

## CTCP ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG (HOSE: SIP)

### THÔNG TIN CỔ PHIẾU

|                           |              |
|---------------------------|--------------|
| Ngành                     | Bất động sản |
| Mã cổ phiếu               | SIP          |
| Vốn hóa (tỷ đồng)         | 11,404       |
| SLCPDLH (triệu cp)        | 242          |
| KLGDTB 20 phiên ('000 cp) | 72           |
| Free Float (%)            | 40.0         |
| Giá cao nhất 52W          | 62,970       |
| Giá thấp nhất 52W         | 45,829       |
| Giá hiện tại (đồng)       | 47,900       |

### TÀI CHÍNH

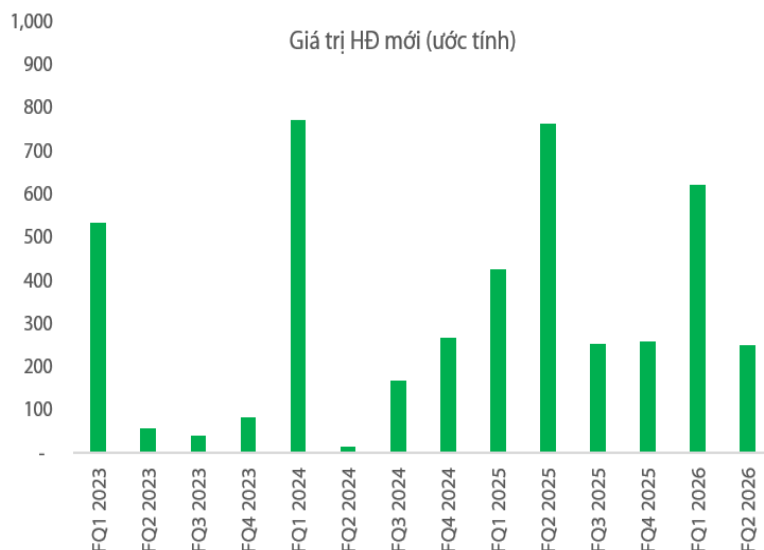
|                         | FY2023 | FY2024 | FY2025 |
|-------------------------|--------|--------|--------|
| Doanh thu (tỷ đồng)     | 6,677  | 7,801  | 8,596  |
| Tăng trưởng (%yoy)      | 10.6   | 16.8   | 10.2   |
| Lợi nhuận gộp (tỷ đồng) | 930    | 1,095  | 1,343  |
| Biên LN gộp (%)         | 13.9   | 14.0   | 15.6   |
| LNST (tỷ đồng)          | 1,004  | 1,279  | 1,467  |
| ROE (%)                 | 27.2   | 29.6   | 27.9   |
| ROA (%)                 | 4.6    | 5.1    | 4.9    |
| Tổng tài sản (tỷ đồng)  | 21,060 | 25,053 | 28,670 |
| VCSH (tỷ đồng)          | 4,028  | 4,868  | 5,814  |

### DIỄN BIẾN GIÁ CỔ PHIẾU



## SIP - cập nhật nhanh KQKD quý 2/26

- Doanh thu quý 2 đạt 2.402 tỷ đồng (+12%YoY,+11%QoQ), chủ yếu đến từ: 1/ 1.991 tỷ đồng (+10%YoY, +18%QoQ) từ cung cấp điện, nước cho các KCN; 2/ 110 tỷ đồng (+18%YoY,-6%QoQ) về thuê đất KCN, 3/ 32 tỷ đồng từ bàn giao sản phẩm thấp tầng tại KDC Phước Đông. Nhìn chung doanh thu quý 2 của doanh nghiệp là tích cực và phù hợp với dự phóng; và với đóng góp lớn về lợi nhuận từ mảng kinh doanh điện nước và cho thuê đất KCN, lợi nhuận gộp của SIP trong quý 2 đạt 364 tỷ đồng (+25%YoY,+2%QoQ)
- Trong kỳ, công ty tiếp tục ghi nhận 209 tỷ đồng doanh thu tài chính (tương đương cùng kỳ 2025), đến từ Lãi từ tiền gửi và chop vay; cùng với 29 tỷ đồng từ liên doanh liên kết (chủ yếu từ NTC) và 76 tỷ đồng lợi nhuận khác (từ thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư). Tổng hợp lại, SIP ghi nhận LNST-CDM ở mức tích cực trong quý 2 và đạt 413 tỷ đồng (+45%YoY, +24%QoQ), tích cực hơn kỳ vọng nhờ lợi nhuận khác
- Doanh thu chưa thực hiện dài hạn tại cuối quý 2/2026 cho thấy tăng trưởng nhẹ và đạt 13.513 tỷ đồng – tương ứng với Giá trị hợp đồng thuê đất mới (đủ điều kiện ghi nhận doanh thu) trong quý 2 đạt ~251 tỷ đồng.
- Khuyến nghị:** Chúng tôi ưa thích cổ phiếu SIP cho mục tiêu đầu tư dài hạn với lợi thế từ: 1/ Quỹ đất quy mô lớn, tập trung tại thị trường trọng điểm của miền Nam, 2/ Tiềm năng về quy mô dòng tiền thu về trong dài hạn. Hiện chúng tôi duy trì quan điểm lựa chọn cổ phiếu SIP trong ngành KCN trong 2026 và giá mục tiêu đạt 78.300 đồng/cp (upside +62%, khuyến nghị MUA), cho thấy cổ phiếu cổ phiếu vẫn đang được chiết khấu so với tài sản của doanh nghiệp.



BÁO CÁO PHÂN TÍCH

Báo cáo này được lập nhằm mục đích cung cấp cho nhà đầu tư một góc nhìn về doanh nghiệp và hỗ trợ nhà đầu tư trong việc ra các quyết định đầu tư. Báo cáo được lập trên cơ sở phân tích hoạt động của doanh nghiệp, dự phóng kết quả kinh doanh dựa trên những dữ liệu cập nhật nhất nhằm xác định giá trị hợp lý của cổ phiếu tại thời điểm phân tích. Chúng tôi đã cố gắng chuyển tải đầy đủ những đánh giá và quan điểm của người phân tích về công ty vào báo cáo này. Nhà đầu tư mong muốn tìm hiểu thêm hoặc có ý kiến phản hồi, vui lòng liên lạc với người phân tích hoặc bộ phận hỗ trợ khách hàng của chúng tôi.

Các loại khuyến cáo

| Khuyến Nghị                                     | MUA  | TÍCH LŨY   | NẮM GIỮ    | GIẢM TỶ TRỌNG | BÁN   |
|-------------------------------------------------|------|------------|------------|---------------|-------|
| Tổng mức sinh lời bao gồm cổ tức trong 12 tháng | >20% | 5% đến 20% | -5% đến 5% | -20% đến -5%  | <-20% |

Trong một số trường hợp, chúng tôi không đưa ra khuyến nghị mua/bán cụ thể mà chỉ đưa ra một số định giá tham khảo để nhà đầu tư có thêm thông tin, được xếp loại khuyến nghị **QUAN SÁT**.

GIỚI THIỆU

**CTCP Chứng Khoán Rồng Việt** (viết tắt là VDSC) được thành lập vào năm 2006, được phép thực hiện đầy đủ các nghiệp vụ chứng khoán gồm: môi giới, tự doanh, bảo lãnh phát hành, tư vấn tài chính và tư vấn đầu tư, lưu ký chứng khoán. VDSC đã mở rộng mạng lưới hoạt động đến các thành phố lớn trên toàn quốc. Với thành phần cổ đông chiến lược cũng là đối tác lớn như Eximbank, CTCP Quản Lý Quỹ Việt Long,... cùng đội ngũ nhân viên chuyên nghiệp, năng động, VDSC có tiềm lực về con người và tài chính để cung cấp cho khách hàng những sản phẩm – dịch vụ phù hợp và hiệu quả. Đặc biệt, VDSC là một trong số ít các công ty chứng khoán đầu tiên quan tâm phát triển đội ngũ phân tích và ưu tiên nhiệm vụ cung cấp các báo cáo phân tích hỗ trợ thông tin hữu ích cho khách hàng.

**Phòng Phân Tích & Tư Vấn Đầu Tư** cung cấp các báo cáo về kinh tế vĩ mô và thị trường chứng khoán, về chiến lược đầu tư, các báo cáo phân tích ngành, phân tích công ty và các bản tin chứng khoán hàng ngày, hàng tuần.

TRUNG TÂM PHÂN TÍCH

|                                                                                                                |                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Nguyễn Thị Phương Lam</b><br><i>Giám đốc Phân tích</i><br>lam.ntp@vdsc.com.vn<br>+ 84 28 6299 2006 (1313)   | <b>Đỗ Thanh Tùng</b><br><i>Trưởng phòng cao cấp</i><br>tung.dt@vdsc.com.vn<br>+ 84 28 6299 2006 (1521) <ul style="list-style-type: none"><li>Ngân hàng</li></ul>              | <b>Đỗ Thạch Lam</b><br><i>Trưởng phòng cao cấp</i><br>lam.dt@vdsc.com.vn<br>+ 84 28 6299 2006 (1524) <ul style="list-style-type: none"><li>BDS dân dụng</li><li>Vật liệu xây dựng</li><li>BDS Khu công nghiệp</li></ul> | <b>Lê Tự Quốc Hưng</b><br><i>Trưởng phòng cao cấp</i><br>hung.ltq@vdsc.com.vn<br>+ 84 28 6299 2006 (1530) <ul style="list-style-type: none"><li>Chiến lược Thị trường</li><li>Kinh tế vĩ mô</li></ul> | <b>Nguyễn Bảo Hưng</b><br><i>Trưởng phòng</i><br>hung.nb@vdsc.com.vn<br>+ 84 28 6299 2006 (1526) <ul style="list-style-type: none"><li>Bán lẻ</li><li>Ô tô &amp; Phụ tùng</li><li>Tiêu dùng</li></ul> |
| <b>Trần Thị Ngọc Hà</b><br><i>Trưởng phòng Vận hành</i><br>ha.ttn@vdsc.com.vn<br>+ 84 28 6299 2006 (1526)      | <b>Lê Huỳnh Hương</b><br><i>Chuyên viên cao cấp</i><br>huong.lh@vdsc.com.vn<br>+ 84 28 6299 2006 (1524) <ul style="list-style-type: none"><li>Dầu khí</li></ul>               | <b>Cao Ngọc Quân</b><br><i>Chuyên viên cao cấp</i><br>quan.cn@vdsc.com.vn<br>+ 84 28 6299 2006 (2223) <ul style="list-style-type: none"><li>Cảng biển</li><li>Hàng không</li><li>Dệt may</li></ul>                      | <b>Lê Ngọc Hiền</b><br><i>Chuyên viên cao cấp</i><br>hien.ln@vdsc.com.vn<br>+ 84 28 6299 2006 (1524) <ul style="list-style-type: none"><li>Thủy sản</li><li>Phân bón</li></ul>                        | <b>Võ Nguyễn Vũ Toàn</b><br><i>Chuyên viên cao cấp</i><br>toan.vnv@vdsc.com.vn<br>+ 84 28 6299 2006 (1530) <ul style="list-style-type: none"><li>Kinh tế vĩ mô</li></ul>                              |
| <b>Phan Thị Phương Thảo</b><br><i>Chuyên viên Vận hành</i><br>thao.ptp@vdsc.com.vn<br>+ 84 28 6299 2006 (1526) | <b>Nguyễn Đức Chính</b><br><i>Chuyên viên cao cấp</i><br>chinh1.nd@vdsc.com.vn<br>+ 84 28 6299 2006 (1530) <ul style="list-style-type: none"><li>Tiện ích công cộng</li></ul> | <b>Nguyễn Thị Quỳnh Giao</b><br><i>Chuyên viên cao cấp</i><br>giao.ntq@vdsc.com.vn<br>+ 84 28 6299 2006 (1530) <ul style="list-style-type: none"><li>BDS dân dụng</li><li>BDS Khu công nghiệp</li></ul>                 | <b>Tô Hạnh Trang</b><br><i>Chuyên viên cao cấp</i><br>trang.th@vdsc.com.vn<br>+ 84 28 6299 2006 <ul style="list-style-type: none"><li>Ngân hàng</li></ul>                                             | <b>Bùi Duy Khoa</b><br><i>Chuyên viên cao cấp</i><br>khoa.bd@vdsc.com.vn<br>+ 84 28 6299 2006 <ul style="list-style-type: none"><li>Kinh tế vĩ mô</li></ul>                                           |
|                                                                                                                | <b>Trần Ngọc Lan Anh</b><br><i>Chuyên viên</i><br>anh.tnl@vdsc.com.vn<br>+ 84 28 6299 2006 <ul style="list-style-type: none"><li>Bán lẻ</li></ul>                             | <b>Trần Thái Dương</b><br><i>Chuyên viên</i><br>duong.tt@vdsc.com.vn<br>+ 84 28 6299 2006 <ul style="list-style-type: none"><li>Vật liệu xây dựng</li></ul>                                                             |                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                       |

## TUYÊN BỐ MIỄN TRỪ TRÁCH NHIỆM

Bản báo cáo này được chuẩn bị cho mục đích duy nhất là cung cấp thông tin và không nhằm đưa ra bất kỳ đề nghị hay hướng dẫn mua bán chứng khoán cụ thể nào. Các quan điểm và khuyến cáo được trình bày trong bản báo cáo này không tính đến sự khác biệt về mục tiêu, nhu cầu, chiến lược và hoàn cảnh cụ thể của từng nhà đầu tư. Ngoài ra, nhà đầu tư cũng ý thức có thể có các xung đột lợi ích ảnh hưởng đến tính khách quan của bản báo cáo này. Nhà đầu tư nên xem báo cáo này như một nguồn tham khảo khi đưa ra quyết định đầu tư và phải chịu toàn bộ trách nhiệm đối với quyết định đầu tư của chính mình. RongViet Securities tuyệt đối không chịu trách nhiệm đối với toàn bộ hay bất kỳ thiệt hại nào, hay sự kiện bị coi là thiệt hại, đối với việc sử dụng toàn bộ hoặc từng phần thông tin hay ý kiến nào của bản báo cáo này.

Toàn bộ các quan điểm thể hiện trong báo cáo này đều là quan điểm cá nhân của người phân tích. Không có bất kỳ một phần thu nhập nào của người phân tích liên quan trực tiếp hoặc gián tiếp đến các khuyến cáo hay quan điểm cụ thể trong bản báo cáo này.

Thông tin sử dụng trong báo cáo này được RongViet Securities thu thập từ những nguồn mà chúng tôi cho là đáng tin cậy. Tuy nhiên, chúng tôi không đảm bảo rằng những thông tin này là hoàn chỉnh hoặc chính xác. Các quan điểm và ước tính trong đánh giá của chúng tôi có giá trị đến ngày ra báo cáo và có thể thay đổi mà không cần báo cáo trước. Bản báo cáo này được giữ bản quyền và là tài sản của RongViet Securities. Mọi sự sao chép, chuyển giao hoặc sửa đổi trong bất kỳ trường hợp nào mà không có sự đồng ý của RongViet Securities đều trái luật, **Bản quyền thuộc RongViet Securities, 2026.**

## MẠNG LƯỚI HOẠT ĐỘNG

### CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN RỒNG VIỆT - HỘI SỞ

Tầng 1 đến Tầng 8, Tòa nhà Viet Dragon, 141 Nguyễn Du, Phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh

**T** (+84) 28 6299 2006 **E** info@vds.com.vn  
**W** www.vds.com.vn **MST** 0304734965

#### CHI NHÁNH HÀ NỘI

Tầng 10, Tòa nhà Eurowindow, 02 Tôn Thất Tùng, Phường Kim Liên, Thành phố Hà Nội

**T** (+84) 24 6288 2006  
**F** (+84) 24 6288 2008

#### CHI NHÁNH NHA TRANG

Tầng 7, Tòa nhà Sacombank, 76 Quang Trung, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa

**T** (+84) 25 8382 0006  
**F** (+84) 25 8382 0008

#### CHI NHÁNH CẦN THƠ

Tầng 8, Tòa nhà Sacombank, 95-97-99 Võ Văn Tấn, Phường Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ

**T** (+84) 29 2381 7578  
**F** (+84) 29 2381 8387

#### CHI NHÁNH VŨNG TÀU

Tầng 2 Tòa nhà VCCI Building, 155 đường Nguyễn Thái Học, Phường Tam Thẳng, Thành phố Hồ Chí Minh

**T** (+84) 25 4777 2006

#### CHI NHÁNH BÌNH DƯƠNG

Tầng 3 Tòa nhà Becamex Tower, số 230 Đại lộ Bình Dương, Phường Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh

**T** (+84) 27 4777 2006

#### CHI NHÁNH ĐỒNG NAI

Tầng 8 Tòa nhà TTC Plaza, 53-55 đường Võ Thị Sáu, Phường Trần Biên, Tỉnh Đồng Nai

**T** (+84) 25 1777 2006



**DỊCH VỤ PHÂN TÍCH & TƯ VẤN ĐẦU TƯ**  
**TỐT NHẤT VIỆT NAM 2025**  
GIẢI THƯỞNG GLOBAL BANKING & FINANCE