

SAIGON VRG

Your trusted partner always



01

KCN PHƯỚC ĐÔNG - BỒI LỜI

02

KCN ĐÔNG NAM

03

KCN LÊ MINH XUÂN

04

KCN LỘC AN - BÌNH SƠN



Vietnam Rubber Group

SAIGON VRG

Báo cáo cập nhật Q1.2026

CTCP Đầu tư Sài Gòn VRG
(HOSE: SIP)



NH SECURITIES
VIETNAM

CTCP Đầu tư Sài Gòn VRG(HOSE: SIP)

SIP – Hình bóng cổ phiếu tăng trưởng bền vững

Mã cổ phiếu (18/06/2026)	SIP
Giá hiện tại	51.000
Giá kỳ vọng	74.000
Upsize	45%
Phương pháp định giá	P/E và SOTP
Khuyến nghị	MUA



Chuyên viên phân tích

Bùi Hữu Nam

nambh@nhsv.vn

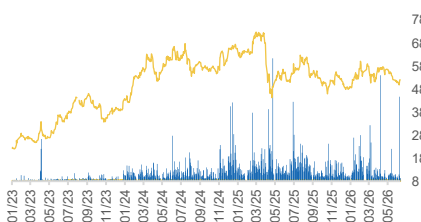
Thông tin cơ bản:

Công ty cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG (SIP) tiền thân là doanh nghiệp thuộc tập đoàn công nghiệp Cao su Việt Nam (GVR). Công ty kinh doanh đa dạng các ngành nghề với chủ đạo là cho thuê BĐS KCN với quỹ đất khổng lồ gần 1.000ha tập trung tại khu vực miền Nam. Ngoài ra, SIP còn kinh doanh những ngành khác như bất động sản, và nhóm ngành phụ trợ KCN như Điện, nước, dịch vụ...

Dự phóng kết quả kinh doanh

	2025	2026f	2027f
Revenue	8,604	10,000	11,500
Gross Profit	1,366	1,700	2,000
Net Income	1,356	1,600	1,800
Growth (%)	16%	18%	10%

Diễn biến giá cổ phiếu SIP



Nguồn: SIP, NHSV Research

SIP – Cổ phiếu Khu công nghiệp bị lãng quên

KQKD Q1.2026 : Lợi nhuận cốt lõi vẫn tăng trưởng rất tốt

Trong quý 1/2026, SIP ghi nhận KQKD khá tích cực. Doanh thu đạt 2,164 tỷ đồng, tăng 12% so với năm trước, trong khi lợi nhuận sau thuế đạt 356 tỷ đồng, giảm 11%. Nguyên nhân khiến lợi nhuận đi lùi là do năm ngoài công ty có lợi nhuận đột biến nhờ việc thoái vốn cổ phiếu cao su Tây Ninh (HOSE: TRC). Còn về hoạt động kinh doanh cốt lõi, SIP vẫn tăng trưởng tốt với LNG đạt 357 tỷ, tăng trưởng 12% svck. Xét theo từng mảng, kinh doanh dịch vụ và tiện ích KCN là điểm sáng khi vẫn duy trì tốc độ tăng trưởng bền bỉ với doanh thu 1,893 tỷ đồng, tăng 9% so với cùng kỳ và LNG đạt 234 tỷ (+5% svck). Ngược lại, mảng cho thuê bất động sản khu công nghiệp đi ngang svck đạt 117 tỷ đồng doanh thu và 82 tỷ đồng LNG. Tuy chỉ đi ngang nhưng theo dõi, kết quả này là rất tích cực khi so sánh với hàng loạt các doanh nghiệp BĐS KCN khác vốn trước đây ghi nhận một lần buộc phải chuyển sang ghi nhận phân bổ theo thông tư 99/2025/TT-BT, còn SIP đã áp dụng chính sách phân bổ doanh thu trong suốt nhiều năm qua. Về tiến độ thực hiện kế hoạch năm, SIP đã hoàn thành 36,44% kế hoạch doanh thu và 40,8% kế hoạch lợi nhuận sau thuế năm 2026.

Ngành BĐS Khu công nghiệp 5 tháng đầu 2026 : Dòng vốn FDI vẫn “áo ào” đổ vào Việt Nam

Vốn FDI đăng ký vào Việt Nam trong 5 tháng đầu năm 2026 đạt 24,81 tỷ USD, tăng mạnh 34,9% so với cùng kỳ năm trước. Với vốn thực hiện đạt 9,75 tỷ USD, tăng 9,6% — đây là mức cao nhất trong 5 năm qua. Điều này cho thấy các nhà đầu tư ngoại tiếp tục chọn Việt Nam làm điểm đến hàng đầu bất chấp hàng loạt những sự kiện chính trị ảnh hưởng đến toàn cầu trong hai năm qua như thuế quan, hay chiến sự giữa các quốc gia trên thế giới.

Mảng Bất động sản Khu Công Nghiệp : Tiếp tục là đầu tàu tăng trưởng trong dài hạn

Theo chia sẻ trong cuộc họp ĐHCHD, trong 4 tháng đầu năm 2026, công ty tiếp tục tiếp tục cho thuê thêm 35ha thương phẩm. Đây là một mức tăng trưởng rất ấn tượng với SIP, khi cả năm 2025, công ty chỉ cho thuê được thêm 30ha. Với quỹ đất thương phẩm hiện tại lên đến gần 1.000ha tọa lạc tại các vị trí rất đắc địa như Phước Đông – Bời Lời (Tây Ninh) – Với ngành nghề chủ đạo là Dệt may, da giày hay KCN Đông Nam(HCM) và Lộc An – Bình Sơn(Đồng Nai) có vị trí đắc địa lớn gần sân bay Long Thành và đặc biệt chúng tôi đánh giá rất cao KCN Lê Minh Xuân – với vị trí đắc địa ven thành phố Hồ Chí Minh, còn quỹ đất thương phẩm còn rất lớn (gần 100ha) và giá thuê cao ngất ngưỡng (trên 300USD/m2) rất phù hợp cho hàng loạt các doanh nghiệp logistics hậu cần đặt làm đại bản doanh khi kinh tế Hồ Chí Minh vẫn sẽ là đầu tàu tăng trưởng của cả nước. Điều này sẽ tạo dư địa tăng trưởng mạnh mẽ cho SIP trong giai đoạn trung và dài hạn, qua đó tiếp tục củng cố vị thế của công ty trong lĩnh vực phát triển hạ tầng KCN.

Mảng dịch vụ Khu công nghiệp và Năng lượng : Con gà đẻ trứng vàng của SIP

Mảng phân phối Điện: SIP là công ty hiếm hoi trên sàn chứng khoán được cung cấp phân phối điện trực tiếp cho các KCN của mình. Dự báo doanh thu phân phối điện trong năm 2026 của công ty đạt 7,000 tỷ, tăng 8% so với cùng kỳ 2025, tiếp tục có đóng góp chính trong cơ cấu doanh thu của SIP. Đây là mảng có tiềm năng tăng trưởng rất lớn theo tỷ lệ lấp đầy của các KCN, sẽ tiếp tục là trụ cột doanh thu cũng như lợi nhuận chính của hệ sinh thái trong dài hạn.

Mảng Dịch vụ Khu công nghiệp: Đây là mảng đóng góp lợi nhuận lớn thứ hai cho SIP đạt khoảng khi giá phí dịch vụ dự kiến sẽ điều chỉnh tăng từ 3 – 5% mỗi năm, giúp công ty có dòng tiền ổn định bền vững trong dài hạn.

Tổng kết lại, trong năm 2026, dự báo mảng năng lượng và mảng dịch vụ KCN sẽ đóng góp cho SIP khoảng 1000 tỷ lợi nhuận gộp, tăng hơn hơn 10% so với năm 2025 do tiến độ cho thuê đất KCN của SIP vẫn tăng trưởng và giá dịch vụ có xu hướng điều chỉnh tăng theo thời gian.

Các mảng khác: Mảng bất động sản dân cư chính là ẩn số mang lại lợi nhuận đột biến

Ngoài mảng kinh doanh cốt lõi, SIP còn sở hữu các mảng kinh doanh khác như Bất động sản, xây dựng,... Tuy hiện tại chỉ đóng góp tỷ trọng nhỏ trong cơ cấu lợi nhuận gộp nhưng đây được xem là các yếu tố xúc tác mang lại lợi nhuận đột biến trong năm 2026 khi SIP đang bắt đầu vào chu kỳ bán hàng và hạch toán dự án Phước Đông Newcity tại Tây Ninh với tốc độ hấp thụ khá tốt và dự kiến đem về cho công ty khoảng 200 tỷ lợi nhuận trong năm 2026.

Sức khỏe tài chính tuyệt vời giúp công ty sẵn sàng vượt qua thách thức phía trước

Cuối Q1/2026, tỷ lệ nợ vay ròng/ vcsh của công ty là chỉ còn -20%, với số dư tiền ròng khổng lồ hơn 10.000 tỷ. Điều này giúp công ty 1. Đảm bảo nguồn lực phát triển các dự án Khu công nghiệp trong tương lai mà không bị áp lực nợ vay và 2. Chi trả có tức tiền đều đặn hàng năm khoảng 5.000 VND/cp – một mức hiệu suất rất cao. Đây là điểm rất tích cực của SIP bắt đầu từ năm 2026 khi công ty quyết định nâng tỷ lệ cổ tức của mình gấp gần 5 lần so với các năm trước.

Dự phóng kết quả kinh doanh năm 2026

Chúng tôi dự báo rằng, lợi nhuận sau thuế của SIP sẽ đạt khoảng **1,600 tỷ** – tăng trưởng mạnh khoảng 17% so với năm 2025 do 1. Mảng BĐS KCN dự kiến sẽ tiếp tục là động lực tăng trưởng chính với kế hoạch cho thuê khoảng 77-100ha cao gần gấp đôi so với năm 2025 (Riêng 4 tháng đầu năm đã cho thuê được 35ha) ; 2. Lợi nhuận mảng dịch vụ KCN và năng lượng sẽ tăng trưởng nhẹ 3-5%/năm do giá cước & nhu cầu tiêu thụ năng lượng tăng khi tỷ lệ cho thuê đất tiếp tục tăng trưởng tốt và 3. Mảng BĐS dân cư với dự án Phước Đông Newcity sẽ đem về lợi nhuận đột biến khoảng 200 tỷ trong năm 2026.

Rủi ro đầu tư

Tiến độ cho thuê và bán Bất động sản gặp khó khăn

Bất ổn chính trị lan rộng toàn cầu làm dòng vốn FDI suy giảm

Trụ sở chính

Tầng 9, tòa tháp Đông,
Lotte Center Hà Nội, số
54 Liễu Giai, phường
Giảng Võ, Hà Nội

Hotline: 1900.1055

Chi nhánh Hà Nội

Tầng trệt tòa Somerset
Grand Hanoi & Phòng
505, tầng 5 Tòa Tháp Hà
Nội, số 49 Hai Bà Trưng,
phường Cửa Nam, Hà Nội

Hotline: 1900.1055

Chi nhánh Hồ Chí Minh

Tầng 3, tòa nhà President
Place, Số 93 Nguyễn Du,
Phường Sài Gòn, TP HCM

Hotline: 0283.838.5917

TUYÊN BỐ MIỄN TRÁCH

Báo cáo này thuộc sở hữu của NHSV. Mọi hành vi sao chép, in ấn khi không có sự cho phép của NHSV đều bị nghiêm cấm. Báo cáo này không nên được coi là một lời đề nghị giao dịch mua bán bất kỳ cổ phiếu nào. Mặc dù những thông tin, dự báo và nhận định trong báo cáo này được dựa trên các nguồn thông tin đáng tin cậy, NHSV không thể khẳng định sự chính xác và hoàn thiện của các nguồn thông tin này. NHSV sẽ không chịu trách nhiệm trước bất kỳ thiệt hại, mất mát nào đến từ việc sử dụng bất kỳ thông tin, nhận định nào đến từ báo cáo này.

