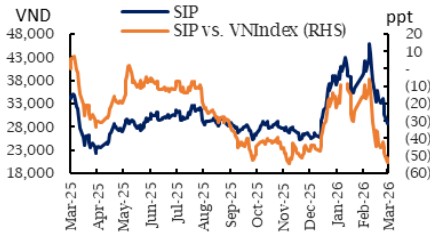


KHÔNG ĐÁNH GIÁ

Đóng cửa: 04/05/2026
Giá hiện tại: 60.700 đồng

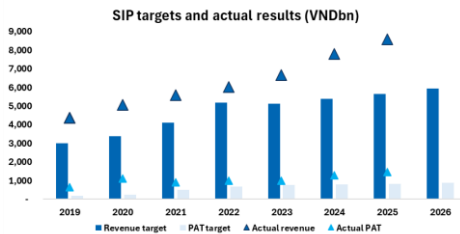
Tương quan giá cổ phiếu với VN-Index



Vốn hóa thị trường (triệu USD)	557,7
GTGD BQ 6T (triệu USD)	1,0
SLCP đang lưu hành (triệu CP)	242,1
Tỷ lệ chuyển nhượng tự do (%)	67,1%
Tỷ lệ sở hữu nước ngoài (%)	2,5%
Cổ đông lớn (%)	54,8%
Nợ vay/VCSH 2025	Tiền mặt ròng
Room ngoại còn lại	46,5%
P/B 2026E (*)	2,1x
Sàn giao dịch	HOSE
Tỷ suất cổ tức 2025 (%) (*)	2,9%

Nguồn: FiinproX, Bloomberg, Yuanta Việt Nam

Lưu ý: (*) Bloomberg Consensus



Nguồn: Dữ liệu doanh nghiệp, YSVN

Chuyên viên phân tích :

Hoàng Châu Giang

giang.hoang@yuanta.com.vn

Bloomberg code: YUTA

CTCP Đầu tư Sài Gòn VRG (SIP)

Hứa ít làm nhiều?

SIP tiếp tục duy trì quan điểm thận trọng cho năm 2026 với kế hoạch doanh thu 5.940 tỷ đồng và LNST 874 tỷ đồng. Mặc dù các con số này tăng nhẹ 5% so với kế hoạch của năm 2025, nhưng lại thấp hơn đáng kể so với kết quả thực tế năm 2025 (giảm lần lượt 31% về doanh thu và 40% về lợi nhuận). Mục tiêu thận trọng này có thể phản ánh cái nhìn dè dặt của ban điều hành trước những bất ổn toàn cầu hiện nay.

Tuy nhiên, SIP vốn có lịch sử "hứa ít làm nhiều". Chẳng hạn như, trong năm 2025, SIP ghi nhận doanh thu 8.598 tỷ đồng (đạt 152% kế hoạch) và LNST 1.467 tỷ đồng (đạt 176% kế hoạch). Do đó, hoàn toàn có cơ sở để kỳ vọng kết quả năm 2026 sẽ tiếp tục vượt xa kế hoạch đề ra.

Mảng dịch vụ KCN đóng góp 80% doanh thu và 40-50% lợi nhuận gộp. Chúng tôi đánh giá mảng này khá ổn định và ít nhạy cảm với các hoạt động cho thuê mới. Trong khi đó, diện tích cho thuê Q1/2026 đạt 35 ha (hoàn thành 58% kế hoạch năm), cho thấy sự khởi đầu vững chắc.

Mảng KCN: Bất chấp kế hoạch tài chính thận trọng, ban điều hành kỳ vọng đà cho thuê sẽ mạnh mẽ hơn trong năm 2026. Năm 2025, SIP cho thuê 29 ha (đạt 64% kế hoạch 45 ha). Cho năm 2026, mục tiêu cho thuê là 60 ha, với đóng góp thêm 10 ha từ KCN Phước Đông và 5 ha từ KCN Lộc An – Bình Sơn so với kế hoạch 2025. Đối với NXXS, SIP đã cho thuê 14,27 triệu m2 trong năm 2025 (đạt 55% kế hoạch); mục tiêu năm 2026 là 29,86 triệu m2.

Tiến độ dự án duy trì ổn định với tỷ lệ bồi thường tại Phước Đông Giai đoạn 3 đạt 89%. Trong khi đó, Long Đức Giai đoạn 2 vẫn đang hoàn tất các thủ tục pháp lý, dự kiến đi vào hoạt động vào cuối năm 2027. Về các dự án mới (KCN Phạm Văn Hai I và II), SIP bày tỏ ý định ưu tiên phân bổ vốn cho các KCN hiện hữu trong ngắn hạn.

Mảng BĐS Nhà ở: Dự án khu dân cư Thuận Lợi ghi nhận 151 căn đã bán trong năm 2025, nâng tổng doanh số lũy kế lên đến 311 căn.

Chính sách cổ tức: SIP có lịch sử chi trả cổ tức tiền mặt đều đặn, công ty đề ra mức chi trả dự kiến tối thiểu 10% trên vốn điều lệ cho năm 2026 (1.000 đồng/cổ phiếu), và có thể thay đổi tùy thuộc vào KQKD. Năm 2025, SIP cũng đề ra mức chi trả cổ tức tối thiểu 10% từ đầu năm và sau đó đã nâng lên mức 50%, tương ứng tỷ lệ chi trả cổ tức 111%. Một phần năm số cổ tức tiền năm 2025 này đã được chi trả trong năm, 968 tỷ đồng còn lại SIP có kế hoạch sẽ chi trả trong Q2-Q3/2026.

KQKD Q1/2026 vững chắc: SIP ghi nhận doanh thu 2.252 tỷ đồng và LNST 352 tỷ đồng, hoàn thành lần lượt 38% và 40% kế hoạch năm. Diện tích cho thuê đạt 35 ha (58% kế hoạch năm). Kết quả tích cực này củng cố quan điểm rằng kết quả thực tế cả năm 2026 có thể vượt xa kế hoạch thận trọng của công ty.

Hiện chúng tôi không đưa ra khuyến nghị đầu tư đối với cổ phiếu SIP. Cổ phiếu hiện đang giao dịch ở mức P/B là 2,1x, thấp hơn một chút so với mức bình quân 5 năm nhưng cao hơn mức P/B trung vị ngành là 1,9x.

ANALYST CERTIFICATION AND IMPORTANT DISCLOSURES ARE LOCATED IN APPENDIX A.

Yuanta does and seeks to do business with companies covered in its research reports. As a result, investors should be aware that the firm may have a conflict of interest that could affect the objectivity of this report. Investors should consider this report as only a single factor in making their investment decision.

Appendix A: Important Disclosures

Analyst Certification

Each research analyst primarily responsible for the content of this research report, in whole or in part, certifies that with respect to each security or issuer that the analyst covered in this report: (1) all of the views expressed accurately reflect his or her personal views about those securities or issuers; and (2) no part of his or her compensation was, is, or will be, directly or indirectly, related to the specific recommendations or views expressed by that research analyst in the research report.

Ratings Definitions

BUY: We have a positive outlook on the stock based on our expected absolute or relative return over the investment period. Our thesis is based on our analysis of the company's outlook, financial performance, catalysts, valuation and risk profile. We recommend investors add to their position.

HOLD-Outperform: In our view, the stock's fundamentals are relatively more attractive than peers at the current price. Our thesis is based on our analysis of the company's outlook, financial performance, catalysts, valuation and risk profile.

HOLD-Underperform: In our view, the stock's fundamentals are relatively less attractive than peers at the current price. Our thesis is based on our analysis of the company's outlook, financial performance, catalysts, valuation and risk profile.

SELL: We have a negative outlook on the stock based on our expected absolute or relative return over the investment period. Our thesis is based on our analysis of the company's outlook, financial performance, catalysts, valuation and risk profile. We recommend investors reduce their position.

Under Review: We actively follow the company, although our estimates, rating and target price are under review.

Restricted: The rating and target price have been suspended temporarily to comply with applicable regulations and/or Yuanta policies.

Note: Yuanta research coverage with a Target Price is based on an investment period of 12 months. Greater China Discovery Series coverage does not have a formal 12 month Target Price and the recommendation is based on an investment period specified by the analyst in the report.

Global Disclaimer

© 2020 Yuanta. All rights reserved. The information in this report has been compiled from sources we believe to be reliable, but we do not hold ourselves responsible for its completeness or accuracy. It is not an offer to sell or solicitation of an offer to buy any securities. All opinions and estimates included in this report constitute our judgment as of this date and are subject to change without notice.

This report provides general information only. Neither the information nor any opinion expressed herein constitutes an offer or invitation to make an offer to buy or sell securities or other investments. This material is prepared for general circulation to clients and is not intended to provide tailored investment advice and does not take into account the individual financial situation and objectives of any specific person who may receive this report. Investors should seek financial advice regarding the appropriateness of investing in any securities, investments or investment strategies discussed or recommended in this report. The information contained in this report has been compiled from sources believed to be reliable but no representation or warranty, express or implied, is made as to its accuracy, completeness or correctness. This report is not (and should not be construed as) a solicitation to act as securities broker or dealer in any jurisdiction by any person or company that is not legally permitted to carry on such business in that jurisdiction.

Yuanta research is distributed in the United States only to Major U.S. Institutional Investors (as defined in Rule 15a-6 under the Securities Exchange Act of 1934, as amended and SEC staff interpretations thereof). All transactions by a US person in the securities mentioned in this report must be effected through a registered broker-dealer under Section 15 of the Securities Exchange Act of 1934, as amended. Yuanta research is distributed in Taiwan by Yuanta Securities Investment Consulting. Yuanta research is distributed in Hong Kong by Yuanta Securities (Hong Kong) Co. Limited, which is licensed in Hong Kong by the Securities and Futures Commission for regulated activities, including Type 4 regulated activity (advising on securities). In Hong Kong, this research report may not be redistributed, retransmitted or disclosed, in whole or in part or and any form or manner, without the express written consent of Yuanta Securities (Hong Kong) Co. Limited.

Taiwan persons wishing to obtain further information on any of the securities mentioned in this publication should contact:

Attn: Research
Yuanta Securities Investment Consulting
4F, No. 157, Section 3, Ren'ai Road, Taipei 106
Taiwan

Hong Kong persons wishing to obtain further information on any of the securities mentioned in this publication should contact:

Attn: Research
Yuanta Securities (Hong Kong) Co. Ltd
23/F, Tower 1, Admiralty Centre
18 Harcourt Road,
Hong Kong

Korean persons wishing to obtain further information on any of the securities mentioned in this publication should contact:

Head Office
Yuanta Securities Building

Euljiro 76 Jung-gu
Seoul, Korea 100-845
Tel: +822 3770 3454

Indonesia persons wishing to obtain further information on any of the securities mentioned in this publication should contact:

Attn: Research
PT YUANTA SECURITIES INDONESIA
(A member of the Yuanta Group)
Equity Tower, 10th Floor Unit EFGH
SCBD Lot 9
Jl. Jend. Sudirman Kav. 52-53
Tel: (6221) – 5153608 (General)

Thailand persons wishing to obtain further information on any of the securities mentioned in this publication should contact:

Research department
Yuanta Securities (Thailand)
127 Gaysorn Tower, 16th floor
Ratchadamri Road, Pathumwan
Bangkok 10330

Vietnam persons wishing to obtain further information on any of the securities mentioned in this publication should contact:

Research department
Yuanta Securities (Vietnam)
4th Floor, Saigon Centre
Tower 1, 65 Le Loi Boulevard,
Ben Nghe Ward, District 1,
HCMC, Vietnam

For U.S. persons only: This research report is a product of Yuanta Securities Vietnam Limited Company, under Marco Polo Securities 15a-6 chaperone service, which is the employer of the research analyst(s) who has prepared the research report. The research analyst(s) preparing the research report is/are resident outside the United States (U.S.) and are not associated persons of any U.S. regulated broker-dealer and therefore the analyst(s) is/are not subject to supervision by a U.S. broker-dealer, and is/are not required to satisfy the regulatory licensing requirements of FINRA or required to otherwise comply with U.S. rules or regulations regarding, among other things, communications with a subject company, public appearances and trading securities held by a research analyst account.

Research reports are intended for distribution only to "Major Institutional Investors" as defined by Rule 15a-6(b)(4) of the U.S. Securities and Exchange Act, 1934 (the Exchange Act) and interpretations thereof by U.S. Securities and Exchange Commission (SEC) in reliance on Rule 15a-6(a)(2). If the recipient of this report is not a Major Institutional Investor as specified above, then it should not act upon this report and return the same to the sender. Further, this report may not be copied, duplicated and/or transmitted onward to any U.S. person, which is not the Major Institutional Investor. In reliance on the exemption from registration provided by Rule 15a-6 of the Exchange Act and interpretations thereof by the SEC in order to conduct certain business with Major Institutional Investors, Yuanta Securities Vietnam Limited Company has entered into a chaperoning agreement with a U.S. registered broker-dealer, Marco Polo Securities Inc. ("Marco Polo").

Transactions in securities discussed in this research report should be affected through Marco Polo or another U.S. registered broker dealer.

YUANTA SECURITIES NETWORK



YUANTA SECURITIES VIETNAM OFFICE

Head office: 4th Floor, Saigon Centre, Tower 1, 65 Le Loi Boulevard, Ben Nghe Ward, District 1, HCMC, Vietnam

Institutional Research

Matthew Smith, CFA

Head of Research

Tel: +84 28 3622 6868 (ext. 3815)

matthew.smith@yuanta.com.vn

Tanh Tran

Analyst (Banks)

Tel: +84 28 3622 6868 (ext. 3874)

tanh.tran@yuanta.com.vn

Di Luu

Analyst (Consumer)

Tel: +84 28 3622 6868 (ext. 3845)

di.luu@yuanta.com.vn

Giang Hoang

Assistant Analyst

giang.hoang@yuanta.com.vn

Binh Truong

Deputy Head of Research (O&G, Energy)

Tel: +84 28 3622 6868 (ext. 3845)

binh.truong@yuanta.com.vn

Tam Nguyen

Analyst (Property)

Tel: +84 28 3622 6868 (ext. 3874)

tam.nguyen@yuanta.com.vn

An Nguyen

Assistant Analyst

Tel: +84 28 3622 6868 (ext. 3845)

an.nguyen@yuanta.com.vn

Nhi Ly

Assistant Analyst

nhi.ly@yuanta.com.vn

Institutional Sales

Lawrence Heavey

Head of Institutional Sales

Tel: +84 28 3622 6868 (3855)

lawrence.heavey@yuanta.com.vn

Jason Lu

Sales Manager

Tel: +84 28 3622 6868

jason.lu@yuanta.com.vn

Phuc Pham

Sales trader

Tel: +84 28 3622 6868

phuc.pham@yuanta.com.vn

Hien Le

Sales Trader

Tel: +84 28 3622 6868

hien.le@yuanta.com.vn

Tuan-Anh Nguyen

Manager

Tel: +84 28 3622 6868 (ext. 3909)

anh.nguyen2@yuanta.com.vn

Dat Bui

Sales Trader

Tel: +84 28 3622 6868 (ext. 3941)

dat.bui@yuanta.com.vn

Vi Truong

Sales Trader

Tel: +84 28 3622 6868 (ext. 3940)

vi.truong@yuanta.com.vn

Linh Nguyen

Sales trader

Tel: +84 28 3622 6868 (ext. 3940)

linh.nguyen2@yuanta.com.vn