



Cập nhật nhanh SIP – MUA

Ngày 22/04/2026



Phạm Thái Thanh Trúc

(+84 28) 7300 7000 (x1043)

trucptt@acbs.com.vn

Báo cáo Cập Nhật ĐHCĐ

Khuyến nghị

MUA

HOSE: SIP

Bất động sản

Giá mục tiêu (VND) **72.500**

Giá hiện tại (VND) **60.100**

Tỷ lệ tăng giá 20,6%

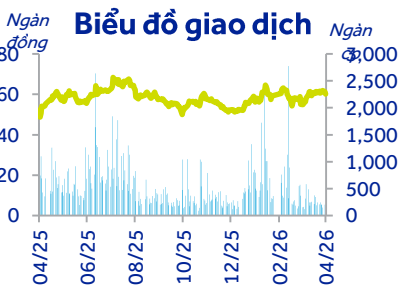
Suất sinh lợi cổ tức kỳ vọng 8,3%

Tổng tỷ suất lợi nhuận **28,9%**

Diễn biến giá cổ phiếu (%)

	YTD	1T	3T	12T
Tuyệt đối	14,3	9,3	7,1	18,2
Tương đối	11,4	-2,0	9,8	-36,4

Nguồn: Bloomberg



Cơ cấu sở hữu

CTCP ĐTPT Đô thị An Lộc	19,79%
CTCP KCN Nam Tân Uyên	9,00%
Trần Mạnh Hùng (Chủ tịch)	8,64%

Thông kê 21/04/26

Mã Bloomberg	SIP VN
Thấp/Cao 52 tuần (VND)	48.609 - 68.900
SL lưu hành (triệu cp)	242
Vốn hóa (tỷ đồng)	14.551
Vốn hóa (triệu USD)	552
Room khối ngoại còn lại (%)	46,5
Tỷ lệ cp lưu hành tự do (%)	67,1
KLGD TB 3 tháng (cp)	519.638
VND/USD	26.358
Index: VNIndex / HNX	1833,48/253,61

CTCP ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG (HSX: SIP)

SIP tổ chức Đại hội cổ đông thường niên năm 2026 với các điểm chính như sau:

- **Kế hoạch kinh doanh năm 2026 đi lùi:** Mục tiêu doanh thu là 5.940 tỷ đồng và LNST là 874 tỷ đồng, lần lượt giảm 31% và 40% so với thực hiện năm 2025 và tương đương 64% và 56% dự phóng của ACBS. Trong các năm trước, công ty thường đặt kế hoạch kinh doanh năm sau tăng trưởng khoảng 5% so với kế hoạch năm trước nên số kế hoạch kinh doanh mỗi năm đều thấp hơn nhiều so với kết quả thực hiện năm trước và công ty đều vượt xa kế hoạch đề ra (2024: vượt 45% kế hoạch doanh thu và 61% kế hoạch lợi nhuận, 2025: vượt 52% và 76%).

- **Kế hoạch cho thuê đất công nghiệp năm 2026** là 60 ha, gấp đôi so với thực hiện năm 2025. Trong đó, bao gồm 40 ha tại KCN Phước Đông, 10 ha tại KCN Lộc An – Bình Sơn, 5 ha tại KCN Đông Nam và 5 ha tại KCN Lê Minh Xuân 3.

- **Kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2025:** Cổ tức 2025 bằng tiền mặt 5.000 đồng/cổ phiếu, trong đó 1.000 đồng/cổ phiếu đã tạm ứng vào năm 2025 và phần còn lại sẽ trả trong Q2 và Q3/2026.

- **Kế hoạch cổ tức năm 2026:** Tối thiểu 10%/vốn điều lệ.

- **Kết quả kinh doanh sơ bộ Q1/2026:** Doanh thu đạt 2.250 tỷ đồng (+16% svck) và LNST đạt 352 tỷ đồng (-13% svck), lần lượt hoàn thành 38% và 40% kế hoạch. Trong Q1/2026 công ty cho thuê mới 35 ha đất và 10.000 m2 nhà xưởng.

- **KCN Long Đức GD2:** đang chờ phê duyệt giá đền bù, đang song song điều chỉnh quy hoạch 1/2000, làm báo cáo đánh giá tác động môi trường (ĐTM) và thiết kế cơ sở. Dự kiến cuối 2027 sẽ đưa vào kinh doanh.

- **Việc Đồng Nai trở thành thành phố trực thuộc trung ương** đem lại cơ hội cũng như thách thức cho SIP trong việc thu hút đầu tư vào 2 KCN là Lộc An Bình Sơn và Long Đức GD2. Do sắp tới sẽ có nhiều KCN mới được triển khai ở Đồng Nai nên công ty sẽ chào giá thuê của 2 KCN này ở mức cạnh tranh để phù hợp với nhu cầu của nhà đầu tư.

- **Căng thẳng Trung Đông** tác động đến chi phí đầu vào của tất cả khách thuê trong KCN nhưng nhìn chung hoạt động sản xuất của các khách thuê vẫn ổn định, không bị ảnh hưởng nhiều.

Nhận định nhanh: Do mảng cung cấp điện, nước tăng trưởng ổn định, mảng cho thuê KCN ghi nhận theo phương pháp phân bổ hằng năm và doanh thu từ tiền gửi và cho vay dự kiến được hưởng lợi từ xu hướng lãi suất tăng nên chúng tôi cho rằng KQKD 2026 cũng sẽ tiếp tục vượt kế hoạch đề ra với doanh thu ước đạt 9.217 tỷ đồng (+7% svck) và LNST ước đạt 1.568 tỷ đồng (+7% svck), không thay đổi so với dự phóng trước đó. Duy trì giá mục tiêu nhưng nâng khuyến nghị từ Khả quan lên Mua do giá cổ phiếu giảm 6% kể từ báo cáo cập nhật vào ngày 05/02/2026 và mức cổ tức bằng tiền mặt 2025 cao hơn dự phóng.

	2023	2024	2025	2026F	2027F
DT Thuần (tỷ đồng)	6.677	7.801	8.596	9.217	10.151
Tăng trưởng	10,6%	16,8%	10,2%	7,2%	10,1%
EBITDA (tỷ đồng)	1.232	1.436	1.632	1.776	1.955
Tăng trưởng	10,1%	16,6%	13,7%	8,8%	10,1%
LNST (tỷ đồng)	1.004	1.279	1.467	1.568	1.632
Tăng trưởng	-0,6%	27,4%	14,7%	6,9%	4,1%
EPS (hiệu chỉnh. VND)	3.532	4.445	5.171	5.528	5.753
Tăng trưởng	-5,3%	25,9%	16,3%	6,9%	4,1%
ROE	27,2%	29,6%	27,9%	26,9%	26,9%
ROIC	3,7%	4,2%	3,8%	3,5%	3,8%
Nợ ròng/EBITDA (x)	-1,9	-1,6	-0,7	-0,5	-0,6
EV/EBITDA (x)	10,9	9,4	8,2	7,6	6,9
P/E (lần)	17,0	13,5	11,6	10,9	10,4
P/B (lần)	3,1	2,9	2,8	2,7	2,6
Cổ tức (đồng)	1.600	1.700	5.000	5.000	5.000
Suất sinh lợi cổ tức	2,7%	2,8%	8,3%	8,3%	8,3%

LIÊN HỆ

Trụ sở chính

Tầng 3, Tòa nhà Léman Luxury, 117 Nguyễn Đình Chiểu,
Phường Xuân Hoà, TP. HCM
Tel: (+84 28) 7300 7000

Chi nhánh Hà Nội

Số 10 Phan Chu Trinh, Phường Cửa Nam, Hà Nội
Tel: (+84 24) 3942 9396

PHÒNG PHÂN TÍCH & CHIẾN LƯỢC THỊ TRƯỜNG

Email: acbs_phantich@acbs.com.vn
trangdm@acbs.com.vn

KHOẢNG KHÁCH HÀNG ĐỊNH CHẾ

Trưởng phòng khối khách hàng định chế

Chu Thị Kim Hương
(+84 28) 7300 7000 (x1083)
huongctk@acbs.com.vn
groupis@acbs.com.vn

Giám đốc Xử lý giao dịch KHĐC

Nguyễn Trần Như Huỳnh
(+84 28) 7300 6879 (x1088)
huynhntn@acbs.com.vn

KHUYẾN CÁO

Nguyên Tắc Khuyến Nghị

MUA: nếu tổng tỷ suất sinh lời từ cổ phiếu (bao gồm cổ tức), cao hơn 20%, $E(R) \geq 20\%$

KHẢ QUAN: nếu tổng tỷ suất sinh lời từ cổ phiếu (bao gồm cổ tức) thấp hơn 20%, và cao hơn 10%, $10\% = E(R) < 20\%$

TRUNG LẬP: nếu tổng tỷ suất sinh lời từ cổ phiếu (bao gồm cổ tức) cao hơn -10%, và thấp hơn 10%, $-10\% = E(R) < 10\%$

KÉM KHẢ QUAN: nếu tổng tỷ suất sinh lời từ cổ phiếu (bao gồm cổ tức) cao hơn -20%, và thấp hơn -10%, $-20\% = E(R) < -10\%$

BÁN: nếu tổng tỷ suất sinh lời từ cổ phiếu (bao gồm cổ tức) cao hơn -20%, và thấp hơn -10%, $E(R) < -20\%$

Xác Nhận Của Chuyên Viên Phân Tích

Chúng tôi, các tác giả của bản báo cáo phân tích này, xác nhận rằng (1) các quan điểm được trình bày trong bản báo cáo phân tích này là của chúng tôi (2) chúng tôi không nhận được bất kỳ khoản thu nhập nào, trực tiếp hoặc gián tiếp, từ các khuyến nghị hoặc quan điểm được trình bày đó.

Công Bố Thông Tin Quan Trọng

ACBS và các tổ chức có liên quan của ACBS (sau đây gọi chung là ACBS) đã có hoặc sẽ tiến hành các giao dịch theo giấy phép kinh doanh của ACBS với các công ty được trình bày trong bản báo cáo phân tích này. Danh mục đầu tư trên tài khoản tự doanh chứng khoán của ACBS cũng có thể có chứng khoán do các công ty này phát hành. Vì vậy nhà đầu tư nên lưu ý rằng ACBS có thể có xung đột lợi ích ở bất kỳ thời điểm nào. ACBS phát hành nhiều loại báo cáo phân tích, bao gồm nhưng không giới hạn ở phân tích cơ bản, phân tích cổ phiếu, phân tích định lượng hoặc phân tích xu hướng thị trường. Các khuyến nghị trên mỗi loại báo cáo phân tích có thể khác nhau, nguyên nhân xuất phát từ sự khác biệt về thời hạn đầu tư, phương pháp phân tích áp dụng và các nguyên nhân khác.

Tuyên Bố Miễn Trách Nhiệm

Bản báo cáo phân tích này chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin, ACBS không cung cấp bất kỳ bảo đảm rõ ràng hay ngụ ý nào và không chịu trách nhiệm về sự phù hợp của các thông tin chứa đựng trong báo cáo cho một mục đích sử dụng cụ thể. ACBS sẽ không xem những người nhận báo cáo, không nhận trực tiếp từ ACBS, là khách hàng của ACBS. Giá chứng khoán được trình bày trong kết luận của báo cáo (nếu có) chỉ mang tính tham khảo. ACBS không đề nghị hoặc khuyến khích nhà đầu tư tiến hành mua hoặc bán bất kỳ chứng khoán nào dựa trên báo cáo này. **ACBS, các tổ chức liên quan của ACBS, ban quản lý, đối tác hoặc nhân viên của ACBS sẽ không chịu trách nhiệm cho bất kỳ (a) các thiệt hại trực tiếp, gián tiếp; hoặc (b) các khoản tổn thất do mất lợi nhuận, doanh thu, cơ hội kinh doanh hoặc các khoản tổn thất khác, kể cả khi ACBS đã được thông báo về khả năng xảy ra thiệt hại hoặc tổn thất đó, phát sinh từ việc sử dụng bản báo cáo phân tích này hoặc thông tin trong đó.** Ngoài các thông tin liên quan đến ACBS, các thông tin khác trong bản báo cáo này được thu thập từ các nguồn mà ACBS cho rằng đáng tin cậy, tuy nhiên ACBS không bảo đảm tính đầy đủ và chính xác của các thông tin đó, Các quan điểm trong báo cáo có thể bị thay đổi bất kỳ lúc nào và ACBS không có nghĩa vụ cập nhật các thông tin và quan điểm đã bị thay đổi đó cho nhà đầu tư đã nhận báo cáo này.

Bản báo cáo có chứa đựng các giả định, quan điểm của chuyên viên phân tích, tác giả của báo cáo, ACBS không chịu trách nhiệm cho bất kỳ sai sót nào của họ phát sinh trong quá trình lập báo cáo, đưa ra các giả định, quan điểm. Trong tương lai, ACBS có thể sẽ phát hành các bản báo cáo có thông tin mâu thuẫn hoặc thậm chí có nội dung kết luận đi ngược lại hoàn toàn với bản báo cáo này. Các khuyến nghị trong bản báo cáo này hoàn toàn là của riêng chuyên viên phân tích, các khuyến nghị đó không được đưa ra dựa trên các lợi ích của bất kỳ cá nhân tổ chức nào, kể cả lợi ích của ACBS. Bản báo cáo này không nhằm đưa ra các lời khuyên đầu tư cụ thể, cũng như không xem xét đến tình hình và điều kiện tài chính của bất kỳ nhà đầu tư nào, những người nhận bản báo cáo này. Vì vậy các chứng khoán được trình bày trong bản báo cáo có thể không phù hợp với nhà đầu tư. ACBS khuyến nghị rằng nhà đầu tư nên tự thực hiện đánh giá độc lập và tham khảo thêm ý kiến chuyên gia khi tiến hành đầu tư. Giá trị và thu nhập đem lại từ các khoản đầu tư có thể thay đổi hàng ngày tùy theo thay đổi của nền kinh tế và thị trường chứng khoán. Các kết luận trong báo cáo không nhằm tiên đoán thực tế do đó nó có thể khác xa so với thực tế, kết quả đầu tư của quá khứ không bảo đảm cho kết quả đầu tư của tương lai.

Bản báo cáo này có thể không được phát hành rộng rãi trên phương tiện thông tin đại chúng hay được sử dụng, trích dẫn bởi các phương tiện thông tin đại chúng mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của ACBS. Việc sử dụng không có sự đồng ý của ACBS sẽ bị xem là bất hợp pháp và cá nhân, tổ chức vi phạm có nghĩa vụ bồi thường mọi thiệt hại, tổn thất (nếu có) đã gây ra cho ACBS từ sự vi phạm đó.

Trong trường hợp quốc gia của nhà đầu tư nghiêm cấm việc phân phối hoặc nhận các báo cáo phân tích như thế này thì nhà đầu tư cần hủy bản báo cáo này ngay lập tức, nếu không nhà đầu tư sẽ hoàn toàn tự chịu trách nhiệm.

ACBS không cung cấp dịch vụ tư vấn thuế và không nội dung nào trong bản báo cáo này được xem như có nội dung tư vấn thuế. Do đó khi liên quan đến vấn đề thuế, nhà đầu tư cần tham khảo ý kiến của chuyên gia dựa trên tình hình và điều kiện tài chính cụ thể của nhà đầu tư.

Bản báo cáo này có thể chứa đựng các đường dẫn đến trang web của bên thứ ba, ACBS không chịu trách nhiệm đối với nội dung trên các trang web này. Việc đưa đường dẫn chỉ nhằm mục đích tạo sự thuận tiện cho nhà đầu tư trong việc tra cứu thông tin; do đó nhà đầu tư hoàn toàn chịu các rủi ro khi truy cập các trang web này.

© Copyright ACBS (2026). Mọi quyền sở hữu trí tuệ và quyền tác giả là của ACBS và/hoặc chuyên viên phân tích. Bản báo cáo phân tích này không được phép sao chép, toàn bộ hoặc một phần, khi chưa có sự đồng ý bằng văn bản của ACBS.