



Cập nhật nhanh SIP – KHẢ QUAN

Ngày 05/02/2026



Phạm Thái Thanh Trúc

(+84 28) 7300 7000 (x1043)

trucptt@acbs.com.vn

Báo Cáo Cập Nhật Nhanh

Khuyến nghị

KHẢ QUAN

HOSE: SIP

Khu công nghiệp

Giá mục tiêu (VND) 72.500

Giá hiện tại (VND) 64.000

Tỷ lệ tăng giá 13,3%

Suất sinh lợi cổ tức kỳ vọng 2,7%

Tổng tỷ suất lợi nhuận 16,0%

Diễn biến giá cổ phiếu (%)

	YTD	1T	3T	12T
Tuyệt đối	20,7	22,6	16,1	-5,9
Tương đối	19,3	20,9	3,7	-53,1

Nguồn: Bloomberg

Biểu đồ giao dịch



Cơ cấu sở hữu

CTCP ĐTPĐ Đô thị An Lộc	19,79%
CTCP KCN Nam Tân Uyên	9,00%
Trần Mạnh Hùng (Chủ tịch)	8,64%
Lư Thanh Nhã (CEO)	7,56%

Thống kê

Mã Bloomberg

04/02/26

SIP VN

Thấp/Cao 52 tuần (VND) 48.609 – 82.435

SL lưu hành (triệu cp) 242

Vốn hóa (tỷ đồng) 15.374

Vốn hóa (triệu USD) 587

Room khối ngoại còn lại (%) 46,1

Tỷ lệ cp lưu hành tự do (%) 67,1

KLGD TB 3 tháng (tr cp) 447.614

VND/USD 26.180

Index: VNIndex / HNX 1791,43/265,95

CTCP ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG (HSX: SIP)

SIP ghi nhận KQKD 2025 khả quan và phù hợp với dự phóng của ACBS. Chúng tôi giữ nguyên dự phóng năm 2026 nhưng điều chỉnh giảm 6% giá mục tiêu cuối năm 2026 xuống 72.500 đồng/cổ phiếu do tiến độ cho thuê nửa cuối năm 2025 chậm hơn dự kiến và tiến mặt ròng giảm. Chuyển khuyến nghị từ Mua sang Khả quan do giá cổ phiếu đã tăng 13% kể từ báo cáo cập nhật vào ngày 04/11/2025.

SIP ghi nhận KQKD khả quan trong năm 2025 với doanh thu đạt 8.606 tỷ đồng (+10% svck) và LNST đạt 1.502 tỷ đồng (+17% svck), tương đương 98% và 106% dự phóng. Tăng trưởng chủ yếu đến từ: (1) mảng cung cấp điện, nước hoạt động ổn định, (2) doanh thu cho thuê khu công nghiệp (KCN) ghi nhận phân bổ hàng năm, (3) bàn giao nhà phố tại dự án Phước Đông New City GD2 và (4) doanh thu tài chính tăng 29% svck, đạt 803 tỷ đồng.

Mảng cung cấp điện, nước: Doanh thu 2025 tăng trưởng 6,8% svck, đạt 6.993 tỷ đồng chủ yếu nhờ giá điện bình quân phân phối trong KCN tăng 8,3% svck. Sản lượng điện phân phối trong KCN giảm nhẹ 1,6% svck xuống 3.295 triệu kwh có thể phản ánh hiện trạng một số doanh nghiệp thu hẹp sản xuất do bị tác động bởi thuế quan. Biên lợi nhuận gộp (BLNG) 2025 đạt 7,8% so với 8,4% trong 2024 do BLNG Q4/2025 giảm xuống 5,8% so với mức 9,2% của Q4/2024 mặc dù BLNG 9T2025 đạt 8,5%.

Mảng KCN: Doanh thu 2025 tăng trưởng 10% svck, đạt 428 tỷ đồng với BLNG đi ngang quanh mức 69%. SIP không ký hợp đồng cho thuê mới nào trong nửa cuối năm 2025 nên cả năm 2025 cho thuê được gần 29 ha, hoàn thành 64% kế hoạch và 60% dự phóng. Giá thuê KCN trong năm 2025 đi ngang so với mức cuối 2024.

Mảng bất động sản (BDS): Trong năm 2025 SIP mở bán hơn 200 căn nhà phố tại dự án Phước Đông New City Giai đoạn 2 với tỷ lệ hấp thụ cao và ghi nhận doanh thu 220 tỷ đồng từ dự án này với BLNG đạt mức 61%.

Nhìn chung, triển vọng của phân khúc KCN đang được cải thiện khi Chính phủ đang khẩn trương hoàn thiện và ban hành Nghị quyết về phát triển kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài và tăng cường xúc tiến, thu hút các dự án FDI có quy mô lớn, công nghệ cao như bán dẫn, trí tuệ nhân tạo, công nghệ số.

Chúng tôi giữ nguyên dự phóng năm 2026 với doanh thu ước đạt 9.239 tỷ đồng (+7% svck) và LNST ước đạt 1.592 tỷ đồng (+6% svck). Tuy nhiên, chúng tôi điều chỉnh giảm 6% giá mục tiêu cuối năm 2026 xuống 72.500 đồng/cổ phiếu do tiến độ cho thuê KCN nửa cuối năm 2025 chậm hơn dự kiến và tiến mặt ròng giảm 231 tỷ đồng trong Q4/2025. Chúng tôi chuyển khuyến nghị từ Mua sang Khả quan do giá cổ phiếu đã tăng 13% kể từ báo cáo cập nhật vào ngày 04/11/2025.

	2023	2024	2025U	2026F	2027F
DT Thuần (tỷ đồng)	6.677	7.801	8.604	9.239	10.149
Tăng trưởng	10,6%	16,8%	10,3%	7,4%	9,8%
EBITDA (tỷ đồng)	1.232	1.436	1.685	1.829	1.990
Tăng trưởng	10,1%	16,6%	17,4%	8,5%	8,8%
LNST (tỷ đồng)	1.004	1.279	1.502	1.592	1.793
Tăng trưởng	-0,6%	27,4%	17,4%	6,0%	12,6%
EPS (hiệu chỉnh. VND)	3.532	4.445	5.151	5.460	6.150
Tăng trưởng	-5,3%	25,9%	15,9%	6,0%	12,6%
ROE	27,2%	29,6%	28,5%	25,2%	23,8%
ROIC	3,7%	4,2%	3,9%	3,6%	4,0%
Nợ ròng/EBITDA (x)	-1,9	-1,6	-0,6	-1,0	-1,5
EV/EBITDA (x)	11,7	10,0	8,5	7,9	7,2
P/E (lần)	18,1	14,4	12,4	11,7	10,4
P/B (lần)	3,3	3,1	3,0	2,5	2,1
Cổ tức (đồng)	1.600	1.700	1.700	1.700	1.700
Suất sinh lợi cổ tức	2,5%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%

Bảng 1: Kết quả kinh doanh

Đơn vị: tỷ đồng	Q4/24	Q4/25	Tăng trưởng	2024	2025	Tăng trưởng	Kế hoạch 2025	% Hoàn thành
Tổng doanh thu	2.064	2.316	12%	7.801	8.606	10%	5.657	152%
Cung cấp điện, nước	1.764	1.808	2%	6.548	6.993	7%		
Cho thuê đất KCN	109	117	8%	389	428	10%		
Cung cấp dịch vụ tiện ích trong KCN	181	200	10%	531	632	19%		
Bất động sản	-	83	n/a	-	220	n/a		
Khác	10	107	1012%	334	333	0%		
Lợi nhuận gộp	283	389	37%	1.095	1.366	25%		
Doanh thu tài chính	230	183	-20%	622	803	29%		
Chi phí tài chính	41	68	63%	116	220	89%		
Chi phí bán hàng và QLDN	34	52	54%	110	163	48%		
Lợi nhuận sau thuế	376	400	6%	1.279	1.502	17%	833	180%

Nguồn: ACBS, SIP

Bảng 2: Các dự án KCN

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 Q2/2025 (ha)	Tỷ lệ lấp đầy	Giá thuê trung bình (USD/m2/kỳ hạn còn lại)
KCN Phước Đông	Tây Ninh	100%	5.906	2.189	1.728	702	59,2%	100
KCN Đông Nam	TP.HCM	100%	1.963	287	207	22	88,8%	250
KCN Lê Minh Xuân 3	TP.HCM	100%	2.065	231	155	98	37,3%	350
KCN Lộc An Bình Sơn	Đồng Nai	69%	1.984	498	361	115	68,0%	230
KCN Long Đức GĐ2	Đồng Nai	58%	n/a	294	220	220	n/a	n/a
Tổng cộng				3.499	2.651	1.158		

Nguồn: ACBS, SIP

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

PHÒNG PHÂN TÍCH & CHIẾN LƯỢC THỊ TRƯỜNG

Email: acbs_phantich@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

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%, $10\% \leq E(R) < 20\%$

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

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

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 đây.

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.