

SIP - LNST sau lợi ích CĐTTS 6T 2026 tăng 18% YoY, nhìn chung phù hợp với kỳ vọng - Báo cáo KQKD

Doanh Nghiệp • 31/07/2026

- CTCP Đầu tư Sài Gòn VRG (SIP) ghi nhận doanh thu thuần quý 2/2026 đạt 2,4 nghìn tỷ đồng (+13% YoY; +11% QoQ) và LNST sau lợi ích CĐTTS đạt 413 tỷ đồng (+45% YoY; +24% QoQ). Chúng tôi cho rằng mức tăng trưởng lợi nhuận mạnh so với cùng kỳ chủ yếu nhờ lợi nhuận cốt lõi cao hơn từ mảng tiện ích KCN, cùng với khoản thu nhập khác ròng bất thường.
- Trong 6T 2026, doanh thu thuần đạt 4,6 nghìn tỷ đồng (+12% YoY) và LNST sau lợi ích CĐTTS đạt 747 tỷ đồng (+18% YoY), lần lượt hoàn thành 52% và 56% dự báo năm 2026 của chúng tôi. Chúng tôi nhận thấy không có thay đổi đáng kể đối với dự báo năm 2026 hiện tại, dù cần thêm đánh giá chi tiết.
- Mảng KCN:** Doanh thu mảng KCN 6T 2026 tăng 8% YoY, chủ yếu phản ánh biến động của doanh thu chưa thực hiện, vì SIP ghi nhận doanh thu bán đất KCN theo phương pháp phân bổ. Chúng tôi ước tính dòng tiền từ mảng KCN trong 6T 2026 đạt 874 tỷ đồng (-26% YoY), hoàn thành 56% dự báo cả năm. Diện tích đất KCN cho thuê của SIP đã phục hồi lên khoảng 48 ha trong 6T 2026, bao gồm khoảng 33 ha tại KCN Phước Đông (Tây Ninh) và 14 ha tại KCN Lộc An – Bình Sơn (Đồng Nai), vượt mức khoảng 29 ha được ghi nhận trong cả năm 2025.
- Mảng tiện ích KCN:** Lợi nhuận gộp mảng này trong 6T 2026 tăng 12% YoY lên 481 tỷ đồng, hoàn thành 50% dự báo cả năm của chúng tôi.
- Mảng bất động sản nhà ở:** Hoạt động bán hàng và bàn giao tại dự án Phước Đông (Tây Ninh), với tổng diện tích đất 247 ha, là động lực tăng trưởng doanh thu chính trong 6T 2026.

KQKD quý 2/2026 và 6T 2026 của SIP

Tỷ đồng	Q2 2025	Q2 2026	YoY	6T 2025	6T 2026	YoY	Dự báo 2026	KQ 6T 2026/ dự báo 2026
Doanh thu thuần	2.129	2.402	13%	4.071	4.567	12%	8.852	52%
Khu công nghiệp (KCN)	92	110	19%	210	226	8%	459	49%

Dịch vụ tiện ích KCN	1.944	2.121	9%	3.681	4.015	9%	7.945	51%
BDS nhà ở	34	32	N.M.	34	71	N.M.	101	70%
Khác	59	139	134%	146	254	74%	346	74%
Lợi nhuận gộp	291	364	25%	611	721	18%	1.390	52%
Chi phí SG&A	-31	-40	29%	-56	-84	51%	-192	44%
Lợi nhuận từ HĐKD	260	324	25%	555	636	15%	1.198	53%
Thu nhập tài chính	212	209	-2%	445	403	-9%	784	51%
Chi phí tài chính	-63	-81	28%	-107	-150	40%	-210	72%
Thu nhập ròng từ CTLK	3	29	772%	18	38	106%	42	90%
Thu nhập ròng khác	-6	76	N.M.	-6	77	N.M.	0	N.M.
LNTT	406	556	37%	905	1.004	11%	1.815	55%
LNST sau lợi ích CĐTS	285	413	45%	636	747	18%	1.325	56%
Biên lợi nhuận gộp	13,7%	15,1%		15,0%	15,8%		15,7%	
- KCN	64,0%	67,7%		69,0%	69,2%		68,8%	
- Dịch vụ tiện ích KCN	10,5%	11,7%		11,6%	12,0%		12,2%	

- BĐS nhà ở	55,5%	50,8%		55,5%	58,9%		53,9%	
Biên lợi nhuận từ HĐKD	12,2%	13,5%		13,6%	13,9%		13,5%	
Biên lợi nhuận ròng	13,4%	17,2%		15,6%	16,4%		15,0%	

Nguồn: SIP, dự báo của Vietcap (cập nhật ngày 20/07/2026)

