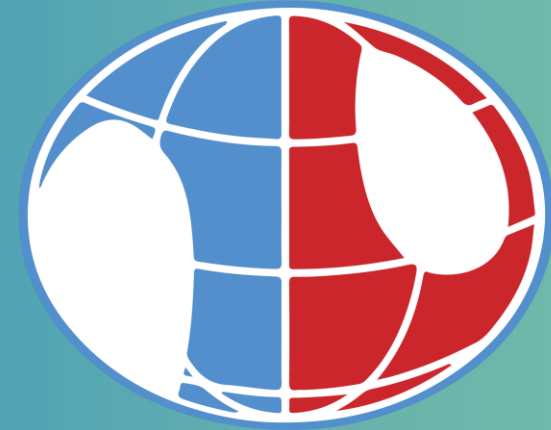


**GIỚI THIỆU CƠ HỘI ĐẦU TƯ**



**TRACODI**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ  
PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP VÀ VẬN TẢI (TCD)**

# MỤC LỤC



**1. Điểm nhấn đầu tư**

**2. CTCP Đầu tư phát triển Công nghiệp và Vận tải**

**3. Kết quả hoạt động kinh doanh**

**4. Chiến lược phát triển**

**5. Định giá cổ phiếu**

# PHẦN 1

## ĐIỂM NHẤN ĐẦU TƯ

*Cơ hội sở hữu cổ phiếu TCD thông qua giá chào bán hấp dẫn và những xúc tác tăng trưởng chính của cổ phiếu*



**TRACODI**

# ĐIỂM NHẤN ĐẦU TƯ



## Thương hiệu nhà thầu thi công uy tín



Doanh nghiệp **nhà thầu xây dựng uy tín nhất Việt Nam**, với kinh nghiệm và năng lực triển khai các dự án lớn.



## Giá trị back lock lớn



Giá trị xây lắp chưa thực hiện **khoảng 7.000 tỷ giai đoạn 2022 -2023** tại các dự án lớn, đặc biệt TCD đang lấn sân sang mảng đầu tư công.



## Nâng tầm giá trị nội tại



Năng lực tài chính và quản trị được nâng cao nhờ **tăng quy mô vốn và chiến lược kinh doanh tham vọng**.



## Doanh nghiệp tăng trưởng xuất sắc



Doanh nghiệp **xếp thứ 23 trong Top 50 doanh nghiệp** tăng trưởng xuất sắc nhất Việt Nam năm 2019-2021 (FAST500).



## Phát triển mạnh về xây dựng, năng lượng và đầu tư công



Mảng xây dựng các dự án năng lượng và đầu tư công: **định hướng phát triển bất động sản sinh thái, tạo ra giá trị bền vững cho cộng đồng**.



## Tiềm năng tăng trưởng



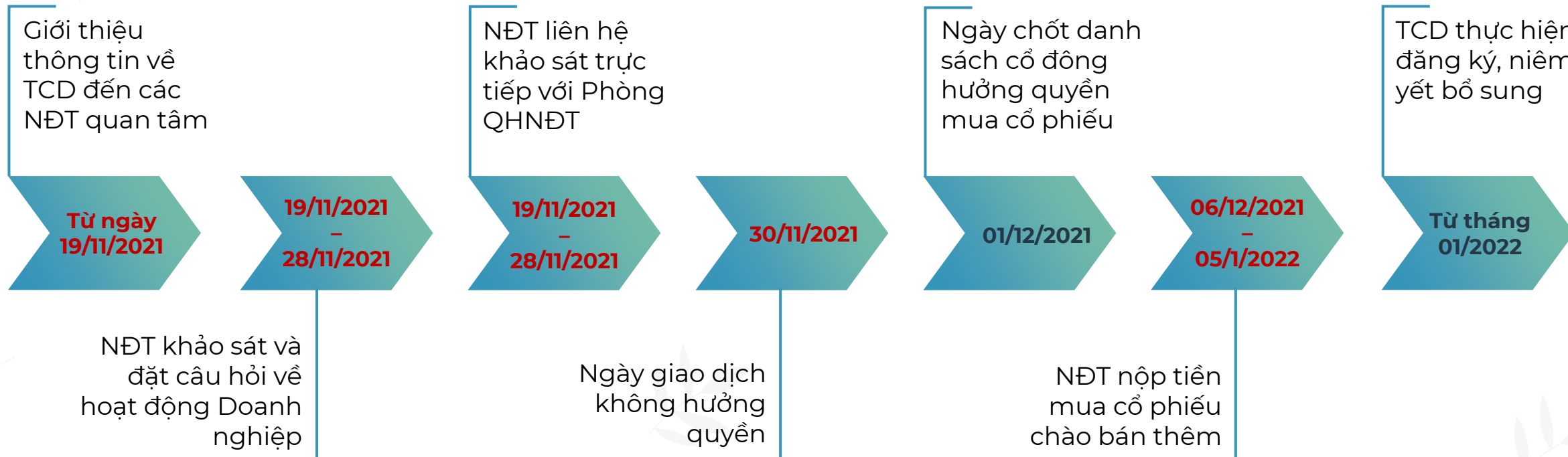
**Dự báo doanh thu và lợi nhuận** có thể tăng trưởng mạnh nhờ mảng bất động sản, năng lượng, và hạ tầng giao thông từ năm 2022.

# THÔNG TIN CỔ PHIẾU CHÀO BÁN



- Cổ phiếu chào bán: **Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải.**
- Hình thức chào bán: **Chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu.**
- Số lượng cổ phiếu chào bán: **87.209.152 cổ phiếu**
- Giá chào bán: **10.000 đồng/cổ phiếu.**
- Số lượng cổ phần nhà đầu tư nước ngoài được phép mua tối đa: 85.464.968 cổ phần (tương đương 49% vốn điều lệ của Công ty – tính theo giá trị sau chào bán).
- Thời gian chuyển nhượng quyền mua: **06/12/2021 đến 31/12/2021.**
- Thời gian đăng ký đặt mua và nộp tiền mua cổ phiếu: **06/12/2021 đến 05/01/2022.**
- Địa điểm đăng ký và nộp tiền mua cổ phiếu:
  - Đối với chứng khoán lưu ký: Người sở hữu làm thủ tục chuyển nhượng quyền mua, đăng ký mua cổ phiếu tại các thành viên lưu ký nơi mở tài khoản chứng khoán.
  - Đối với chứng khoán chưa lưu ký: Người sở hữu làm thủ tục chuyển nhượng quyền mua, đăng ký mua cổ phiếu tại trụ sở chính Công ty: Số 89 Cách Mạng Tháng Tám, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

# LỘ TRÌNH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU



# HƯỚNG DẪN NHÀ ĐẦU TƯ CHƯA LƯU KÝ CỔ PHIẾU THỰC HIỆN QUYỀN MUA



## Địa điểm đăng ký

- Trụ sở chính CTCP Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải – Số 89 Cách Mạng Tháng Tám, phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
- Liên hệ Bộ phận IR – Ms. Bình – 0906.333.062

## Hồ sơ chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu:

- Đơn đăng ký chuyển nhượng quyền mua theo mẫu do Công ty lập;
- Căn cước công dân bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng

## Hồ sơ đăng ký mua cổ phiếu:

- Đơn đăng ký mua cổ phiếu theo mẫu do Công ty lập
- Căn cước công dân,

## Tài khoản nộp tiền mua cổ phiếu

- Tên người thụ hưởng: Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải.
- Số tài khoản: **1000 3991 9900005**
- Ngân hàng: **Ngân hàng TMCP Nam Á – Chi nhánh Trung tâm Kinh doanh**
- Nội dung: **[tên] [số CMND/CCCD] nộp tiền mua [số lượng cp] cp TCD.**

# PHẦN 2

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP VÀ VẬN TẢI

*Với tầm nhìn đến năm 2025, Tracodi sẽ trở thành công ty quản lý xây dựng, ĐƠN VỊ TỔNG THẦU hàng đầu tại Việt Nam trong các lĩnh vực xây dựng: dân dụng, công nghiệp và hạ tầng, tham gia đầu tư vào các dự án hạ tầng. Kiến tạo giá trị tốt hơn cho cổ đông, người lao động và đóng góp trách nhiệm xã hội.*



**TRACODI**



# TỔNG QUAN VỀ CÔNG TY



Từ một doanh nghiệp nhà nước trong lĩnh vực thi công xây dựng hạ tầng, trải qua hơn 30 năm hình thành và phát triển, CTCP Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải đã dần lớn mạnh, phát triển thành một công ty xây dựng uy tín trên địa bàn, đảm nhiệm vai trò tổng thầu xây dựng tại các dự án bất động sản dân dụng, công nghiệp và cơ sở hạ tầng. Hình ảnh và thương hiệu của TRACODI đang dần gây được tiếng vang đối với ngành xây dựng Việt Nam.

- **Tên Công ty: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải**
- **Các hoạt động kinh doanh chính:** tổng thầu thi công xây dựng các dự án căn hộ và thương mại cao tầng; thi công xây dựng các căn biệt thự, shophouse; thi công xây dựng các công trình công nghiệp năng lượng tái tạo và hạ tầng giao thông.
- **Thông tin về doanh nghiệp tại 30/09/2021:**
  - ❑ **Tổng tài sản: 5.830 tỷ đồng**
  - ❑ **Vốn điều lệ: 872 tỷ đồng**
  - ❑ **Vốn chủ sở hữu: 1.217 tỷ đồng**
  - ❑ **Lợi nhuận sau thuế 9 tháng đầu năm 2021: 280 tỷ đồng.**
- Cổ phiếu TCD đã được niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán TP HCM (HOSE)



# 31 NĂM HÀNH TRÌNH PHÁT TRIỂN

TRACODI được tách chuyển nguyên trạng về trực thuộc Tổng Công ty Xây dựng Công trình Giao thông 6 (CIENCO 6) năm 1995 và sau đó về trực thuộc Ủy ban Nhân dân tỉnh Long An năm 2005.

Chính thức chuyển đổi mô hình hoạt động sang CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP VÀ VẬN TẢI (TRACODI) do Nhà nước chiếm giữ cổ phần chi phối.

Chính thức giao dịch trên sàn giao dịch của Sở Giao Dịch Chứng Khoán TP Hồ Chí Minh (HSX) - mã cổ phiếu ( TCD)

Năm thứ hai liên tiếp TRACODI được tôn vinh trong bảng xếp hạng VNR500; "Top 10 Doanh nghiệp Việt Nam tăng trưởng nhanh nhất năm 2019" và " vinh danh "Top 500 doanh nghiệp có lợi nhuận tốt nhất Việt Nam năm 2019".

30/10/1990

1995 - 2007

24/04/2007

04/04/2013

17/04/2015

26/05/2017

08/2018

10/2019

2020 - 2021

Được thành lập với tên gọi TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN GIAO THÔNG VẬN TẢI (TRACODI), là Doanh nghiệp Nhà nước trực thuộc Bộ Giao thông Vận tải và Bưu điện.

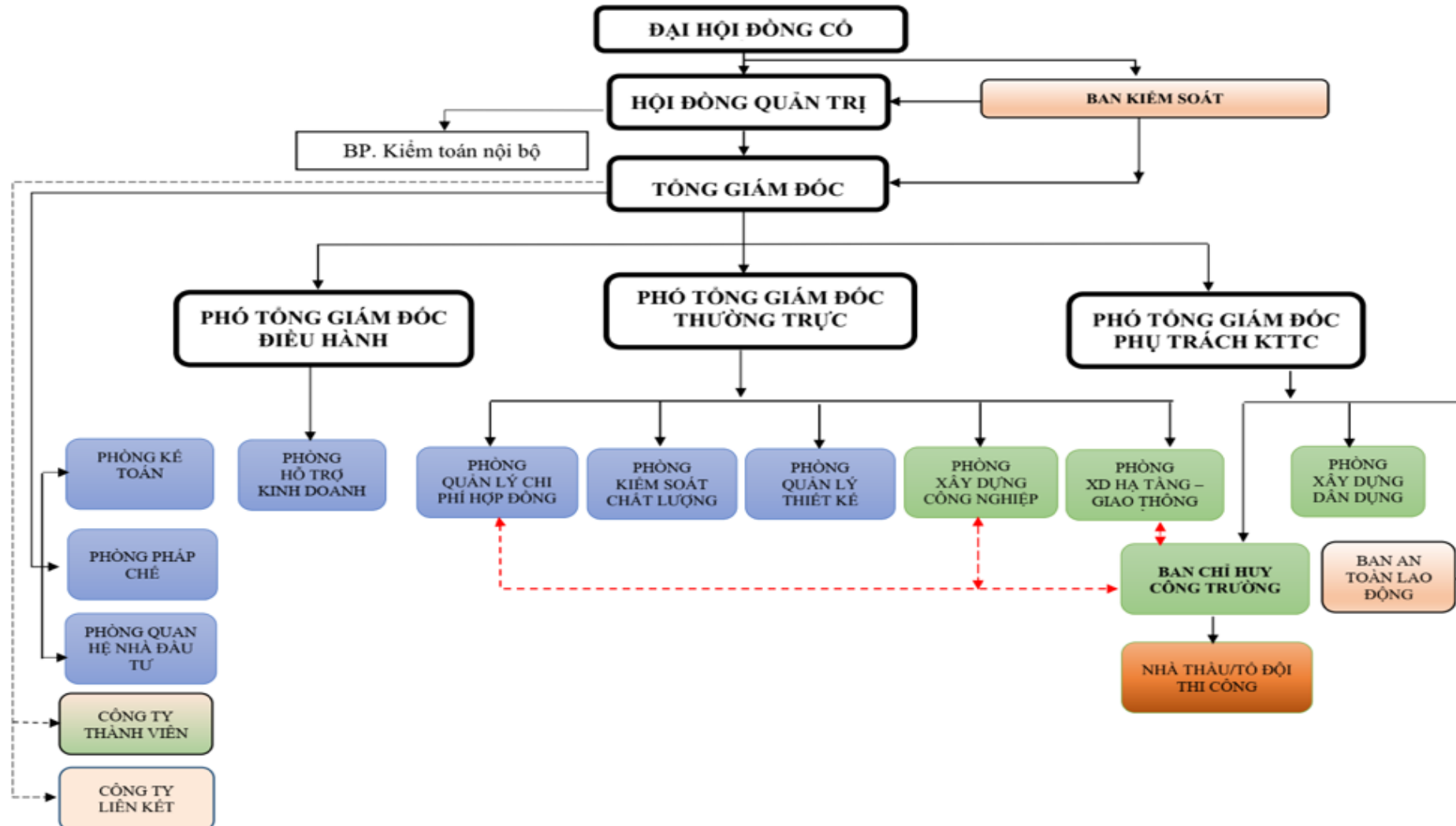
Thực hiện chuyển đổi mô hình Doanh nghiệp Nhà nước thành Công ty TNHH một thành viên, đổi tên thành CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP VÀ VẬN TẢI (TRACODI Co., Ltd.)

TRACODI chính thức hoạt động theo mô hình Công ty Cổ phần (CTCP) với 100% vốn tư nhân.

TRACODI vinh danh "Top 500 Doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam năm 2018".

Vinh dự nhận Bằng khen của Thủ tướng Chính Phủ và Cờ truyền thống của UBND TP HCM về các thành tích đáng tự hào. TRACODI vươn mình khẳng định mạnh mẽ vai trò và vị thế của Công ty trong hoạt động kinh doanh cốt lõi của mình

# CƠ CẤU TỔ CHỨC

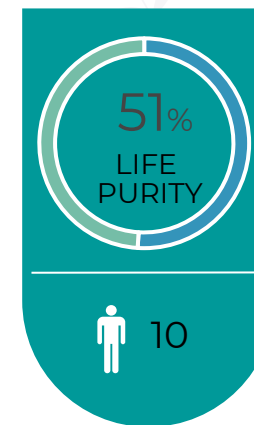
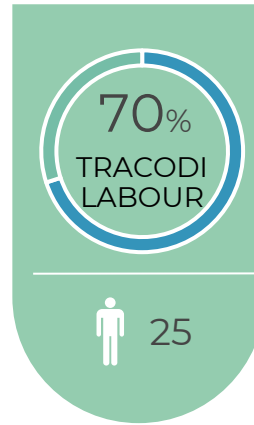
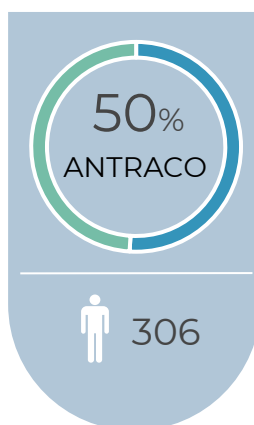


# CƠ CẤU CỔ ĐÔNG VÀ CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

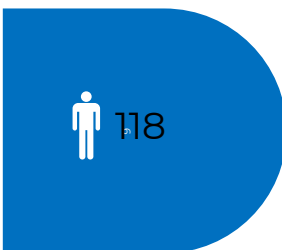
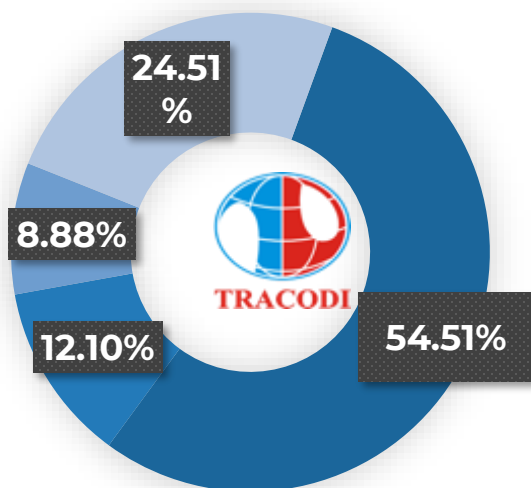


- CTCP Bamboo Capital
- CTCP Đầu tư và Dịch vụ Helios
- Nguyễn Hồ Nam
- Khác

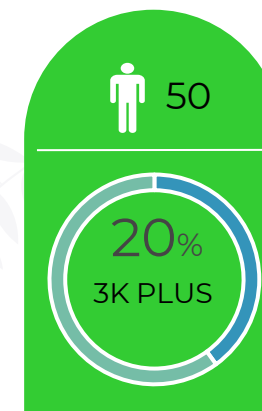
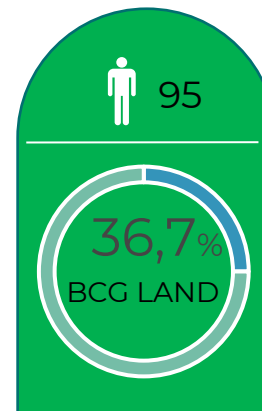
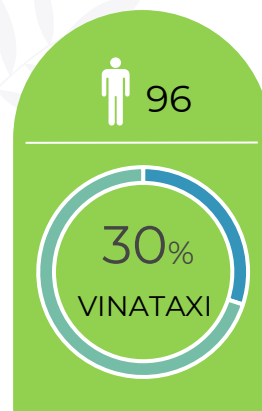
## CÔNG TY CON



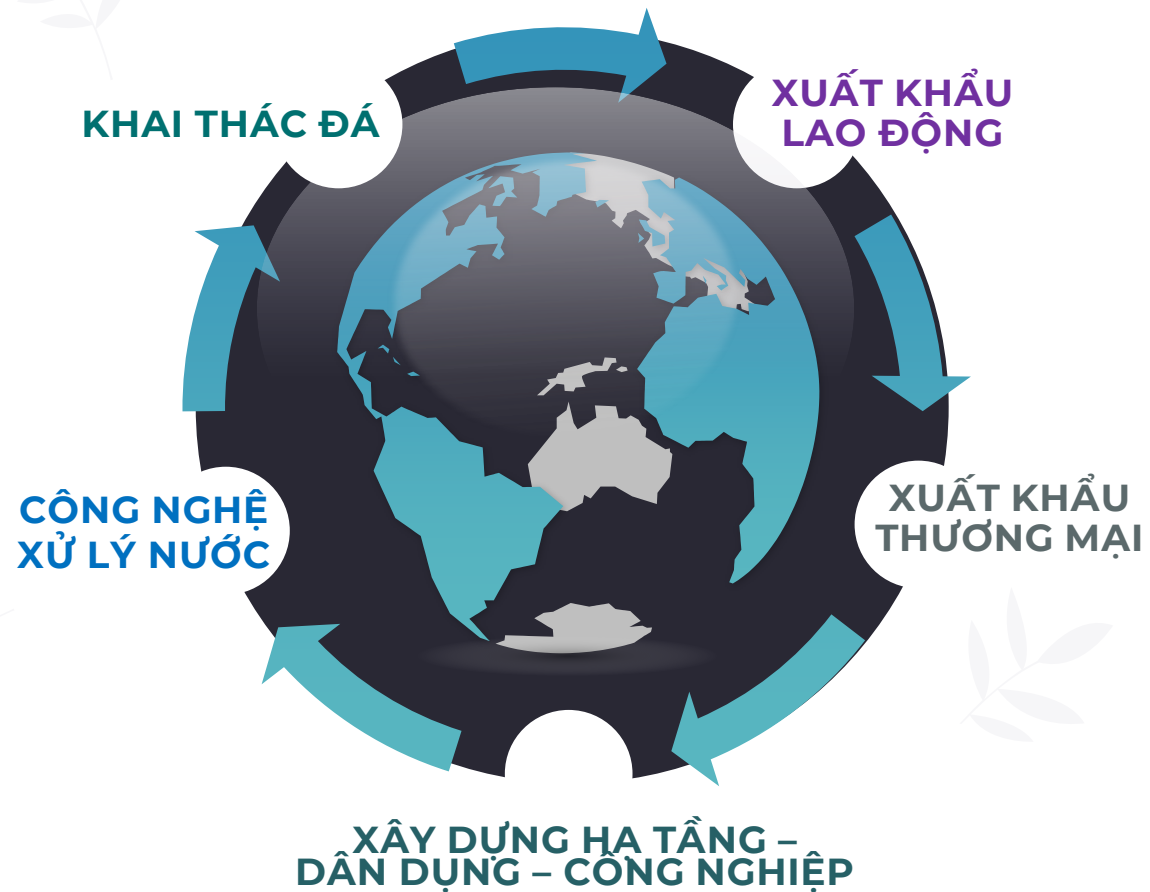
- Khai thác đá
- Xuất khẩu lao động
- Thương mại
- Công nghệ xử lý nước
- Dịch vụ Taxi
- Phát triển dự án
- Xây dựng



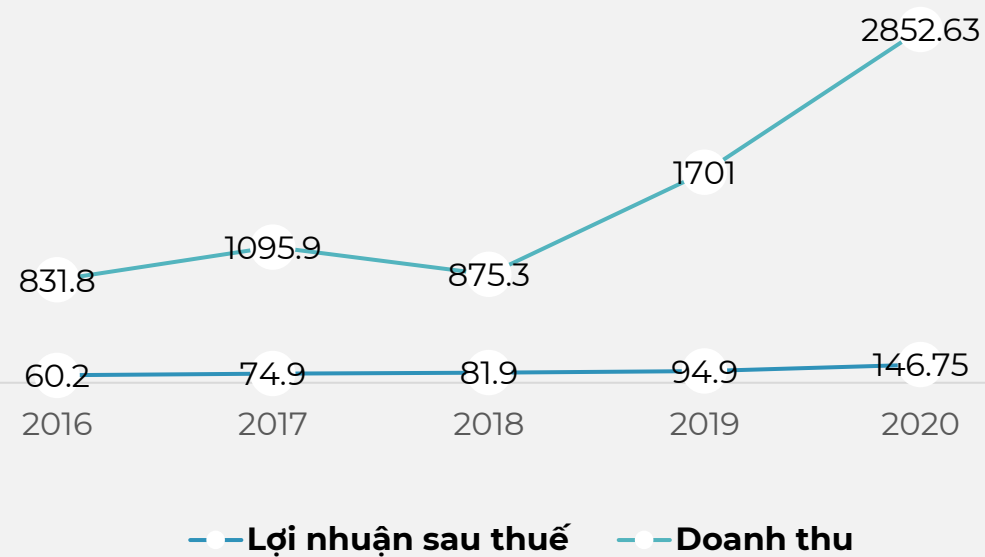
## CÔNG TY LIÊN KẾT



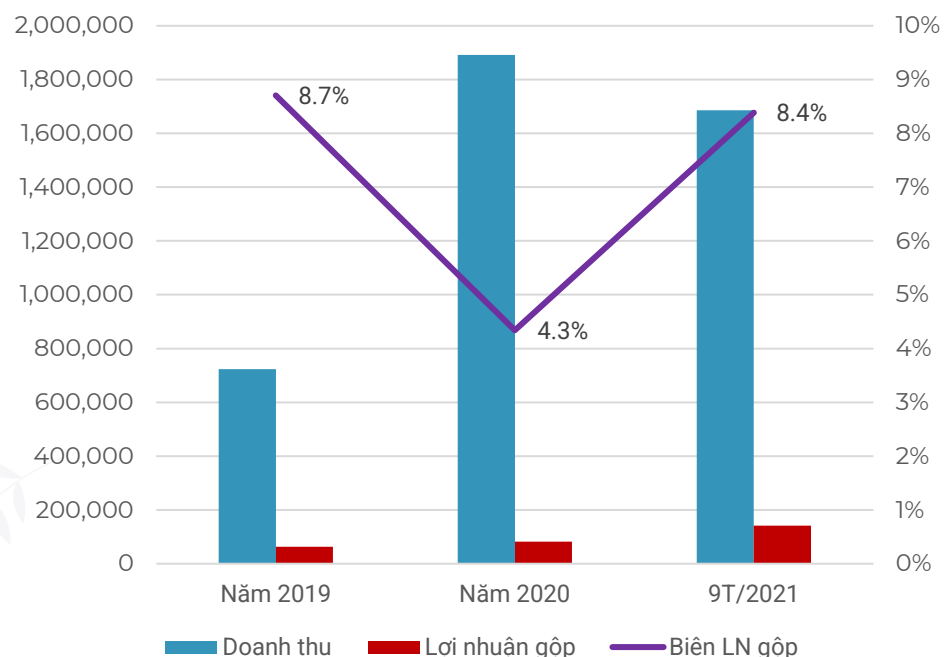
# HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CHÍNH



## LỢI NHUẬN SAU THUẾ VÀ DOANH THU (TỶ ĐỒNG)



## HOẠT ĐỘNG THI CÔNG XÂY DỰNG



Trải qua hơn 30 năm phát triển, TCD đã thành công xây dựng thương hiệu và giá trị của Công ty là đơn vị **thi công xây dựng uy tín** tại Việt Nam. **Hoạt động xây dựng được định vị là ngành nghề cốt lõi** của TRACODI trong lợi thế Tổng thầu triển khai thực hiện các công trình xây dựng bất động sản và các dự án năng lượng từ các dự án thuộc công ty thành viên **Tập đoàn Bamboo Capital - BCG**).

Trước năm 2019, TRACODI chủ yếu thực hiện các công trình xây dựng năng lượng áp mái và hạ tầng quy mô nhỏ tại các tỉnh khu vực phía Nam. Từ năm 2019, với lợi thế từ hệ sinh thái BCG, Công ty đẩy mạnh các hoạt động thi công xây dựng cho **các dự án bất động sản và năng lượng quy mô lớn** trong tập đoàn.

Cùng với nỗ lực không ngừng nghỉ khẳng định năng lực, doanh thu của Công ty tại mảng kinh doanh cốt lõi này tăng nhanh trong giai đoạn 2019 – 2021, **đạt mức trung bình trên 1.500 tỷ đồng**. Nhờ năng lực quản lý và áp dụng công nghệ cao trong thi công, mức **biên lợi nhuận gộp của TCD đạt 8%**, ở mức khá cao trong so sánh ngang với các doanh nghiệp trong ngành.

# HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CHÍNH



## HOẠT ĐỘNG THI CÔNG XÂY DỰNG



TCD có kinh nghiệm và năng lực để triển khai các dự án bất động sản và năng lượng lớn: **King Crown City** tổng giá trị thi công: 7.450 tỷ đồng; dự án **King Crown Infinity** tổng giá trị thi công: 3.113 tỷ đồng; dự án **Radisson Blu Hội An** tổng giá trị thi công: 2.258 tỷ đồng; Nhà máy điện mặt trời **BCG-CME Long An 1 và 2** với công suất lần lượt là 40,6MW và 100,5MW; dự án Nhà máy Năng lượng Mặt trời **Phù Mỹ 1, 2, 3** tổng công suất 330MW; Dự án Nhà máy **điện mặt trời Gia Lai** với công suất 400MW; Nhà máy **năng lượng gió Khai Long 1, 2 và 3** với tổng công suất 300MW, giá trị thi công gần 5.200 tỷ đồng

**Giá trị back-log khoảng 7.000 tỷ cho giai đoạn 2022 – 2024:** đảm bảo doanh thu và lợi nhuận tăng trưởng trong giai đoạn sắp tới từ các dự án lớn như: Hội An D'or, Casa Marina, các nhà máy năng lượng ...

**Lấn sân sang mảng đầu tư công:** TCD đang xúc tiến nghiên cứu các dự án hạ tầng giao thông ở Long An. Công ty đang khảo sát, lập quy hoạch đề xuất chính quyền tỉnh đầu tư xây dựng **tuyến đường giao thông lớn từ TP HCM về Tiền Giang, qua Long An.**

# HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CHÍNH



## Năng lực và kinh nghiệm thi công xây dựng của TCD



### Radisson Blu Hội An

- ✓ Chủ đầu tư: Công Ty TNHH Indochina Hội An Beach Villas
- ✓ Giá trị thi công: **2.258 tỷ đồng**
- ✓ Diện tích: 10.3 ha
- ✓ Xây dựng Biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp và sang trọng tại khu vực giáp giữa Hội An và Đà Nẵng
- ✓ Năm thực hiện: 2021-2022



### King Crown Village

- ✓ Chủ đầu tư: Công Ty CP Sao sáng Sài Gòn
- ✓ Giá trị thi công: **1.109 tỷ đồng**
- ✓ Diện tích: 0,9 ha
- ✓ Xây dựng và phát triển quản lý căn hộ cao cấp Villas và Khối khách sạn tại Trung tâm Quận 2, Tp. HCM
- ✓ Năm thực hiện: 2021-2023



### Casa Marina Premium

- ✓ Chủ đầu tư: Công Ty Cổ Phần Du Lịch Casa Marina Resort
- ✓ Giá trị thi công: **1.601 tỷ đồng**
- ✓ Diện tích: 12 ha
- ✓ Xây dựng khu Biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp bên bờ biển tại Ghềnh Ráng, Tp. Quy Nhơn
- ✓ Năm thực hiện: 2021-2023



### King Crown Infinity

- ✓ Chủ đầu tư: Công ty CP ĐTTMDV Gia Khang
- ✓ Giá trị thi công: **3.113 tỷ đồng**
- ✓ Diện tích: 1,25 ha
- ✓ Phục hợp Trung tâm thương mại dịch vụ và căn hộ cao cấp tại trung tâm Tp. Thủ Đức, Tp. HCM
- ✓ Năm thực hiện: 2021-2023



# HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CHÍNH



## Năng lực và kinh nghiệm thi công xây dựng của TCD



### Hội An D'or

- ✓ Chủ đầu tư: Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Côn Bắp
- ✓ Giá trị thi công: **1.857 tỷ đồng**
- ✓ Diện tích: 24,4 ha
- ✓ Xây dựng, Phát triển Khu du lịch sinh thái cao cấp tại Hội An, tỉnh Quảng Nam
- ✓ Năm thực hiện: 2021-2023



### King Crown City

- ✓ Chủ đầu tư: Công ty CP BCG Land.
- ✓ Giá trị thi công: **7.450 tỷ đồng**
- ✓ Diện tích: 4 ha
- ✓ Xây dựng 8 Blocks căn hộ cao cấp và Khu thương mại trên đường Phạm Văn Đồng, Tp. HCM
- ✓ Năm thực hiện: 2022-2024



### Casa Marina Mũi Né

- ✓ Chủ đầu tư: Công Ty TNHH Dịch Vụ Đầu Tư Vạn Đạt
- ✓ Giá trị thi công: **177 tỷ đồng**
- ✓ Diện tích: 2,6 ha
- ✓ Xây dựng 35 căn Villas và 700 căn Condotel
- ✓ Năm thực hiện: 2020 - 2022



### King Crown Park

- ✓ Chủ đầu tư: Công ty CP Tập đoàn Bamboo Capital
- ✓ Giá trị thi công: **4.500 tỷ đồng**
- ✓ Diện tích: 5,6 ha
- ✓ Xây dựng 8 Blocks căn hộ cao cấp và Khu thương mại trên đường Phạm Văn Đồng, Tp. HCM
- ✓ Năm thực hiện: 2022-2023

# HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CHÍNH



## Năng lực và kinh nghiệm thi công xây dựng của TCD



### BCG CME Long An 1 và 2

- ✓ Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital
- ✓ Giá trị thi công: **1.502 tỷ đồng**
- ✓ Tổng công suất: 141,6MW
- ✓ Năm thực hiện: 2020



### Phù Mỹ 1,2,3

- ✓ Chủ đầu tư: Công ty CP Phát triển tầm nhìn năng lượng sạch
- ✓ Giá trị thi công: **891 tỷ đồng**
- ✓ Tổng công suất: 330 MW
- ✓ Năm thực hiện: 2020



### VNECO Vĩnh Long

- ✓ Chủ đầu tư: Công ty TNHH MTV Điện Mặt Trời VNECO Vĩnh Long
- ✓ Giá trị thi công: **933 tỷ đồng**
- ✓ Tổng công suất: 49,3 MW
- ✓ Năm thực hiện: 2020



### Các dự án điện mặt trời áp mái khác

- ✓ Chủ đầu tư: Nhiều Công ty
- ✓ Trên địa bàn các tỉnh: Bình Dương, Tp. Hồ Chí Minh, Quảng Nam, Tây Ninh, Bình Định ....
- ✓ Tổng Giá trị thi công: **~ 300 tỷ đồng**
- ✓ Tổng công suất: 49,3 MW
- ✓ Năm thực hiện: 2019 - 2020

## Năng lực và kinh nghiệm thi công xây dựng của TCD



### Điện mặt trời Gia Lai

- ✓ Chủ đầu tư: Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Năng lượng Thành Nguyên
- ✓ Tổng công suất: 49 MW
- ✓ Năm thực hiện: trong kế hoạch 2022



### Điện gió Khai Long 1,2,3

- ✓ Chủ đầu tư: CTCP Điện gió BCG Khai Long
- ✓ Tổng Giá trị thi công: **5.152 tỷ đồng**
- ✓ Tổng công suất: 300 MW
- ✓ Năm thực hiện: 2021 - 2023



### Điện gió Sóc Trăng

- ✓ Chủ đầu tư: Công ty CP Tập đoàn Bamboo Capital
- ✓ Giá trị thi công: **400 tỷ đồng**
- ✓ Công suất: 50 MW
- ✓ Năm thực hiện: 2022 - 2023



### Điện gió Đông Thành 1, 2

- ✓ Chủ đầu tư: Công ty CP BCG Energy
- ✓ Tổng Giá trị thi công: **2.790 tỷ đồng**
- ✓ Tổng công suất: 200 MW
- ✓ Năm thực hiện: 2021 - 2022

# HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CHÍNH



## Các đối tác chiến lược của TCD



TIỀN PHONG LÀ NGƯỜI LÍNH

TỔNG CÔNG TY THÁI SƠN



ZONE  
ARCHITECT ENGINEERING CONSULTANCY



SUNGPOONG CONSTRUCTION



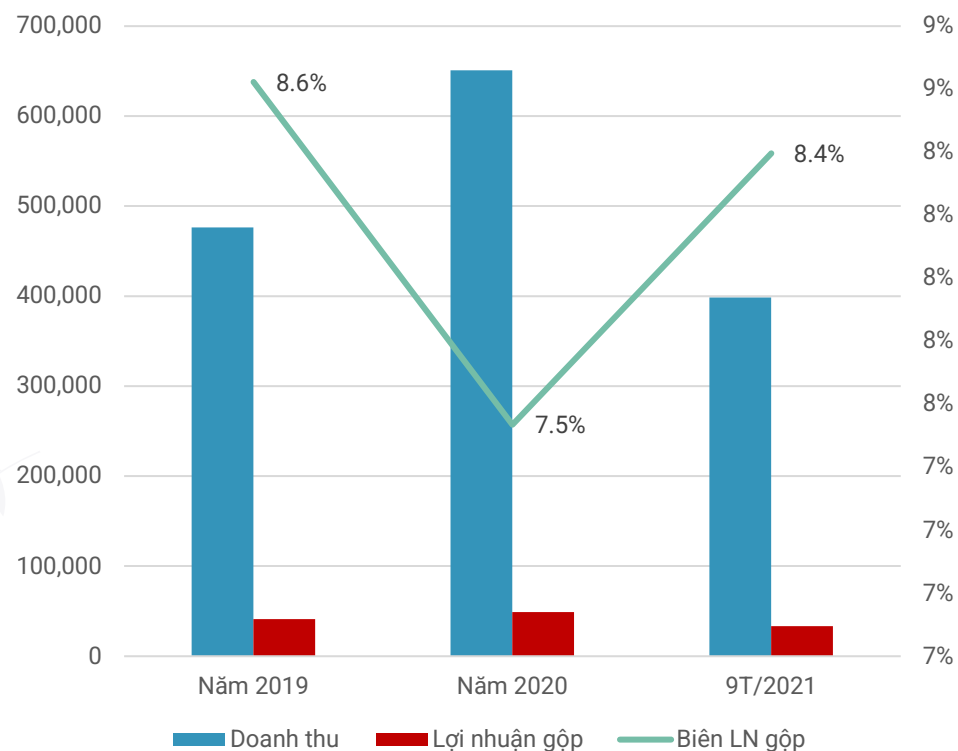
中国电建  
POWERCHINA



RFR FV  
Representation For Reliability

## HOẠT ĐỘNG KHAI THÁC VÀ CUNG CẤP ĐÁ NGUYÊN LIỆU

### KHAI THÁC ĐÁ



Mảng hoạt động khai thác đá nguyên liệu hiện đang được Công ty con của TRACODI – Công ty TNHH liên doanh Khai thác và chế biến vật liệu xây dựng An Giang (ANTRACO) thực hiện.

Mỏ đá mà ANTRACO được phép khai thác nằm tại núi Dài Lớn, xã Châu Lăng, huyện Tri Tôn, tỉnh An Giang. Đây là một trong những **mỏ đá lộ thiên có trữ lượng lớn nhất ĐBSCL** (chỉ mới khai thác có +10m), mỏ đá được cấp phép trữ lượng khai thác giai đoạn 1 là 28 triệu m<sup>3</sup> (đã khai thác khoảng 20 triệu m<sup>3</sup>), **hiện còn khoảng 8 triệu m<sup>3</sup>**, thời hạn khai thác đến năm 2026. **Sản lượng khai thác cho phép hàng năm là 1,5 triệu m<sup>3</sup>.**

Đá Antraco là loại đá có cường độ kháng nén cao với 40 mẫu mã cung cấp ra thị trường. Các sản phẩm đá **đạt tiêu chuẩn để sử dụng trong các công trình trọng điểm**, công trình đòi hỏi nghiêm ngặt về các chỉ tiêu kỹ thuật công trình. Thị trường tiêu thụ chủ yếu của ANTRACO là khu vực ĐBSCL và một số tỉnh lân cận.

# HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CHÍNH



## HOẠT ĐỘNG KHAI THÁC VÀ CUNG CẤP ĐÁ NGUYÊN LIỆU

### Danh sách các mỏ đá tại An Giang

Tên doanh nghiệp khai thác	Địa chỉ mỏ	Diện tích (ha)	Công suất khai thác (m <sup>3</sup> /năm)	Thời hạn khai thác
Công ty TNHH MTV khai thác & chế biến đá An Giang	Núi Cô Tô, Tri Tôn	56	1.500.000	2033
	Đồi Sóc Triết, Tri Tôn	9,5	150.000	2024
Công ty TNHH MTV TM nhà hàng khách sạn Hòa Bình	Núi Cô Tô (khu B), Tri Tôn	23	100.000	2030
Công ty TNHH MTV 622	Núi Cô Tô (khu B), Tri Tôn	13	300.000	2022
Công ty TNHH Liên doanh Antraco	Núi Dài, Tri Tôn	70	1.500.000	2026
Công ty TNHH MTV Xây lắp An Giang	Núi Bà Đội, Tịnh Biên	20	350.000	2021

Vị trí địa lý của mỏ đá ANTRACO tạo điều kiện rất thuận lợi đối với việc vận chuyển sản phẩm tới các dự án trong khu vực, đồng thời là mỏ đá duy nhất tại khu vực ĐBSCL có chất lượng đảm bảo tiêu chuẩn xây dựng các công trình trọng điểm.

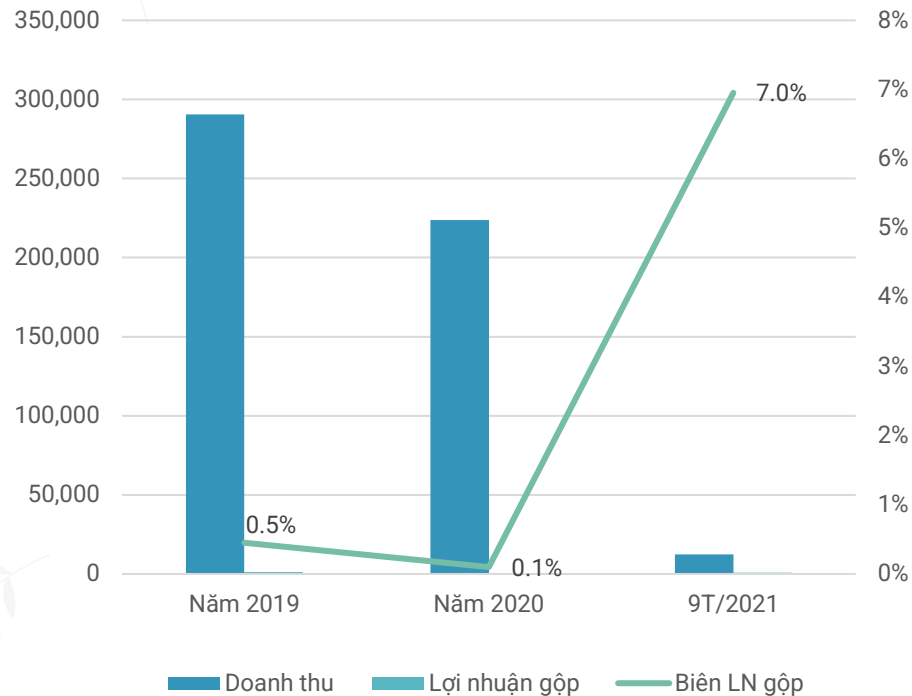
Nhằm đáp ứng nhu cầu ngày càng cao về đá cho các dự án hạ tầng lớn tại khu vực ĐBSCL, Antraco đã lập hồ sơ xin cấp phép trữ lượng giai đoạn 2 dự kiến nâng lên **khoảng 50 triệu m<sup>3</sup>**, đồng thời sẽ xin tăng công suất **khai thác lên 2 triệu m<sup>3</sup>/năm**.

Ngoài mỏ đá hiện có, TRACODI đang tiếp tục tìm kiếm **các cơ hội M&A thêm mỏ đá** nằm trong khu vực có kế hoạch phát triển mạnh về các dự án hạ tầng giao thông giai đoạn 2021 – 2025.

# HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CHÍNH



## KINH DOANH THƯƠNG MẠI



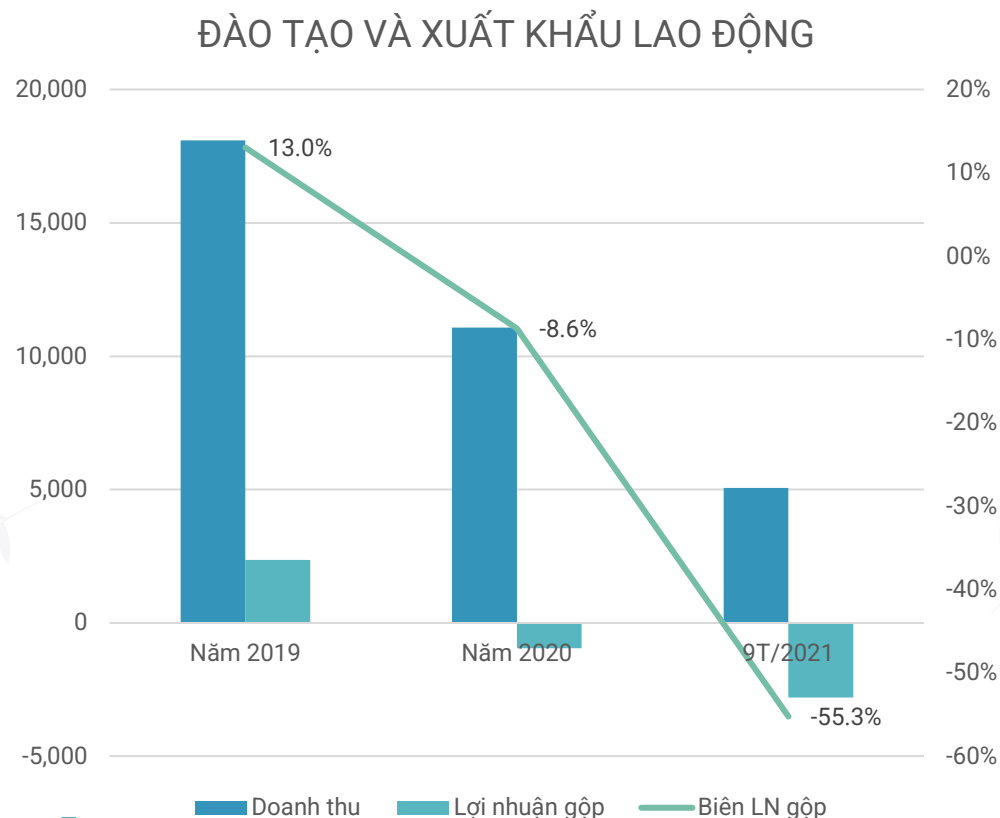
Giai đoạn 2019 – 2020, do ảnh hưởng bởi tình hình dịch bệnh Covid-19 mà các hoạt động xuất khẩu gặp khó khăn khiến doanh thu mảng kinh doanh này không đạt kỳ vọng như kế hoạch đặt ra.

Mảng kinh doanh thương mại được Công ty cổ phần TRACODI Trading and Consulting (công ty con của TRACODI) đảm nhận.

Hoạt động thương mại tập trung vào **các sản phẩm chủ lực có lợi thế trong Tập đoàn: đồ gỗ xuất khẩu, cà phê, tinh bột sắn, cung ứng sản phẩm nội thất và thiết bị cho các dự án bất động sản.**

Với nhiều năm kinh nghiệm về ngoại thương và thương mại xuất nhập khẩu, TRACODI TRADING hiện đang **kinh doanh đa dạng các loại nông sản, thực phẩm** như: xuất khẩu cà phê rang, trà, yến sào ăn liền, tinh bột sắn biến tính, đồ gỗ nội ngoại thất và các sản phẩm y tế sang Mỹ, Châu Âu, Châu Á và UAE, và thiết bị cho các dự án bất động sản. Ngoài ra, trong lĩnh vực thu mua, chế biến, và xuất khẩu cà phê, với thế mạnh sở hữu một trong những cơ sở rang xay lớn của cả nước, Công ty đang phát triển **chuỗi kinh doanh thương hiệu** đối với sản phẩm cà phê mang thương hiệu **cà phê Dr. Nam** chất lượng cao.

## ĐÀO TẠO VÀ XUẤT KHẨU LAO ĐỘNG



CTCP Xuất Khẩu Lao Động TRACODI (Công ty con của TRACODI) là một trong số những **doanh nghiệp đầu tiên tại Việt Nam** được cấp giấy phép **đưa lao động đi làm việc tại nước ngoài**. Hoạt động xuất khẩu lao động được định hướng tập trung vào thị trường lao động chất lượng cao là Nhật Bản.

Với lợi thế có Trung tâm Đào tạo Tracodi và nguồn cung ứng lao động liên kết các địa phương, Kết quả mà TRACODI LABOUR đã đạt được: số lượng lao động xuất cảnh sang Nhật năm 2019: 805 lao động, năm 2020: 485 lao động; năm 2021 (đến 20-09-2021) 163 lao động. Số học viên đã trúng tuyển, đang đào tạo chờ xuất cảnh: 288 lao động.

Năm 2021, do tình hình Dịch bệnh Covid-19 diễn biến rất phức tạp, hoạt động xuất khẩu lao động của Công ty chưa đạt được kế hoạch. Sang năm 2022, với việc dịch bệnh được khống chế, hoạt động này của Công ty sẽ được mở rộng và ổn định trở lại.



## CÔNG NGHỆ NƯỚC SẠCH

CTCP Nước sạch Life Purity (Công ty con của TRACODI) hoạt động trong lĩnh vực công nghệ nước sạch, mục tiêu phát triển và **mở rộng công nghệ xử lý nước thải MET** (Công nghệ Năng lượng Cơ học được cấp bằng sở hữu trí tuệ bởi Bộ KH-CN-MT) để sử dụng cho: **xử lý nước sông ô nhiễm; xử lý nước thải công nghiệp và xử lý nước thải sinh hoạt.**

Tuy nhiên do Công ty được thành lập vào đúng thời điểm dịch bệnh Covid-19 bùng phát nên hiện tại Công ty này chưa có doanh thu.

Việc đầu tư cho lĩnh vực công nghệ xử lý nước là hướng đi **“xanh và bền vững”** của TRACODI trong bối cảnh công nghiệp hóa ngày càng gây ra nhiều hệ lụy tiêu cực tới môi trường sống của con người trong tương lai.

## CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH KHÁC

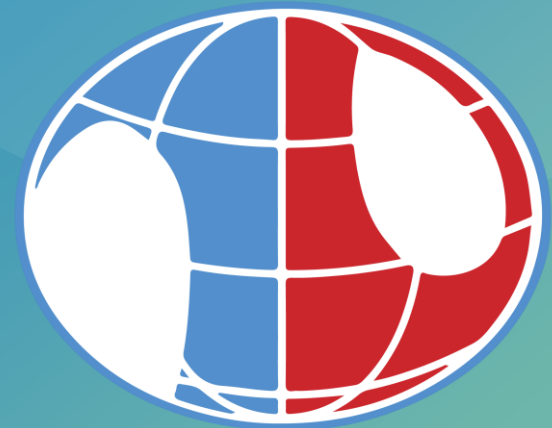
Bên cạnh những mảng hoạt động sản xuất kinh doanh chính, TRACODI còn có những khoản **hợp tác đầu tư với một số đối tác/khách hàng về dự án bất động sản**, qua đó Công ty đã có doanh thu hoạt động tài chính từ năm 2019 đến nay.

Nửa đầu năm 2021, giá trị khoản lãi từ các đơn vị liên doanh, liên kết là **hơn 70 tỷ đồng**. Con số này dự kiến là khoảng 80 tỷ đồng trong năm 2022 và còn tiếp tục **khả quan trong những năm sắp tới.**

# PHẦN 3

## KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TCD 2017 – 9T/ 2021

*Hoạt động kinh doanh của TCD tăng trưởng mạnh giai đoạn 2019 – 2021. Dự kiến với sự bùng nổ của thị trường bất động sản từ 2022, TCD sẽ bước vào nhịp độ tăng trưởng mới*

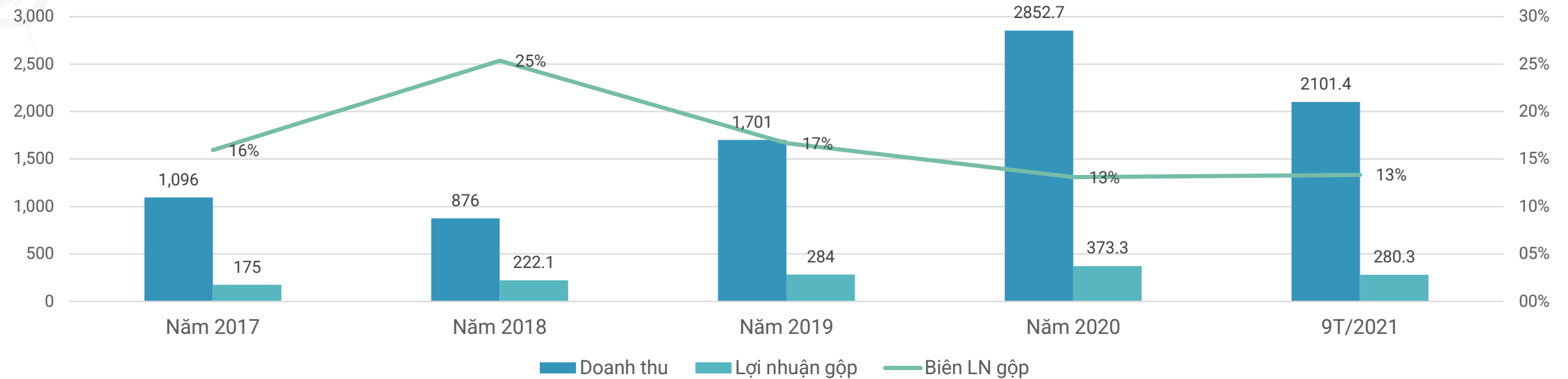


**TRACODI**

# KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH



## Tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận gộp của TCD 2017 – 9T/2021

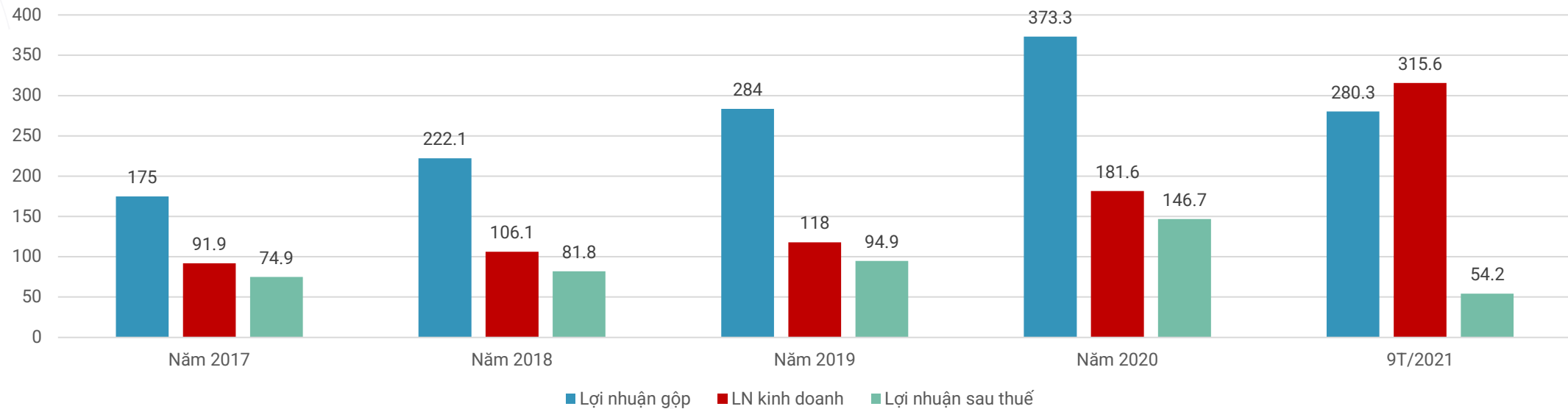


- **Giai đoạn 2018 - 2021 là thời kỳ tăng trưởng mạnh của TCD với tốc độ tăng trưởng CAGR gần 29%/năm**, doanh thu của TCD tăng từ xấp xỉ 990 tỷ đồng giai đoạn 2017- 2018 lên mức 2.200 tỷ đồng giai đoạn 2019-2020 và còn tiếp tục tăng cao trong năm 2021. Kết quả này có được do sự phục hồi mạnh mẽ của thị trường xây dựng dân dụng Việt Nam và TCD ghi nhận một số dự án bất động sản vào kết quả kinh doanh.
- Những tác động tiêu cực của dịch Covid-19 đã ảnh hưởng tiêu cực đến toàn ngành xây dựng. Tuy nhiên với giá trị back-log 7.000 tỷ đồng trong giai đoạn 2022-2023, **thì kết quả kinh doanh của TCD được kỳ vọng sẽ tăng trưởng mạnh mẽ trở lại từ 2022.**

# KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH



## Lợi nhuận qua các năm



- Lợi nhuận qua các năm của TCD có xu hướng tăng cao. Đặc biệt, năm 2020 chứng kiến sự ghi nhận lợi nhuận cao vượt trội từ mảng xây dựng, bất chấp những tác động tiêu cực của dịch bệnh.
- **9 tháng đầu năm 2021, lợi nhuận TCD đạt hơn 250 tỷ đồng, mức LNST đạt 54,2 tỷ đồng, tương ứng EPS 3.029 đồng/cổ phần nhờ tối ưu chi phí gián tiếp và ghi nhận doanh thu tài chính.**

# KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH



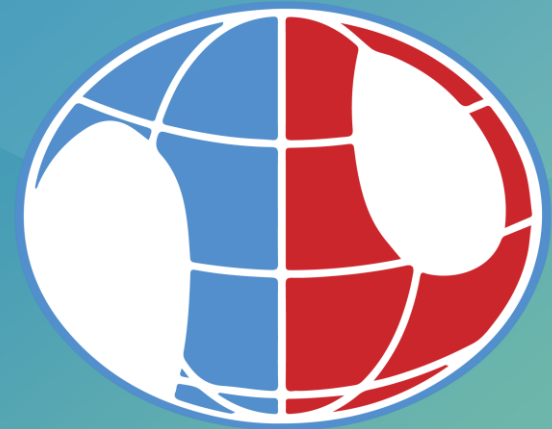
## Lợi nhuận qua các năm

Chỉ tiêu	2017	2018	2019	2020	6T2021
<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>					
Hệ số thanh toán ngắn hạn	1,26	0,76	3,58	6,00	8,15
Hệ số thanh toán nhanh	1,07	0,65	0,45	0,85	0,58
Hệ số thanh toán lãi nợ vay	9,67	7,84	5,57	3,39	5,05
Vay ròng/EBIT	1,54	0,83	1,60	3,94	1,72
<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>					
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	62,41%	71,17%	71,44%	126,16%	120,38%
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	166,05%	246,84%	250,15%	843,32%	378,73%
<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>					
Vòng quay hàng tồn kho	7,70	5,61	6,94	3,37	3,89
Vòng quay tổng tài sản	0,95	0,51	0,88	0,46	0,36
<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>					
Lợi nhuận sau thuế/Tổng TS (ROA)	6,50%	4,81%	4,91%	2,35%	4,81%
Lợi nhuận sau thuế/VCSH (ROE)	17,29%	16,69%	17,19%	22,19%	23,01%
EPS (đồng/ cổ phần)	1.698	1.778	1.905	2.805	3.029

# PHẦN 4

## CHIẾN LƯỢC KINH DOANH 2021 - 2025

*Định hướng chiến lược của TCD trở thành Tổng thầu uy tín cả nước trên lĩnh vực thi công xây dựng dân dụng – công nghiệp – hạ tầng giao thông.*



**TRACODI**

# CHIẾN LƯỢC TÀI CHÍNH



## Tăng quy mô vốn

**TCD đặt kế hoạch sẽ nâng quy mô vốn chủ sở hữu để bảo đảm an toàn tài chính, chủ động phân bổ nguồn vốn vào các dự án** trong cả ba mảng hoạt động, bằng các hình thức: phát hành cổ phiếu, trái phiếu cho các nhà đầu tư trong nước và đối tác chiến lược nước ngoài.

## Đối tác chiến lược

TCD xây dựng kế hoạch tìm kiếm **đối tác chiến lược là các công ty xây lắp lớn trong hoặc ngoài nước quan tâm với các tiêu chí:**

- Nâng cao năng lực quản trị và quản lý dự án, công nghệ thi công;
- Mở ra các cơ hội mới về quan hệ khách hàng FDI để phát triển mảng xây dựng công nghiệp;
- Bổ sung nguồn tài chính dồi dào cho công ty trong dài hạn.

# CHIẾN LƯỢC HOẠT ĐỘNG



## MỤC TIÊU KINH DOANH CHÍNH

Hướng tới mục tiêu trở thành một trong những Công ty quản lý xây dựng và **TỔNG THẦU HÀNG ĐẦU** tại Việt Nam trên các lĩnh vực: **dân dụng, công nghiệp và hạ tầng giao thông, tham gia đầu tư hạ tầng giao thông.**

## KHAI THÁC ĐÁ

Cải tiến, áp dụng máy móc công nghệ hiện đại trong việc khai thác, tối ưu hóa lợi nhuận, giảm thiểu chi phí và bảo vệ môi trường. Tìm kiếm các cơ hội M&A mở đá tại khu vực có dự án hạ tầng giao thông lớn.

## XÂY DỰNG

Top 10 công ty tăng trưởng nhanh với doanh thu bình quân 4.000 tỷ/năm, tổng tài sản 7.000 tỷ trong giai đoạn 2021-2024. Với cơ cấu doanh thu chiếm tỷ lệ **50% trong ngành dân dụng, 40% trong ngành công nghiệp và 10% trong cơ sở hạ tầng.** Tổng thầu trọn gói với các giải pháp xây dựng: thiết kế, xây dựng, tài chính và bán hàng. Tiên phong trong việc sử dụng công nghệ thông minh 3D dựa trên mô hình (BIM) và các giải pháp vật liệu mới.



## CÔNG NGHỆ XỬ LÝ NƯỚC

Trong năm 2022, Life Purity sẽ tiến hành thí điểm mô hình xử lý nước sạch, tiến tới xây dựng và phát triển thành một trong những công ty hàng đầu cung cấp giải pháp xử lý nước bằng ứng dụng Công nghệ Năng lượng Cơ học (MET).

## XUẤT KHẨU LAO ĐỘNG

Tiếp tục nâng cao vị thế trong mảng đưa lao động đi làm việc nước ngoài góp phần tạo công ăn việc làm và mang thu nhập về cho lao động Việt Nam.

## THƯƠNG MẠI

Tập trung vào các sản phẩm sản xuất và nông nghiệp của toàn tập đoàn BCG như cà phê, tinh bột sắn biến tính, đồ gỗ nội ngoại thất nhằm tạo ra giá trị tương hỗ. Khai phá các thị trường mới, cùng với các đối tác thương mại các sản phẩm nông nghiệp.



# CHIẾN LƯỢC HOẠT ĐỘNG



## Xây dựng công nghiệp

Phát triển năng lực tổng thầu thi công các dự án năng lượng mặt trời, năng lượng gió với tính chất xây lắp phức tạp, yêu cầu cao trong kỹ thuật; đồng thời bảo vệ môi trường. Tổng giá trị hợp đồng đã ký hiện nay khoảng 9.000 tỷ đồng



## Xây dựng dân dụng

Nỗ lực trở thành tổng thầu xây lắp hàng đầu Việt Nam, doanh thu mục tiêu đạt 4.000 tỷ đồng/năm. Tổng giá trị xây lắp đã ký hiện nay khoảng hơn 17.000 tỷ đồng.



## Hạ tầng giao thông

Với định hướng tham gia sâu vào đầu tư công, Tracodi đang nghiên cứu, tham gia tài trợ quy hoạch cho nhiều dự án đường giao thông ở Long An, Sóc Trăng, Cần Thơ. Trong đó có dự án xây dựng tuyến đường giao thông lớn từ TP HCM về Tiền Giang, qua Long An hay dự án “Trục kết nối trung tâm TP. Sóc Trăng đến cảng Trần Đề”, có chiều dài 20 km, với thiết kế 8 làn xe và tổng mức đầu tư dự kiến khoảng 2.000 tỷ đồng.

# CHIẾN LƯỢC HOẠT ĐỘNG



## Các dự án đang triển khai trong Quý IV/2021

TT	Tên dự án	Tỉnh, thành phố	Quy mô	Tổng giá trị thi công (tỷ đồng)
1	Radisson Blu Hội An	Hội An, Quảng Nam	10,3ha	2.258
2	Hội An D'or	Cồn Bắp, Quảng Nam	24,4 ha	477,5
3	King Crown Infinity	Thủ Đức, TP. HCM	1,25 ha	3.113
4	Nhà máy năng lượng gió Khai Long 1,2,3	Cà Mau	300 MWp	5.152
<b>Tổng</b>				<b>11.000,5</b>

# KẾ HOẠCH KINH DOANH 2021- 2025

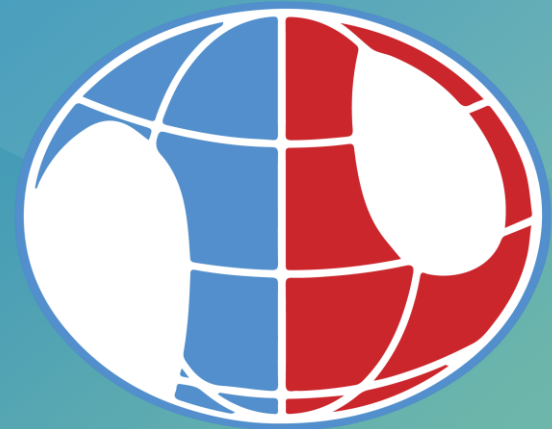


	2021F	2022F	2023F	2024F
Doanh thu thuần	3.203.484	4.467.118	5.807.254	6.678.342
Lợi nhuận gộp	444.386	625.396	754.943	868.184
Lợi nhuận trước thuế	342.580	459.666	554.883	638.115
Lợi nhuận sau thuế	280.164	358.539	432.808	497.730
Vốn chủ sở hữu	2.437.970	2.871.794	3.078.320	3.288.486
ROA	3,78%	4,40%	4,83%	5,05%
ROE	11,49%	12,48%	14,06%	15,14%

# PHẦN 5

## TIỀM NĂNG ĐẦU TƯ CỔ PHIẾU TCD

*Cổ phiếu TCD với nhiều tiềm năng phát triển, số cổ phần cô đặc với mức định giá còn thấp so với các doanh nghiệp cùng ngành nghề*



**TRACODI**

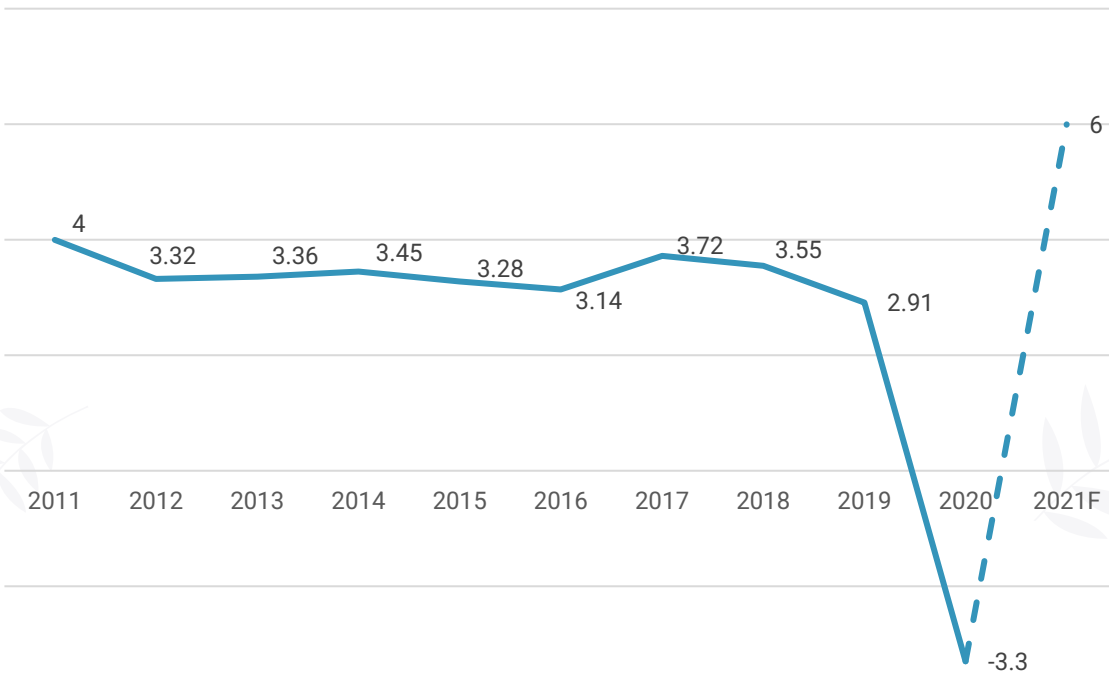
# TỔNG QUAN VỀ KINH TẾ VĨ MÔ



## Kinh tế thế giới - triển vọng được cải thiện

Tăng trưởng GDP toàn cầu

Unit: %



Nguồn: IMF

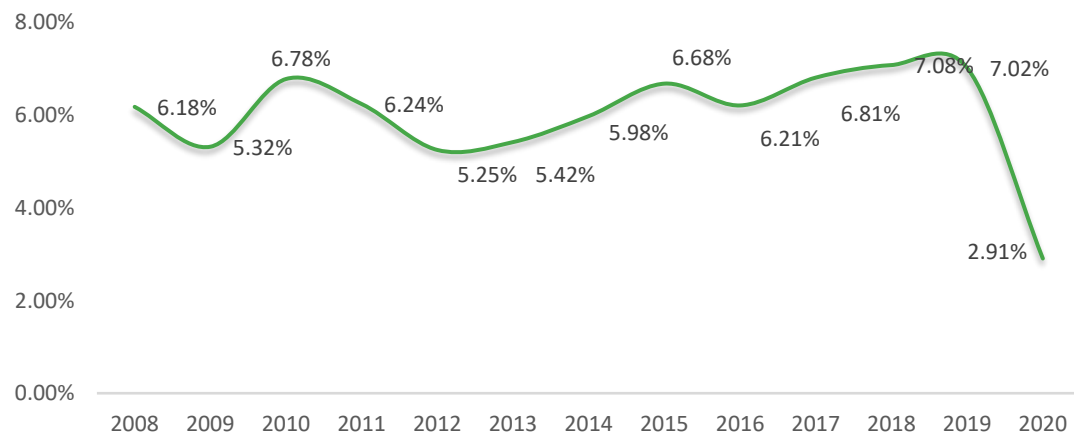
- ✓ Tăng trưởng kinh tế toàn cầu năm 2020 ở mức **-3,3%**, mức thấp nhất trong một thập kỷ qua do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid 19.
- ✓ Đại dịch COVID-19 sẽ tiếp tục ảnh hưởng sâu sắc đến sự phục hồi và tăng trưởng của kinh tế thế giới. Theo đánh giá của Quỹ Tiền tệ quốc tế (IMF) tại Báo cáo Triển vọng kinh tế toàn cầu (WEO) công bố tháng 4/2021, dự báo tăng trưởng toàn cầu sẽ ở **mức 6% năm 2021 và 4,4% năm 2022.**
- ✓ Các nền kinh tế phát triển được hưởng lợi từ việc triển khai tiêm vaccine rộng rãi. Các nền kinh tế thị trường mới nổi và các quốc gia thu nhập thấp đang phát triển đã bị tác động mạnh hơn và dự báo còn bị thiệt hại nặng nề hơn trong trung hạn.
- ✓ **Sự phục hồi giữa các lĩnh vực cũng có sự khác biệt**, sản xuất công nghiệp, các sản phẩm tiêu dùng lâu bền và giao dịch hàng hóa trong thương mại hàng quốc tế cũng đã phục hồi trở lại mức trước đại dịch, trong khi các ngành dịch vụ như khách sạn, lưu trú, du lịch, giải trí, nghệ thuật, thể thao ... hoạt động cầm chừng.
- ✓ Sự phát triển trong tương lai sẽ **phụ thuộc nhiều vào diễn biến của cuộc khủng hoảng COVID-19**, bao gồm: việc phát sinh các biến chủng mới có thể được kiểm soát hay đại dịch vẫn sẽ tiếp tục kéo dài; hiệu quả của các chính sách để hạn chế các thiệt hại kinh tế dai dẳng; sự phát triển của tình hình tài chính và giá cả hàng hóa; và năng lực điều chỉnh của nền kinh tế.

# TỔNG QUAN VỀ KINH TẾ VĨ MÔ

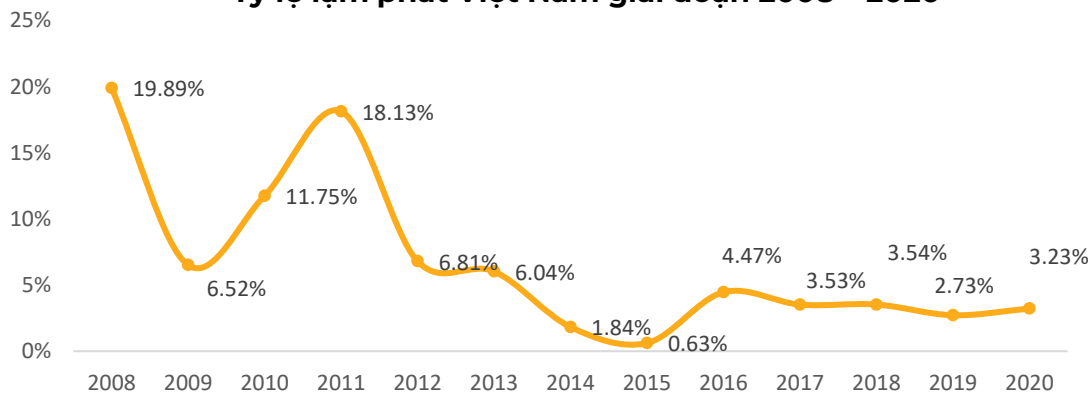


## Kinh tế Việt Nam - nỗ lực kiểm soát dịch bệnh

Tăng trưởng GDP Việt Nam 2008 - 2020



Tỷ lệ lạm phát Việt Nam giai đoạn 2008 - 2020



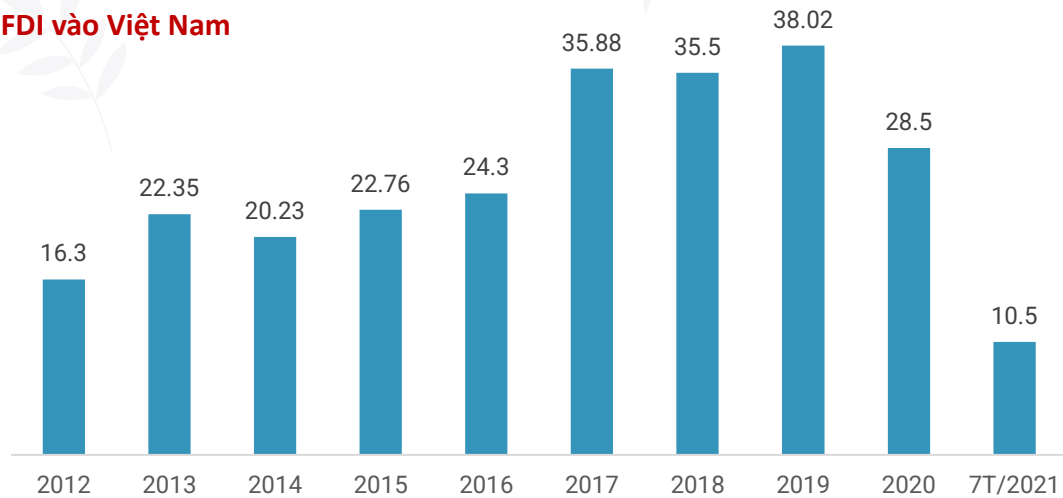
Nguồn: Tổng cục Thống kê

- ✓ **Kinh tế vĩ mô Việt Nam:** năm 2020 tốc độ tăng trưởng kinh tế Việt Nam thấp nhất từ năm 2008, đạt 2,91%. Tuy nhiên, so với các quốc gia trên thế giới, kinh tế Việt Nam vẫn duy trì tăng trưởng và đưa Việt Nam trở thành **quốc gia có nền kinh tế lớn thứ 4 trong khu vực Đông Nam Á** (sau Indonesia, Thái Lan, Philipine). Từ năm 2014, chỉ số CPI đã được kiểm soát thành công, **duy trì mức dưới 4%/năm**.
- ✓ **Dự báo kinh tế vĩ mô Việt Nam 2021:** IMF dự báo tăng trưởng kinh tế của Việt Nam có thể sẽ **đạt mức 6,5% năm 2021**, cao hơn mức tăng trưởng 6% của toàn thế giới và đạt mức 7,2% vào năm 2022. Tăng trưởng GDP 6 tháng đầu năm 2021 của Việt Nam đạt 5,64%, tuy nhiên mục tiêu tăng trưởng kinh tế của năm 2021 trở nên vô cùng thách thức **thức khi đợt dịch Covid-19 thứ tư vẫn đang diễn biến phức tạp**, tác động tiêu cực đến các ngành, lĩnh vực, địa bàn quan trọng, nguyên nhân tới từ việc triển khai tiêm chủng chưa như kỳ vọng và áp dụng các biện pháp giãn cách kéo dài ở các khu vực tăng trưởng lớn nhất nước.
- ✓ Nhiều chuyên gia nhận định, **nền kinh tế có nhiều tín hiệu lạc quan để có thể quay trở lại quỹ đạo tăng trưởng tốt nếu kiểm soát được dịch bệnh**. Động lực tăng trưởng kinh tế phụ thuộc nhiều vào tốc độ triển khai các giải pháp hỗ trợ cho người dân, doanh nghiệp, mở rộng hoạt động thương mại, tận dụng cơ hội từ FTA, chuyển đổi số, đẩy mạnh giải ngân vốn đầu tư công... Việt Nam đang trên con đường tiến tới mục tiêu trở thành trung tâm chuỗi cung ứng mang tầm khu vực.

# TỔNG QUAN VỀ KINH TẾ VĨ MÔ

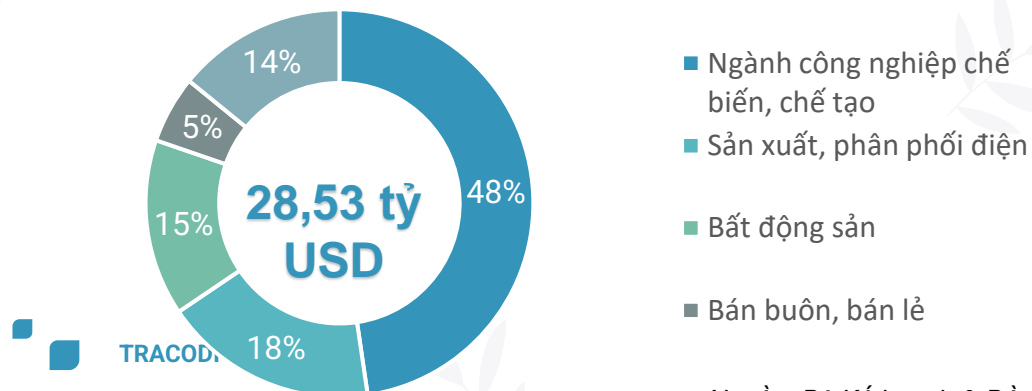


## FDI vào Việt Nam



Nguồn: Tổng cục Thống kê

## Vốn FDI đăng ký mới, điều chỉnh và mua cổ phần theo ngành nghề, FY2020



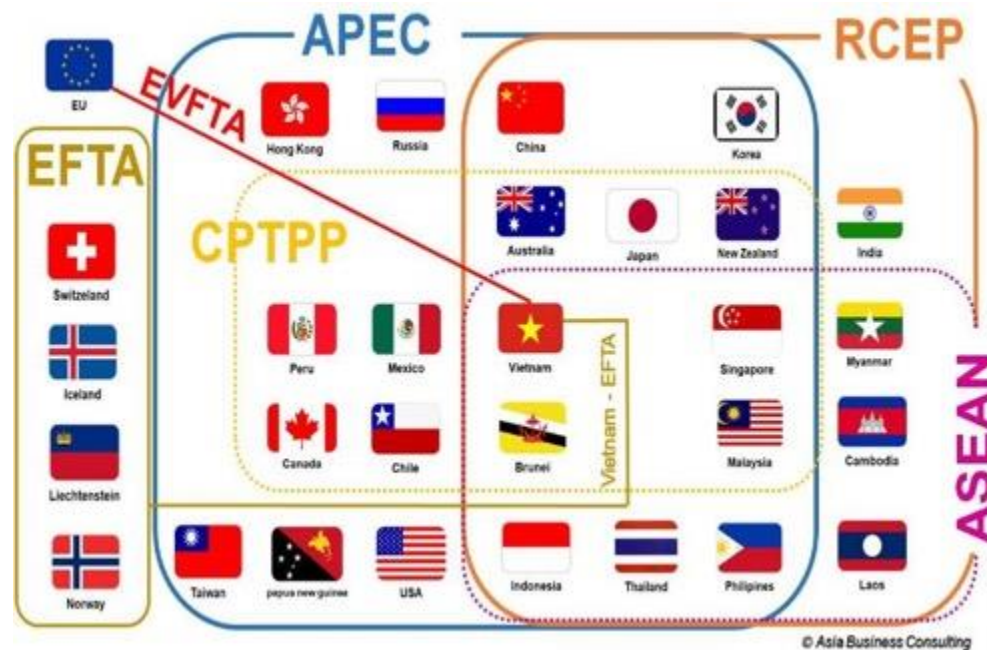
Nguồn: Bộ Kế hoạch & Đầu tư

- ✓ Việt Nam liên tục ghi nhận mức cao trong việc thu hút dòng vốn FDI, nhờ: (i) Tiếp tục cải thiện khung pháp lý, (ii) Cam kết kế hoạch đầu tư bằng phát triển cơ sở hạ tầng tổng thể nhằm nâng cao hệ thống vận chuyển và phân phối của cả nước; (iii) Chiến lược tích cực tham gia các hiệp định thương mại tự do, đặc biệt là CPTPP và EVFTA; (iv) Chi phí lao động thấp so với các nước trong khu vực.
- ✓ Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện tháng 7/2021 giảm 14,3% so với tháng cùng kỳ năm trước do một số nhà máy phải ngưng hoặc giảm công suất trong tình hình dịch Covid-19 diễn biến phức tạp. Tuy nhiên, tính chung 7 tháng năm 2021 vốn thực hiện ước **đạt 10,5 tỷ USD, tăng 3,8% so với cùng kỳ năm 2020.**
- ✓ Bên cạnh ngành Công nghiệp chế biến, chế tạo, ngành **Sản xuất phân phối điện và Bất động sản đang thu hút đáng kể vốn đầu tư FDI năm 2020, chiếm gần 1/3 tổng vốn FDI** đăng ký mới, điều chỉnh và góp vốn mua cổ phần.
- ✓ Tỷ giá hối đoái của Việt Nam đã được giữ ổn định trong những năm gần đây bởi chính sách tiền tệ linh hoạt của Ngân hàng Nhà nước. Việt Nam đang duy trì dự trữ ngoại hối lớn, khoảng 80 tỷ USD, hỗ trợ mạnh mẽ cho chính sách tiền tệ của Việt Nam trong việc ổn định tỷ giá hối đoái. **Đồng Việt Nam đang giữ tỷ lệ trượt giá 2% - 3% mỗi năm.**

# TỔNG QUAN VỀ KINH TẾ VĨ MÔ



**Việt Nam tham gia chủ động và tích cực vào quá trình hội nhập kinh tế quốc tế, mở cửa thị trường: thúc đẩy thương mại và thu hút vốn đầu tư**



- ✓ **Việt Nam ủng hộ mạnh mẽ thương mại tự do**, thông qua 16 hiệp định thương mại tự do song phương và đa phương đã được ký kết giữa Việt Nam và các đối tác, trong đó, EVFTA là hiệp định mới nhất được ký kết với Liên minh châu Âu vào cuối tháng 6 năm 2019.
- ✓ Những năm gần đây, **Việt Nam đang duy trì vị thế thịnh vượng thương mại**. Hoạt động của các nhà máy lớn nhất thế giới của Samsung tại Việt Nam và sự tham gia vững chắc của khu vực doanh nghiệp FDI đã hỗ trợ mạnh mẽ cho Việt Nam để chinh phục những cột mốc mới trong lịch sử tổng giá trị xuất nhập khẩu.
- ✓ Bên cạnh việc thúc đẩy các hoạt động thương mại, các Hiệp định thương mại tự do cũng kích hoạt dòng vốn nước ngoài đầu tư vào Việt Nam để nhận được lợi ích thuế quan dựa trên nguyên tắc xuất xứ. Đặc biệt, trong bối cảnh chiến tranh thương mại Mỹ-Trung đang leo thang, **Việt Nam dự kiến sẽ nằm trong số các quốc gia hưởng lợi từ sự dịch chuyển của các nhà máy từ Trung Quốc**.

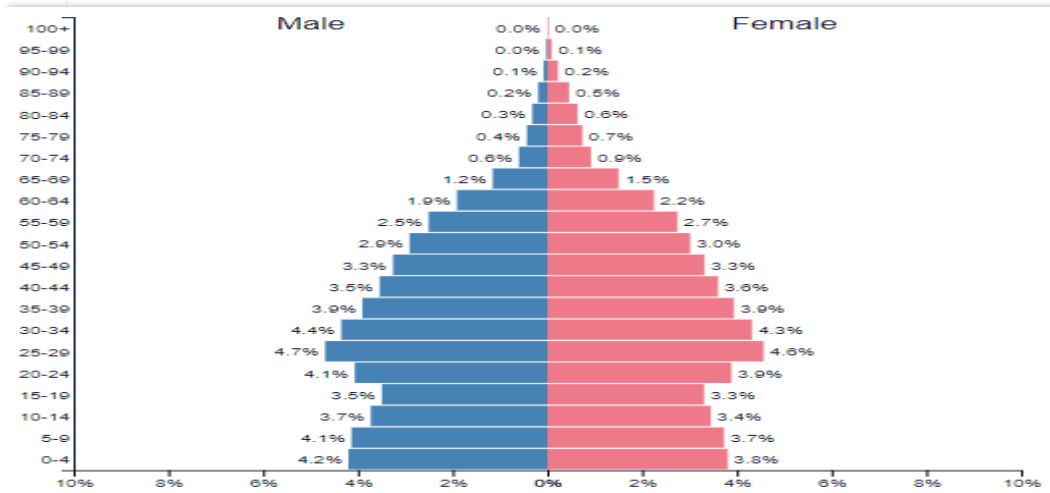


# TỔNG QUAN VỀ KINH TẾ VĨ MÔ



## Kinh tế Việt Nam có lợi thế lớn từ các yếu tố nhân khẩu học

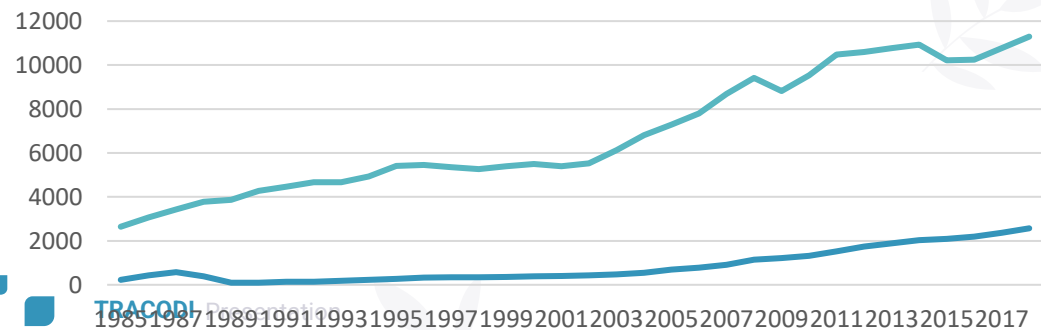
Biểu đồ dân số Việt Nam



Nguồn: GSO

## Thu nhập bình quân đầu người

Đơn vị: USD



Nguồn: World Bank

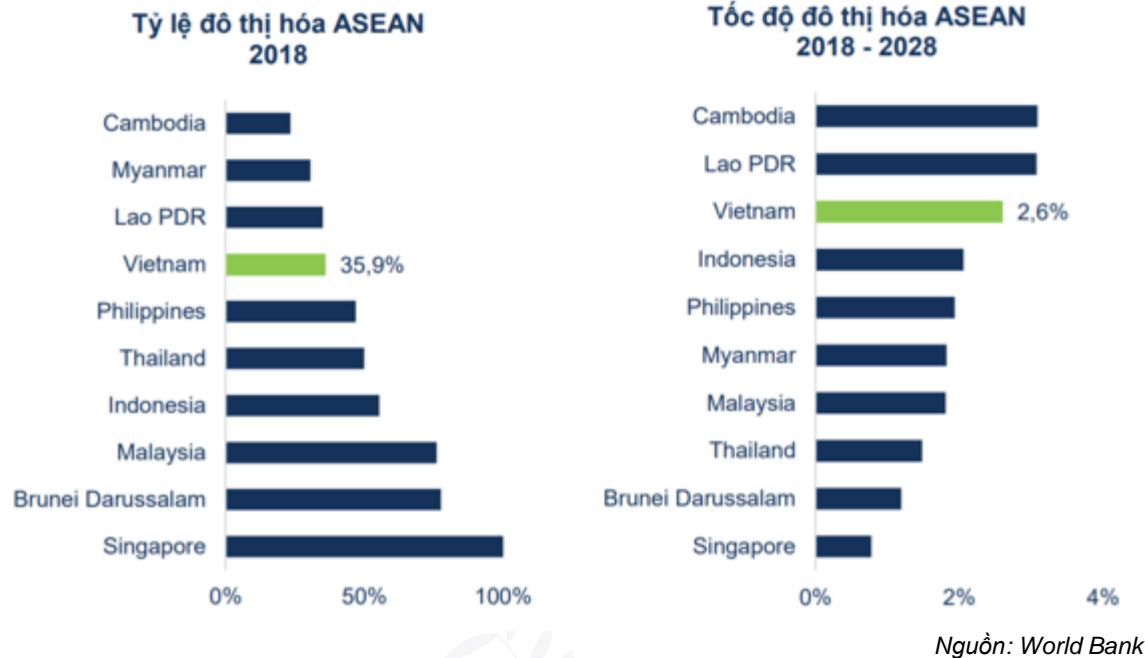
- ✓ Việt Nam có dân số đứng thứ 15 trên toàn thế giới và thứ 3 ở Đông Nam Á, với hơn 96 triệu người năm 2019 **và dự kiến sẽ tăng lên 100 triệu vào năm 2022**. Tỷ lệ tăng dân số Việt Nam đang duy trì khoảng 1,14%/năm và đang nằm trong thời kỳ dân số vàng với độ tuổi trung bình là khoảng 30,9 tuổi.
- ✓ Tầng lớp trung lưu Việt Nam đã được tăng lên nhanh chóng với 1,5 triệu người mới gia nhập mỗi năm. **Dự kiến sẽ chiếm 33% dân số Việt Nam** vào năm 2020, tầng lớp trung lưu sẽ là người đóng góp chính cho sự phát triển của đất nước.
- ✓ Nhu cầu sở hữu nhà ở của người trẻ ngày càng tăng. Trong 10 năm gần đây, **tỷ lệ người trẻ dưới 35 tuổi trong số lượng khách hàng mua nhà ngày càng tăng, hiện tại đạt mức 23%**.
- ✓ **GDP bình quân đầu người của Việt Nam** tăng hơn 29 lần trong khi GDP tăng 41 lần trong giai đoạn 30 năm từ 1989 - 2019. Năm 2019, GDP bình quân đầu người của Việt Nam đạt gần 2.786 USD/người. Tốc độ tăng trưởng trung bình của GDP bình quân đầu người 2021 - 2025 khoảng 6,5-7%; GDP bình quân đầu người **đến năm 2025 đạt khoảng 4.700-5.000 USD**.

# TỔNG QUAN VỀ KINH TẾ VĨ MÔ

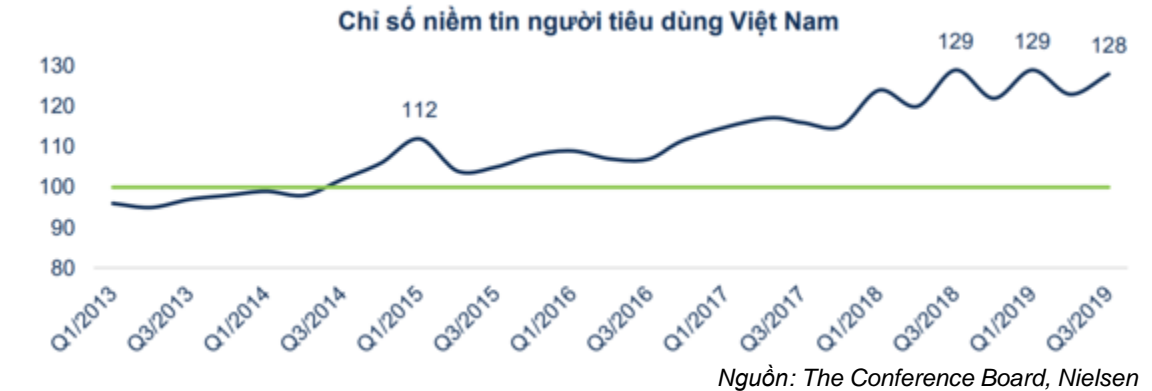


**Dự báo trong dài hạn, Việt Nam vẫn là quốc gia có tiềm năng tăng trưởng lớn, tạo động lực phát triển cho các ngành, đặc biệt là bất động sản, xây dựng và công nghiệp**

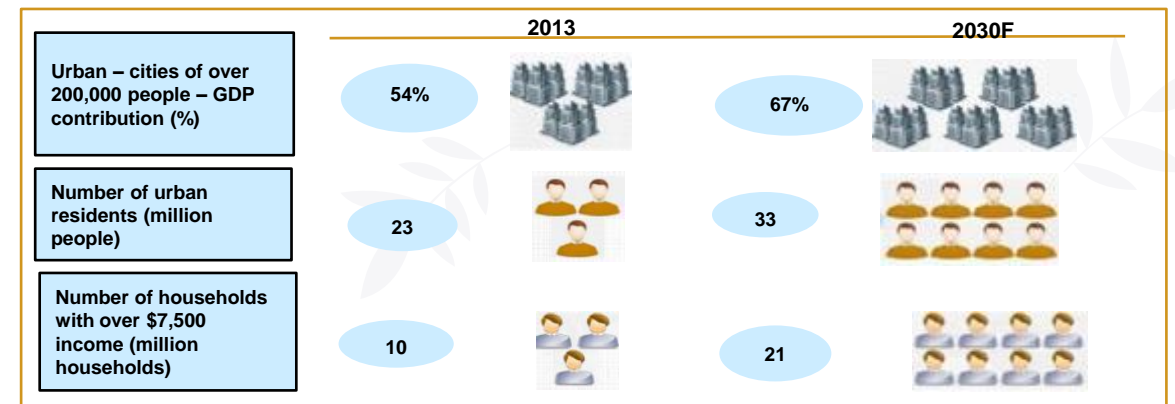
Dự địa đô thị hóa ở Việt Nam còn rất lớn. Đến năm 2039, dự kiến trên 50% dân số Việt Nam sống tại các đô thị, con số tăng lên 57,3% vào năm 2050.



Do dịch bệnh Covid 19, chỉ số niềm tin người tiêu dùng (CCI) tại Việt Nam có một sự suy giảm đáng kể từ 128 đến 117 điểm so với quý trước, Việt Nam vẫn nằm trong những quốc gia lạc quan nhất toàn cầu và vượt qua Philippines và Indonesia để trở thành quốc gia có số người tiêu dùng lạc quan nhiều thứ 2 thế giới, chỉ sau Ấn Độ.



Cùng với tốc độ đô thị hóa, dự báo tầng lớp trung lưu gia tăng nhanh chóng: đến 2030 dự kiến có 21 triệu hộ gia đình thu nhập >7.500 USD



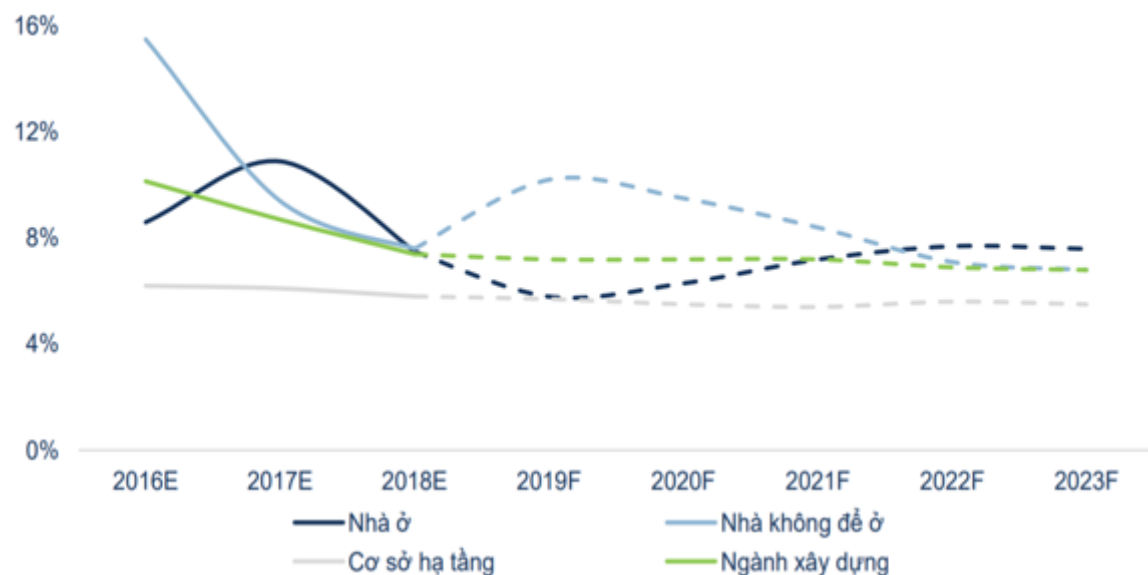
# TIỀM NĂNG TĂNG TRƯỞNG NGÀNH



## Động lực tăng trưởng ngành đến từ nhóm nhà không để ở và nhóm nhà ở

BMI dự báo trong giai đoạn 10 năm tới, tốc độ tăng trưởng xây dựng với nhóm nhà không để ở đạt 7,6%/năm, nhà để ở đạt 7,1%/năm và cơ sở hạ tầng đạt 5,7%/năm

Tăng trưởng giá trị xây dựng theo sản phẩm



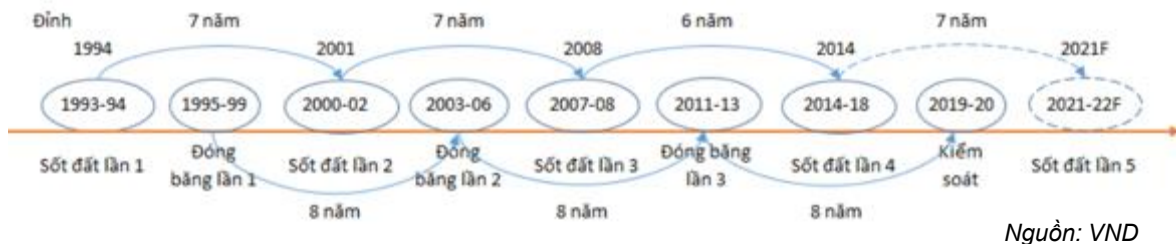
- ✓ **Phần lớn nhu cầu nhà ở tại Việt Nam sẽ tập trung tại các đô thị.** World Bank dự báo sẽ có khoảng 1 triệu cư dân dịch chuyển tới các khu đô thị tại Việt Nam mỗi năm, dẫn đến nhu cầu cần thêm khoảng 374.000 căn hộ/năm. Savills dự báo Hà Nội và Tp.Hồ Chí Minh lần lượt cần 130.000 và 134.000 căn hộ mới mỗi năm, tập trung vào phân khúc bình dân, trung cấp.
- ✓ **Động lực thúc đẩy tăng trưởng ngành xây dựng nhà không để ở đến từ sự phát triển của ngành du lịch và công nghiệp,** hai nhóm ngành được Chính Phủ tập trung phát triển. Trong đó, cuộc chiến thương mại Mỹ-Trung đã thúc đẩy bất động sản khu công nghiệp tăng trưởng tốt trong ngắn hạn, giai đoạn 2017 – 2019.
- ✓ **Nhu cầu đầu tư cơ sở hạ tầng để đáp ứng tốc độ đô thị hóa và tăng trưởng kinh tế là cấp thiết tại Việt Nam.** Hằng năm, Việt Nam chi khoảng 5 – 6% GDP cho cơ sở hạ tầng, gần gấp đôi so với trung bình thế giới nhưng vẫn chỉ đáp ứng 60% nhu cầu đầu tư.

# TIỀM NĂNG TĂNG TRƯỞNG NGÀNH



## Ngành bất động sản Việt Nam, sẵn sàng cho một chu kỳ mới từ năm 2021

Chu kỳ bất động sản từ năm 1994 - 2020

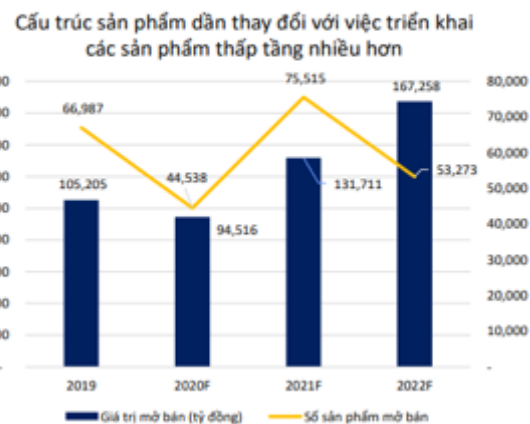
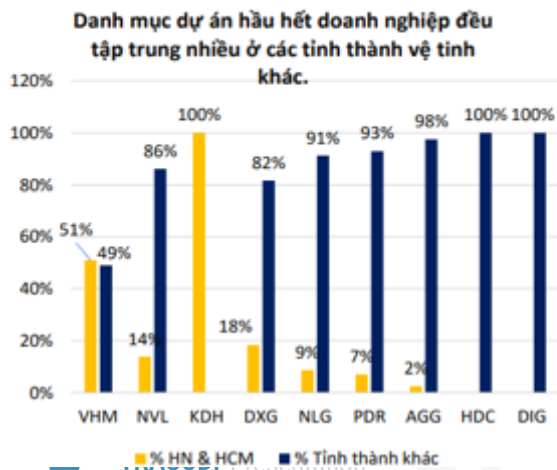


Xu hướng dịch chuyển quỹ đất và “mô hình dự án mới” của thị trường bất động sản

Sản phẩm cao tầng



Sản phẩm thấp tầng



- ✓ Nếu kiểm soát tốt dịch bệnh, **kinh tế phục hồi diện rộng giúp thúc đẩy ngành BĐS trong năm 2021**, điều này có ảnh hưởng trực tiếp tới thị trường BĐS và trở thành động lực thúc đẩy tăng trưởng chính từ năm nay trở đi. **Lãi suất cho vay sẽ tiếp tục thấp trong 2021** nhằm kích cầu tiêu dùng nói chung và lãi suất cho vay mua nhà sẽ ảnh hưởng tích cực đến mảng BĐS nói riêng.
- ✓ **Nguồn cung mới sẽ tăng vọt sau khi các nút thắt pháp lý được nới lỏng** với kỳ vọng việc sửa đổi Luật Xây dựng năm 2020 và Luật Đầu tư năm 2020 có hiệu lực từ ngày 1/1/2021 sẽ giải quyết được các nút thắt trong việc phê duyệt các dự án khu dân cư và rút ngắn thời gian cấp phép xây dựng từ năm 2021.
- ✓ **Giá bán có xu hướng tiếp tục tăng trong 2021**, nhờ nhu cầu nhà ở tăng do 1) thúc đẩy phát triển các cơ sở hạ tầng có tác động trực tiếp đến thị trường BĐS và 2) lãi suất vay mua nhà giảm giúp hỗ trợ quyết định mua nhà.
- ✓ Ngoài bất động sản nhà ở và văn phòng tại 2 đô thị lớn là Hà Nội và Tp. Hồ Chí Minh, **xu hướng thị trường bất động sản dần mở ra các hình thức đa dạng như:** bất động sản nhà ở tại các đô thị vệ tinh, đô thị mới tại các tỉnh thành khắp cả nước, bất động sản khu công nghiệp và bất động sản nghỉ dưỡng.

# ĐỊNH GIÁ CỔ PHIẾU



**Giá cổ phiếu bình quân theo 2 phương pháp DCF và P/E là: 33.000 đồng/cổ phiếu.**

**Định giá cổ phiếu theo phương pháp định giá DCF (theo kế hoạch kinh doanh 2021 – 2024 của TCD):** Giá trị cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp và vận tải theo phương pháp DCF là **30.725 đồng/cổ phiếu\***.

**Định giá cổ phiếu theo phương pháp so sánh PE forward:** Theo phương pháp so sánh, với hệ số PE trung bình 12.65, giá trị cổ phiếu TCD là **38.400 đồng/cổ phiếu\***.

*\* Theo báo cáo phân tích cổ phiếu của SHS*

**Giá trị cổ phiếu đóng cửa tại phiên ngày 24/11/2021 là 33.600 đồng/cổ phiếu**

# THÔNG TIN LIÊN HỆ



## TỔ CHỨC CHÀO BÁN: CTCP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP VÀ VẬN TẢI

Trụ sở chính: 89 Cách Mạng Tháng Tám, phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: 0283. 330314

Fax: 0283.330.317

Email: [ir@tracodi.com.vn](mailto:ir@tracodi.com.vn)

Website: [www.tracodi.com.vn](http://www.tracodi.com.vn)



# Trân trọng cảm ơn

