

BÁO CÁO NGẮN

CTCP Đầu tư Sài Gòn VRG (SIP)

KHỐI KHÁCH HÀNG CÁ NHÂN

Khuyến nghị

MUA



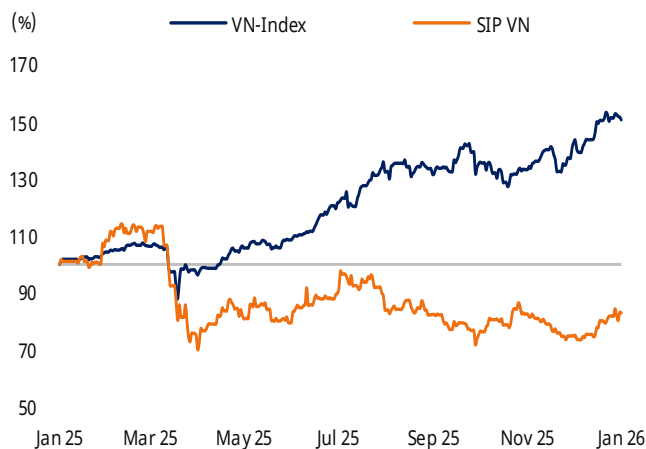
Analyst: Nguyễn Viết Sang

Email: sang.nv@miraesec.com.vn +84 28 3910 222

Giá đóng cửa (23/01/2026)	58,000
Giá mục tiêu (12 tháng)	76,100
Lợi nhuận kỳ vọng	31.2%
Lãi ròng (26F, tỷ đồng)	1.807
Tăng trưởng EPS (26F, %)	18.1%
P/E (26F, x)	7.8
Vốn hoá (tỷ đồng)	14,043
SLCP đang lưu hành (triệu cp)	242
Tỷ lệ CP tự do chuyển nhượng (%)	67.1
Tỷ lệ sở hữu của NĐTNN (%)	3.0
Beta (12M)	1.0
Giá thấp nhất 52 tuần (VND)	48,609
Giá cao nhất 52 tuần (VND)	82,435
(%)	1 M3M12M
Tuyệt đối	11.3-14.2-17.1
Tương đối	5.1-37.1-68.6

Đường dài vững chắc.

- SIP là hoạt động trong lĩnh vực đầu tư, phát triển khu công nghiệp và cung cấp các dịch vụ tiện ích bao gồm: điện, nước, cho thuê nhà xưởng, xử lý rác thải. Công ty đang quản lý và cho thuê 4 khu công nghiệp Phước Đông, Đông Nam, Lê Minh Xuân 3, Lộc An – Bình Sơn với diện tích cho thuê đạt 3.205 ha, tập trung tại các tỉnh trọng điểm khu vực miền Nam.
- Quý 3/2025, SIP ghi nhận doanh thu thuần đạt 2.234 tỷ đồng (+12.9% YoY) và lợi nhuận sau thuế đạt 381 tỷ đồng (+21.7% YoY). Lũy kế 9 tháng, doanh thu đạt 6.304 tỷ đồng (+9.9% YoY), lợi nhuận sau thuế đạt hơn 1.100 tỷ đồng (+22%) vượt 32% so kế hoạch lợi nhuận cả năm đề ra.
- Quỹ đất với vị trí thuận lợi** : SIP sở hữu quỹ đất KCN còn lại ước tính 1.200 ha, trong đó KCN Lộc An – Bình Sơn và KCN Long Đức 2 được kỳ vọng sẽ gia tăng giá đất khi hạ tầng xây dựng đang dần được hoàn thành giúp rút ngắn thời gian vận chuyển đến cụm khu công nghiệp với cảng biển với tuyến Vành đai 3 và sân bay Long Thành sẽ đưa vào hoạt động năm 2026.
- Doanh thu ổn định từ phụ trợ**: SIP ghi nhận hơn 80% đến từ cung cấp dịch vụ điện, nước. Doanh thu của mảng này sẽ tăng trưởng theo tỷ lệ lấp đầy của doanh nghiệp. Kỳ vọng doanh thu từ mảng này tăng trưởng với CAGR tới 2030 đạt 15%/năm.
- Doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế của SIP năm 2025 kỳ vọng đạt lần lượt 8.650 tỷ đồng (+10.8% YoY) và 1,530 (+30.8% YoY) tỷ đồng. Doanh thu và lợi nhuận sau thuế năm 2026 dự phóng lần lượt đạt 9.805 tỷ đồng (+13.4% YoY) và 1,807 tỷ đồng (+18.1% YoY): 1) Doanh thu từ hoạt động cho thuê bất động sản khu công nghiệp tăng trưởng 13%; 2) Doanh thu từ hoạt động tài chính đạt 1,024 tỷ đồng (+28% YoY); 3) Chi phí hoạt động và quản lý doanh nghiệp trên doanh thu duy trì ở mức 1.6%.
- EPS forward cho năm 2026 đạt 7.467 đồng/cp, tương ứng với mức P/E forward ở mức 7,8 lần. Chúng tôi đánh giá TÍCH CỰC cho SIP: 1) Quỹ đất lớn cho tăng trưởng tương lai; 2) Nguồn lợi nhuận ổn định từ các hoạt động dịch vụ tiện ích; 3) Cổ tức tiền mặt (1.500 đồng/cổ phiếu) cao và ổn định qua các năm.



	FY 2021	FY 2022	FY 2023	FY 2024	FY 2025 (F)	FY 2026 (F)
Doanh thu (tỷ đồng)	5,578	6,035	6,677	7,801	8,650	9,805
LNHĐKD (tỷ đồng)	674	794	822	985	1,087	1,211
Tỷ lệ LNHĐKD (%)	12.1	13.2	12.3	12.6	12.6	12.4
Lãi ròng (tỷ đồng)	835	977	927	1,170	1,530	1,807
EPS (VND)	3,400	3,553	3,472	4,445	6,320	7,467
ROE (%)	31.5	28.0	24.5	27.2	27.9	26.4
P/E (x)	15.6	7.2	13.9	16.3	9.2	7.8
P/B (x)	4.4	1.9	3.2	4.0	2.6	2.1
Cổ tức/thị giá (%)	2.6	5.9	3.1	1.8	2.4	2.0

Nguồn: Bloomberg, Fiinpro, Fdata, Mirae Asset

Mirae Asset Vietnam Research



Chỉ tiêu	Điểm số kỹ thuật (Mirae Asset)		0 điểm (TRUNG TÍNH)
Giá đóng cửa (23/01/2026)	58,000	Xu hướng ngắn hạn	Đi ngang
Kháng cự (ngắn hạn)	60,000	Xu hướng trung hạn	Đi ngang
Hỗ trợ (ngắn hạn)	53,700	Xu hướng dài hạn	Đi ngang
Điểm cắt lỗ ngắn hạn	51,000		

GÓC NHÌN KỸ THUẬT

- SIP đang tích lũy trong vùng kháng cự giá 58,000 – 60,000 đ/cp.
- SIP kỳ vọng vượt nền giá 60.000 hướng tới ngưỡng kháng cự 68,000 đồng.

- Báo cáo được viết và phát hành bởi Chứng khoán Mirae Asset. Báo cáo được thực hiện dựa trên nguồn thông tin đáng tin cậy vào thời điểm công bố. Chứng khoán Mirae Asset không chịu trách nhiệm về độ chính xác, tính công bằng và đầy đủ của những thông tin này. Báo cáo này chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin cho các tổ chức đầu tư cũng như các nhà đầu tư cá nhân của Chứng khoán Mirae Asset, các đối tượng có kiến thức về môi trường kinh doanh địa phương, pháp luật cũng như nguyên tắc kế toán.
- Báo cáo không mang tính chất mời chào mua hay bán bất kỳ chứng khoán nào được thảo luận trong báo cáo này. Báo cáo này không tính đến các mục tiêu đầu tư cụ thể, tình hình tài chính hoặc nhu cầu của từng khách hàng. Thông tin và quan điểm trong báo cáo có thể thay đổi mà không cần thông báo trước. Tình hình hoạt động trong quá khứ không nhất thiết sẽ diễn ra tương tự cho các kết quả trong tương lai. Lợi nhuận trong tương lai không được đảm bảo và có thể xảy ra mất vốn ban đầu. Chứng Khoán Mirae Asset, các chi nhánh, giám đốc, nhân viên và các đại lý không chịu bất kỳ trách nhiệm pháp lý nào đối với bất kỳ tổn thất nào phát sinh từ việc sử dụng tài liệu này.
- Chứng Khoán Mirae Asset, các chi nhánh, giám đốc, nhân viên và các đại lý có thể thực hiện hoặc đề nghị các giao dịch mua hoặc bán bất kỳ loại chứng khoán hoặc công cụ tài chính nào vào bất kỳ thời điểm nào. Chứng khoán Mirae Asset và các chi nhánh có thể đã, đang hoặc sẽ có mối quan hệ kinh doanh với các công ty chủ thể để cung cấp các dịch vụ ngân hàng đầu tư, tạo lập thị trường hoặc các dịch vụ tài chính khác được luật pháp và quy định hiện hành cho phép. Báo cáo này không được sao chép, tái tạo, phát hành và phân phối với bất kỳ mục đích nào nếu không được sự chấp thuận bằng văn bản của Chứng khoán Mirae Asset.