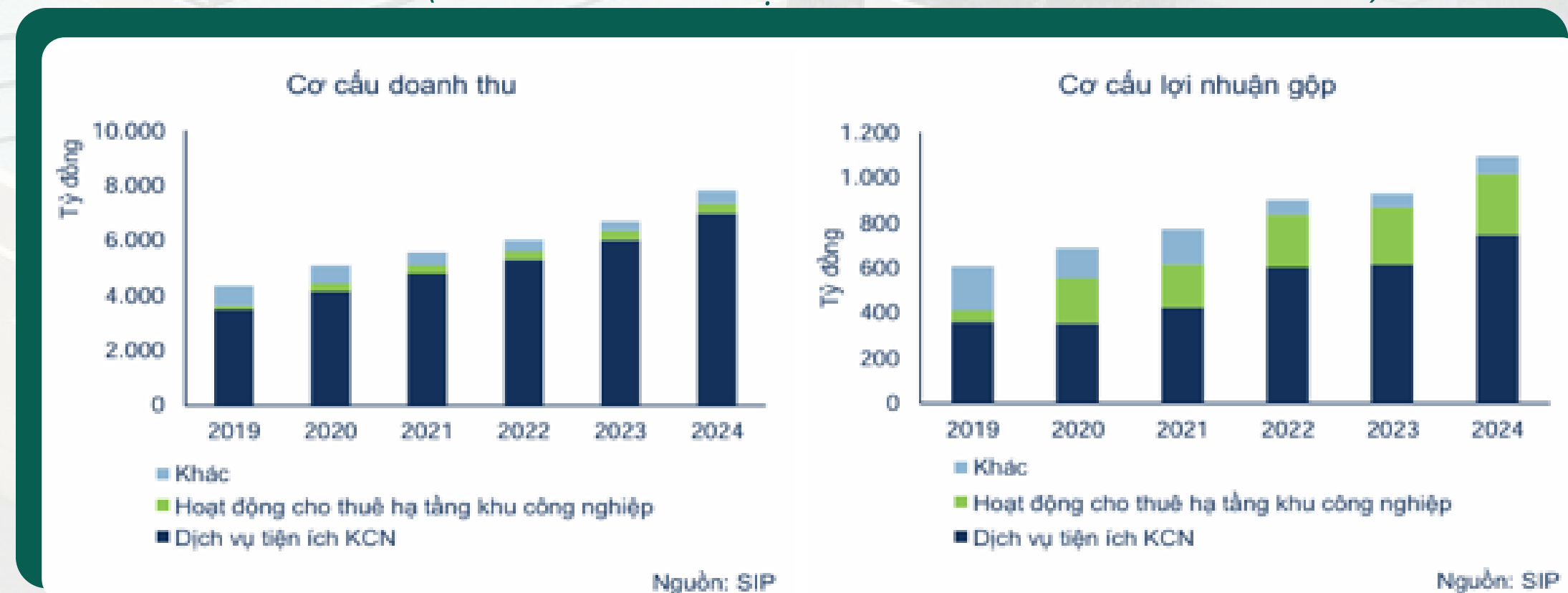
- Quỹ đất lớn bán ngay hỗ trợ tăng trưởng trung hạn.
- Định giá hấp dẫn. Thấp nhất 5 năm
- Doanh thu và lợi nhuận lũy tiến tạo ra tăng trưởng ổn định

DIỆN TÍCH ĐẤT CỦA SIP



CƠ CẤU DOANH THU

(TÍCH LŨY THEO DIỆN TÍCH VÀ TĂNG THEO THỜI GIAN)



TÌNH HÌNH DIỆN TÍCH CÒN LẠI

STT	Khu công nghiệp	Tỷ lệ sở hữu	Vị trí	Tổng diện tích (ha)	Diện tích thương phẩm (ha)	Tỷ lệ lấp đầy	Giá thuê (USD/m2/chu kỳ thuê)
1	Phước Đông (khu A)	100%	Tây Ninh	1.014,07	817	96%	110
2	Phước Đông (khu B)	100%	Tây Ninh	1.175,04	903	24%	90
3	Đông Nam	100%	TP. Hồ Chí Minh	286,53	193,54	88%	250
4	Lê Minh Xuân 3	100%	TP. Hồ Chí Minh	231,25	155,75	32%	350
5	Lộc An – Bình Sơn	68%	Đồng Nai	498	360,58	67%	230
6	Long Đức giai đoạn 2	58%	Đồng Nai	293,9	205,73	-	n/a

MẢNG CUNG CẤP ĐIỆN – NƯỚC:

Doanh thu mảng này tăng 10,9% svck, đạt 1.796 tỷ đồng trong Q3/2025, và tăng 8,4% svck, đạt 5.185 tỷ đồng trong 9T2025. Tăng trưởng chủ yếu đến từ sản lượng điện phân phối tại các KCN tăng cùng với giá điện bình quân tăng 4,8% kể từ ngày 10/05/2025 theo Quyết định 1279/QĐ-BCT của Bộ Công Thương. Biên lợi nhuận gộp cải thiện nhẹ từ 8,1% lên 8,5% trong 9T2025, phù hợp với dự phóng.

MẢNG CHO THUÊ ĐẤT KCN:

Doanh thu tăng 10,6% svck, đạt 311 tỷ đồng trong 9T2025, phù hợp với dự phóng của ACBS. Giá thuê KCN đi ngang so với cuối năm 2024, trong khi biên lợi nhuận gộp đạt 68,2%, không thay đổi so với cùng kỳ.

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH:

SIP tiếp tục duy trì nền tảng tài chính lành mạnh. Trong 9T2025, tổng dư nợ tăng gần 1.000 tỷ đồng, lên khoảng 4.600 tỷ đồng, khiến tỷ lệ tiền mặt ròng/vốn chủ sở hữu giảm từ 47,1% xuống 23,2%.





- Rủi ro từ ban lãnh đạo khi có nhiều yếu tố cho thấy ban lãnh đạo chia sẻ lợi ích ra ngoài khi BLĐ cho vay cổ đông lớn (luật pháp cấm) và có thể tiềm năng chuyển lợi ích ra ngoài thông qua công ty con ở mảng cho thuê nhà xưởng xây sẵn
- Rủi ro từ địa chính trị làm ảnh hưởng FDI tại Việt Nam có thể làm ảnh hưởng tốc độ phát triển của các khu công nghiệp



SIP: GIÁ MỤC TIÊU

KHUYẾN NGHỊ NĂM GIỮ

GIÁ HỢP LÝ: 52,200 VND

GIÁ HIỆN TẠI: 75,500 VND

