

CÔNG TY CỔ PHẦN BCG LAND



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH
DOANH NĂM 2023 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT
ĐỘNG KINH DOANH GIAI ĐOẠN
NĂM 2024-2028**

TP. Hồ Chí Minh, tháng 04 năm 2024



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2023 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIAI ĐOẠN NĂM 2024-2028

Kính gửi: Quý Cổ đông Công ty cổ phần BCG Land

PHẦN I

I- TÌNH HÌNH KINH TẾ VĨ MÔ, TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2023 VÀ DỰ BÁO NĂM 2024

1. Tình hình kinh tế vĩ mô năm 2023

Năm 2023, kinh tế thế giới tiếp tục đối mặt với nhiều khó khăn, thách thức, các nền kinh tế trên thế giới đều có mức tăng trưởng thấp hơn mục tiêu đề ra do tổng cầu suy giảm; lạm phát đã có giảm nhưng vẫn ở mức cao; chính sách tiền tệ thắt chặt, nợ công thế giới đã tăng lên mức kỷ lục, bất ổn chính trị, thiên tai, biến đổi khí hậu. Tại thời điểm cuối năm 2023, các tổ chức quốc tế đã điều chỉnh dự báo tăng trưởng kinh tế toàn cầu so với dự báo ban đầu và thấp hơn tốc độ tăng trưởng năm 2022.

Kinh tế Việt Nam năm 2023 vẫn còn nhiều khó khăn, Chính phủ đã quyết liệt, sát sao chỉ đạo các Bộ, ngành, địa phương đã triển khai nhiều giải pháp nhằm tháo gỡ khó khăn, thúc đẩy tăng trưởng, giữ vững ổn định kinh tế vĩ mô, nhờ đó kinh tế nước ta vẫn đạt được kết quả khả quan và có xu hướng phục hồi mới mức tăng trưởng quý sau cao hơn quý trước.

Những điểm nhấn kinh tế vĩ mô nổi bật trong năm 2023:

- Trong báo cáo Triển vọng phát triển châu Á tháng 9/2023, Ngân hàng Phát triển châu Á (ADB) nhận định, tăng trưởng của khu vực Đông Nam Á năm 2023 đạt 4,6%;
- FED tiếp tục giữ nguyên lãi suất nhưng khó cắt giảm trước quý 2/2024
- Các yếu tố làm giảm CPI trong năm 2023 là chỉ số giá nhóm xăng dầu trong nước năm 2023 giảm 11,02% so với năm 2022;
- Giảm mặt bằng lãi suất cho vay, ổn định thị trường ngoại hối;
- Thu hút vốn đầu tư nước ngoài đạt gần 36,6 tỷ USD, tăng 32,1% trong bối cảnh thương mại, đầu tư toàn cầu bị thu hẹp;

- Vốn FDI thực hiện đạt gần **23,2** tỷ USD (*tăng 3,5%*), **cao nhất từ trước đến nay**, cho thấy Việt Nam vẫn là điểm đến hấp dẫn của các nhà đầu tư nước ngoài;
- Tổng kim ngạch xuất, nhập khẩu hàng hóa ước đạt 683 tỷ USD, giảm 6,6% so với năm 2022. Tuy nhiên, cán cân thương mại tiếp tục ghi nhận xuất siêu năm thứ 8 liên tiếp với mức thặng dư kỷ lục ước đạt 28 tỷ USD, gấp 2,3 lần năm 2022.

2. Tổng quan thị trường bất động sản năm 2023

- BĐS là ngành quan trọng trong hệ sinh thái kinh tế và có liên quan trực tiếp đến nhiều ngành nghề khác. Tuy nhiên, từ năm 2022 thị trường BĐS gặp nhiều khó khăn do bối cảnh chung của nền kinh tế thế giới.
- Năm 2023 thị trường BĐS tiếp tục suy giảm mạnh về sức mua và thanh khoản, tuy nhiên thị trường BĐS đã chạm đáy và đã đi qua thời kỳ khó khăn nhất. Trong quý 3/2023 thanh khoản thị trường thứ cấp đã có dấu hiệu tăng nhẹ trở lại, người mua đã đầu tư cho các dự án có mức chiết khấu cao, đầy đủ pháp lý ... Bên cạnh đó nhu cầu mua nhà đất đã tăng 6%.
- Áp lực trả nợ trái phiếu đến hạn cao kỷ lục.
- Đẩy mạnh đầu tư công và một loạt dự án hạ tầng quy mô được triển khai, đây là động lực tăng trưởng cho nền kinh tế nói chung và thị trường bất động sản nói riêng.
- Năm 2023 là năm ghi dấu ấn trên thị trường bất động sản khi dòng vốn cho lĩnh vực này được khơi thông sau khoảng thời gian bị "siết chặt". Ngay từ đầu năm 2023, Ngân hàng đã quyết liệt thực hiện các giải pháp góp phần tháo gỡ khó khăn, nâng cao khả năng tiếp cận vốn tín dụng cho thị trường bất động sản.
- Chính phủ đã nỗ lực vực dậy thị trường bất động sản với hàng loạt chính sách, quyết định nóng đã được ban hành. Cụ thể, ngày 17/2/2023, Thủ tướng Chính phủ chủ trì hội nghị trực tuyến toàn quốc tháo gỡ khó khăn, thúc đẩy thị trường bất động sản. Từ tháng 3 nhiều chính sách tiếp tục được ban hành Nghị định, Nghị quyết về giải pháp tháo gỡ cho thị trường bất động sản, hướng dẫn Luật Đất đai, bổ sung quy định về cấp quyền sở hữu cho bất động sản du lịch nghỉ dưỡng...

3. Một số dự báo thị trường bất động sản năm 2024

- Theo dự báo đến quý 2-3/2024, thị trường mới bắt đầu hồi phục và đà tăng trưởng sẽ rõ ràng hơn từ năm 2025.
- Sự phục hồi dự kiến bắt đầu với thị trường nhà ở tại các đô thị lớn như khu vực Hà Nội, Tp.Hồ Chí Minh, Bình Dương, Cần Thơ sau đó dần phục hồi ở các đô thị vệ tinh lân cận.
- Triển vọng chủ yếu đến từ FED ngừng tăng lãi suất điều hành sau 10 lần tăng liên tục tạo kỳ vọng tích cực cho thị trường.
- Ngân hàng Nhà nước giảm lãi suất điều hành, Ngân hàng Thương mại giảm lãi suất cho vay, tác động tích cực đến niềm tin thị trường về hồi phục kinh tế.
- Cơ hội về thị trường:
 - + Dân số đô thị tăng thêm 3 triệu (đến 2025) & 10 triệu (đến 2030)

- + Số lượng đô thị tăng thêm 42 - 100 đô thị (vào 2025) & gần 200 đô thị (vào 2030)
- + Bình quân mỗi năm cần thêm 70 triệu m2 nhà ở
- + Năm 2022 & 2023: số lượng rất lớn Doanh nghiệp đã rút khỏi thị trường
- + Cơ hội cho các Doanh Nghiệp còn ở lại & Doanh Nghiệp mới
- Quy hoạch
 - + 30 Khu Kinh tế cửa khẩu
 - + 19 Khu Kinh tế biển
 - + 3-5 Đô thị ngang tầm Quốc tế
 - + Nền Kinh tế tái khởi động, người lao động quay lại các đô thị lớn.
 - + Nhu cầu nhà ở tăng trở lại, đặc biệt là các đô thị Công nghiệp: Hà Nội, Bắc Ninh, Hải Phòng, Đồng Nai, Bình Dương, TP.HCM, BR-VT...
 - + Nhiều đặc khu kinh tế đang được quy hoạch & triển khai xây dựng.
 - + Các đô thị có xu hướng mở rộng, nâng hạng.
 - + Cơ sở hạ tầng liên kết vùng được công bố, hoàn thành.
 - + Xu hướng đón đầu (BDS Nhà ở, Du lịch, Công nghiệp & Logistic): Quảng Ninh, Nghệ An, Quy Nhơn, Khánh Hòa, Lâm Đồng, Bình Phước, BR- VT, Long An

PHẦN II

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2023

1. Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2023

- Năm 2023, khó khăn vẫn còn hiện hữu trên toàn thị trường bất động sản, đặc biệt là việc tiếp cận nguồn vốn vay tín dụng gặp nhiều trở ngại, buộc Công ty phải giãn tiến độ một số dự án, dẫn đến kế hoạch bàn giao cũng bị ảnh hưởng nên doanh thu BCG Land không đạt được như kế hoạch.
- Mặc dù chưa đạt được sự tăng trưởng như kỳ vọng, Ban lãnh đạo đã luôn bám sát vào chủ trương, quyết sách của HĐQT, linh hoạt trong việc triển khai các chiến lược kinh doanh, đồng hành sát sao cùng cán bộ công nhân viên Công ty nhằm giảm thiểu tối đa các rủi ro đến từ biến động vĩ mô, duy trì nguồn lực để đón đầu cơ hội trong tương lai.

2. Về cơ cấu tổ chức: Tiếp tục tinh gọn và hoàn thiện bộ máy hoạt động

- Năm 2023 Ban lãnh đạo đã thực hiện công tác tái cơ cấu tổ chức, thực hiện định biên lại nhân sự, tối ưu hóa chi phí, nâng cao hiệu suất làm việc. Công ty chú trọng phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao, thu hút nhân sự có kinh nghiệm nhằm nâng cao năng lực cạnh tranh cho tổ chức.

- Công tác thi đua khen thưởng được thực hiện theo đúng chủ trương và quy chế chung được ban hành từ Tập đoàn theo hướng đa dạng, khuyến khích tập thể, cá nhân hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ trên mọi lĩnh vực.

3. Về tình hình triển khai các dự án:

- Năm 2023 là một năm còn nhiều khó khăn đối với thị trường Bất động sản nói chung và BCG Land nói riêng. Hàng loạt các Dự án trọng tâm được chú trọng phát triển nhằm bứt phá về tiến độ trong nửa đầu năm 2023 như Dự án Malibu Hội An, Dự án King Crown Infinity, Dự án Hoian d'Or. Tuy nhiên do diễn biến tiêu cực của thị trường khiến tiến độ thi công không đạt được như kỳ vọng, nhưng Ban lãnh đạo đã có những chủ trương, chính sách kịp thời để duy trì hoạt động các Dự án, đảm bảo bàn giao và đưa vào vận hành đúng tiến độ.

Điềm qua tình hình triển khai một số Dự án trọng điềm:

3.1 Dự án Khu nghỉ mát Malibu Hội An

Tính đến cuối năm 2023, toàn bộ khối Condotel (675 căn) đã cơ bản hoàn thành, dự kiến cuối quý 2/2024 sẽ bàn giao đơn vị vận hành Radisson Hotel Group (RHG) đưa vào khai thác 328 key. Đối với khu Villas (96 villa), phần thô đã hoàn thiện và phần hạ tầng kỹ thuật đạt trên 85% khối lượng công việc, dự kiến năm 2024 hoàn thiện các villas đã xây dựng xong phần thô. Thực hiện bàn giao để ghi nhận doanh thu bán hàng cho toàn bộ các căn Condotel và Villas còn lại.

3.2 Dự án King Crown Village Thảo Điền

- Dự án gồm 17 căn biệt thự và 01 tòa nhà phức hợp cao tầng tọa lạc tại phường Thảo Điền – thành phố Thủ Đức. Đã hoàn thiện và bàn giao cho khách hàng toàn bộ 17 căn biệt thự.
- Khối phức hợp cao tầng của Dự án đang hoàn thiện pháp lý (Điều chỉnh QH về nâng cao tầng) và dự kiến khởi công trong quý 4 năm 2024.

3.3 Dự án Hoian d'Or

- Hoian d'Or là dự án đảo du lịch sinh thái được bao bọc bởi dòng sông Thu Bồn với quy mô 24,48 ha, trong lòng phố cổ Hội An. Dự án được phát triển theo mô hình Nghỉ dưỡng - Văn hóa - Sinh thái - Thương mại, bao gồm các sản phẩm như Shophouse, Biệt thự, Khách sạn 5 sao, Boutique Hotel 3 sao, Condotel tạo nên một quần thể khép kín, vui chơi, giải trí, nơi lưu trú kết hợp kinh doanh, dịch vụ, không gian sống xanh, gần gũi với thiên nhiên.
- Đến cuối năm 2023, phân khu Shophouse đã hoàn thiện và đang trong quá trình bàn giao cho khách hàng. Khu Khách sạn 3 sao đang trong giai đoạn xây dựng.

3.4 Dự án King Crown Infinity

- Dự án King Crown Infinity được triển khai xây dựng với quy mô là tổ hợp thương mại - dịch vụ, cung cấp căn hộ cao cấp, tọa lạc tại mặt tiền đường Võ Văn Ngân – thành phố Thủ Đức - Thành phố Hồ Chí Minh. Quy mô gồm 724 căn hộ, 25 shophouse và các tầng thương mại dịch vụ văn phòng.

- Đến cuối năm 2023 đã cơ bản hoàn thành xây dựng phần hầm. Phần thân và khối đế dự kiến sẽ triển khai vào quý 1/2024.

3.5 Dự án Amor Riverside Villas Bình Chánh

Dự án Amor Riverside Villas Bình Chánh bao gồm 33 căn biệt thự giáp sông. Dự án đã xây dựng xong nhà mẫu, và đang triển khai xây dựng hạ tầng kỹ thuật. Dự kiến trong năm 2024 sẽ tiến hành xây dựng các villas và hoàn thiện dự án đưa vào kinh doanh.

3.6 Dự án Casa Marina Mũi Né

- Dự án Casa Marina Mũi Né Phan Thiết là tổ hợp biệt thự biển và căn hộ du lịch với kiến trúc độc đáo và nhiều tiện ích đi kèm. Nơi đây hứa hẹn là điểm đến lý tưởng cho du khách muốn khám phá vẻ đẹp thiên nhiên hoang sơ cùng những danh thắng văn hóa cổ xưa và những món hải sản tuyệt vời của vùng đất Bình Thuận.
- Đến cuối năm 2023, Dự án Casa Marina Mũi Né đã hoàn thiện phần hạ tầng và biệt thự mẫu. Năm 2024 tập trung gia hạn tiến độ thực hiện dự án, tiến hành xây dựng các villas và hoàn thiện pháp lý khối cao tầng.

3.7 Dự án Casa Marina Premium

- Dự án Casa Marina Premium là giai đoạn mở rộng Khu Du lịch Casa Marina Resort tọa lạc tại Quy Nhơn – Bình Định, vùng đất với địa hình đa dạng về cảnh quan địa lý đặc biệt là núi đồi và bờ biển hoang sơ. Tại lễ trao giải thưởng Property Guru Asia Property Awards 2021, Dự án Casa Marina Premium được vinh danh giải Country Winner “Biệt thự nghỉ dưỡng có thiết kế kiến trúc đẹp nhất Châu Á”.
- Trong năm 2023, Dự án đã hoàn thiện biệt thự mẫu và đang trong quá trình hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật.
- Trong năm 2024 sẽ tiến hành xây dựng các villas, hạ tầng kỹ thuật theo các giấy phép xây dựng đã được cấp trong phần diện tích 7,13 ha mà dự án tiếp tục được triển khai.
- Phối hợp với địa phương để đẩy nhanh việc đấu giá phần diện tích 4,87 ha phía Bắc dự án đảm bảo kết nối và đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, cảnh quan dự án.

4. Hoạt động các công ty con

Do đặc thù quy mô và vị trí địa lý các Dự án khác nhau, BCG Land hoạt động dựa trên mô hình công ty mẹ và nhiều công ty con. Với mỗi một Dự án hình thành sẽ có một công ty được thành lập để chuyên biệt quản lý và điều hành Dự án. Tính đến 31/12/2023, BCG Land có 5 (năm) Công ty con, 1 (một) Công ty liên kết trực tiếp và 1 (một) Công ty liên kết gián tiếp, danh sách chi tiết như sau:

STT	Tên Công ty	Vốn điều lệ (Tỷ đồng)	Dự án	Vị trí	Hoạt động chính trong năm 2023
CÔNG TY CON					

STT	Tên Công ty	Vốn điều lệ (Tỷ đồng)	Dự án	Vị trí	Hoạt động chính trong năm 2023
1	Công ty cổ phần Thương mại Vxperia	20	Kinh doanh thương mại	TP. Hồ Chí Minh	Hoàn thành 3 Dự án mô hình thực tế ảo VR cho Dự án King Crown Infinity
2	Công ty cổ phần Sao Sáng Sài Gòn	340	King Crown Village Thảo Điền	TP. Hồ Chí Minh	Thực hiện công tác hoàn thiện pháp lý, thiết kế chuẩn bị thi công giai đoạn 2 Dự án King Crown Village
3	Công ty TNHH Indochina Hội An Beach Villas	564,66	Malibu Hội An	Quảng Nam	Hoàn thiện và bàn giao khu Condotel, xây dựng cơ sở hạ tầng và phân thô khu Villas
4	Công ty cổ phần Du lịch Casa Marina Resort	400	Casa Marina Resort, Casa Marina Premium	Quy Nhơn, Bình Định	Vận hành dịch vụ lưu trú của Casa Marina Resort. Xây dựng phần hạ tầng và nhà mẫu của Dự án Casa Marina Premium
5	Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp	398	Hoian d'Or	Hội An, Quảng Nam	Hoàn thiện và bàn giao khu Shophouse. Xây dựng móng cọc khu Khách sạn 3 sao
CÔNG TY LIÊN KẾT TRỰC TIẾP					
1	Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang	1.700	King Crown Infinity	TP. Hồ Chí Minh	Hoàn thiện phần móng cọc và tầng hầm
CÔNG TY LIÊN KẾT GIÁN TIẾP					

STT	Tên Công ty	Vốn điều lệ (Tỷ đồng)	Dự án	Vị trí	Hoạt động chính trong năm 2023
1	Công ty TNHH Phoenix Mountain	400	Địa điểm du lịch số 2A, tuyến Quy Nhơn, Sông Cầu	Quy Nhơn, Bình Định	Hoàn thiện pháp lý Dự án

5. Kết quả thực hiện các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Kết quả kinh doanh hợp nhất năm 2023 so với năm 2022 và so với kế hoạch đã đặt ra

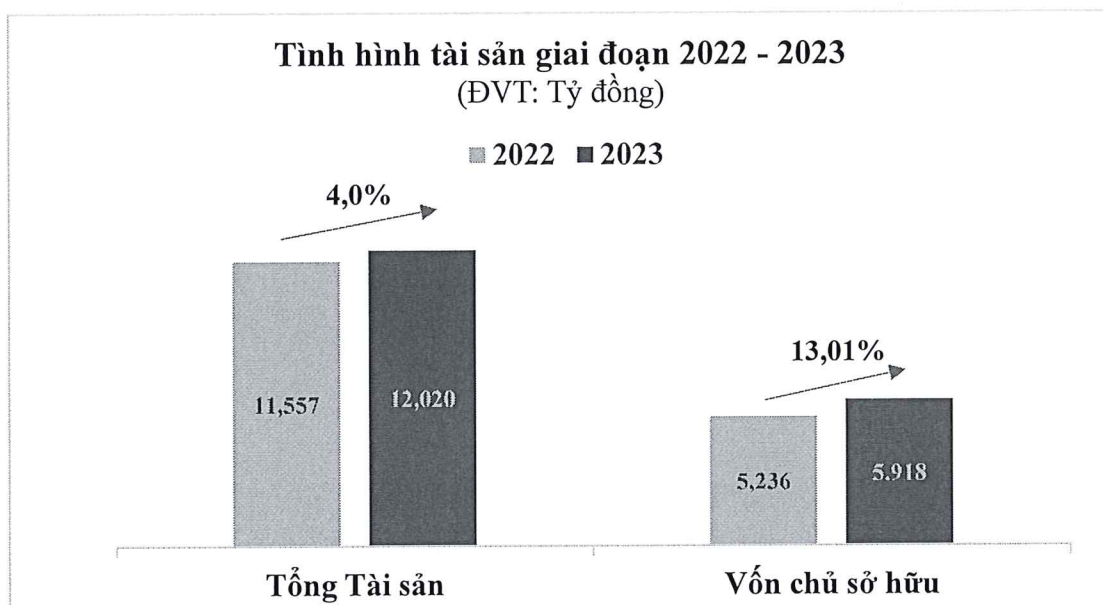
Chỉ tiêu	Thực hiện 2022	Kế hoạch 2023	Thực hiện 2023	% (+/-) TH 2022-TH 2023	% Hoàn thành KH 2023
Doanh thu thuần	1.131,9	3.583,3	944,4	(16,6%)	26,4%
Lợi nhuận gộp	246,7	1.435,2	276,1	11,9%	19,2%
Lợi nhuận trước thuế	461,6	899	160,3	(65,3%)	17,8%
Lợi nhuận sau thuế	316,1	684,7	137,8	(56,4%)	20,1%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (%)	27,9%	19,1%	14,6%	(47,7%)	76,4%
Vốn điều lệ	4.600	8.600	4.600	0%	53,5%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân (%)	7,3%	9%	2,5%	(65,8%)	27,8%
Tỷ lệ cổ tức	Không chia	Không chia	3%/ Vốn điều lệ		

(Nguồn: BCTC hợp nhất của BCG Land năm 2022 và 2023 đã kiểm toán)

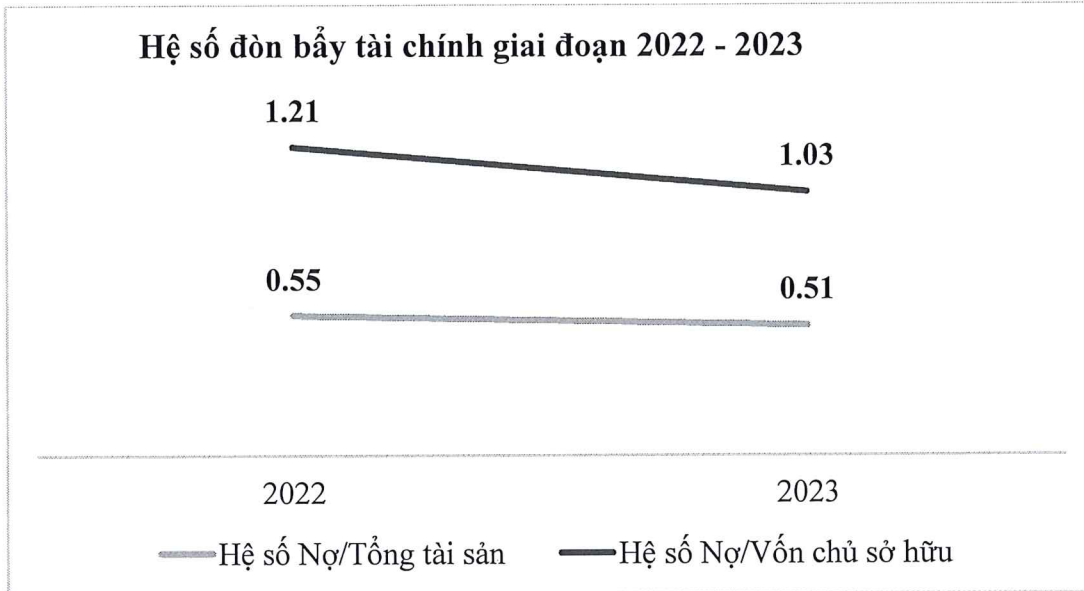
- Trái với năm 2022 khi thị trường bất động sản có hai quý đầu khá sôi động, thị trường bất động sản năm 2023 đầy ảm đạm và khó khăn bủa vây, Công ty đã linh hoạt thay đổi chiến lược kinh doanh từ mở rộng sang phòng thủ.
- Doanh thu thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023 đạt 944,4 tỷ đồng, giảm 16,6% so với cùng kỳ năm ngoái. Doanh thu thuần năm 2023 chủ yếu đến từ bàn giao sản phẩm từ Dự án Hoian d'Or và Dự án Malibu Hội An, hai dự án trọng điểm của BCG Land. Do tiến độ bàn giao chưa thể triển khai đúng như kế hoạch nên doanh thu thuần trong năm 2023 của BCG Land chỉ đạt 26,4% kế hoạch năm.

- Mặc dù doanh thu thuần giảm, nhưng lợi nhuận gộp trong năm 2023 lại tăng 11,9% so với năm 2022 tương ứng mức tăng 276,1 tỷ. Nguyên nhân đến từ việc Công ty con hoàn nhập một phần dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích năm 2022 của dự án Khu nghỉ mát Malibu Hội An.
- Lợi nhuận trước thuế và lợi nhuận sau thuế năm 2023 giảm so với năm 2022 lần lượt là 65,3% và 56,4%.
- Đối với kết quả kinh doanh năm 2023 so với kế hoạch thì Công ty chỉ đạt được 26,4% kế hoạch Doanh thu thuần và 20,1% kế hoạch Lợi nhuận sau thuế. Tuy chưa đạt kế hoạch đề ra nhưng BCG Land vẫn cán đích 2023 với mức lãi 137,8 tỷ. Đây có thể được coi là điểm sáng trong bối cảnh thị trường bất động sản vô cùng khó khăn và nhiều doanh nghiệp mất khả năng thanh khoản.
- Kết thúc năm 2023, mặc dù kết quả kinh doanh chưa thể đạt được kế hoạch đề ra nhưng BCG Land đã vượt qua được giai đoạn khó khăn nhất của thị trường bất động sản. Đây là thành quả đến từ những chính sách quyết liệt và kịp thời của Ban lãnh đạo Công ty. BCG Land đã được tái cấu trúc tinh gọn và chất lượng để quay lại đà phát triển mạnh mẽ trong những năm tiếp theo.

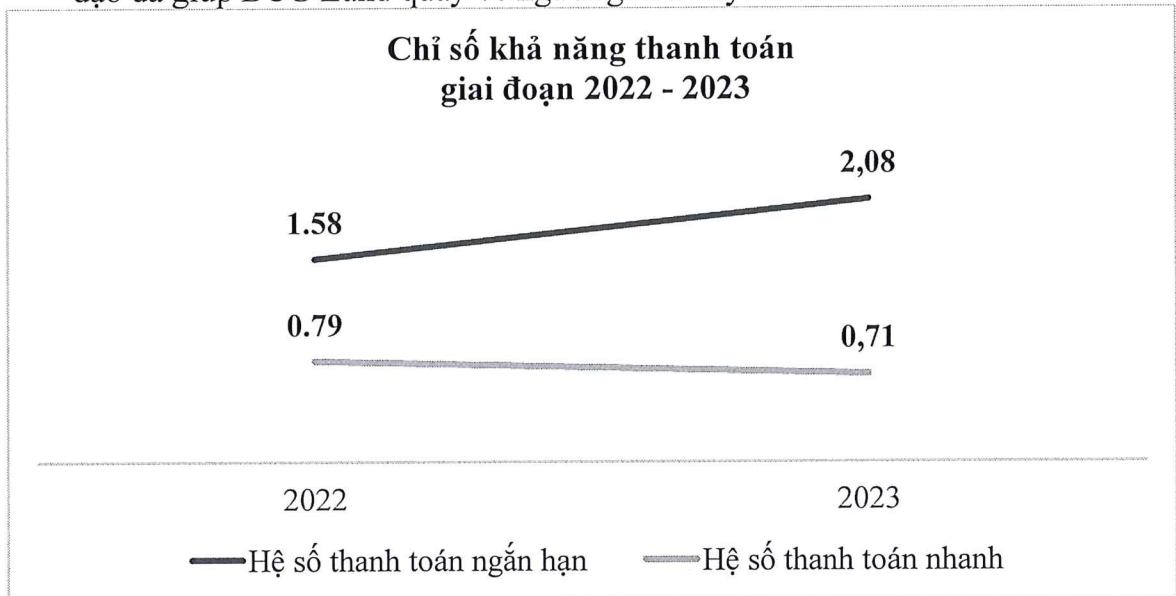
Tình hình tổng tài sản hợp nhất và Vốn Chủ sở hữu



- Tổng tài sản hợp nhất của BCG Land năm 2023 đạt 12.020 tỷ đồng, tăng 463 tỷ đồng so với năm 2022 tương đương mức tăng 4%. Mức tăng này chủ yếu đến từ giá trị hàng tồn kho gia tăng của các dự án đang xây dựng trong năm 2023.
- Vốn chủ sở hữu tại thời điểm 31/12/2023 cũng có sự tăng nhẹ, đạt tỷ lệ 13,1% so với 2022 tương ứng 5.918 tỷ. Bên cạnh đó BCG Land đã chính thức trở thành công ty đại chúng và niêm yết trên sàn UPCOM-Mã chứng khoán BCR. Đây là thành công bước đầu của Công ty, qua đó giúp BCG Land tiếp cận nguồn vốn dồi dào cho sự phát triển ngày một mạnh mẽ của Công ty.



- Dưới tác dụng của hàng loạt các chính sách điều chỉnh và tái cấu trúc giai đoạn 2022-2023, các hệ số Nợ tại thời điểm cuối năm 2023 đều có sự cải thiện đáng kể. Hệ số Nợ/Tổng tài sản và Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu lần lượt giảm 7,2% và 14,7% so với năm 2022. Nhờ sự kiểm soát chặt chẽ và quyết liệt từ Ban lãnh đạo đã giúp BCG Land quay về ngưỡng đòn bẩy tài chính rất an toàn.



- Bên cạnh các chỉ số đòn bẩy tài chính, hệ số thanh toán cũng cho thấy sự cải thiện rõ rệt về sức khỏe tài chính của BCG Land tại thời điểm 31/12/2023. Trong đó, Hệ số thanh toán ngắn hạn tăng 31,7% lên 2,08 lần. Hệ số thanh toán nhanh giảm nhẹ không đáng kể.

PHẦN III

KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2024

I. Về hoạt động tài chính

Căn cứ thực tế tiến độ triển khai các dự án và tình hình thị trường, Công ty dự phóng các chỉ tiêu tài chính hợp nhất của BCG Land năm 2024 như sau:

(Đơn vị tính: tỷ đồng)

Chỉ tiêu	Đơn vị	Thực hiện 2023	Kế hoạch 2024	% KH 2024/ TH 2023
Doanh thu thuần	Tỷ đồng	944,4	2.189,7	231,9%
Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	137,8	424,1	307,8%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	14,6%	19,4%	132,9%
Vốn điều lệ	Tỷ đồng	4.600	7.538	163,9%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn CSH bình quân	%	2,50%	5,6%	224%
Tỷ lệ cổ tức	%/Vốn điều lệ	3%	Từ 5%	

- Dựa trên tình hình chung thị trường bất động sản và kết quả đạt được trong năm 2023. Công ty đã đặt mục tiêu doanh thu 2.190 tỷ đồng tăng hơn hai lần so với số thực hiện của năm 2023 và lợi nhuận sau thuế đạt 424,1 tỷ đồng tăng gấp ba lần so với số thực hiện của năm 2023. Doanh thu kế hoạch được kỳ vọng đến từ việc bàn giao toàn bộ sản phẩm của dự án Malibu Hội An và dự án Hoian d'Or trong năm 2024. Các hoạt động M&A cũng sẽ được Ban lãnh đạo xem xét kỹ lưỡng để duy trì nhằm kiến tạo danh mục dự án chiến lược.
- Trải qua năm 2023 dưới sự trầm lắng của thị trường bất động sản nói riêng và tình hình suy thoái kinh tế nói chung, dù không đạt kế hoạch đề ra nhưng Công ty vẫn duy trì mức lãi ổn định, Kế hoạch chia cổ tức năm 2023 là 3% Vốn điều lệ từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo Báo cáo kiểm toán hợp nhất tính đến 31/12/2023. Năm 2024, HĐQT đề xuất mức chia cổ tức là từ 5% vốn điều lệ. Với kế hoạch chia cổ tức như vậy, Công ty tập trung nguồn lợi nhuận còn lại để tái đầu tư cho các hoạt động kinh doanh của Công ty, thúc đẩy tiến độ xây dựng và bàn giao các dự án trọng điểm giữ đúng cam kết với khách hàng. Đồng thời mở rộng và phát triển thêm các dự án tiềm năng khác trong danh mục để có thể nâng cao lợi thế cạnh tranh, củng cố vị thế tại thị trường trong nước, đảm bảo quyền lợi của cổ đông, các đối tác chiến lược và hướng tới việc đóng góp vào tiến trình phát triển chung của xã hội.

II. Kế hoạch tăng vốn trong năm 2024

Dự kiến trong năm 2024, BCG Land thực hiện tăng vốn thêm khoảng 2.938 tỷ đồng trong đó: Phát hành cổ phiếu trả cổ tức với số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành là 13.800.000 cổ phiếu với tổng giá trị phát hành theo mệnh giá là 138 tỷ đồng và chào bán cổ phiếu riêng lẻ để tăng vốn điều lệ với số lượng chào bán dự kiến là 280.000.000 cổ phiếu tương ứng với tổng giá trị chào bán theo mệnh giá là 2.800 tỷ đồng.

III. Về phát triển dự án

Trong năm 2024, BCG Land tiếp tục triển khai chiến lược phát triển đã được HĐQT đề ra, tập trung vào ngành nghề chủ lực là bất động sản tại phân khúc trung cao, gồm

bất động sản nhà ở, bất động sản nghỉ dưỡng, đô thị vệ tinh và bất động sản công nghiệp. Trong đó, tập trung vào nhóm các dự án sau đây:

1-Nhóm các dự án tập trung hoàn thiện, bàn giao sản phẩm và khởi công:

- 1.*Dự án Malibu- Hội An*: Hoàn thiện và bàn giao số căn Condotel còn lại và phân khu Villas;
- 2.*Dự án King Crown Village Thảo Điền* :Tập trung hoàn thiện thủ tục pháp lý khối cao tầng và dự kiến khởi công vào quý 4/2024.
- 3.*Dự án Hội An D'Or*: Triển khai xây dựng Khối khách sạn 3 sao và 52 villas;
- 4.*Dự án King Crown Infinity*: Đẩy nhanh tiến độ thi công phần thân và kế hoạch mở bán vào thời điểm thích hợp;
- 5.*Dự án Mỹ Khê Marina Bay- Thành phố Quảng Ngãi*: Hoàn thiện thủ tục pháp lý và phân đầu khởi công quý 4/2024.
- 6.*Dự án Amor Riverside Villas Bình Chánh*: Tiến hành xây dựng các villas và hoàn thiện dự án để đưa vào kinh doanh,
- 7.*Dự án Casa Marina Mũi Né*: Năm 2024 tập trung gia hạn tiến độ thực hiện dự án, tiến hành xây dựng các villas và hoàn thiện pháp lý khối cao tầng.
- 8.*Dự án Casa Marina Premium* :Trong năm 2024 sẽ tiến hành xây dựng các villas, hạ tầng kỹ thuật theo các giấy phép xây dựng đã được cấp trong phần diện tích 7,13 ha dự án tiếp tục được triển khai. Phối hợp với địa phương để đẩy nhanh việc đấu giá phần diện tích 4,87 ha-phía Bắc dự án đảm bảo kết nối và đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, cảnh quan dự án.
- 9.*Helios Village*: Phối hợp UBND Thành phố Gia nghĩa để đẩy nhanh công tác đền bù giải phóng mặt bằng và phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500.

2-Nhóm các dự án hoàn thiện pháp lý và thủ tục đầu tư:

Tập trung hoàn thiện các thủ tục pháp lý các dự án để sớm khởi công dự án: King Crown Riverside -Quận 9; Dự án King Crown City(A74); Dự án Hoàng Thịnh Phát-Quận 2.

Ngoài ra, công ty cũng tập trung hoàn thiện thủ tục đầu tư các dự án có quy mô lớn để tạo quỹ đất như: Dự án Khu đô thị sinh thái Đạ Tẻh tại Lâm Đồng (1.000 ha) và Dự án Khu đô thị Blue - Star City Bình Đức tại Long An (giai đoạn 1 – 195 ha); Dự án Khu đô thị dịch vụ Nam Chu Lai-Quảng Ngãi (952 ha).

3-Nhóm các dự án khu Công nghiệp:

Đối với dòng bất động sản công nghiệp, về dài hạn, tiềm năng tăng trưởng của lĩnh vực này rất lớn, đi cùng với quá trình đầu tư, hoàn thiện cơ sở hạ tầng ở Việt Nam để phục vụ cho mục tiêu công nghiệp hóa - hiện đại hóa cũng như xu hướng dịch chuyển chuỗi cung ứng toàn cầu. Chúng tôi sẽ tiếp tục tập trung nghiên cứu và phát triển cho dòng bất động sản công nghiệp, dịch vụ đô thị xanh nhiều tiềm năng này và trước mắt là triển khai dự án khu công nghiệp Cát Trinh, Bình Định với quy mô 368 ha; Khu Công nghiệp Đại Ngãi- Tỉnh Sóc Trăng (Giai đoạn 1:195 ha); Và tiếp tục hoàn thiện thủ tục đầu tư các dự án Khu CN có quy mô lớn như: Dự án Khu Công nghiệp - Dịch vụ Đô thị La Sơn - Huế (1000 ha); Dự án Khu Công Nghiệp- Dịch vụ Đô thị Trần Đề (850 ha).

Với sự quyết tâm và nỗ lực của toàn bộ hệ thống, BCG Land sẽ phát triển các dự án theo tiêu chuẩn xanh, góp phần phát triển địa phương, nâng cao chất lượng sống, tạo ra hàng nghìn việc làm đóng góp một phần vào sự phát triển quốc gia.

Bảng tiến độ phát triển các dự án trọng tâm

STT	DỰ ÁN	VỊ TRÍ	DIỆN TÍCH (ha)	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
I	BDS NHÀ Ở		54,47 ha							
1	King Crown Village	Quận 2	0,91							
2	Amor Riverside Villas	Bình Chánh	0,70							
3	King Crown Infinity	Thủ Đức	1,26							
4	Hellios Village	Đắk Nông	19,0							
5	King Crown City	Thủ Đức	4,00							
6	King Crown Bình Tân	Bình Tân	5,60							
7	King Crown Riverside	Quận 9	13,4							
8	King Crown Bình Trưng Đông	Quận 2	9,60							
II	BDS NGHỈ DƯỠNG		91,2 ha							
1	Malibu Hội An	Quảng Nam	10,3							
2	Casa Marina Mũi Né	Phan Thiết	2,5							
3	Hội An D'Or	Quảng Nam	24,4							
5	Casa Marina Premium	Quy Nhơn	12,0							
6	Phoenix Mountain	Quy Nhơn	33,5							
7	Mỹ Khê Marina Bay	Quảng Ngãi	8,5							
III	BDS ĐÔ THỊ VỆ TINH		1.195 ha							
1	Đạ Tẻh - Lâm Đồng	Lâm Đồng	1.000							
2	Bình Đức – Long An (giai đoạn 1)	Long An	195							
IV	BDS KHU CÔNG NGHIỆP		563 ha							
	KCN Cát Trinh	Bình Định	368,1							
	KCN Đại Ngãi	Sóc Trăng	195							

PHẦN IV

ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRONG 5 NĂM 2024-2028

I. Cấu trúc tài chính vững chắc và tập trung quản trị rủi ro

Theo báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2022, tổng tài sản hợp nhất của BCG Land đầu năm 2023 đạt 11.557 tỷ đồng, nợ phải trả 6.321 tỷ đồng tương đương với 55% tổng tài sản, Vốn chủ sở hữu 5.236 tỷ đồng tương đương 45% tổng tài sản. Tổng tài sản hợp nhất cuối 2023 đạt 12.020 tỷ đồng, nợ phải trả 6.099 tỷ đồng tương đương 51% tổng tài sản, vốn chủ sở hữu 5.920 tỷ đồng tương đương 49%. Cơ cấu tài chính của Công ty được cải thiện, tỷ lệ nợ trên tổng tài sản giảm đáng kể, khả năng thanh toán ngắn được đảm bảo. Là tiền đề để BCG Land mở rộng quy mô và tốc độ phát triển trong 5 năm tới.

Với danh mục các dự án đã và đang xúc tiến, trong 5 năm tới tổng quỹ đất của BCG Land dự kiến tăng thêm khoảng 5.080 ha, để đáp ứng tốc độ phát triển và gia tăng quỹ đất của BCG Land, phương án tài chính luôn được BCG Land quan tâm hàng đầu để đảm bảo cơ cấu tài chính an toàn và phát triển bền vững. Trong năm 2023, BCG Land đã hoàn tất niêm yết cổ phiếu trên sàn chứng Upcom. Dự kiến trong nửa cuối năm 2024 sẽ tiếp tục tăng quy mô vốn điều lệ từ 4.600 tỷ lên thành 7.538 tỷ, nâng tổng vốn chủ sở hữu đạt khoảng 9.150 tỷ đồng thông qua việc phát hành cổ phiếu chia cổ tức và chào bán cổ phiếu riêng lẻ, nhằm đáp ứng nhu cầu đầu tư các dự án theo kế hoạch đề ra trong thời gian tới, đồng thời BCG Land tăng cường triển khai việc ký kết hợp tác chiến lược, liên kết với các tổ chức tài chính trong nước để đảm bảo nguồn tài chính phát triển các dự án quy mô lớn của công ty; tìm kiếm các đối tác nước ngoài hợp tác chiến lược cùng phát triển dự án. Bên cạnh đó, trong vòng 2 năm sau khi hoàn tất niêm yết trên sàn Upcom BCG Land sẽ chuyển niêm yết cổ phiếu sang sàn HSX để tăng tính thanh khoản của cổ phiếu và khả năng huy động vốn trên thị trường chứng khoán.

- BCG Land tập trung xây dựng và hoàn thiện hệ thống các báo cáo quản trị, quản lý dòng tiền, đánh giá hiệu quả đầu tư, lập và quản lý ngân sách nhằm kiểm soát chi phí đảm bảo hiệu quả đầu tư cao nhất cho cổ đông;
- Đến năm 2028 nâng quy mô vốn điều lệ của BCG Land lên khoảng 16.000 tỷ đồng thông qua phương án chia cổ tức bằng cổ phiếu từ nguồn lợi nhuận các dự án và phát hành cổ phiếu ra công chúng. Toàn bộ vốn chủ sở hữu ước đạt khoảng 26.000 tỷ đồng và tổng tài sản khoảng 57.000 tỷ đồng.

Việc tăng cường năng lực tài chính nhằm đáp ứng nhu cầu cho đầu tư các dự án:

STT	Dự án	Vị trí	Tổng mức đầu tư (dự kiến) - Tỷ đồng
1	King Crown Infinity	Thu Duc	5,437
2	Amor Riverside Villa	Binh Char	600
3	Casa marina Premium	Phan Thie	2,957
4	Casa marina Mui Ne	Phan Thie	1,523
5	Hoi An Dor	Hoi An	2,699
6	Malibu Hoi An	Quang Na	3,572
7	Helios Village	Dak Nong	2,579
8	King Crown Village	Thao Dien	412
9	King Crown City	Thu Duc	12,068
10	Phoenix mountain	Binh Dinh	2,338
11	Casa Marina My Khe	Quang Na	3,313
12	13.4 quan 9	Quan 9	6,083
13	Monesy Hoi An	Hoi An	1,052
14	Binh Đức Long An 3	Long An	1,500
15	King Crown Park	Binh Tan	12,506
16	Hoang Thinh Phat	Quan 2	18,374
		Tổng	77,012

II. Về phát triển dự án

- Tập trung phát triển các dự án trọng điểm của BCG Land, tìm kiếm cơ hội mở rộng quỹ đất và đưa BCG Land lọt vào top 5 doanh nghiệp phát triển bất động sản hàng đầu tại Việt Nam;
- Trong giai đoạn 2024-2028, BCG Land sẽ tiếp tục nâng cao năng lực triển khai dự án, không ngừng mở rộng các dự án cả về mặt quy mô và vị trí tại các tỉnh thành có tiềm năng, lợi thế. trở thành một trong 5 công ty phát triển bất động sản lớn nhất Việt Nam và sẵn sàng vươn tầm khu vực. Mỗi vùng đất mới, thị trường mới mà BCG Land đặt chân đến đều có chung một định hướng: không hoạt động đơn lẻ mà đồng hành với các đơn vị tư vấn và quản lý chuyên nghiệp, đi cùng với chiến lược phát triển kinh tế - du lịch – xã hội của địa phương, triển khai các kế hoạch đầu tư có trách nhiệm, gắn liền lợi ích của doanh nghiệp và lợi ích của cộng đồng.
- Danh mục Dự án có quy mô lớn dự kiến phát triển trong kế hoạch trung hạn sắp tới:

STT	Tên Dự án	Vị trí	Diện tích (ha)	Loại hình
-----	-----------	--------	----------------	-----------

1	Khu đô thị hậu cần sân bay Phú Bài Huế	Huế	265	Khu đô thị
2	Khu đô thị hậu cần Nam sân bay Chu Lai	Quảng Ngãi	995	Khu đô thị
3	Khu đô thị và dịch vụ du lịch sinh thái Dạ Tềh	Lâm Đồng	1.000	Khu đô thị
4	Khu đô thị Blue - Star City Bình Đức	Long An	392	Khu đô thị
5	Khu Công nghiệp Đại Ngãi	Sóc Trăng	195	Khu công nghiệp
6	Khu Công nghiệp Cát Trinh	Bình Định	386	Khu công nghiệp
7	Khu Công nghiệp - Dịch vụ Đô thị La Sơn - Huế	Huế	1.000	Khu công nghiệp, đô thị
8	Khu Công Nghiệp-Dịch vụ Đô thị Trần Đề	Sóc Trăng	850	Khu công nghiệp, Dịch vụ Đô thị

III. Về tổ chức bộ máy

- Tiếp tục hoàn thiện mô hình tổ chức bộ máy theo hướng Tinh- Gọn; Tối ưu hóa các quy trình nghiệp vụ;
- Áp dụng linh hoạt các chính sách tuyển dụng, đãi ngộ, từng bước xây dựng đội ngũ nhân sự nhiệt huyết-chuyên nghiệp.

Trên đây là những nội dung cơ bản về Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023, kế hoạch kinh doanh năm 2024 và định hướng chiến lược kinh doanh giai đoạn 2024-2028. Đứng trước những khó khăn và thách thức của năm 2023 do những biến động của nền kinh tế vĩ mô và địa chính trị toàn cầu, Công ty chưa thể đạt được kế hoạch đề ra từ đầu năm. Tuy nhiên, việc duy trì được sự tăng trưởng trong doanh thu hàng năm cũng như giữ vững được lợi nhuận dương đã phần nào cho thấy được sự linh hoạt và tính đúng đắn trong các quyết sách của Ban lãnh đạo trước những biến động khó lường của thị trường.

Năm 2024 sẽ tiếp tục là một hành trình với nhiều thách thức, khi những ảnh hưởng vĩ mô vẫn chưa có dấu hiệu hạ nhiệt. Tuy nhiên, Ban lãnh đạo tin rằng, với những định hướng chiến lược đúng đắn bám sát vào những giá trị kinh doanh cốt lõi, những cơ hội phát triển đầy triển vọng, sự quan tâm, hỗ trợ từ Tập đoàn, sự chỉ đạo sát sao của HĐQT và sự đồng hành của toàn thể Quý cổ đông, của CBNV của Công ty, BCG Land sẽ tiếp tục “vững tay chèo” vượt qua những khó khăn trước mắt, ổn định vững chắc và duy trì đà tăng trưởng, từng bước khẳng định vị thế của mình tại thị trường Việt Nam.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua báo cáo.

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ;
- Lưu: Vp.HĐQT, P.HTKD.



Tan Bo Quan, Andy