

Phạm Thái Thanh Trúc

(+84 28) 7300 7000 (x1043)

trucptt@acbs.com.vn

Báo cáo Cập nhật

Khuyến nghị

MUA

SIP

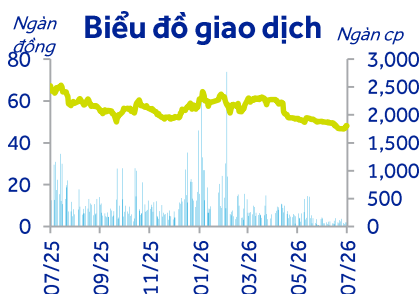
Bất động sản

Giá mục tiêu (VND)	68.000
Giá hiện tại (VND)	48.100
Tỷ lệ tăng giá	41,4%
Suất sinh lợi cổ tức kỳ vọng	10,4%
Tổng tỷ suất lợi nhuận	51,8%

Diễn biến giá cổ phiếu (%)

	YTD	1T	3T	12T
Tuyệt đối	-1,0	-4,4	-15,0	-22,0
Tương đối	-0,1	2,0	-9,7	-39,9

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

31/07/26

Mã Bloomberg

SIP VN

Thấp/Cao 52 tuần (VND)	46.100 - 68.700
SL lưu hành (triệu cp)	242
Vốn hóa (tỷ đồng)	11.755
Vốn hóa (triệu USD)	444
Room khối ngoại còn lại (%)	46,7
Tỷ lệ cp lưu hành tự do (%)	48,1
KLGD TB 3 tháng (cp)	171.248
VND/USD	26.480
Index: VNIndex / HNX	1735,78/271,25

CTCP ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG (HSX: SIP)

KQKD Q2/2026 và 6T2026 khả quan và phù hợp với dự phóng của chúng tôi. Tăng trưởng trong Q2/2026 chủ yếu đến từ khoản thu nhập khác 68 tỷ đồng khi thanh lý hợp đồng BCC với Thế Hệ Mới, trong khi mảng cung cấp điện, nước tiếp tục tăng trưởng ổn định theo số lượng khách thuê và mảng cho thuê KCN cũng ghi nhận kết quả ổn định nhờ phương pháp ghi nhận doanh thu phân bổ hàng năm. Chúng tôi giữ nguyên dự phóng năm 2026 và khuyến nghị MUA nhưng giảm giá mục tiêu 6% xuống 68.000 đồng/cổ phiếu do giảm giá thuê các KCN 5-10%.

SIP ghi nhận KQKD Q2/2026 khả quan với doanh thu đạt 2.402 tỷ đồng (+13% svck) và LNST đạt 447 tỷ đồng (+41% svck). Tăng trưởng chủ yếu đến từ:

- (1) Khoản thu nhập khác 68 tỷ đồng khi thanh lý hợp đồng BCC với Thế Hệ Mới,
- (2) Mảng cung cấp điện, nước tiếp tục tăng trưởng doanh thu ổn định 11% svck, đạt 1.991 tỷ đồng nhờ sản lượng tăng theo số lượng khách thuê KCN, và
- (3) Mảng cho thuê KCN cũng ghi nhận doanh thu tăng trưởng ổn định 19% svck, đạt 110 tỷ đồng nhờ phương pháp ghi nhận doanh thu phân bổ hàng năm.

Lũy kế 6T2026 công ty cũng ghi nhận kết quả tích cực với doanh thu đạt 4.567 tỷ đồng (+12% svck) và LNST đạt 804 tỷ đồng (+8% svck), hoàn thành 92% kế hoạch và 51% dự phóng của ACBS. Tăng trưởng trong kỳ chủ yếu đến từ các yếu tố nêu trên.

Trong 6T2026, SIP cho thuê mới được 48 ha, tăng 66% svck và hoàn thành 80% kế hoạch, trong đó bao gồm 33,7 ha tại KCN Phước Đông và 14,3 ha tại KCN Lộc An Bình Sơn. Giá cho thuê các KCN có giảm nhẹ svck do sau sát nhập tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu và Bình Dương vào TP.HCM thì công ty có điều chỉnh giảm giá thuê để đẩy mạnh thu hút đầu tư và tăng sức cạnh tranh cho các KCN.

Bảng 1: Kết quả kinh doanh

Đơn vị: tỷ đồng	Q2/2025	Q2/2026	Svck	6T2025	6T2026	Svck
Doanh thu	2.129	2.402	13%	4.071	4.567	12%
Điện, nước	1.800	1.991	11%	3.389	3.678	9%
Cho thuê KCN	92	110	19%	210	226	8%
Khác	237	301	27%	472	662	40%
Lợi nhuận gộp	291	364	25%	146	221	51%
Doanh thu tài chính	212	209	-2%	611	721	18%
Chi phí tài chính	63	81	28%	401	403	1%
Chi phí BH & QLDN	31	40	29%	56	84	51%
LNST	318	447	41%	744	804	8%

	2023	2024	2025	2026F	2027F
DT Thuần (tỷ đồng)	6.677	7.801	8.596	9.217	10.147
Tăng trưởng	10,6%	16,8%	10,2%	7,2%	10,1%
LNST (tỷ đồng)	1.004	1.279	1.467	1.568	1.629
Tăng trưởng	-0,6%	27,4%	14,7%	6,9%	3,9%
EPS (hiệu chỉnh; VND)	3.532	4.445	5.171	5.528	5.741
Tăng trưởng	-5,3%	25,9%	16,3%	6,9%	3,9%
ROE	27,2%	29,6%	27,9%	26,9%	26,8%
Nợ ròng/VCSH (x)	-1,9	-1,6	-0,7	-0,5	-0,6
P/E (lần)	13,6	10,8	9,3	8,7	8,4
P/B (lần)	2,5	2,3	2,3	2,2	2,1
Cổ tức (đồng)	1.600	1.700	5.000	5.000	5.000
Suất sinh lợi cổ tức	3,3%	3,5%	10,4%	10,4%	10,4%

Bảng 2: Các KCN của SIP

Tên dự án	Vị trí	TLSH của SIP	Tổng vốn đầu tư (tỷ đồng)	Tổng diện tích (ha)	Diện tích thương phẩm (ha)	DT thương phẩm còn lại (ha)	Tỷ lệ lấp đầy	Giá thuê ước tính (USD/m2/kỳ hạn còn lại)
KCN Phước Đông	Tây Ninh	100%	5.906	2.189	1.721	667	61,1%	90
KCN Đông Nam	TP.HCM	100%	1.963	287	194	22	88,8%	238
KCN Lê Minh Xuân 3	TP.HCM	100%	2.065	231	156	98	37,3%	315
KCN Lộc An Bình Sơn	Đồng Nai	69%	1.984	498	361	101	71,9%	207
KCN Long Đức GD2	Đồng Nai	58%	n/a	294	220	220	0,0%	n/a
Tổng cộng				3.499	2.651	1.108		

Nguồn: SIP, ACBS

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: research.gr@acbs.com.vn
trangdm@acbs.com.vn

KHOİ 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

NGUYÊN TẮC KHUYẾN NGHỊ

MUA: nếu giá mục tiêu (bao gồm suất sinh lợi cổ tức) cao hơn 20% so với giá thị trường.

KHẢ QUAN: nếu giá mục tiêu (bao gồm suất sinh lợi cổ tức) cao hơn 10% đến 20% so với giá thị trường.

TRUNG LẬP: nếu giá mục tiêu (bao gồm suất sinh lợi cổ tức) trong khoảng -10% và 10% so với giá thị trường.

KÉM KHẢ QUAN: nếu giá mục tiêu (bao gồm suất sinh lợi cổ tức) thấp hơn 10% đến 20% so với giá thị trường.

BÁN: nếu giá mục tiêu (bao gồm suất sinh lợi cổ tức) thấp hơn 20% so với giá thị trường.

KHUYẾN CÁO

Vui lòng nhấp vào [đây](#) để xem toàn văn Khuyến cáo, bao gồm: Xác nhận của chuyên viên phân tích, Công bố thông tin quan trọng, Tuyên bố miễn trừ trách nhiệm.

Trường hợp liên kết phía trên không hoạt động, vui lòng truy cập trực tiếp tại:

https://acbs.com.vn/acbsmedia/2026/07/KhuyenCao_VI.pdf