

## CTCP ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO (TAL: UPCOM)

Báo cáo niêm yết

Ngày báo cáo: 09/01/2024  
 NGÀNH: BẤT ĐỘNG SẢN  
 TPPT: Trịnh Anh Tuấn  
 Email: [tuanta2@ssi.com.vn](mailto:tuanta2@ssi.com.vn)  
 SĐT: +84-24 3936 6321 ext. 8713

Giá niêm yết (9/1/2024): 21.000 Đồng/cp

Giá trị vốn hóa (USD mn): 25,3  
 Giá trị vốn hóa (VND bn): 6.237  
 Số cổ phiếu lưu hành (triệu): 297  
 Tỷ lệ sở hữu nước ngoài (%): 0  
 Tỷ lệ sở hữu nhà nước (%): 0

**Thông tin cơ bản về Công ty**

Taseco Land (TAL) được thành lập năm 2009 với hoạt động chính trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản. Đầu năm 2018, Công ty đã tiến hành tái cấu trúc lại hoạt động và tăng vốn điều lệ lên 900 tỷ đồng. Nhờ tích lũy lợi nhuận trong nhiều năm trở lại đây cùng với việc đồng hành góp vốn của các cổ đông, vốn điều lệ của Công ty hiện nay đã đạt 2,97 nghìn tỷ đồng. Hiện tại, TAL có khoảng 526 ha đất tại các tỉnh phía Bắc để phát triển trong tương lai, bao gồm cả đất ở và đất công nghiệp.

## Một sự lựa chọn đa dạng cho nhà đầu tư trên thị trường cổ phiếu bất động sản Việt Nam

**Tóm tắt**

- Taseco Land (TAL) được thành lập năm 2009 với hoạt động chính trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản. Đầu năm 2018, Công ty đã tiến hành tái cấu trúc lại hoạt động và tăng vốn điều lệ lên 900 tỷ đồng. Nhờ tích lũy lợi nhuận trong nhiều năm trở lại đây cùng với việc đồng hành góp vốn của các cổ đông, vốn điều lệ của Công ty hiện nay đã đạt 2,97 nghìn tỷ đồng.
- Cho năm 2023, chúng tôi ước tính Công ty có thể đạt được 3,29 ngàn tỷ đồng doanh thu và hơn 480 tỷ đồng lợi nhuận sau thuế. Đối với năm 2024, chúng tôi kỳ vọng Công ty sẽ i) mở bán hàng tại dự án khu nhà ở tại khu tái định cư Hải Yên, thị xã Nghi Sơn, Thanh Hóa ii) tiếp tục bán hàng tại 3 dự án Alacarte Hạ Long, Central Riverside, Thanh Hóa và Riverview Lương Sơn và iii) ghi nhận doanh số đã bán còn lại tại dự án chung cư N01-T6 tại Hà Nội và lợi nhuận tài chính từ việc bán dự án tòa nhà văn phòng tại vị trí B2-CC4, Khu đô thị Starlake, Hà Nội. Theo đó, Công ty được kỳ vọng sẽ đạt 3,37 nghìn tỷ đồng doanh thu (tăng 3% svck) và 631 tỷ đồng lợi nhuận sau thuế (tăng 31% svck).
- Cổ phiếu được đăng ký giao dịch trên sàn UPCOM vào ngày 09/01/2024 với mức giá 21.000 đồng/cổ phiếu, tương đương P/E 2023F là 14,1x.
- Công ty có hơn 526 ha tại các tỉnh phía Bắc. Đối với cơ cấu sản phẩm, ngoài sản phẩm nhà ở mà TAL đã có nhiều kinh nghiệm phát triển và bán hàng, với khu công nghiệp đầu tiên của Công ty tại tỉnh Hà Nam, Công ty có kế hoạch phát triển mảng bất động sản khu công nghiệp mạnh mẽ hơn tại các tỉnh có vị trí tốt và đã thu hút được nhiều nhà đầu tư FDI như tại Hải Dương, Bắc Giang, Hà Nam và Đồng Nai trong tương lai để đáp ứng nhu cầu của các nhà đầu tư trong và ngoài nước.
- Theo quan điểm của chúng tôi, các lợi thế cạnh tranh của Công ty đến từ: i) kinh nghiệm phát triển dự án bất động sản chuyên nghiệp tại các tỉnh phía Bắc, đặc biệt là kinh nghiệm hợp tác với các nhà đầu tư nước ngoài, là những đối tác có thể hợp tác với Công ty để phát triển các dự án mới trong tương lai, ii) có quan hệ kinh doanh tốt tại các tỉnh phía Bắc, những tỉnh mà Công ty có thể phát triển và mở rộng thêm quỹ đất trong tương lai và iii), có sản phẩm khác biệt với chi phí đầu tư phù hợp để thu hút khách hàng cũng như tối ưu hóa lợi ích cho các cổ đông của Công ty.
- Do vậy, việc đăng ký giao dịch cổ phiếu TAL trên sàn UPCOM được trông đợi sẽ mang đến thêm sự lựa chọn đa dạng cho nhà đầu tư khi tìm kiếm các nhà phát triển bất động sản niêm yết, đặc biệt là các nhà phát triển bất động sản ở phía Bắc.

**Rủi ro đầu tư:**

- Chậm cấp phép dự án ảnh hưởng đến kế hoạch bán hàng của công ty.
- Các dự án bất động sản của Công ty nằm ở các tỉnh cấp 2, do vậy có thể có tốc độ hấp thụ chậm hơn ở TP. Hà Nội và TP. HCM.
- Lãi suất cho vay tăng có thể gây khó khăn cho dòng tiền của công ty.

## Mục lục

1. Tổng quan về doanh nghiệp.....	3
1.1. Lịch sử hình thành .....	3
1.2. Cơ cấu cổ đông .....	4
2. Danh mục bất động sản của công ty.....	4
3. Cập nhật KQKD .....	12
4. Triển vọng của công ty .....	15
TUYÊN BỐ MIỄN TRỪ .....	17
THÔNG TIN LIÊN HỆ .....	17

# 1. Tổng quan về doanh nghiệp

## 1.1. Lịch sử hình thành

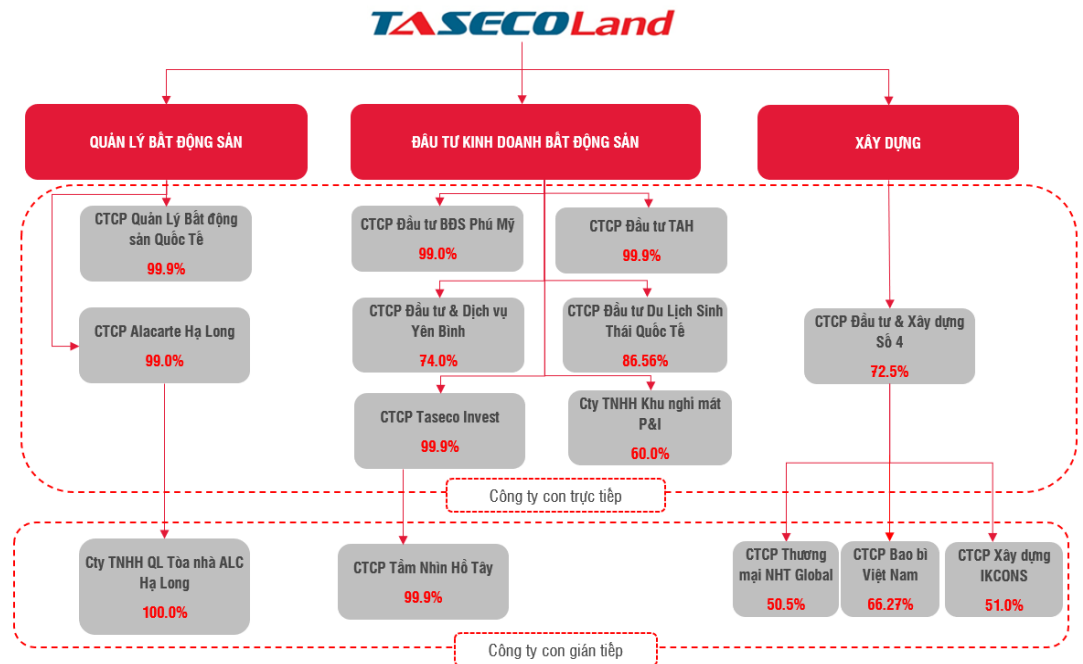
Taseco Land (TAL) được thành lập năm 2009 và tới đầu năm 2018, Công ty đã tiến hành tái cấu trúc lại hoạt động và tăng vốn điều lệ lên 900 tỷ đồng. Nhờ tích lũy lợi nhuận trong nhiều năm trở lại đây cùng với việc đồng hành góp vốn của các cổ đông, vốn điều lệ của Công ty hiện nay đã đạt 2,97 nghìn tỷ đồng

Hoạt động chính của TAL là đầu tư và phát triển bất động sản, xây dựng và dịch vụ. Từ năm 2016, TAL đã phát triển thành công một số dự án nổi tiếng tại TP. Hà Nội và tỉnh Quảng Ninh, bao gồm:

- Chung cư cao tầng N02-T1, N01-T4, N03-T6 tại Khu đô thị Ngoại Giao Đoàn, Hà Nội với 593 căn. Các tòa chung cư này được thiết kế hiện đại, sang trọng, mang đến sự tiện lợi và giá trị cho người sở hữu.
- Dự án Khu đô thị Green Park tại TP. Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh có tổng diện tích đất 14 ha, gồm 324 căn thấp tầng.
- Dự án Riverview Lương Sơn tại huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình có tổng diện tích đất 8,6 ha với 271 căn biệt thự/nhà liền kề.
- Dự án Alacarte Hạ Long tại TP. Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh với 932 căn hộ.

Tính đến cuối năm 2023, Công ty có quỹ đất hơn 526 ha với mục đích phát triển các dự án bất động sản nhà ở và thương mại tại các tỉnh phía Bắc.

Cơ cấu công ty như sau:



*Nguồn: SSI Research, bản cáo bạch của TAL*

Hiện tại, TAL có 14 công ty con trực thuộc tập đoàn, hoạt động trong 3 lĩnh vực kinh doanh chính bao gồm phát triển bất động sản, quản lý tài sản và dịch vụ xây dựng.

## 1.2. Cơ cấu cổ đông

Cổ đông	% sở hữu (tính tại ngày 15/11/2023)
CTCP Tập đoàn Taseco (công ty mẹ)	72,49%
Nhà đầu tư cá nhân khác	27,51%
<b>Tổng cộng</b>	<b>100,00%</b>

*Nguồn: Báo cáo bạch của TAL*

Tính tại ngày 15/11/2023, công ty có 297 triệu cổ phiếu đang lưu hành, theo đó công ty mẹ - CTCP Tập đoàn Taseco nắm 72,49% số cổ phiếu đang lưu hành và 351 cổ đông cá nhân nắm 27,51% số cổ phiếu đang lưu hành. Ngoài ra, Công ty không có cổ đông sáng lập nên không có yêu cầu về việc giới hạn giao dịch cổ phiếu hiện hành.

## 2. Danh mục bất động sản của công ty

### Dự án Tòa nhà hỗn hợp N01-T6 – Khu đô thị Ngoại giao Đoàn, Hà Nội



Năm 2021, Taseco Land và Tổng công ty Xây dựng Hà Nội, chủ đầu tư sơ cấp của dự án chung cư N01-T6, T7, đã ký hợp đồng giao dịch và theo đó Taseco Land mua lại tòa chung cư N01-T6, 1 trong 2 tòa chung cư thuộc dự án N01-T6, T7. Tòa nhà N01-T6 gồm 280 căn với tổng diện tích thương mại là 36.344 m<sup>2</sup>. Mỗi căn có diện tích từ 101m<sup>2</sup> đến 358,5m<sup>2</sup>/căn và giá bán trung bình ước tính khoảng 65,6 triệu đồng/m<sup>2</sup>.

Dự án đã được mở bán vào tháng 8/2023. Với nhu cầu cao từ người mua nhà để ở, Công ty đã hoàn thành việc bán hàng và đã bàn giao cho người mua nhà bắt đầu từ tháng 12/2023. Như trong báo cáo bạch của TAL, Công ty đã bàn giao 261 căn trong Q4/2023. Chúng tôi ước tính Công ty sẽ ghi nhận hơn 2 nghìn tỷ đồng doanh thu

từ việc bàn giao 261 căn này. Phần doanh số đã bán còn lại sẽ được ghi nhận vào đầu năm 2024 do dự án đã được bán hết.

### Dự án Alacarte Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh



Dự án Alacarte Hạ Long tọa lạc trên bán đảo 2, KĐT Hùng Thắng, TP. Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh, có tầm nhìn ra Vịnh Hạ Long. Dự án có tổng diện tích đất là 5.125 m<sup>2</sup> với 932 căn trong tòa nhà cao 41 tầng. Để thu hút khách hàng, Công ty đã phát triển các căn dịch vụ và khách sạn trong tòa nhà nhưng vẫn có số hồng có mục đích để ở (sở hữu lâu dài) cho khách hàng.

Công ty bắt đầu xây dựng vào năm 2020 và mở bán vào cuối năm 2020. Từ năm 2021, Công ty đã bàn giao nhà cho người mua và ghi nhận doanh thu lớn vào năm 2022. Theo báo cáo bạch, Công ty đã ghi nhận doanh thu của 105 căn tại dự án trong năm 2023. Với ước tính khoảng 3,2 tỷ đồng/căn, doanh thu từ dự án dự kiến đạt 335 tỷ đồng vào năm 2023.

Dự án dự kiến sẽ bán hết khoảng hơn 60 căn còn lại trong năm 2024, bổ sung thêm hơn 250 tỷ đồng vào tổng doanh thu dự kiến cho năm 2024.

### The Central Riverside (Khu đô thị mới - Dự án số 4), Quận Đông Hải, TP. Thanh Hóa



Dự án Central Riverside (Khu đô thị mới thuộc Dự án số 4) tọa lạc tại phía Đông TP. Thanh Hóa, liền kề dự án Vinhomes Starcity (Vinhomes Starcity là dự án có diện tích 147,5 ha với 1.557 căn hộ thấp tầng).

Dự án bao gồm 493 căn nhà phố/biệt thự với tổng diện tích đất 15,66 ha. Diện tích đất trung bình của mỗi căn tại dự án là khoảng 103m<sup>2</sup>.

Dự án này đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và TAL đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (LUR) sau khi nộp tiền sử dụng đất với giá trị khoảng 1,2 ngàn tỷ đồng vào Q3/2023, do vậy làm tăng giá trị đầu tư vào dự án của Công ty từ 88 tỷ đồng cuối năm 2022 lên hơn 1,7 nghìn tỷ đồng vào cuối Q3/2023. Chi phí tiền sử dụng đất của Dự án cũng là nguyên nhân chính khiến Công ty tăng nợ vay trong 9 tháng đầu năm 2023.

Trong Q4/2023, TAL bắt đầu mở bán với kết quả đẩy tích cực khi bán được 50 căn và bàn giao nhà vào năm 2023. Với việc mở rộng đường Nam Đại Lộ Sông Mã cạnh dự án, sản phẩm được dự báo sẽ bán tốt hơn và trở thành nguồn doanh thu chính của Công ty vào năm 2024.

### Khu nhà ở thuộc Khu tái định cư Hải Yến, phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa



Dự án có tổng diện tích đất 14,9 ha tọa lạc tại phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn, Thanh Hóa - một trong những trung tâm công nghiệp, đô thị, dịch vụ trọng điểm ven biển của Việt Nam với một số dự án nổi tiếng như

dự án nhà máy lọc dầu Nghi Sơn với công suất 10 triệu tấn dầu thô/năm, nhà máy nhiệt điện Nghi Sơn I và II với tổng công suất 1.800MW...

Dự án có 569 căn thấp tầng với diện tích đất trung bình là 118m<sup>2</sup>/căn. Các văn bản pháp lý quan trọng đã được hoàn thiện và TAL đang tiến hành xây dựng cơ sở hạ tầng cho dự án. TAL cũng đã thanh toán chi phí quyền sử dụng đất và sẵn sàng để bán sau khi hoàn thành cơ sở hạ tầng vào đầu năm 2024.

### Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu, Quận Hà Đông, TP. Hà Nội



Dự án thuộc CTCP Đầu tư và Xây dựng số 4 (TAL sở hữu 72,5%). Dự án tọa lạc tại phường Mỗ Lao, Quận Hà Đông, TP. Hà Nội, có tổng diện tích đất 3,85 ha với khoảng 114 căn thấp tầng và 2 tòa cao tầng với hơn 600 căn.

Dự án vừa nhận được phê duyệt quan trọng (chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư vào tháng 10/2023), cho phép Công ty tiếp tục phát triển dự án. CTCP Đầu tư và Xây dựng số 4 đang tiến hành điều chỉnh quyết định giao đất và xác định giá trị quyền sử dụng đất để khởi công xây dựng vào năm 2024.

### KCN hỗ trợ Đồng Văn III, tỉnh Hà Nam



Tháng 11/2023, TAL được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt làm chủ đầu tư KCN hỗ trợ Đồng Văn III tại tỉnh Hà Nam. KCN có tổng diện tích đất 223 ha với 166,9 ha đất sẵn sàng cho nhà đầu tư KCN thuê. Tổng vốn đầu tư của dự án ước tính khoảng 2,3 nghìn tỷ đồng, chưa bao gồm tiền sử dụng đất được trả hàng năm.

Công ty có kế hoạch giải phóng mặt bằng từ tháng 1/2024. Cuối năm 2023, khoảng 80% số hộ dân tại dự án đã đồng ý nhận tiền để di chuyển và trả mặt bằng cho dự án.

Đây là dự án phát triển bất động sản công nghiệp đầu tiên của TAL và công ty có kế hoạch sẽ phát triển hơn 1.000 ha đất công nghiệp đến năm 2026. Để đạt được kế hoạch này, TAL đang xin thêm giấy phép phát triển KCN tại tỉnh Hải Dương, Đồng Nai, Thái Nguyên...

#### **Khu đô thị mới phía Nam thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam:**



Dự án có diện tích đất khoảng 115,1 ha với 36 ha là đất ở, với vị trí thuộc phường Yên Bắc, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam. Dự án có vị trí đối diện với khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III của Công ty và gần với các khu công nghiệp khác trong tỉnh Hà Nam. Do đó, các sản phẩm của Dự án có thể đáp ứng nhu cầu nhà ở của các chuyên gia và công nhân tại các khu công nghiệp này, đồng thời bố trí cơ sở hạ tầng xã hội và các tiện ích nhằm phục vụ cho hoạt động của các khu công nghiệp xung quanh.

Liên danh giữa TAL và CTCP Xây Dựng và Thiết Bị Hà Nam được chỉ định là nhà đầu tư cho Dự án trong năm 2022. Hiện nay, Công ty đang xin quy hoạch 1/500 và làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất.

#### **Khu đô thị Nam Đôn Lương, Phường Yên Bắc, Thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam:**





Gần với Khu đô thị mới phía Nam thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam với diện tích 115 ha ở trên, trong tháng 12/2023, CTCP Đầu tư và Xây Dựng số 4 (TAL sở hữu 72,5%) đã được chấp thuận là nhà đầu tư cho dự án khu đô thị Nam Đôn Lương với tổng diện tích 29,56 ha (6,86 ha là đất ở và 3,94 ha xây dựng 9 tòa nhà ở xã hội). Tương tự như dự án Khu đô thị mới phía Nam thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam, Dự án sẽ đáp ứng được nhu cầu của các chuyên gia và công nhân làm việc tại các khu công nghiệp xung quanh.

Do Công ty mới có quyết định chấp thuận nhà đầu tư, Dự án sẽ cần xin phê duyệt quy hoạch dự án cũng như các bước cần thiết để giải phóng mặt bằng.

### **Landmark 55, Khu đô thị Starlake, Quận Bắc Từ Liêm, TP. Hà Nội**



Năm 2020, CTCP Taseco Invest (TAL sở hữu 99,9%) đã mua lại lô đất B3-CC2 nằm trong Khu đô thị Starlake từ Công Ty TNHH Phát Triển THT, chủ đầu tư sơ cấp. Lô đất có tổng diện tích 2,36 ha với mục đích phát triển 2 tòa nhà cao tầng làm khách sạn và văn phòng cho thuê.

Năm 2022, CTCP Taseco Invest chia lô đất thành 2 lô B3-CC2A rộng 1,36 ha và B3-CC2B rộng 1 ha. Trong tháng 11/2022, Taseco Invest đã ký thỏa thuận nguyên tắc chuyển nhượng lô đất B3-CC2A cho công ty Westlake Point Pte Ltd và nhận khoản tiền đặt cọc trị giá 507 tỷ đồng. Taseco Invest đang làm thủ tục chuyển nhượng để hoàn tất giao dịch. Chúng tôi kỳ vọng giao dịch có thể hoàn tất vào năm 2025 và TAL có thể ghi nhận thu nhập tài chính hơn 560 tỷ đồng.

Hơn nữa, chúng tôi tin rằng Taseco Invest sẽ tiếp tục tìm kiếm nhà đầu tư mới cho thương vụ chuyển nhượng lô đất B3-CC2B sau khi hoàn tất giao dịch lô đất B3-CC2A.

**Tòa nhà Văn phòng – Lô đất B2-CC4, Khu đô thị Starlake, Quận Bắc Từ Liêm, TP. Hà Nội**

Năm 2022, CTCP Đầu tư TAH (TAL sở hữu 99,9%) được UBND TP. Hà Nội chấp thuận làm chủ đầu tư tòa nhà văn phòng cao 23 tầng, tọa lạc tại Khu đô thị Starlake, Quận Bắc Từ Liêm, TP. Hà Nội.

Tòa nhà văn phòng nằm tại lô đất B2-CC4 thuộc Khu đô thị Starlake với tổng diện tích đất 1,13 ha.

Vào tháng 4/2023, TAL cùng với các cổ đông khác của Công ty Cổ phần Đầu tư TAH đã ký thỏa thuận với điều kiện chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư TAH cho nhà đầu tư nước ngoài là Vietnam Investment R Limited và TAL nhận khoản đặt cọc 201,8 tỷ đồng cho giao dịch này.

Dự án đang trong quá trình điều chỉnh quy hoạch và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chúng tôi ước tính việc thoái vốn có thể sớm hoàn tất vào năm 2024 và mang lại khoản thu nhập tài chính bất thường hơn 200 tỷ đồng cho Công ty.

**Dự án khác**

Dự án khu đô thị Nam Sông Cầu, TP Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên: TAL được UBND tỉnh Thái Nguyên chấp thuận làm chủ đầu tư vào tháng 10/2023. Dự án có tổng diện tích đất 45,47 ha với hơn 17,5 ha đất ở. Công ty đang làm hồ sơ xin quy hoạch và giải phóng mặt bằng.

Dự án Khu hỗn hợp Nam Thái, TP Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên: Dự án có tổng diện tích đất 2,1 ha trong đó 1,15 ha là đất ở. Công ty đã đấu giá thành công vào tháng 8/2023 và đang nghiên cứu quy hoạch chi tiết.

Pulchra Resort, Đà Nẵng: Theo bản cáo bạch, TAL sở hữu 60% cổ phần Công ty TNHH khu nghỉ mát P&I, chủ đầu tư của Pulchra Resort tại Đà Nẵng. Khu nghỉ dưỡng có diện tích đất 10 ha, nằm trên bãi biển Đà Nẵng, gần Danang Marriot Resort & Spa và The Ocean Villas. Chúng tôi kỳ vọng Công ty sẽ thiết kế và xây dựng lại dự án trong tương lai.

Khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái 4 mùa cao cấp, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa: Dự án có diện tích đất 46,5 ha, trong đó 6,8 ha dành cho hạng mục biệt thự nghỉ dưỡng và 2,4 ha dành cho hạng mục khách sạn. Công ty

đã hoàn thiện các văn bản pháp lý quan trọng, bao gồm quy hoạch tổng thể và phê duyệt đầu tư về mặt nguyên tắc. Theo bản cáo bạch, công ty đang tiến hành giải phóng mặt bằng.

**Tóm tắt thông tin các dự án của TAL như sau:**

Tên dự án	Diện tích đất (ha)	Loại hình sản phẩm	TAL sở hữu
Han Jardin - NO1-T6, Quận Bắc Từ Liêm, TP. Hà Nội	0,35	280 căn	95,0%
Khu đô thị mới – Dự án số 4 – TP. Thanh Hóa	15,7	493 căn thấp tầng để bán	90,0%
Khu nhà ở Hải Yên, Nguyên Bình - tỉnh Thanh Hóa	15,0	569 căn thấp tầng để bán	90,0%
Nam Sông Cầu, TP. Thái Nguyên	45,5	17,5 ha đất ở	100,0%
Alacarte Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	0,5	932 căn	100,0%
Khu hỗn hợp Nam Thái - Thái Nguyên	2,1	1,15 ha để ở	100,0%
Khu nhà ở tại đường Tô Hữu, phường Trung Văn, TP. Hà Nội	3,8	114 căn thấp tầng & 600 căn cao tầng	72,5%
Khu đô thị Duy Tiên, tỉnh Hà Nam	115,1	36 ha đất ở	80,0%
Khu đô thị Nam Đôn Lương, tỉnh Hà Nam	29,5	10,8 ha đất ở	
Khu nghỉ dưỡng Bảo Ninh- Quảng Bình	2,8	1,35 ha dành cho biệt thự nghỉ dưỡng & 0,26 ha dành cho khách sạn	100,0%
B2CC4- Starlake - Hà Nội	1,13	Tòa nhà văn phòng	99,9%
B3-CC2A- Starlake- Hà Nội	1,36	Tòa nhà văn phòng	99,9%
B3-CC2B Starlake - Hà Nội	1,0	Căn hộ khách sạn & dịch vụ	99,9%
Khu du lịch sinh thái 4 mùa tỉnh Thanh Hóa	46,5	6,8 ha dành cho biệt thự nghỉ dưỡng & 2,4 ha dành cho khách sạn	99,9%
Pulchra Đà Nẵng, Đà Nẵng	10,0	Biệt thự nghỉ dưỡng thấp tầng nhìn ra biển/vườn	60,0%
Green Park Cửa Cạn, Phú Quốc, Kiên Giang	12,9	6,3 ha đất ở	100,0%
KCN hỗ trợ Đồng Văn III, tỉnh Hà Nam	223,0	167 ha đất công nghiệp	100,0%
<b>Tổng quỹ đất</b>	<b>526,4</b>		

*Nguồn: TAL, SSI Research*

### 3. Cập nhật KQKD

Tỷ đồng	9T23	9T22	YoY	% hoàn thành kế hoạch năm 2023	Biên lợi nhuận			
					9T23	9T22	2022	2021
Doanh thu thuần	688,0	519,8	32,4%	20%				
Lợi nhuận gộp	153,2	153,8	-0,4%		22,30%	29,6%	27,4%	34,7%
Lợi nhuận hoạt động	33,8	67,6	-50,0%		4,90%	13,0%	16,7%	22,8%
EBIT	82,8	82,3	0,6%		12,00%	15,8%	17,3%	25,4%
Lợi nhuận trước thuế	44,3	67,3	-34,1%		6,40%	12,9%	16,7%	22,6%
Lợi nhuận ròng	26,6	49	-45,7%	5%	3,90%	9,4%	13,1%	17,7%
Lợi nhuận ròng thuộc về cổ đông công ty mẹ	7,5	42,7	-82,5%		1,10%	8,2%	12,6%	15,8%

Nguồn: TAL, SSI Research

#### Cơ cấu doanh thu hợp nhất của TAL giai đoạn 2021-2022



Bán bất động sản

Dịch vụ xây dựng

Dịch vụ cho thuê

Dịch vụ khác

Nguồn: TAL, SSI Research

Trong giai đoạn 2021-2022, doanh thu hợp nhất của TAL tăng 280% svck đạt 2,83 nghìn tỷ đồng trong năm 2022, nhờ sự tăng trưởng đáng kể ở i) phân khúc bán bất động sản tăng gần 352% svck đạt 2,45 nghìn tỷ đồng trong năm 2022 & ii) dịch vụ xây dựng tăng 141% svck đạt 259 tỷ đồng.

**Doanh thu bán bất động sản** chiếm tỷ trọng lớn nhất lần lượt là 73% và 87% trong tổng doanh thu trong năm 2021 và 2022.

Trong năm 2021, chung cư Alacarte Hạ Long, Riverview Lương Sơn, tòa chung cư N03-T6 tại khu đô thị Ngoại Giao Đoàn là những dự án đã bàn giao sản phẩm và ghi nhận doanh thu với tổng trị giá là 543 tỷ đồng. Trong năm 2022, công ty đã bàn giao sản phẩm tại 2 dự án Alacarte Hạ Long và Riverview Lương Sơn, ghi nhận doanh thu 2,45 nghìn tỷ đồng. 1,98 nghìn tỷ đồng doanh thu từ dự án Alacarte Hạ Long là nguồn doanh thu lớn nhất năm 2022, tương đương 81% doanh thu bán bất động sản. Phần còn lại doanh số bán bất động sản đến từ dự án Riverview Lương Sơn khi công ty tiếp tục bàn giao căn hộ thấp tầng cho khách hàng trong năm 2022.

Trong 9T2023, TAL chỉ bàn giao nhà tại dự án Alacarte Hạ Long cho người mua nhà, ghi nhận 282 tỷ đồng doanh thu. TAL công bố kết quả kinh doanh 9T2023 với doanh thu thuần đạt 688 tỷ đồng (tăng 32,4% svck) và LNST đạt 26,6 tỷ đồng (giảm 45,7% svck), chỉ hoàn thành 20% và 5% kế hoạch cả năm của công ty. Theo chúng tôi được biết công ty sẽ bàn giao căn hộ tại tòa nhà N01-T6 tại TP. Hà Nội và sẽ ghi nhận doanh thu trong Q4/2023 từ đó có thể hoàn thành kế hoạch năm 2023 với 3,42 ngàn tỷ đồng doanh thu và hơn 500 tỷ đồng lợi nhuận sau thuế.

Biên lợi nhuận gộp của mảng kinh doanh bất động sản năm 2022 là 29% và thấp hơn nhiều mức 42% trong 2021 do các loại sản phẩm được bàn giao khác nhau. Năm 2021, công ty đã bàn giao nhiều căn thấp tầng (dự án Riverview Lương Sơn) hơn các căn hộ cao tầng cho khách hàng trong khi năm 2022, 81% doanh số bán bất động sản đến từ việc bàn giao căn hộ cao tầng từ dự án Alacarte Hạ Long. Biên lợi nhuận gộp trong 9T2023 của hoạt động kinh doanh bất động sản tương tự như năm 2022 ở mức 28% do công ty chỉ bàn giao các căn trong dự án Alacarte Hạ Long.

**Về mảng dịch vụ xây dựng**, sau ảnh hưởng của dịch Covid-19 trong năm 2021, công ty đã có sự tăng trưởng mạnh trong năm 2022 với nhiều hoạt động xây dựng bên ngoài hơn và đạt 259 tỷ đồng doanh thu (tăng 141,5% svck) đồng thời biên lợi nhuận gộp của doanh nghiệp cũng được cải thiện đáng kể từ chỉ 1% năm 2021 lên 8% trong năm 2022. Chúng tôi tin rằng phân khúc này có thể tiếp tục phát triển ổn định và hỗ trợ hoạt động đầu tư bất động sản của Công ty trong tương lai.

**Đối với dịch vụ cho thuê và dịch vụ quản lý tài sản**, cùng với việc cho thuê các căn trong tòa chung cư cao tầng mà Công ty phát triển trong những năm qua, Công ty còn cung cấp dịch vụ quản lý tòa nhà đảm bảo mang lại chất lượng tuyệt vời từ khâu bán hàng đến dịch vụ hậu mãi cho khách hàng. Phân khúc này sẽ phát triển cùng với các dự án bất động sản của Công ty trong tương lai. Năm 2022, doanh thu của mảng này tăng 42%, đạt 83,3 tỷ đồng với biên lợi nhuận gộp đạt 24%.

**Chi tiết về cơ cấu doanh thu & lợi nhuận gộp như sau:**

Cơ cấu doanh thu (tỷ đồng)	Số liệu hợp nhất			
	2021	2022	% svck	9T23
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>744,1</b>	<b>2.829,0</b>	<b>280,2%</b>	<b>688</b>
<i>Kinh doanh bất động sản</i>	<i>543,0</i>	<i>2.452,9</i>	<i>351,8%</i>	<i>281,7</i>
<i>Dịch vụ xây dựng</i>	<i>107,4</i>	<i>259,3</i>	<i>141,5%</i>	<i>247,9</i>
<i>Dịch vụ cho thuê</i>	<i>35,2</i>	<i>33,6</i>	<i>-4,6%</i>	<i>21,2</i>
<i>Dịch vụ khác</i>	<i>58,5</i>	<i>83,3</i>	<i>42,2%</i>	<i>137,1</i>
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>258,4</b>	<b>773,9</b>	<b>199,5%</b>	<b>153,2</b>
<i>Kinh doanh bất động sản</i>	<i>229,4</i>	<i>718,6</i>	<i>213,3%</i>	<i>78,72</i>
<i>Dịch vụ xây dựng</i>	<i>1</i>	<i>19,8</i>	<i>1813,6%</i>	<i>49,597</i>
<i>Dịch vụ cho thuê</i>	<i>22,3</i>	<i>15,8</i>	<i>-29,1%</i>	<i>17,306</i>
<i>Dịch vụ khác</i>	<i>5,6</i>	<i>19,6</i>	<i>250,2%</i>	<i>7,53</i>
<b>Biên lợi nhuận gộp</b>	<b>35%</b>	<b>27%</b>		<b>22%</b>
<i>Kinh doanh bất động sản</i>	<i>42%</i>	<i>29%</i>		<i>28%</i>
<i>Xây dựng</i>	<i>1%</i>	<i>8%</i>		<i>20%</i>
<i>Dịch vụ cho thuê</i>	<i>63%</i>	<i>47%</i>		<i>82%</i>
<i>Dịch vụ khác</i>	<i>10%</i>	<i>24%</i>		<i>5%</i>

*Nguồn: Báo cáo bạch của TAL*

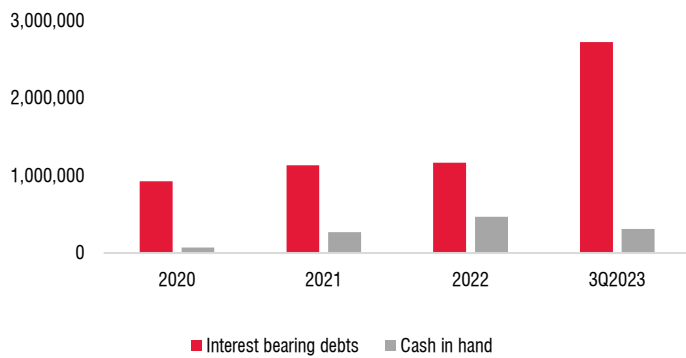
Đối với lịch sử trả cổ tức, do Công ty đang phát triển các dự án mạnh mẽ trong vài năm qua nên công ty đã trả cổ tức chủ yếu thông qua cổ tức bằng cổ phiếu để giữ lợi nhuận cho kế hoạch phát triển trong tương lai. Trong

năm 2023, TAL có kế hoạch trả cổ tức 15% bằng tiền mặt và cổ phiếu (5%/mệnh giá bằng tiền mặt và 10% bằng cổ phiếu).

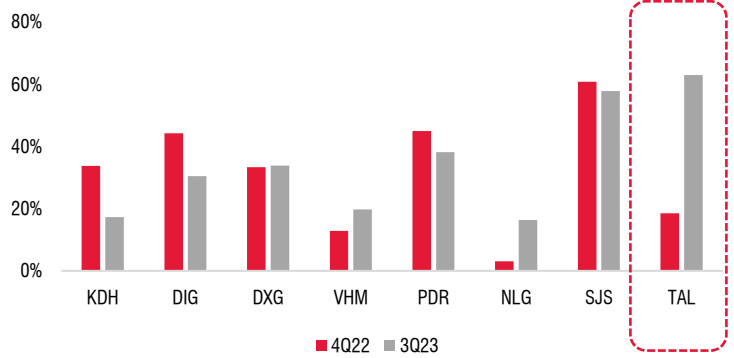
Trong 9T2023, TAL đã tăng đáng kể nợ phải trả từ 1,16 nghìn tỷ đồng năm 2022 lên 2,72 nghìn tỷ đồng vào cuối Q3/2023, theo đó, tỷ lệ nợ ròng/vốn chủ sở hữu tại thời điểm cuối Q3/2023 là 63%, cao hơn so với năm 2022 là 18% và năm 2021 là 30%, từ đó, đưa công ty vào nhóm các công ty bất động sản niêm yết có hệ số nợ/VCSH cao nhất. Cùng với lợi nhuận gộp đi ngang trong 9T2023 (giảm 0,4% svck), chi phí lãi vay và chi phí quản lý tăng cao khiến LNST giảm xuống, chỉ đạt 26,6 tỷ đồng (giảm 45,7% svck).

Chúng tôi cho rằng việc ghi nhận doanh thu mạnh từ việc bàn giao căn hộ dự án N01-T6, TP. Hà Nội trong Q4/2023 và việc thoái vốn lô đất B2-CC4, Khu đô thị Starlake tại Hà Nội dự kiến hoàn thành vào năm 2024 sẽ hỗ trợ giảm tỷ lệ này.

**Biểu đồ 1: Vị thế tiền mặt ròng và Nợ của TAL (tỷ đồng)**



**Biểu đồ 2: Hệ số nợ/VCSH của các chủ đầu tư niêm yết trong Q3/2023 so với Q4/2022 (%)**



Nguồn: TAL, SSI Research

## 4. Triển vọng của công ty

### Kế hoạch kinh doanh của công ty

Tỷ đồng	2022	Kế hoạch năm 2023	% svck
Doanh thu	2.829	3.417,6	+20,8%
LNST	369,7	500,3	+35,3%
Cổ tức	12%	15%	

Nguồn: Báo cáo bạch của TAL

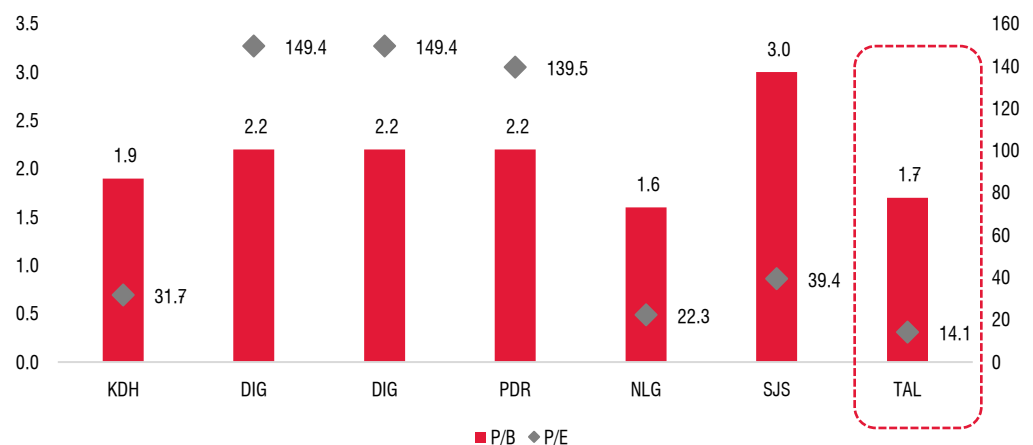
Theo báo cáo bạch, Công ty đang bàn giao: i) 261 căn tại tòa chung cư N01-T6, TP. Hà Nội, ii) 50 căn thấp tầng tại Central Riverside (Dự án số 4) tại thành phố Thanh Hóa trong Q4/2023. Ngoài ra, với việc bàn giao nhanh chóng các căn hộ tại tòa nhà N01-T6, TP. Hà Nội, chúng tôi dự báo Công ty sẽ đạt 2,6 nghìn tỷ đồng doanh thu (tăng 13% svck) và 453 tỷ đồng LNST (tăng 41% svck) trong Q4/2023.

Cả năm 2023, Chúng tôi ước tính Công ty đạt doanh thu và LNST lần lượt là 3,29 nghìn tỷ đồng (tăng 16,3% svck) và 480 tỷ đồng (tăng 29,9% svck), hoàn thành lần lượt 96,3% và 95,9% kế hoạch doanh thu và lợi nhuận ròng cả năm của công ty.

Đối với năm 2024, chúng tôi kỳ vọng Công ty sẽ i) mở bán hàng tại dự án khu nhà ở tại khu tái định cư Hải Yên, thị xã Nghi Sơn, Thanh Hóa ii) tiếp tục bán hàng tại 3 dự án Alacarte Hạ Long, Central Riverside, Thanh Hóa và Riverview Lương Sơn và iii) ghi nhận doanh số đã bán còn lại tại dự án chung cư N01-T6 tại Hà Nội và lợi nhuận tài chính từ việc bán dự án tòa nhà văn phòng tại vị trí B2-CC4, Khu đô thị Starlake, Hà Nội. Theo đó, Công ty được kỳ vọng sẽ đạt 3,37 nghìn tỷ đồng doanh thu (tăng 3% svck) và 631 tỷ đồng lợi nhuận sau thuế (tăng 31% svck).

Với giá niêm yết là 21.000 đồng/cổ phiếu, TAL đang giao dịch ở mức P/E và P/B năm 2023 lần lượt là 14,1x và 1,7x, tương đối thấp hơn so với các chủ đầu tư niêm yết khác.

### Biểu đồ 3: Chỉ số PB và PE của các doanh nghiệp bất động sản niêm yết



Nguồn: SSI Research

## PHỤ LỤC: BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM

Tỷ đồng	2020	2021	2022	2023F
<b>Bảng cân đối kế toán</b>				
+ Tiền và các khoản tương đương tiền	70	271	466	4.313
+ Đầu tư ngắn hạn	0	6	77	78
+ Các khoản phải thu ngắn hạn	1.472	1.340	1.018	628
+ Hàng tồn kho	460	1.454	2.440	4.635
+ Tài sản ngắn hạn khác	49	118	164	698
<b>Tổng tài sản ngắn hạn</b>	<b>2.051</b>	<b>3.189</b>	<b>4.165</b>	<b>10.351</b>
+ Các khoản phải thu dài hạn	30	589	814	845
+ GTCL Tài sản cố định	88	106	126	530
+ Bất động sản đầu tư	99	310	297	284
+ Tài sản dài hạn dở dang	1.692	2.158	2.330	1.972
+ Đầu tư dài hạn	153	26	32	8
+ Tài sản dài hạn khác	31	72	78	287
<b>Tổng tài sản dài hạn</b>	<b>2.092</b>	<b>3.261</b>	<b>3.677</b>	<b>3.926</b>
<b>Tổng tài sản</b>	<b>4.144</b>	<b>6.450</b>	<b>7.842</b>	<b>14.277</b>
+ Nợ ngắn hạn	1.353	2.462	3.577	5.265
<i>Trong đó: vay ngắn hạn</i>	<i>320</i>	<i>197</i>	<i>939</i>	<i>2.617</i>
+ Nợ dài hạn	753	1.147	482	4.703
<i>Trong đó: vay dài hạn</i>	<i>606</i>	<i>936</i>	<i>226</i>	<i>3.622</i>
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>2.107</b>	<b>3.609</b>	<b>4.059</b>	<b>9.968</b>
+ Vốn góp	1.600	2.000	2.700	2.970
+ Thặng dư vốn cổ phần	35	59	109	109
+ Lợi nhuận chưa phân phối	211	249	403	575
+ Quỹ khác	190	532	570	609
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>2.037</b>	<b>2.841</b>	<b>3.783</b>	<b>4.263</b>
<b>Tổng nợ phải trả và vốn chủ sở hữu</b>	<b>4.144</b>	<b>6.450</b>	<b>7.842</b>	<b>14.232</b>
<b>Lưu chuyển tiền tệ</b>				
Dòng tiền từ hoạt động kinh doanh	-120	568	-219	-1.227
Dòng tiền từ hoạt động đầu tư	-492	-841	-348	1
Dòng tiền từ hoạt động tài chính	615	475	761	5.072
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>3</b>	<b>202</b>	<b>195</b>	<b>3.847</b>
Tiền đầu kỳ	67	70	271	466
<b>Tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	<b>271</b>	<b>466</b>	<b>4.313</b>
<b>Các hệ số khả năng thanh toán</b>				
Hệ số thanh toán hiện hành	1,52	1,3	1,16	1,97
Hệ số thanh toán nhanh	1,14	0,66	0,44	0,95
Hệ số thanh toán tiền mặt	0,05	0,11	0,15	0,83
Nợ ròng / EBITDA	3,5	3,98	1,51	1,9
Khả năng thanh toán lãi vay		9,22	32,63	11,69
Ngày phải thu	75	151,9	57,5	39,1
Ngày phải trả	629,7	663,2	183,5	108,7
Ngày tồn kho	307,6	719	345,8	545,2
<b>Cơ cấu vốn</b>				
Vốn chủ sở hữu/Tổng tài sản	0,49	0,44	0,48	0,3
Nợ phải trả/Tổng tài sản	0,51	0,56	0,52	0,7
Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu	1,03	1,27	1,07	2,34
Nợ/Vốn chủ sở hữu	0,45	0,4	0,31	1,46
Nợ ngắn hạn/Vốn chủ sở hữu	0,16	0,07	0,25	0,61

Nguồn: TAL, SSI ước tính

Tỷ đồng	2020	2021	2022	2023F
<b>Báo cáo kết quả kinh doanh</b>				
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>433</b>	<b>744</b>	<b>2.829</b>	<b>3.291</b>
Giá vốn hàng bán	-273	-486	-2.055	-2.368
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>160</b>	<b>258</b>	<b>774</b>	<b>923</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	51	71	66	78
Chi phí tài chính	-40	-21	-19	-56
Thu nhập từ các công ty liên kết	0	0	0	0
Chi phí bán hàng	-9	-33	-209	-118
Chi phí quản lý doanh nghiệp	-45	-106	-140	-246
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>117</b>	<b>169</b>	<b>472</b>	<b>580</b>
Thu nhập khác	-6	-1	2	20
Lợi nhuận trước thuế	110	169	474	600
<b>Lợi nhuận ròng</b>	<b>95</b>	<b>132</b>	<b>370</b>	<b>480</b>
<b>Lợi nhuận chia cho cổ đông</b>	<b>85</b>	<b>118</b>	<b>357</b>	<b>442</b>
Lợi ích của cổ đông thiểu số	10	14	13	38
EPS cơ bản (VND)	534	589	1.322	1.487
Giá trị sổ sách (VND)	11.575	11.576	11.923	12.326
Cổ tức (VND/cổ phiếu)	0	0	0	0
EBIT	110	189	489	656
EBITDA	123	216	518	692
<b>Tăng trưởng</b>				
Doanh thu		71,8%	280,2%	16,3%
EBITDA		76,4%	139,7%	33,6%
EBIT		71,1%	158,5%	34,3%
Lợi nhuận ròng		38,1%	180,9%	29,9%
Vốn chủ sở hữu		39,4%	33,2%	12,7%
Vốn điều lệ		25,0%	35,0%	10,0%
Tổng tài sản		55,7%	21,6%	82,1%
<b>Định giá</b>				
PE	39,3	35,7	15,9	14,1
PB	1,8	1,8	1,8	1,7
Giá/Doanh thu	27,2	5,1	1,7	1,9
Tỷ suất cổ tức	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
EV/EBITDA	47,9	4	15	11,6
EV/Doanh thu	13,5	1,2	2,7	2,4
<b>Các hệ số khả năng sinh lời</b>				
Tỷ suất lợi nhuận gộp	37,0%	34,7%	27,4%	28,0%
Tỷ suất lợi nhuận hoạt động	26,9%	25,5%	17,2%	18,3%
Tỷ suất lợi nhuận ròng	22,0%	17,7%	13,1%	14,6%
Chi phí bán hàng/Doanh thu thuần	2,1%	4,5%	7,4%	3,6%
Chi phí quản lý/Doanh thu thuần	10,4%	14,2%	5,0%	7,5%
ROE	9,4%	5,4%	11,2%	11,9%
ROA	4,6%	2,5%	5,2%	4,3%
ROIC	6,4%	4,3%	8,5%	6,8%



## CAM KẾT PHÂN TÍCH

Chuyên viên phân tích trong báo cáo này cam kết rằng (1) quan điểm thể hiện trong báo cáo phân tích này phản ánh chính xác quan điểm cá nhân đối với chứng khoán và/hoặc tổ chức phát hành và (2) chuyên viên phân tích đã/ đang/sẽ được miễn trách nhiệm bồi thường trực tiếp hoặc gián tiếp liên quan đến khuyến nghị cụ thể hoặc quan điểm trong báo cáo phân tích này.

## KHUYẾN NGHỊ

**Mua:** Ước tính tiềm năng tăng giá lớn hơn hoặc bằng 10 điểm phần trăm so với mức tăng chung của thị trường trong 12 tháng tới.

**Khả quan:** Ước tính tiềm năng tăng giá dưới 10 điểm phần trăm so với mức tăng chung của thị trường trong 12 tháng tới.

**Trung lập:** Ước tính tiềm năng tăng giá tương đương so với mức tăng chung của thị trường trong 12 tháng tới.

**Kém khả quan:** Ước tính tiềm năng giảm giá dưới 10 điểm phần trăm so với mức tăng chung của thị trường trong 12 tháng tới.

**Bán:** Ước tính tiềm năng giảm giá lớn hơn hoặc bằng 10 điểm phần trăm so với mức tăng chung của thị trường trong 12 tháng tới.

Trong một số trường hợp, khuyến nghị dựa trên tiềm năng tăng giá 1 năm có thể được điều chỉnh lại theo ý kiến của chuyên viên phân tích sau khi cân nhắc một số yếu tố thị trường có thể làm ảnh hưởng đến giá cổ phiếu trong ngắn hạn và trung hạn.

## TUYÊN BỐ MIỄN TRỪ

Các thông tin, tuyên bố, dự báo và dự đoán trong báo cáo này, bao gồm cả các ý kiến đã thể hiện, được dựa trên các nguồn thông tin mà SSI cho là đáng tin cậy, tuy nhiên SSI không đảm bảo sự chính xác và đầy đủ của các thông tin này. Báo cáo không có bất kỳ thông tin nhạy cảm về giá chưa công bố nào. Các ý kiến thể hiện trong báo cáo này được đưa ra sau khi đã được xem xét kỹ càng và cẩn thận và dựa trên thông tin tốt nhất chúng tôi được biết, và theo ý kiến cá nhân của chúng tôi là hợp lý trong các trường hợp tại thời điểm đưa ra báo cáo. Các ý kiến thể hiện trong báo cáo này có thể thay đổi bất kỳ lúc nào mà không cần thông báo. Báo cáo này không và không nên được giải thích như một lời đề nghị hay lời kéo để đề nghị mua hay bán bất cứ chứng khoán nào. SSI và các công ty con và/ hoặc các chuyên viên, giám đốc, nhân viên của SSI và công ty con có thể có vị thế hoặc có thể ảnh hưởng đến giao dịch chứng khoán của các công ty được đề cập trong báo cáo này và có thể cung cấp dịch vụ hoặc tìm kiếm để cung cấp dịch vụ ngân hàng đầu tư cho các công ty đó.

Tài liệu này chỉ được lưu hành nội bộ và không được công bố công khai trên báo chí hay bất kỳ phương tiện nào khác. SSI không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ thiệt hại trực tiếp hay thiệt hại do hậu quả phát sinh từ việc sử dụng báo cáo này hay nội dung báo cáo này. Việc sử dụng bất kỳ thông tin, tuyên bố, dự báo, và dự đoán nào trong báo cáo này sẽ do người dùng tự quyết định và tự chịu rủi ro.

## THÔNG TIN LIÊN HỆ

### Trung tâm phân tích và tư vấn đầu tư

#### Hoàng Việt Phương

Giám đốc Trung Tâm phân tích và tư vấn đầu tư

phuonghv@ssi.com.vn

SĐT: (+84 – 24) 3936 6321 ext. 8729

#### Ví mô

##### Phạm Lưu Hưng

Kinh tế trưởng

hungpl@ssi.com.vn

SĐT: (+84 – 24) 3936 6321 ext. 8711

##### Thái Thị Việt Trinh

Chuyên viên phân tích Ví mô

trinhhtt@ssi.com.vn

SĐT: (+84 – 24) 3936 6321 ext. 8720

### Phân tích Định lượng

#### Lê Huyền Trang

Chuyên viên cao cấp Phân tích dữ liệu

tranglh1@ssi.com.vn

SĐT: (+84 – 24) 3936 6321

#### Nguyễn Bùi Minh Châu

Chuyên viên Phân tích dữ liệu

chaunbm@ssi.com.vn

SĐT: (+84 – 24) 3936 6321 ext. 8706

### Phân tích Ngành Bất động sản

#### Trịnh Anh Tuấn

Trưởng phòng Phân tích cổ phiếu

Tuanta2@ssi.com.vn

SĐT: (+84 – 24) 3936 6321 ext. 8713

#### Dữ liệu

##### Lương Thị Việt

Chuyên viên cao cấp hỗ trợ

vietlt@ssi.com.vn

SĐT: (+84 – 24) 3936 6321 ext. 8714

#### Nguyễn Thị Kim Tân

Chuyên viên hỗ trợ

tanntk@ssi.com.vn

SĐT: (+84 – 24) 3936 6321 ext. 8715

#### Nguyễn Thị Anh Thư

Chuyên viên hỗ trợ

thunta2@ssi.com.vn

SĐT: (+84 – 24) 3936 6321 ext. 8702

### Chiến lược thị trường

#### Nguyễn Lý Thu Nga

Chuyên viên cao cấp Chiến lược đầu tư

nganlt@ssi.com.vn

SĐT: (+84 – 28) 3636 3688 ext. 3051

#### Nguyễn Quốc Bảo

Chuyên viên cao cấp Chiến lược đầu tư

baonq1@ssi.com.vn

SĐT: (+84 – 28) 3636 3688 ext. 3059

#### Hồ Hữu Tuấn Hiếu, CFA

Chuyên gia Chiến lược đầu tư

hieuhht1@ssi.com.vn

SĐT: (+84 – 24) 3936 6321 ext. 8704

#### Trần Thị Bảo Châu

Chuyên viên Chiến lược đầu tư

chauttb@ssi.com.vn

SĐT: (+84 – 28) 3636 3688 ext. 3043