

## ➔ HD SXKD ỔN ĐỊNH VỮNG VÀNG

### THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

<b>Upcom</b>	<b>BCR</b>
SLCP đang lưu hành (nghìn)	460,000
Vốn hóa thị trường (tỷ)	4,876
Giá cao/thấp 52 tuần	15.3   10.5
KLGD bình quân 10 ngày	2,645,988
ROA	2.1%
ROE	5.9%
Sở hữu nước ngoài (%)	0.000065%

### Cơ cấu cổ đông

CTCP Bamboo Capital	62.1%
Tracodi	9.4%
Khác	28.5%

## TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tình hình tài chính	2020	2021	2022	9T 2023
Doanh thu thuần	29.1	434	1,131	583
<i>Tăng trưởng</i>	<i>292.1%</i>	<i>1391%</i>	<i>161%</i>	<i>-32%</i>
Giá vốn hàng bán	19.6	253	885	408
Lợi nhuận gộp	9.5	181	246	175
Lợi nhuận trước thuế	125.8	836	461	151
Lợi nhuận sau thuế	107.5	660	316	135
Tổng tài sản	5,824	12,923	11,557	12,537
Tổng nợ	3,547	9,440	6,321	6,621
Vốn chủ sở hữu	2,277	3,483	5,236	5,916

## TỔNG QUAN DOANH NGHIỆP

### KẾT QUẢ KINH DOANH 2022

Doanh thu (tỷ)	1,131
Lợi nhuận sau thuế (tỷ)	316

### KẾ HOẠCH KINH DOANH 2023

Doanh thu (tỷ)	3,583
<i>Tăng trưởng</i>	<i>216%</i>
Lợi nhuận sau thuế (tỷ)	685
<i>Tăng trưởng</i>	<i>116%</i>

CTCP BCG Land được thành lập từ 2018, vốn điều lệ ban đầu 600 tỷ, là thành viên chủ chốt của Tập đoàn Bamboo Capital (BCG) – Một trong những Tập đoàn đầu tư đa ngành hàng đầu Việt Nam với hơn 60 công ty thành viên và liên kết.

BCG Land hiện đang tập trung đầu tư vào các phân khúc bất động sản từ cao cấp đến hạng sang với danh mục dự án đa dạng, sở hữu những vị trí đắc địa tại Tp Hồ Chí Minh và các khu vực giàu tiềm năng phát triển trên khắp cả nước.

Các phân khúc đầu tư:

**Bất động sản Nhà ở và Khu đô thị:** BCG Land phát triển phân khúc Bất động sản Nhà ở và Khu Đô thị với sự ra đời của các dự án có kiến trúc độc đáo, vật liệu thân thiện với môi trường tạo nên không gian sống đẳng cấp, sang trọng.

**BDS Nghỉ dưỡng:** Những công trình của BCG Land hướng đến sử dụng năng lượng tái tạo, dùng vật liệu thân thiện với môi trường, giữ gìn bản sắc văn hoá địa phương và hạn chế tối đa việc tác động đến hệ sinh thái.

**BDS Khu công nghiệp:** Cùng với sự chuyển dịch của chuỗi cung ứng toàn cầu gần đây, BDS KCN hứa hẹn sẽ trở thành thị trường sôi động trong tương lai. BCG Land đã nhanh chóng bắt kịp xu hướng đó, tập trung phát triển các KCN tại các tỉnh, thành phố Công nghiệp cấp 2 có kết nối tốt với các cụm cảng biển quan trọng, được dự đoán sẽ trở thành tâm điểm toàn ngành trong dài hạn.



## Hoạt động sản xuất kinh doanh 9 tháng đầu năm

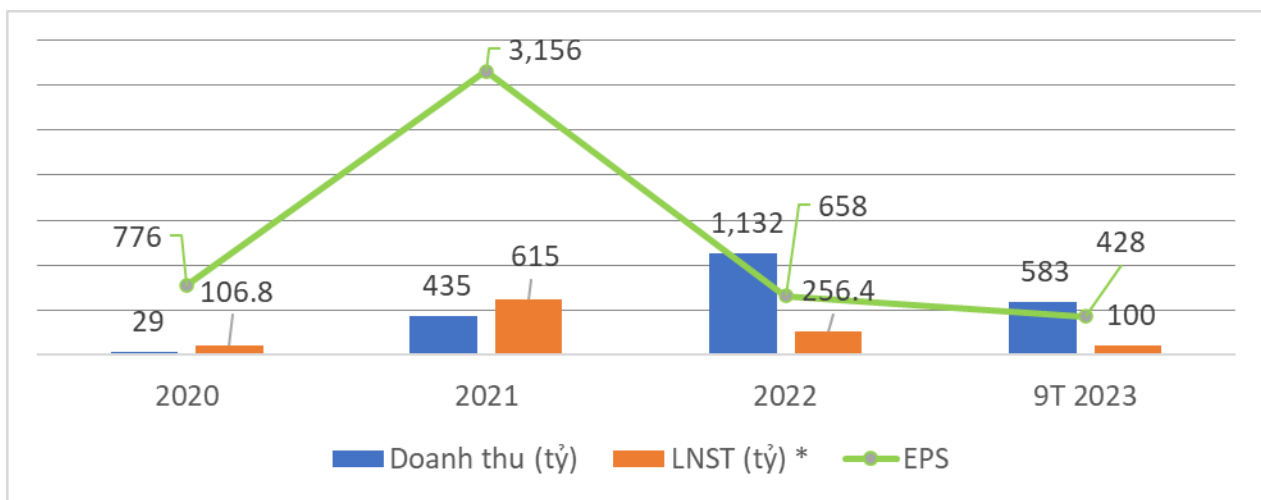
Lũy kế 9 tháng năm 2023, BCG Land ghi nhận doanh thu thuần đạt 583 tỷ và lợi nhuận sau thuế đạt 135 tỉ, kết quả này thể hiện sự nỗ lực của doanh nghiệp trong bối cảnh tình hình thị trường bất động sản trong nước đang trầm lắng và còn nhiều khó khăn như hiện nay.

BCR đã đàm phán gia hạn thành công lô trái phiếu trị giá 2,500 tỷ thêm 2 năm đến tháng 3 năm 2026, nhờ đó giúp BCR đảm bảo nguồn vốn để phát triển các dự án trọng điểm.

Tính đến ngày 30/9, tài sản của BCG Land lên tới 12,537 tỷ tăng 980 triệu so với đầu năm. Giá trị hàng tồn kho của BCG Land đạt 3,505 tỷ tăng 35% so với đầu năm, trong đó chủ yếu bao gồm chi phí sản xuất và kinh doanh dở dang tại dự án Malibu Hội An với giá trị 2,155 tỷ và dự án Khu du lịch sinh thái Cồn Bắp 1,054 tỷ.

Các khoản phải thu chiếm 51% tổng tài sản, đạt 6,458 tỷ chủ yếu đến từ phải thu khách hàng từ hoạt động bàn giao, tạm ứng tiền thi công cho nhà thầu xây dựng và các hoạt động cho vay ngắn hạn, hợp tác kinh doanh.

Nợ phải trả của BCG Land đạt 6,621 tỷ tăng nhẹ so với đầu năm. Tỷ lệ tổng nợ trên vốn chủ sở hữu đã giảm xuống mức 1.12 lần, đây là tỷ lệ nợ an toàn đối với các doanh nghiệp bất động sản. Tỷ lệ nợ ngắn hạn trên vốn chủ sở hữu cũng giảm về mức 0.53 lần cho thấy BCG Land đang quản lý rủi ro đối với những khoản nợ khá tốt.



\* LNST theo cổ đông của công ty mẹ

## Các điểm nhấn và tiềm năng doanh nghiệp

- BCG Land đã để lại nhiều dấu ấn đặc biệt trên thị trường bất động sản Việt Nam
  - Thương hiệu BCG Land nhanh chóng gắn liền với các dự án bất động sản trị giá hàng tỷ đồng như dự án tổ hợp biệt thự và chung cư cao cấp King Crown Village tại Thảo Điền, tổ hợp căn hộ và dịch vụ thương mại King Crown Infinity tại TP Thủ Đức, 5- star Resort Project Malibu Hội An, Dự án Hoian d'Or (Hội An), Casa Marina Resort & Casa Marina Premium (Quy Nhơn, Bình Định), Casa Marina Mũi Né (Phan Thiết).. BCG Land có vị thế và khẳng định uy tín trên thị trường bất động sản Việt Nam và khu vực với nhiều giải thưởng danh giá.
  - Thông qua hoạt động M&A và mở rộng quỹ đất, BCG Land hiện đang phát triển thêm hàng chục dự án trên khắp cả nước. Với tầm nhìn kiến tạo những dự án tại những vị trí đắc địa với phong cách sống tốt nhất, BCG Land không chỉ hồi sinh nhiều dự án mà còn mang đến diện mạo hoàn toàn mới cho thị trường bất động sản Việt Nam
- Quỹ đất lớn nhiều tiềm năng
  - BCG Land có vốn đăng ký 600 tỷ đồng. Sau nhiều lần tăng vốn, công ty đã tăng vốn đăng ký lên 4,600 tỷ đồng và sở hữu nhiều dự án có vị trí đắc địa tại TP.HCM và các tỉnh du lịch trọng điểm trong nước. Mục đích của việc tăng vốn là tạo cơ sở tài chính vững chắc để tham gia vào hoạt động tư vấn đầu tư và hợp tác phát triển mở rộng các dự án bất động sản.
  - BCG Land đã vận hành 2 dự án: Casa Marina (Giai đoạn 1) quy mô 1.5 ha (Quy Nhơn, Bình Định), tổng vốn đầu tư 198 tỷ đồng và dự án King Crown Village (Giai đoạn 1) rộng 0.56 ha, tổng vốn đầu tư 616 tỷ đồng. Ngoài ra, công ty còn thực hiện các hoạt động đầu tư và xây dựng trên diện tích quỹ đất lên tới 36 ha, trong đó dự án King Crown Infinity rộng 1.26 ha; Dự án Malibu Hội An rộng 10.3 ha và dự án Hoian d'Or rộng 24.4 ha. Trong thời gian tới, BCG Land có kế hoạch triển khai quỹ đất bổ sung 421 ha, bao gồm các dự án bất động sản thương mại, dân cư và công nghiệp, nhằm đa dạng hóa sản phẩm cung cấp.
- BCG Land đã gặt hái được nhiều giải thưởng danh giá
  - Năm 2019, công ty nhận được Giải thưởng Dot Property Đông Nam Á ở hai hạng mục: Dự án Biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp hướng biển tốt nhất Đông Nam Á và dự án căn hộ nghỉ dưỡng có

thiết kế đẹp nhất Đông Nam Á tại dự án Malibu Hội An. Đây là giải thưởng bất động sản thường niên được tổ chức bởi Tập đoàn Dot Property Group - thành viên của Tập đoàn Lifull Connect (trụ sở tại Tây Ban Nha, hoạt động tại 63 quốc gia).

- Năm 2020, công ty một lần nữa được các tổ chức ghi nhận ở nhiều hạng mục giải thưởng uy tín. Trong đó, dự án Casa Marina Premium được Dot Property Vietnam Awards 2020 công nhận là "Biệt thự nghỉ dưỡng và Khu phức hợp du lịch tốt nhất năm 2020"; Đồng thời, BCG Land được Dot Property Vietnam Awards 2020 công nhận "Nhà phát triển bất động sản bền vững hàng đầu Việt Nam năm 2020".
- BCG Land tiếp tục nhận được nhiều giải thưởng danh giá trong năm 2021. Trong số đó, dự án King Crown Infinity đoạt hạng mục giải thưởng "Dự án căn hộ cao cấp tốt nhất TP.HCM" tại Property Guru Vietnam Property Awards 2021; được trao giải ở hạng mục "Dự án phức hợp cao cấp có thiết kế kiến trúc đẹp nhất Việt Nam năm 2021" tại giải thưởng Dot Property Vietnam Awards 2021. Dự án Casa Marina Premium cũng nhận được nhiều giải thưởng danh giá như "Khu nghỉ dưỡng có thiết kế kiến trúc đẹp nhất Việt Nam năm 2021" tại lễ trao giải PropertyGuru Vietnam Property Awards 2021.
- Năm 2022, các dự án do BCG Land phát triển sẽ tiếp tục nhận được nhiều giải thưởng từ các tổ chức. Công ty cũng được vinh danh trong top 10 "Nhà phát triển bất động sản hàng đầu Việt Nam" tại lễ trao giải BCI Asia Awards 2022 hay "Nhà phát triển bất động sản phong cách sống tốt nhất Việt Nam" tại lễ trao giải BCI Asia Awards 2022. Property Vietnam Awards 2022.

➤ **Niêm yết sàn Upcom và kế hoạch tăng vốn**

- Ngày 8-12 BCG Land (BCR) chính thức lên sàn UPCoM. Mã chứng khoán của BCG Land là BCR, giá tham chiếu trong ngày đầu tiên là 12,000 đồng/cp, tương đương mức vốn hóa 5,520 tỷ đồng. Việc niêm yết trên sàn chứng khoán sẽ giúp doanh nghiệp thực hiện kế hoạch tăng gấp đôi vốn điều lệ thông qua việc phát hành thêm cổ phiếu để chủ động hơn trong các kế hoạch huy động vốn cũng như các hoạt động M&A để nâng cao năng lực đầu tư, phát triển các dự án.
- Trong trung hạn sắp tới, BCG Land sẽ nghiên cứu phát triển thêm loại hình bất động sản công nghiệp tại các tỉnh thành tiềm năng. Đáng chú ý, BCG Land đang có kế hoạch tăng vốn điều lệ lên 8,600 tỷ đồng, thông qua phát hành cổ phiếu để hoán đổi 2,500 tỷ đồng nợ vay trái phiếu và chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu.

## Các thuận lợi và khó khăn

- BCG Land là thành viên trụ cột mảng bất động sản của Tập đoàn Bamboo Capital. Tập đoàn Bamboo Capital là cổ đông lớn nhất của BCG Land với việc sở hữu 62.1% vốn điều lệ. Tập đoàn Bamboo Capital là Tập đoàn đầu tư đa ngành hàng đầu với hơn 70 công ty thành viên và đối tác. Bamboo là ông lớn trong lĩnh vực đầu tư tài chính với hàng loạt thương vụ mua bán, sáp nhập nổi tiếng trên nhiều lĩnh vực. Việc liên tục thực hiện chiến lược này đã giúp BCG đạt được những con số tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận ấn tượng, đồng thời tạo nền tảng tài chính vững chắc cho BCG Land trong việc phát triển các dự án bất động sản.
- Sau khi trở thành công ty đại chúng niêm yết trên UPCoM, BCG Land sẽ phải tiếp tục chuẩn hóa hoạt động quản trị doanh nghiệp, sàng lọc và tối ưu hóa quy trình quản lý, công bố thông tin minh bạch. Điều



này sẽ củng cố niềm tin của các nhà đầu tư để đồng hành với mục tiêu đưa BCG Land trở thành một trong công ty phát triển bất động sản tiêu biểu tại Việt Nam.

- Tiềm năng của thị trường bất động sản Việt Nam vẫn là rất lớn. Trong thời gian vừa qua mặc dù ghi nhận nhiều khó khăn, chậm lại của thị trường Bất động sản tuy nhiên hoạt động M&A lại hết sức sôi động với nhiều thương vụ lớn, phản ánh niềm tin của nhà đầu tư vào nền kinh tế nói chung và thị trường bất động sản nói riêng. Đây là cơ hội lớn đối với những doanh nghiệp như BCG Land trong kế hoạch mở rộng quỹ đất dự án tiềm năng.
- Ngoài những thuận lợi mà BCG Land đang có thì bản thân doanh nghiệp cũng đang phải đối mặt với không ít những khó khăn và thách thức.
  - Tín dụng với doanh nghiệp BĐS bị kiểm soát chặt tránh tình trạng đầu cơ. Theo quy định từ dự thảo Thông tư 39 của Ngân hàng Nhà nước, các ngân hàng phải kiểm soát việc cho vay mua và kinh doanh bất động sản. Hệ số rủi ro mà các ngân hàng phải áp dụng khi trích lập dự phòng cho các khoản vay cá nhân dư nợ từ 3 tỷ đồng sẽ là 150%. NHNN áp hệ số rủi ro 50% với các khoản vay được bảo đảm bằng nhà ở, quyền sử dụng đất, công trình xây dựng gắn với quyền sử dụng đất và đáp ứng một trong những điều kiện: phục vụ hoạt động kinh doanh, khoản cho vay cá nhân để mua nhà ở xã hội, mua nhà theo các chương trình, dự án hỗ trợ của Chính phủ và khoản vay cá nhân mua nhà có giá trị nợ gốc dưới 1.5 tỷ đồng. Các ngân hàng sẽ phải dự trữ thêm vốn đối với lĩnh vực bất động sản có tiềm ẩn rủi ro nhằm kiểm soát cho vay cá nhân liên quan đến bất động sản để mua nhà ở phân khúc cao cấp. Điều này có thể dẫn đến hệ quả là các ngân hàng sẽ càng hạn chế cho vay đối với doanh nghiệp BĐS, nhà đầu tư thứ cấp và kể cả cá nhân, hộ gia đình vay để mua, thuê mua BĐS, nhà ở, hoặc vay để xây nhà, sửa chữa nhà.
  - Kênh phát hành trái phiếu doanh nghiệp bị giám sát chặt chẽ cụ thể sau vụ việc 10,000 tỉ đồng trái phiếu của Tân Hoàng Minh bị hủy bỏ, nhà đầu tư cá nhân đang mất dần niềm tin với kênh huy động vốn này, việc phát hành trái phiếu riêng lẻ cũng khó khăn hơn trước do các cơ quan chức năng kiểm soát gắt gao hơn, đối tượng mua bán phải là nhà đầu tư chuyên nghiệp và tổ chức.

Thị trường Bất động sản vẫn đang trong giai đoạn “đóng băng” ở nhiều phân khúc. Thị trường bất động sản được dự đoán sẽ tiếp tục trầm lắng, giao dịch rất ít, người bán chậm và người mua thận trọng. Cơn sốt đất đai trong những năm gần đây, đặc biệt là ở các vùng ngoại ô, đã đẩy giá nhà lên cao. Nhiều khu vực giá tăng quá mạnh khiến thanh khoản sụt giảm mạnh. Trong giai đoạn 2021-2022, giá bất động sản ở nhiều nơi trên cả nước đã tăng đáng kể do nhu cầu đầu tư vào sản phẩm bất động sản tăng cao. Các tin tức liên quan đến phát triển hạ tầng đã khiến giá bán tăng nhanh ở nhiều dự án vùng ven. Các loại hình từ biệt thự nghỉ dưỡng ven biển, shophouse, condotel.. không hiệu quả và bộc lộ nhiều khiếm khuyết, như: nhà đầu tư không nhận được phần lợi nhuận hàng năm như đã cam kết, khung pháp lý không rõ ràng, giới hạn thời hạn sở hữu.. Ở nhiều dự án, hiệu quả hoạt động chưa đạt được do việc chia sẻ thông tin giữa chủ sở hữu tài sản và đội ngũ quản lý.. việc thiếu minh bạch thông tin và thiếu sự tin tưởng giữa hai bên là những yếu tố ảnh hưởng đến hiệu quả hoạt động và giá trị tài sản khai thác.



# CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU ĐÃ VÀ ĐANG THỰC HIỆN

## Các dự án nổi bật BCG Land đã và đang triển khai

### Casa Marina Resort

Loại hình dự án: Bất động sản nghỉ dưỡng

Tổng mức đầu tư: 200 tỷ đồng

Tình trạng: Đang vận hành

Vị trí: Ghềnh Ráng, Quy Nhơn

Quy mô: 1,5 ha

Công suất: 24 biệt thự bờ biển, 32 phòng khách sạn sang trọng



---

## Malibu Hội An

---

Loại hình dự án: Bất động sản nghỉ dưỡng

---

Tổng mức đầu tư: 2,850 tỷ đồng

---

Tình trạng: Đang hoàn thiện và tiến hành bàn giao (đã bàn giao 222/675 căn hộ nghỉ dưỡng và bắt đầu bàn giao Biệt thự)

---

Vị trí: Điện Bàn, Quảng Nam

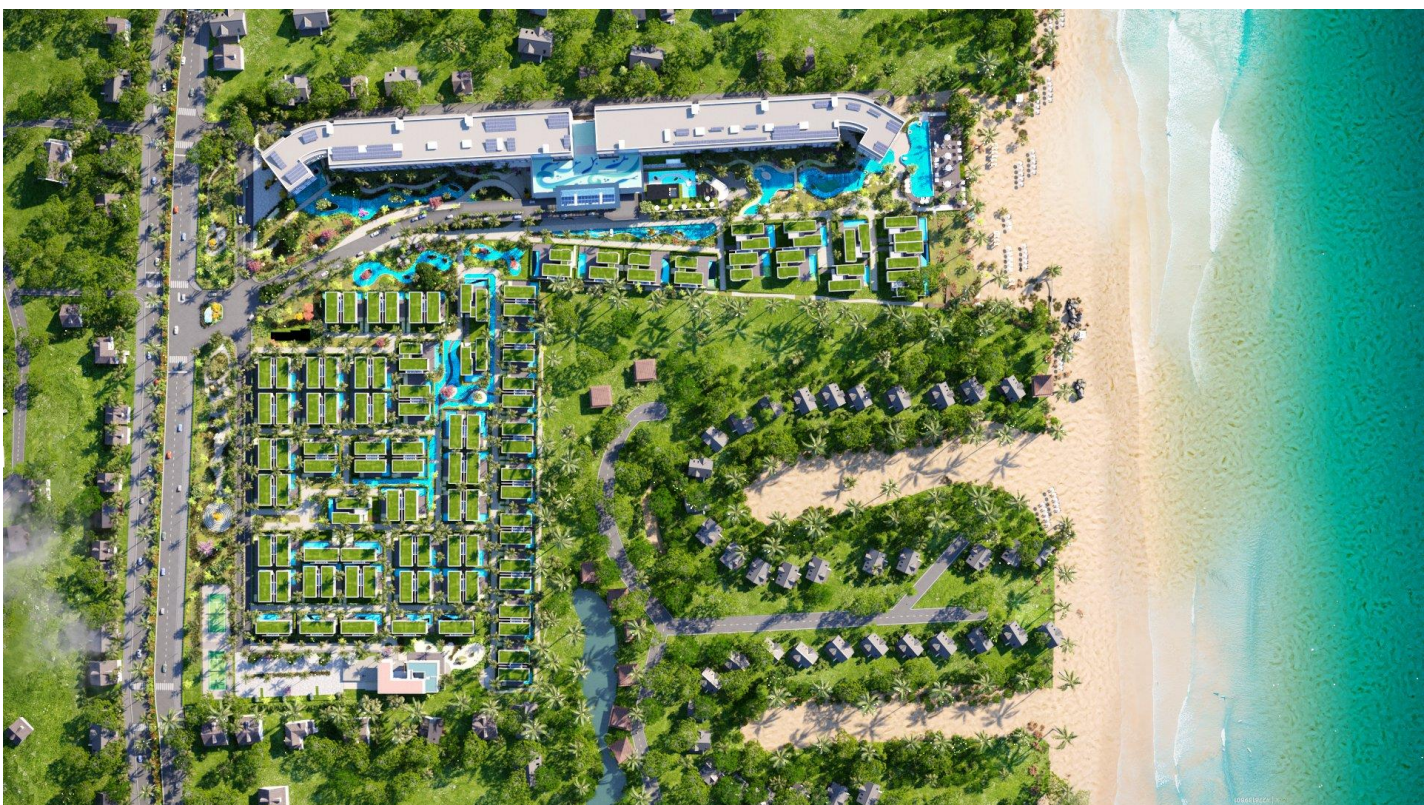
---

Quy mô: 10,3 ha

---

Công suất: 96 biệt thự, 675 căn hộ nghỉ dưỡng

---



## KING CROWN VILLAGE

Loại hình dự án: Bất động sản phức hợp

Tổng mức đầu tư: 1,566 tỷ đồng

Tình trạng: Giai đoạn 1: Đã bàn giao. Giai đoạn 2: Chờ phê duyệt

Giai đoạn triển khai: Giai đoạn 1: 2018 - 2021

Giai đoạn 2: 2021 - 2023

Vị trí: Thảo Điền, TP. Thủ Đức, TP. HCM

Quy mô: 0.91 ha

Công suất: Giai đoạn 1: 17 Căn biệt thự cao cấp

Giai đoạn 2: Tòa nhà phức hợp

Năm mở bán: 2019



## King Crown Infinity

Loại hình dự án: Bất động sản phức hợp

Tổng mức đầu tư: 4,717 tỷ đồng

Tình trạng: đang thực hiện đào hầm, dự kiến hoàn thành vào tháng 12. Phần nổi bắt đầu triển khai từ tháng 2/2024.

Vị trí: 218 Võ Văn Ngân, TP. Thủ Đức, TP.HCM

Quy mô: 1,26 ha

Công suất: 724 căn hộ, 91 căn hộ dịch vụ, 25 shophouse và khu vực thương mại



## Hội An D'or

Loại hình dự án: Khu du lịch sinh thái

Tổng mức đầu tư: 3,918 tỷ đồng

Tình trạng: Đang xây dựng, hoàn thiện và tiến hành bàn giao

Giai đoạn triển khai: 2020 - 2024

Vị trí: Hội An, Quảng Nam

Quy mô: 24,8 ha

Công suất: 52 căn biệt thự, 805 căn hộ nghỉ dưỡng, 202 shophouse, khách sạn 3 sao, nông nghiệp sinh thái

Năm mở bán: 2022



## Các dự án sẽ triển khai trong thời gian tới

Các dự án: Casa Marina Mũi Né, Casa Marina Premium, Amor Riverside đang trong từng bước hoàn thiện các quá trình pháp lý, dự kiến sẽ sớm được triển khai.

Ngoài ra trong thời gian sắp tới hàng loạt những dự án sẽ được BCG Land xúc tiến như : Phoenix Mountain tại Quy Nhơn, Helios Village Đắc Nông, Mỹ Khê Marina Bay Quảng Ngãi...

Danh mục các dự án tiềm năng sẽ là động lực giúp BCG Land ước tính đem lại dòng tiền lớn cho doanh nghiệp trong giai đoạn 2024 – 2027 và duy trì đà tăng trưởng trong dài hạn.

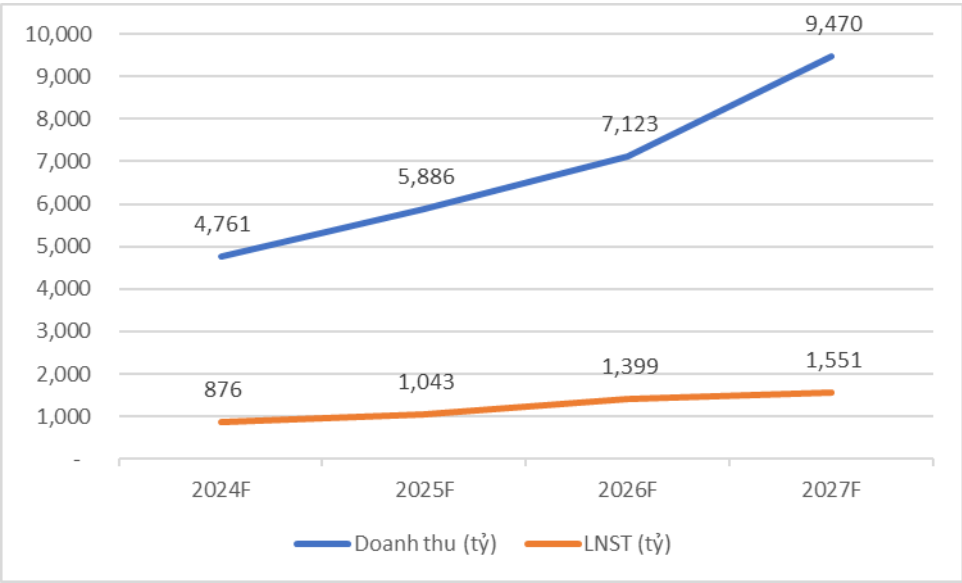


# KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Trong thời gian tới, BCG Land sẽ tiếp tục thực hiện mua bán sáp nhập để mở rộng quỹ đất, mục tiêu nâng quỹ đất lên 5,800ha, phát triển hoặc tham gia phát triển các dự án mang tính biểu tượng tại những vị trí đặc địa, tập trung vào những phân khúc bất động sản mang lại giá trị cao cho khách hàng và cổ đông. Theo định hướng 5 năm tới, BCG Land sẽ trở thành nhà phát triển bất động sản hàng đầu Việt Nam, hướng tới cung cấp các dự án bất động sản nhà ở chất lượng cao tại TP. HCM và các tỉnh. Tại Thành phố Hồ Chí Minh, BCG Land sẽ phát triển các căn hộ và biệt thự chất lượng cao với thiết kế thông minh, hiện đại, ứng dụng công nghệ và hướng đến yếu tố sinh thái, bền vững. Tại các tỉnh, thành phố, BCG Land sẽ phát triển các khu đô thị nổi bật với quy mô lớn.

BCR sẽ tiếp tục vươn lên mạnh mẽ trong giai đoạn 2024-2025 nhờ giá trị ký bán lớn được đóng góp từ các dự án Malibu Hội An 2,361 tỷ, Hội An D'or 1,562 tỷ, King Crown Infinity với tỷ lệ hấp thụ đạt trên 90% trong hai lần mở bán đầu 3,903 tỷ và các dự án khác. Phần lớn sản phẩm thuộc dự án Malibu Hội An sẽ được bàn giao trong 2024, dự án King Crown Infinity đã hoàn thành xây dựng tầng hầm và dự kiến sẽ bàn giao từ nửa đầu 2025.

BCG Land đặt mục tiêu doanh thu 9,470 tỷ vào 2027 và lợi nhuận cán mốc 1,551 tỷ. Tốc độ tăng trưởng doanh thu 21.5% và lợi nhuận 18% mỗi năm giai đoạn 2024 - 2027. Doanh thu giai đoạn này bên cạnh các dự án đang triển khai như Malibu Hội An, Hoian d'Or, King Crown Infinity sẽ có thêm các dự án bất động sản khu đô thị và nghỉ dưỡng quy mô lớn như Casa Marina Premium, Casa Marina Mũi Né, Helios Village, King Crown City...



# SBS NHẬN ĐỊNH

BCG Land là một trong những doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực phát triển Bất động sản cao cấp hàng đầu tại Việt Nam, công ty là thành viên trụ cột của Tập đoàn đầu tư đa ngành Bamboo Capital. BCG Land tiếp tục đặt dấu ấn vững chắc trên thị trường tại Việt Nam với hàng loạt dự án cao cấp như King Crown Village tại Thảo Điền, tổ hợp căn hộ và dịch vụ thương mại King Crown Infinity tại TP Thủ Đức, 5- star Resort Project Malibu Hội An, Dự án Hoian d'Or (Hội An), Casa Marina Resort & Casa Marina Premium (Quy Nhơn, Bình Định), Casa Marina Mũi Né (Phan Thiết). Tất cả sản phẩm mới đều nhanh chóng được khách hàng quan tâm, đón nhận tích cực.

Chúng tôi đánh giá cao sự hưởng lợi của BCG Land trong hệ sinh thái của BCG qua việc BCG Land sẽ tập trung phát triển chiến lược kinh doanh cốt lõi là các dự án Bất động sản án tại những vị trí đắc địa ở phân khúc cao cấp, với những lợi thế cùng thương hiệu có được để thực hiện các công trình trọng điểm do Tập đoàn Bamboo Capital triển khai.

Mặc dù thị trường BĐS thời gian qua có những khó khăn nhưng xu hướng phát triển là tất yếu và tiềm năng còn nhiều để tiếp tục phát triển, là kênh đầu tư hiệu quả. Kinh tế Việt Nam trong giai đoạn 2023-2030 được dự báo tiếp tục tăng trưởng ổn định, dẫn đến xu hướng đô thị hóa và phát triển kinh tế đô thị, xu hướng di cư từ nông thôn ra đô thị dự báo vẫn tiếp diễn. Tính đến quý 3 năm 2023, cả nước đã thu hút hơn 67,161 tỷ USD vốn FDI vào lĩnh vực BĐS, trong đó TP.HCM là địa phương dẫn đầu xếp sau là Hà Nội, Bình Dương, Bà Rịa - Vũng Tàu.

Ngoài ra trong bối cảnh nhiều doanh nghiệp đối thủ đang chịu sức ép lớn về tài chính như hiện nay thì hoạt động M&A lại càng có nhiều thuận lợi. Đây là cơ hội lớn đối với những doanh nghiệp như BCG Land trong kế hoạch mở rộng quỹ đất dự án tiềm năng.

SBS đánh giá BCG Land sẽ tiếp tục duy trì được hoạt động kinh doanh ổn định trong năm 2023. Giai đoạn 5 năm tới được dự báo là giai đoạn đánh dấu sự vươn lên mạnh mẽ của BCG Land. Trên cơ sở đó, sử dụng phương pháp định giá P/E và P/B forward, SBS dự phóng BCR sẽ đạt doanh thu 4,761 tỷ và lợi nhuận sau thuế đạt 876 tỷ năm 2024 như kế hoạch công ty đã đề ra.

EPS-forward với sự thận trọng khi ngành BĐS còn đang gặp nhiều khó khăn đạt 1,271. P/E trung bình các DN cùng ngành nghề có quy mô tương đương là 12.9

Chỉ số P/B trung bình: 0.9 ; Book value-fw của BCR: 12,860

PP định giá	Kết quả	Tỉ trọng	Giá mục tiêu
P/E fw	16,396	50%	13,985
P/B fw	11,574	50%	

Giá mục tiêu (13,985 đ/cp) cao hơn giá tham chiếu ngày 19/12 của BCR (8,200 đ/cp) là 70.55%, do vậy SBS đánh giá cổ phiếu BCR ở mức **HẤP DẪN**.

Khuyến nghị: **MUA**



*Chúng tôi chỉ sử dụng trong báo cáo này những thông tin và quan điểm được cho là đáng tin cậy nhất, tuy nhiên chúng tôi không bảo đảm tuyệt đối tính chính xác và đầy đủ của những thông tin trên. Những quan điểm cá nhân trong báo cáo này đã được cân nhắc cẩn thận dựa trên những nguồn thông tin chúng tôi cho là tốt nhất và hợp lý nhất trong thời điểm viết báo cáo. Tuy nhiên những quan điểm trên có thể thay đổi bất cứ lúc nào, do đó chúng tôi không chịu trách nhiệm phải thông báo cho nhà đầu tư. Tài liệu này sẽ không được coi là một hình thức chào bán hoặc lôi kéo khách hàng đầu tư vào bất kì cổ phiếu nào. Công ty SBS cũng như các công ty con và toàn thể cán bộ công nhân viên hoàn toàn có thể tham gia đầu tư hoặc thực hiện các nghiệp vụ ngân hàng đầu tư đối với cổ phiếu được đề cập trong báo cáo này. SBS sẽ không chịu trách nhiệm với bất kì thông tin nào không nằm trong phạm vi báo cáo này. Nhà đầu tư phải cân nhắc kĩ lưỡng việc sử dụng thông tin cũng nhưng các dự báo tài chính trong tài liệu trên, và SBS hoàn toàn không chịu trách nhiệm với bất kì khoản lỗ trực tiếp hoặc gián tiếp nào do sử dụng những thông tin đó. Tài liệu này chỉ nhằm mục đích lưu hành trong phạm vi hẹp và sẽ không được công bố rộng rãi trên các phương tiện truyền thông, nghiêm cấm bất kì sự sao chép và phân phối lại đối với tài liệu này.*

### **Công ty cổ phần chứng khoán Sài Gòn Thương Tín (Hội sở)**

278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Quận 3, TP HCM, Việt Nam

Tel: +84 (8) 6268 6868 Fax: +84 (8) 6255 5957 [www.sbsc.com.vn](http://www.sbsc.com.vn)

### **TRUNG TÂM PHÂN TÍCH**

Tel: +84 (8) 6268 6868 (Ext: 8368)

Email: [linh.dh@sbsc.com.vn](mailto:linh.dh@sbsc.com.vn)

### **Chi nhánh Thảo Điền**

25 Xuân Thủy, Phường Thảo Điền, Tp. Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

Tel: +84 (8) 6268 6868

Hotline: 084 549 6886

### **Chi nhánh Hà Nội**

Tầng 3, 205 Giảng Võ, Quận Đống Đa, Hà Nội, Việt Nam

Tel: +84 (4) 3942 8076

Fax: +84 (8) 3942 8075