



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2022 VÀ KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2023

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

1. Báo cáo tình hình kinh tế vĩ mô năm 2022, tổng quan thị trường bất động sản năm 2022 và một số dự báo năm 2023

1.1. Tình hình kinh tế vĩ mô năm 2022

Tình hình kinh tế – xã hội năm 2022 tiếp tục tăng trưởng ở hầu hết các ngành, lĩnh vực, tuy nhiên tốc độ tăng có xu hướng chậm lại kể từ Quý IV/2022. Kinh tế thế giới diễn biến phức tạp, khó lường: lạm phát cao, tăng trưởng thấp, cạnh tranh chính trị, xung đột vũ trang, thiên tai, dịch bệnh, biến đổi khí hậu... đã làm gia tăng rủi ro đến thị trường tài chính, tiền tệ, an ninh năng lượng, an ninh lương thực toàn cầu.

Những điểm nhấn kinh tế vĩ mô nổi bật trong năm 2022:

- GDP tăng trưởng ấn tượng, điểm sáng kinh tế thế giới: ước tính GDP năm 2022 tăng 8,02% so với năm trước do nền kinh tế được khôi phục trở lại và đạt mức tăng cao nhất trong giai đoạn 2011-2022.
- Bán lẻ hàng hóa và dịch vụ bùng nổ tăng trưởng: năm 2022, tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng ước đạt 5.679,9 nghìn tỷ đồng, tăng 19,8% so với năm trước, nếu loại trừ yếu tố giá tăng 15,6% (năm 2021 giảm 6,7%).
- Chỉ số sản xuất toàn ngành công nghiệp hồi phục, lấy lại đà tăng trước Covid-19: tính chung cả năm 2022, giá trị tăng thêm ngành công nghiệp tăng 7,69% so với năm trước.
- FDI thực hiện 2022 - mức cao nhất trong 5 năm (2017-2022): vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện tại Việt Nam năm 2022 ước tính đạt gần 22,4 tỷ USD, tăng 13,5% so với năm trước.
- Kim ngạch xuất khẩu hàng hóa ước đạt 371,85 tỷ USD, tăng 10,6% so với năm trước, cán cân thương mại hàng hóa ước tính xuất siêu 11,2 tỷ USD (năm 2021 xuất siêu 3,32 tỷ USD).
- CPI ở mức thấp so với thế giới, nằm trong tầm kiểm soát của Chính phủ: tính chung cả năm 2022, CPI tăng 3,15% so với năm 2021. Lạm phát của Việt Nam thuộc nhóm các nước có mức lạm phát thấp so với mặt bằng chung, lạm phát cơ bản bình quân năm 2022 tăng 2,59% so với năm 2021.

1.2. Tổng quan thị trường bất động sản năm 2022

Năm 2022 là một năm đầy biến động cho thị trường bất động sản Việt Nam khi tất cả các con đường cho bất động sản đều bị thu hẹp và có đoạn gần như thất bại từ pháp lý phát triển dự án, đến nguồn vốn triển khai và cuối cùng là sức mua của thị trường bị đẩy xuống mức thấp nhất kể từ năm 2019:

- Những bất cập, chông chéo giữa các luật trong lĩnh vực đầu tư, đất đai, xây dựng, môi trường, nhà ở, kinh doanh bất động sản, đấu thầu đã ảnh hưởng rất lớn đến lộ trình pháp lý phát triển dự án. Quyết định số 1435/QĐ-TTg ngày 17/11/2022 ban hành, Thủ tướng Chính phủ cũng thành lập Tổ công tác của Thủ tướng Chính phủ về rà soát, đôn đốc, hướng dẫn tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong triển khai thực hiện dự án bất động sản cho các địa phương, doanh nghiệp, việc làm kịp thời này đã phần nào giúp ổn định tâm lý, niềm tin cho thị trường, cho các nhà đầu tư cũng như cho các doanh nghiệp phát triển bất động sản.
- Chính sách thắt chặt tín dụng thông qua hai lần tăng lãi suất cơ bản của ngân hàng nhà nước dẫn đến lãi suất vay của các ngân hàng thương mại có thời điểm đẩy lên mức 15-16%, cùng với áp lực đáo hạn trái phiếu doanh nghiệp làm tắt nghẽn dòng vốn triển khai của các dự án. Nhiều Chủ đầu tư lớn trên thị trường bất động sản buộc phải ngưng triển khai, cơ cấu lại danh mục đầu tư, tái cấu trúc để tinh gọn bộ máy.
- Thanh khoản thị trường bất động sản yếu dần về cuối năm: trong Quý I, giá căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ tiếp tục có xu hướng tăng 2-3% nhưng chỉ đạt khoảng 20.325 giao dịch thành công, giảm 55% so với quý liền trước và giảm 20% cùng kỳ năm trước, đến quý IV/2022 lượng giao dịch căn hộ đã giảm 89%, thấp nhất kể từ năm 2019. Hàng tồn kho căn hộ chiếm 66% nguồn cung. Thanh khoản thị trường bất động sản gần như về đáy.

1.3. Một số dự báo thị trường bất động sản năm 2023

Lạm phát lan rộng toàn cầu, các doanh nghiệp Việt Nam nói chung và doanh nghiệp bất động sản nói riêng phải đối mặt với lạm phát, lãi suất và tỷ giá, tín dụng.

Bên cạnh đó, thị trường Bất động sản trong năm 2023 phải chịu thách thức về nguồn nguyên vật liệu, chi phí xây dựng leo thang. Nguyên nhân là do ảnh hưởng tăng giá từ thị trường nguyên vật liệu nhập khẩu, chi phí khai thác và sản xuất trong nước tăng.

Mặc dù vẫn còn phải đối mặt với nhiều khó khăn, nhưng năm 2023 cũng đem đến nhiều tín hiệu phục hồi cho thị trường Bất động sản thông qua hàng loạt các chính sách tháo gỡ cho thị trường bất động sản:

- Nghị định 08 ngày 5/3/2023 về tháo gỡ trái phiếu doanh nghiệp trong đó doanh nghiệp bất động sản được đáo hạn trái phiếu, làm cơ sở pháp lý để doanh nghiệp đã và đang đàm phán với trái chủ về giãn hoãn nợ, bán chiết khấu tài sản, đổi tài sản lấy trái phiếu.
- Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/3/2023 của Chính phủ, về một số giải pháp tháo gỡ và thúc đẩy Bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững. Với

Nghị quyết này, vướng mắc cho thị trường trong cả ba nhóm vấn đề về pháp lý, nguồn vốn và nhà ở xã hội. Đặc biệt, Ngân hàng Nhà nước (NHNN) đã có động thái giảm lãi suất điều hành từ ngày 15/3/2023. Đây là lần đầu tiên NHNN giảm lãi suất trong 2 năm gần đây. Ngay sau đó, một số ngân hàng đồng loạt thông báo việc giảm lãi suất.

- Nghị định số 10 ngày 3/4/2023 hướng dẫn Luật đất đai, bổ sung quy định về cấp quyền sở hữu cho bất động sản du lịch nghỉ dưỡng.

Với những chính sách khơi thông, triển vọng năm 2023 thị trường BĐS Việt Nam sẽ thoát khỏi tình trạng suy thoái, nhưng vẫn còn trầm lắng. Nguồn cung thị trường vẫn hạn chế do quá trình chuẩn bị và triển khai các thủ tục pháp lý dự án cần thêm thời gian. Bước sang quý III/2023, thị trường BĐS sẽ dần phục hồi, phát triển lành mạnh, minh bạch, chuẩn mực hơn nhờ những bước tiến về môi trường pháp lý.

2. Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2022

Kết thúc đại dịch Covid-19, thị trường Bất động sản nửa đầu năm 2022 hồi phục một cách mạnh mẽ. Ngay từ đầu Quý I các gói hỗ trợ và kế hoạch giải ngân đầu tư công tạo động lực thu hút dòng vốn đầu tư liên tục đổ vào thị trường. Giai đoạn này Công ty Cổ phần BCG Land (BCG Land) đã mở bán thành công các đợt bán hàng mới của Dự án Khu phức hợp Căn hộ kết hợp Thương mại Dịch vụ, Văn phòng (King Crown Infinity) và Dự án Khu du lịch sinh thái Cồn Bắp (Hoian d'Or).

Tuy nhiên, những dấu hiệu tích cực này không duy trì được đến nửa cuối năm 2022. Hàng loạt các chính sách thắt chặt về tín dụng, trái phiếu doanh nghiệp khiến tâm lý thị trường e ngại. Các giao dịch bị trì hoãn và nguồn vốn đổ vào thị trường Bất động sản giảm đột ngột. Đây là nguyên nhân chính dẫn tới các Dự án bị chậm tiến độ xây dựng và bàn giao so với kế hoạch đề ra từ đầu năm. Bên cạnh đó việc không đạt được kế hoạch bàn giao cũng làm giảm đáng kể doanh thu ghi nhận trong năm 2022.

Mặc dù chưa đạt được sự tăng trưởng như kỳ vọng, Ban lãnh đạo đã luôn bám sát vào chủ trương chính 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.

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

Năm 2022 thật sự là năm khó khăn của ngành Bất động sản nói chung và BCG Land nói riêng. 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.

2.2. Về tình hình triển khai các dự án:

Năm 2022 là một năm đầy biến động 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 2022 như Dự án Malibu Hội An, Dự án King Crown Infinity, Dự án Hoian d'Or. Tuy nhiên 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.

Điểm qua tình hình triển khai một số Dự án trọng điểm:

2.2.1. Dự án Khu nghỉ mát Malibu Hội An

Tính đến cuối năm 2022, toàn bộ khối Condotel (675 căn) đã cơ bản hoàn thành để chuẩn bị phối hợp với đơn vị vận hành Radisson Hotel Group (RHG) đưa vào khai thác. Đối với khu Villas (96 villa), phần thô đã hoàn thiện và phần hạ tầng kỹ thuật đạt trên 80% khối lượng công việc.

2.2.2. 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.

Quý I/2022 Dự án đã hoàn thiện và bàn giao cho khách hàng toàn bộ 17 căn biệt thự. Đây cũng là nguồn đóng góp chính cho doanh thu ghi nhận của Công ty trong năm 2022. Ngoài ra, khối phức hợp cao tầng của Dự án đang hoàn thiện pháp lý và dự kiến khởi công trong năm 2024.

2.2.3. 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 2022, 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.

2.2.4. 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 với tọa lạc tại mặt tiền đường Võ Văn Ngân – thành phố Thủ Đức - Thành phố Hồ Chí Minh.

BCG Land đã ký kết hợp tác chiến lược với The Ascott Limited, theo đó, The Ascott Limited sẽ cung cấp dịch vụ quản lý vận hành theo tiêu chuẩn quốc tế cho King Crown Infinity. Ngoài ra, BCG Land đã ký kết hợp tác chiến lược với ngân hàng BIDV và Vietinbank bổ sung thêm Ngân hàng tài trợ cho khách hàng khi đầu tư, mua sản phẩm Dự án.

Dự án King Crown Infinity đã vinh dự giành giải thưởng “Best Luxury Mixed-Use Architecture Design Vietnam” (Dự án phức hợp cao cấp có kiến trúc đẹp nhất Việt Nam) được tổ chức bởi Dot Property Vietnam Awards 2021 và “Căn hộ cao cấp tốt nhất Thành phố Hồ Chí Minh” tại Property Guru Vietnam Property Awards 2021.

Trong Quý II/2022, Dự án đã mở bán thành công đợt 2 với tổng cộng hơn 200 căn hộ được bán ra. Tính đến cuối năm 2022, Dự án đang trong quá trình hoàn thiện phần hầm. Dự kiến căn hộ sẽ được bàn giao cho khách hàng trong năm 2025.

2.2.5. Dự án Amor Riverside Villas Bình Chánh

Dự án Amor Riverside Villas Bình Chánh bao gồm 33 căn biệt thự giáp sông và đang trong giai đoạn hoàn thiện nhà mẫu, triển khai xây dựng hạ tầng kỹ thuật. Dự kiến đến năm 2024 toàn bộ sản phẩm sẽ được hoàn thiện để bàn giao cho khách hàng.

2.2.6. 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 2022, Dự án Casa Marina Mũi Né đã hoàn thiện phần hạ tầng và biệt thự mẫu.

2.2.7. 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 2022, Dự án đã hoàn thiện biệt thự mẫu và đang trong quá trình hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật.

2.3. 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 gồm 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 31/12/2022, BCG Land bao gồm 4 Công ty con và 3 Công ty liên kết. Kết quả hoạt động các công ty Dự án như phần báo cáo nêu trên về tình hình triển khai các Dự án Bất động sản.

STT	Tên Công ty	Vốn điều lệ (Tỷ đồng)	Dự án	Vị trí	Hoạt động chính trong năm 2022
CÔNG TY CON					

STT	Tên Công ty	Vốn điều lệ (Tỷ đồng)	Dự án	Vị trí	Hoạt động chính trong năm 2022
1	Công ty cổ phần Thương mại Vxperia	4,06	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	Bàn giao phần còn lại các căn Biệt thự cao cấp của giai đoạn I, hoàn thiện pháp lý cho giai đoạn II
3	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
4	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 phần thô khu Villas
CÔNG TY LIÊN KẾT					
1	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
2	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 trệt

STT	Tên Công ty	Vốn điều lệ (Tỷ đồng)	Dự án	Vị trí	Hoạt động chính trong năm 2022
3	Công ty TNHH Phoenix Mountain	400	Phoenix Mountain	Quy Nhơn, Bình Định	Hoàn thiện pháp lý Dự án

2.4. Kết quả thực hiện các chỉ tiêu tài chính

2.4.1. Kết quả thực hiện các chỉ tiêu tài chính

Cơ cấu doanh thu năm 2021 và 2022

Đơn vị tính: tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	% (+/-) 2021-2022
1	Doanh thu thuần	434,6	1.131,9	160,4%
2	Doanh thu hoạt động tài chính	1.609,0	1.205,1	-25,1%
3	Thu nhập khác	1,7	6,1	259%
4	Tổng doanh thu	2.045,4	2.343,2	14,6%

(Nguồn: BCTC hợp nhất của BCG Land năm 2021, năm 2022 đã được kiểm toán)

Kết quả kinh doanh năm 2022 so với năm 2021 và so với kế hoạch đã đặt ra

Chỉ tiêu	Đơn vị	Thực hiện 2021	Kế hoạch 2022	Thực hiện 2022	% (+/-) TH 2021-TH 2022	% hoàn thành KH 2022
Doanh thu thuần	Tỷ đồng	434,6	5.000	1.131,9	160,4%	22,6%
Lợi nhuận gộp	Tỷ đồng	181,1	1.500	246,7	36,2%	16,5%
Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	836,2	1.750	461,6	-44,8%	26,4%
Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	660,3	1.400	316,1	-52,1%	22,6%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	151,9%	28%	27,9%	-81,6%	99,6%
Vốn điều lệ	Tỷ đồng	2.000	4.600	4.600	130%	100%

Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	%	22,9%	20,7%	7,3%	-68,1%	35,3%
Tỷ lệ cổ tức (*)	%	30%/ Vốn điều lệ	10%/ Vốn điều lệ	Không chia		

(Nguồn: BCTC hợp nhất của BCG Land năm 2021, năm 2022 đã được kiểm toán)

Do tình hình khó khăn chung của thị trường Bất động sản cùng với thời tiết mưa bão khắc nghiệt ở miền Trung trong năm 2022 đã ảnh hưởng không nhỏ tới tiến độ xây dựng và bàn giao của các Dự án Malibu Hội An và Hoian d'Or, là những dự án trọng điểm của Công ty. Vì vậy, kết quả kinh doanh và lợi nhuận năm 2022 đã không đạt được kế hoạch đề ra từ đầu năm. Doanh thu thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh (đạt 1.131,9 tỷ đồng) và lợi nhuận sau thuế (đạt 316,1 tỷ đồng) chỉ đạt được 22,6% so với kế hoạch tài chính ĐHCĐ đặt ra đầu năm.

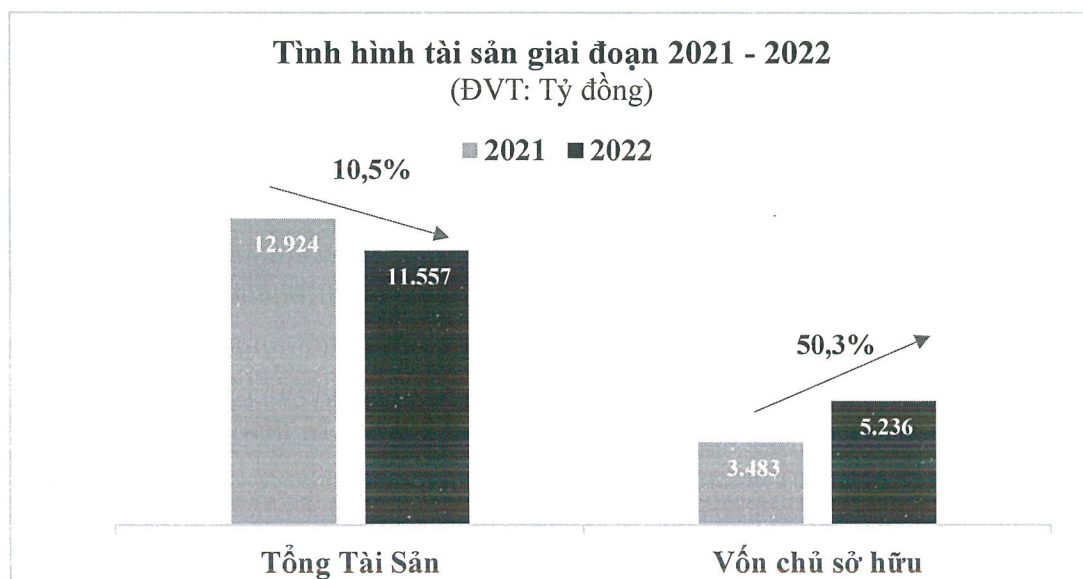
Mặc dù chưa đạt được kế hoạch đã đề ra nhưng Công ty vẫn có những bước tăng trưởng đáng khích lệ. Doanh thu thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2022 đạt 1.131,9 tỷ đồng, tăng 160,4% so với cùng kỳ năm ngoái. Đóng góp chính vào sự tăng trưởng doanh thu năm 2022 chủ yếu đến từ hoàn thành xây dựng và bàn giao sản phẩm từ Dự án King Crown Village và Dự án Malibu Hội An. Tuy nhiên, lợi nhuận sau thuế của năm 2022 thu về 316,1 tỷ đồng, chỉ đạt 48% so với cùng kỳ năm ngoái. Nguyên nhân chính vẫn đến từ những biến động của nền kinh tế vĩ mô, trong đó phải kể đến những khó khăn về chính sách chưa được tháo gỡ, tín dụng siết chặt, giá nguyên vật liệu leo thang đã khiến cho các chi phí hoạt động doanh nghiệp và chi phí tài chính tăng cao.

Bên cạnh đó, các hoạt động M&A của Công ty cũng bị hạn chế, khiến cho doanh thu tài chính năm 2022 giảm từ 1.609 tỷ đồng xuống 1.205,1 tỷ đồng tương đương mức giảm 25,1%. Hệ quả lợi nhuận sau thuế của Công ty trong năm 2022 giảm mạnh. Tỷ suất LNST/doanh thu thuần và tỷ suất LNST/Vốn chủ sở hữu lần lượt là 27,9% và 7,3%, mặc dù vẫn ở mức thấp nhưng trong giai đoạn vô cùng khó khăn của thị trường Bất động sản, thì đây vẫn là một tín hiệu tốt, phản ánh tính đúng đắn và sự linh hoạt trong chính sách điều hành và kinh doanh của Ban lãnh đạo Công ty.

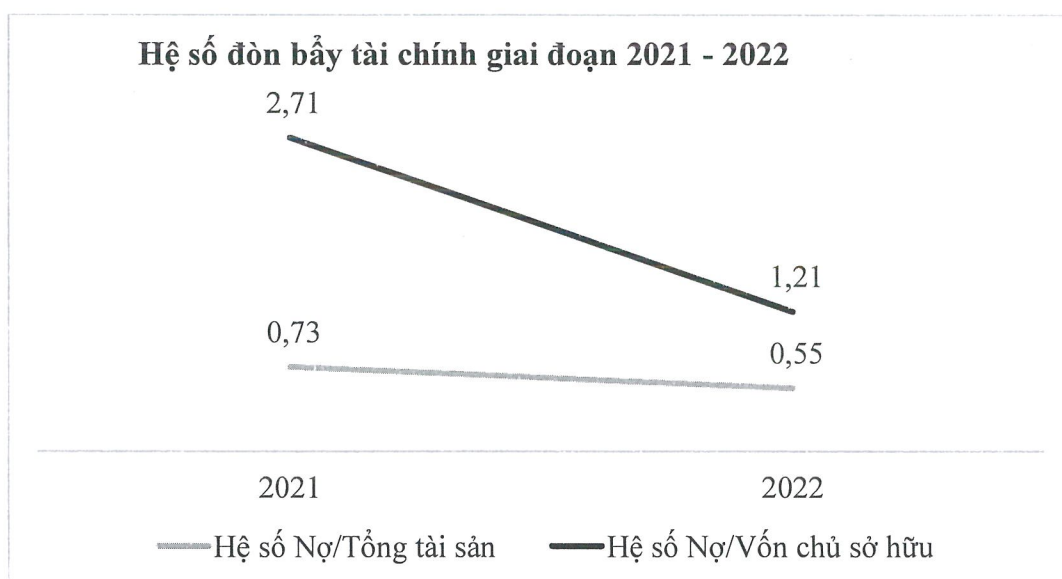
Trong năm 2022, kế hoạch chia cổ tức tương ứng 10%/vốn điều lệ đã được ĐHCĐ thông qua, tuy nhiên do những biến động bất lợi của thị trường Bất động sản đặc biệt là khi các chính sách phát triển dự án chưa được tháo gỡ, chính sách tín dụng thắt chặt, giá cả nguyên vật liệu leo thang, HĐQT BCG Land đã quyết định giữ lại phần lợi nhuận này nhằm đảm bảo nguồn vốn hoạt động của Công ty vượt qua giai đoạn khó khăn đầy biến động này, đồng thời giữ vững tiến độ phát triển và xây dựng các dự án trọng điểm để nhanh chóng đưa vào bàn giao. Kết quả kinh doanh năm 2022 của BCG Land đã cho thấy sự linh hoạt và phản ứng nhanh chóng trước sự biến đổi khó lường của thị trường Bất động sản trong năm 2022. Với những chính sách đúng

đến và kịp thời, Ban lãnh đạo Công ty tự tin vượt qua những trở ngại và phát triển mạnh mẽ trong giai đoạn tới.

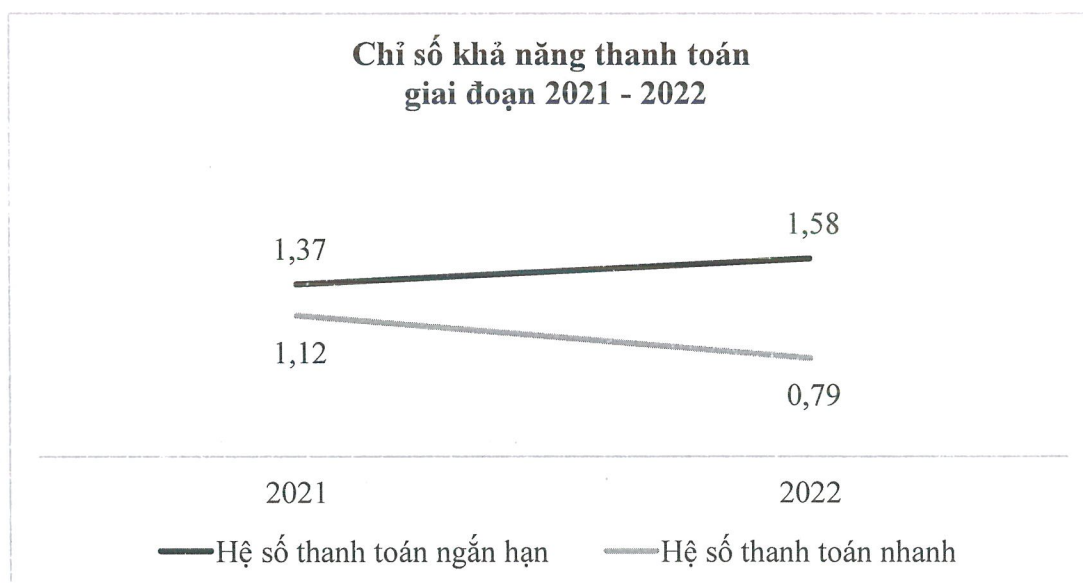
Tổng tài sản hợp nhất của BCG Land năm 2022 đạt 11.557 tỷ đồng, giảm 1.367 tỷ đồng so với năm 2021 tương đương mức giảm 11%. Nguyên nhân chính của sự sụt giảm này là do thời điểm 31/12/2022, Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang không còn là công ty con của BCG Land nên tài sản không được hợp nhất. Tổng tài sản của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang tại ngày 31/12/2022 đạt khoảng 6.000 tỷ đồng.



Bên cạnh đó BCG Land đã thực hiện tăng vốn điều lệ thành công từ 2.000 tỷ đồng lên 4.600 tỷ đồng trong năm 2022. Điều này khiến vốn chủ sở hữu tại thời điểm 31/12/2022 tăng mạnh 50,3% so với năm 2021. Việc tăng vốn là sự bổ sung nguồn lực để đẩy mạnh tiến độ các Dự án hiện tại và thu tóm các Dự án tiềm năng. Đồng thời BCG Land cũng đã tiến hành quá trình đa dạng hóa cổ đông và đang hoàn thiện hồ sơ trở thành công ty đại chúng, tiến tới niêm yết trên sàn chứng khoán.



Trong tình hình khó khăn chung của thị trường, Ban lãnh đạo BCG Land đã chủ động kiểm soát đòn bẩy tài chính. Nhờ vậy, các hệ số tại thời điểm cuối năm 2022 đều có sự sụt giảm đáng kể. Hệ số Nợ/Tổng tài sản và Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu lần lượt giảm 55% và 25% so với năm 2021. Đây là tín hiệu tích cực về khả năng quản trị rủi ro đảm bảo sự phát triển bền vững của Công ty.



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 31/12/2022. Trong đó, Hệ số thanh toán ngắn hạn tăng 15% lên 1,58 lần. Hệ số thanh toán nhanh giảm 29% về 0,79 lần. Điều này do, tại thời điểm 31/12/2022, khoản tiền người mua trả trước ngắn hạn tăng mạnh từ hơn 207 tỷ đồng lên hơn 918 tỷ đồng. Đây là khoản tiền sẽ được ghi nhận doanh thu khi Công ty bàn giao các Bất động sản cho khách hàng. Dự kiến phần lớn sản phẩm sẽ được bàn giao trong nửa đầu năm 2023. Chính vì vậy rủi ro

thanh khoản đối với khoản tiền người mua trả trước ngắn hạn là rất thấp. Nếu bỏ qua khoản mục này thì Hệ số thanh toán nhanh vẫn đạt xấp xỉ năm 2021.

3. Các chương trình hành động trọng tâm 2023-2024

3.1. Về hoạt động tài chính

3.1.1 Kế hoạch kinh doanh hợp nhất của BCG Land năm 2023

(Đơn vị tính: tỷ đồng)

Chỉ tiêu	Đơn vị	Thực hiện 2022	Kế hoạch 2023	% KH 2023/ TH 2022
Doanh thu thuần	Tỷ đồng	1.131,9	3.583,3	316,5%
Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	316,1	684,7	216,8%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	27,9%	19,1%	68,5%
Vốn điều lệ	Tỷ đồng	4.600	8.600	187%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn CSH bình quân	%	7,3%	9%	123,3%
Tỷ lệ cổ tức	%/Vốn điều lệ	Không chia cổ tức	Không chia cổ tức	

Đứng trước những xu thế thị trường của năm 2023, Ban lãnh đạo BCG Land vẫn quyết tâm duy trì đà tăng trưởng thông qua chính sách phát triển cân trọng, linh hoạt, tinh gọn bộ máy, nâng cao hiệu quả quản trị. Vì vậy, Công ty đã đặt mục tiêu doanh thu 3.583,3 tỷ đồng tăng gấp ba lần so với số thực tế của năm 2022 và lợi nhuận sau thuế đạt 684,7 tỷ đồng tăng gấp hai lần so với số thực tế của năm 2022. 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 2023. 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.

Năm 2023 sẽ là một năm nhiều khó khăn và thách thức với những biến động khó lường. Mặc dù chỉ tiêu doanh thu và lợi nhuận sau thuế đang được xây dựng ở mức tăng trưởng tốt, nhưng HĐQT vẫn quyết định tạm thời không chia cổ tức trong năm 2023 để tập trung nguồn vốn tái đầu tư cho các hoạt động 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. Công ty sẽ xem xét chia cổ tức vào các năm sau ngay sau khi thị trường có những tín hiệu phục hồi tích cực.

3.1.2 Kế hoạch tăng vốn trong năm 2023

Dự kiến trong năm 2023, BCG Land dự thực hiện tăng vốn thêm tối đa 4.000 tỷ trong đó:

- Phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ là gói trái phiếu 2.500 tỷ (do BCG Land phát hành), với số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành để hoán đổi tối đa 200.000.000 cổ phiếu, tương ứng với tổng giá trị phát hành tối đa 2.000 tỷ đồng;
- Chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu với số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán tối đa 400.000.000 cổ phiếu hoặc phần còn lại của 400.000.000 cổ phiếu dự kiến chào bán sau khi trừ đi số lượng cổ phiếu đã phát hành để hoán đổi nợ, tương ứng với tổng giá trị chào bán theo mệnh giá là tối đa 4.000 tỷ đồng hoặc phần còn lại của 4.000 tỷ đồng dự kiến chào bán sau khi trừ đi số lượng cổ phiếu đã phát hành để hoán đổi nợ.

3.1.3 Kế hoạch và lộ trình niêm yết đại chúng

Thị trường Bất động sản Việt Nam năm 2022 chịu nhiều tác động tiêu cực từ các chính sách vĩ mô của nhà nước và tình hình kinh tế - chính trị thế giới bất ổn, vì vậy lộ trình IPO của BCG Land đã không được thực hiện theo kế hoạch đặt ra. Trước những yếu tố chủ quan bất lợi, Ban lãnh đạo đã linh hoạt điều chỉnh kế hoạch cho phù hợp với tình hình thực tế, theo đó sẽ hoàn tất hồ sơ Công ty Đại chúng và niêm yết cổ phiếu trên sàn UPCOM trong Quý III/2023. Đây sẽ là bước đệm để BCG Land tiến hành công ty niêm yết trong tương lai gần, khi thị trường ổn định trở lại. Việc đưa BCG Land thành công ty niêm yết vẫn là mục tiêu chiến lược của Ban lãnh đạo trong năm 2023 và 2024.

3.2. Về hoạt động phát triển dự án:

BCG Land tiếp tục triển khai chiến lược phát triển giai đoạn 2, 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. Với quỹ đất hiện có là khoảng hơn 500 ha, trong đó nhóm bất động sản nhà ở chiếm khoảng 10%, nhóm bất động sản du lịch nghỉ dưỡng chiếm khoảng 20%, đô thị vệ tinh chiếm 70%. Theo BCG Land, kế hoạch kinh doanh giai đoạn tới cũng có thể được điều chỉnh và mở rộng theo nguồn quỹ đất này cũng như nhu cầu của thị trường.

Ở mảng bất động sản nhà ở, BCG Land tiếp tục tập trung phát triển tại thị trường TP.HCM và các tỉnh thành lân cận. Dự kiến năm 2024 sẽ giới thiệu khoảng 2.000 sản phẩm bao gồm căn hộ, nhà phố, biệt thự ven sông.

Ở mảng bất động sản du lịch nghỉ dưỡng, BCG Land đã và đang ra mắt 02 thương hiệu bất động sản du lịch nghỉ dưỡng chính là Malibu Hội An, Hội An Dor và sẽ giới thiệu thêm khoảng 200 sản phẩm như căn hộ nghỉ dưỡng, biệt thự nghỉ dưỡng (second-home) ... Mô hình này được kỳ vọng sẽ hình thành xu hướng đầu tư bất động sản nghỉ dưỡng sinh lợi lâu dài trong những năm tiếp theo. Trước cơ hội của ngành Du lịch và thị trường bất động sản, chúng tôi đang nỗ lực phát triển theo xu hướng mới, nhu cầu mới trong đầu tư bất động sản và nâng cao giá trị đầu tư cho khách hàng của mình. Mục tiêu của BCG Land là phối hợp với các nhà tư vấn, các đơn vị vận hành chuyên nghiệp để tạo ra những điểm đến tuyệt hảo cho khách du lịch nội địa và quốc tế.

Đối với đô thị vệ tinh có 2 dự án trọng điểm là Khu đô thị sinh thái Dạ Tềh tại Lâm Đồng (1.000 ha) và Bình Đức tại Long An (giai đoạn 1 – 200ha). Đây là mô hình phổ biến tại các thành phố lớn trên thế giới và sẽ được quy hoạch theo mô hình sinh thái thông minh phục vụ nhu cầu sống chất lượng của người dân thành thị. Các dự án dành hơn 70% diện tích để phát triển mảng xanh, hạ tầng giao thông và các tiện ích nội khu hoàn chỉnh như trung tâm thương mại, khách sạn, bến du thuyền, khu thể thao đa năng, trường học, bệnh viện, công viên chủ đề, clubhouse, đường chạy bộ ven sông. Ngoài ra, đối với dự án còn được hưởng lợi bởi hàng loạt tiện ích ngoại khu như sân golf, khu vui chơi giải trí,..

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 mở rộng 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 nhiều tiềm năng này và trước mắt là triển khai dự án khu công nghiệp Cát Trinh, Bình Định với quy mô 300 ha.

Với sự quyết tâm và nỗ lực của toàn bộ hệ thống, BCG Land sẽ phát triển các dự án đô thị 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 BĐS NHÀ Ở										
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 BĐS NGHỈ DƯỠNG										
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							
4	Legacy Hội An	Hội An	1,00							

5	Casa Marina Premium	Quy Nhơn	12,0																	
6	Phoenix Mountain	Quy Nhơn	33,5																	
7	Mỹ Khê Marina Bay	Quảng Ngãi	21,8																	
III BĐS ĐÔ THỊ VỆ TINH																				
1	Đạ Tẻh - Lâm Đồng	Lâm Đồng	1.000																	
2	Bình Đức – Long An (giai đoạn 1)	Long An	200																	
IV BĐS KHU CÔNG NGHIỆP																				
	KCN Cát Trinh	Bình Định	368,1																	

4. Định hướng chiến lược phát triển trong giai đoạn 2023-2027

4.1. 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 2022 đạt 12.923 tỷ đồng, nợ phải trả 9.440 tỷ đồng tương đương với 73% tổng tài sản, Vốn chủ sở hữu 3.483 tỷ đồng tương đương 27% tổng tài sản. Trong năm 2022 BCG Land đã thực hiện tăng vốn điều lệ từ 2.000 tỷ lên 4.600 tỷ, tổng tài sản hợp nhất cuối 2022 đạt 11.557 tỷ đồng, nợ phải trả 6.321 tỷ đồng tương đương 54,7% tổng tài sản, vốn chủ sở hữu 5.236 tỷ tương đương 45,3%. 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 tổng quỹ đất hiện tại của BCG Land hơn 500 ha và trong vòng 5 năm tới tổng quỹ đất của BCG Land dự kiến tăng thêm khoảng 5.823 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 sẽ hoàn tất niêm yết cổ phiếu trên sàn chứng Upcom. Dự kiến trong năm 2023 và nửa đầu năm 2024 sẽ tiếp tục tăng quy mô vốn điều lệ từ 4.600 tỷ lên thành 8.600 tỷ, nâng tổng vốn chủ sở hữu đạt khoảng 10.000 tỷ đồng thông qua việc chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu và hoán đổi nợ trái phiếu thành cổ phần của công ty. 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 đảm bảo hiệu quả hoạt động.

Đến năm 2027 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 22.000 tỷ đồng và tổng tài sản khoảng 62.000 tỷ đồng.

4.2. 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 2023-2027, 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 trên toàn đất nước, 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.

Một số 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	The Coral Quảng Ninh	Quảng Ninh	546	Khu đô thị
2	Khu đô thị hậu cần sân bay Phú Bài Huế	Huế	265	Khu đô thị
3	Khu đô thị hậu cần Nam sân bay Chu Lai	Quảng Ngãi	992	Khu đô thị
4	Khu đô thị và dịch vụ du lịch sinh thái Dạ Tẻ	Lâm Đồng	1.000	Khu đô thị
5	Khu đô thị Blue - Star City Bình Đức	Long An	392	Khu đô thị
6	Khu đô thị Hùng Vương - Tân An	Long An	64	Khu đô thị
7	Khu đô thị King Crown Vĩnh Long	Vĩnh Long	40	Khu đô thị
8	Khu Công nghiệp Bình Lợi Nhơn	Long An	324	Khu công nghiệp
9	Khu Công nghiệp - Dịch vụ Đô thị La Sơn - Huế	Huế	1.000	Khu công nghiệp, đô thị

Trên đây là những nội dung cơ bản về Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023 và định hướng kinh doanh giai đoạn 2023-2027. Đứng trước những khó khăn và thách thức của năm 2022 do những biến động của nền kinh tế vĩ mô và chính trị toàn cầu, Công ty đã 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 2023 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, và sự đồng lòng của toàn thể CBNV của Công ty, BCG Land sẽ tiếp tục “vững tay chèo” vượt qua những khó khăn trước mắt, duy trì đà tăng trưởng và 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.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH
CÔNG TY
CỔ PHẦN
BCG LAND
M.S.D.N: 0314922132
TP. THỦ ĐỨC - TP. HCM
Nguyễn Hồ Nam

