



Số: 08/2024/CBTT-BCGL

TP. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 04 năm 2024
Ho Chi Minh City, April 18th, 2024

CÔNG BỐ THÔNG TIN DISCLOSURE OF INFORMATION

Kính gửi/To: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/ *The State Security Commission*
- Sở Giao Dịch Chứng khoán Hà Nội / *Hanoi Stock Exchange*

Tên tổ chức/ *Organization name*: Công ty cổ phần BCG LAND/ *BCG LAND Joint Stock Company*

Mã chứng khoán/ *Securities Symbol*: BCR

Địa chỉ trụ sở chính/ *Address*: 22A Đường số 7, Phường An Phú, Tp. Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam / *No 22A, Street 7, An Phu Ward, Thu Duc City, Ho Chi Minh City, Vietnam*

Điện thoại/ *Tel*: 028 22216868

Người thực hiện công bố thông tin/ *Submitted by*: Ông (Mr.) Phạm Đại Nghĩa

Chức vụ/ *Position*: Phó Tổng Giám đốc/ *Deputy CEO*

Loại thông tin công bố: định kỳ 24h bất thường theo yêu cầu
Information disclosure type: *Periodic* *24 hours* *Irregular* *On demand*

Nội dung thông tin công bố/ *Content of Information disclosure*:

Công ty cổ phần BCG LAND công bố thông tin Báo cáo thường niên 2023, chi tiết tại link <https://bcgland.com.vn/vi/quan-he-dau-tu/bao-cao-thuong-nien>
BCG LAND Joint Stock Company announces the Annual report 2023, for more information please visit <https://bcgland.com.vn/vi/quan-he-dau-tu/bao-cao-thuong-nien>

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty tại website/ *This information published on the Company website at <https://bcgland.com.vn/vi/quan-he-dau-tu>.*

Tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố/ *I declare that all information provided in this paper is true and accurate; I shall be legally responsible for any misrepresentation.*

Nơi nhận/ *Recipients*:

- Như trên/ *As above*;
- Lưu: P. HTKD/P. QHNET
Archive BSD, IR.

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Deputy CEO *Phạm Đại Nghĩa*



Phạm Đại Nghĩa



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

2023

CÔNG TY CỔ PHẦN BCG LAND



Vượt qua thách thức, hướng tới tương lai





Ông **TAN BO QUAN, ANDY**
Chủ tịch Hội đồng quản trị

**VƯỢT QUA THÁCH THỨC,
HƯỚNG TỚI TƯƠNG LAI**

THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kính gửi Quý cổ đông

Năm 2023 khép lại với nhiều khó khăn và thách thức đối với nền kinh tế thế giới, tăng trưởng kinh tế chậm lại, lãi suất tăng liên tục để giảm tốc độ tăng của lạm phát, căng thẳng địa chính trị, thương mại và đầu tư toàn cầu âm ảm,... Trong bối cảnh đó, Việt Nam cũng như nhiều quốc gia khác cũng phải chịu nhiều biến động, song nền kinh tế trong nước vẫn đạt nhiều kết quả tích cực, từng bước phục hồi. Tuy nhiên, năm 2023 khó khăn vẫn đang bao trùm thị trường bất động sản. Vương mặc về pháp lý dự án, cơ chế phối hợp giữa các sở, ban, ngành, địa phương còn chưa kịp thời, đồng bộ, khó tiếp cận được các nguồn vốn khiến các dự án phải giãn tiến độ, dừng triển khai.

Trước những thách thức đó, BCG Land cũng chịu ảnh hưởng không hề nhỏ nhưng nhờ sự nỗ lực của Ban lãnh đạo và toàn thể cán bộ công nhân viên, Công ty đã có được một số thành tích đáng được ghi nhận. Trong năm, Công ty hoàn thành và bắt đầu bàn giao 02 dự án BĐS nghỉ dưỡng là Dự án Malibu Hội An và Dự án Hoian d'Or mang lại giá trị doanh thu lần lượt là 584,9 tỷ đồng và 349,9 tỷ đồng. 02 dự án này là tiền đề tạo ra nhiều giá trị dịch vụ đi kèm như dịch vụ khách sạn, du lịch,... trong thời gian tới. Hiện tại, BCG Land là một doanh nghiệp còn non trẻ trong lĩnh vực BĐS nhưng đã khẳng định được vị thế trong thị trường với nhiều dự án nhà ở, BĐS nghỉ dưỡng, đô thị vệ tinh và BĐS công nghiệp nhờ vào quỹ đất BĐS dồi dào được trải dài từ miền Trung đến miền Nam.

Về kết quả kinh doanh năm 2023, BCG Land đạt được 944,4 tỷ đồng doanh thu, lợi nhuận sau thuế hợp nhất đạt 137,83 tỷ đồng. Kết quả này tuy không đạt kế hoạch kinh doanh đã đề ra nhưng cũng khá tích cực trong tình hình khó khăn của nền kinh tế nói chung và ngành bất động sản nói riêng. Để đạt được kết quả này, Ban lãnh đạo Công ty cùng toàn thể cán bộ nhân viên đã nỗ lực vượt bậc, xây dựng

chiến lược kinh doanh phòng thủ, tập trung vào cân đối cơ cấu tài chính.

Ngoài ra, BCG Land đánh dấu cột mốc quan trọng trong việc trở thành công ty đại chúng và cổ phiếu BCR được chính thức giao dịch tại sàn Upcom. Điều này đã minh chứng rõ ràng cho sự cam kết của Công ty về tính minh bạch, công khai thông tin để nhà đầu tư dễ dàng tiếp cận, tạo dựng sự uy tín của công ty với các đối tác trong và ngoài nước.

Chặng đường phía trước sẽ còn nhiều khó khăn nhưng với sự chung sức, đồng lòng, tinh thần trách nhiệm, tính sáng tạo của tập thể BCG Land, chúng tôi tin tưởng Công ty sẽ hoàn thành các mục tiêu chiến lược đã đề ra, tiếp tục tạo dựng thương hiệu BCG Land uy tín, vững mạnh trên thị trường, đồng thời mang đến những giá trị thiết thực cho tất cả Quý cổ đông, Quý đối tác, toàn thể nhân viên Công ty và toàn xã hội.

Thay mặt BCG Land, chúng tôi chân thành cảm ơn sự tin tưởng và ủng hộ của Quý cổ đông trong thời gian qua và tiếp tục đồng hành cùng BCG Land trong tương lai.

Kính chúc Quý vị nhiều sức khỏe và thành công.

Trân trọng,

TAN BO QUAN, ANDY

Chủ tịch Hội đồng quản trị



DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

Công ty/BCG Land	Công ty Cổ phần BCG Land
ĐHĐCĐ	Đại hội đồng cổ đông
HĐQT	Hội đồng quản trị
BKS	Ban Kiểm soát
TGD	Tổng Giám đốc
HĐTV	Hội đồng thành viên
BCTC	Báo cáo tài chính
CTCP	Công ty Cổ phần
TNHH MTV	Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên
TNHH	Trách nhiệm hữu hạn
CP	Cổ phiếu
GDP	Tổng sản phẩm quốc nội
CPI	Chỉ số giá tiêu dùng
TP.HCM	Thành phố Hồ Chí Minh
ĐVT	Đơn vị tính
DTT	Doanh thu thuần
TTS	Tổng tài sản
LNTT	Lợi nhuận trước thuế
LNST	Lợi nhuận sau thuế
VCSH	Vốn chủ sở hữu
VĐL	Vốn điều lệ
SXKD	Sản xuất kinh doanh
M&A	Sáp nhập và Mua lại
QLRR/QTRR	Quản lý rủi ro/ Quản trị rủi ro
QTCT	Quản trị công ty
PTBV	Phát triển bền vững
SGDCK	Sở Giao dịch Chứng khoán

MỤC LỤC

CHƯƠNG 1

TỔNG QUAN VỀ BCG LAND



Thông tin khái quát	10
Quá trình hình thành và phát triển	12
Ngành nghề và địa bàn kinh doanh	14
Tầm nhìn, Sứ mệnh và Giá trị cốt lõi	17
Giải thưởng và chứng nhận tiêu biểu	18
Mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý	20
Định hướng phát triển	24
Quản trị rủi ro	26

08

CHƯƠNG 2

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2023



Tình hình hoạt động kinh doanh	36
Tổ chức và nhân sự	40
Tình hình đầu tư, thực hiện dự án	48
Tình hình tài chính	72
Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu	76

34

CHƯƠNG 3

BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN ĐIỀU HÀNH



Đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh	80
Tình hình tài chính	82
Kế hoạch phát triển kinh doanh 2024	86
Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý	88
Giải trình của Ban Điều hành đối với ý kiến của Kiểm toán	88

80

CHƯƠNG 4

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

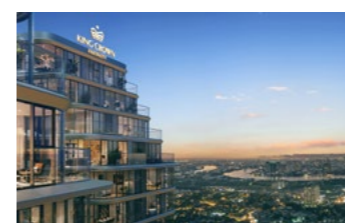


Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty	92
Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban điều hành Công ty	96
Đánh giá của thành viên Hội đồng quản trị độc lập	97
Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị	98

90

CHƯƠNG 5

QUẢN TRỊ CÔNG TY



Hội đồng quản trị	106
Ban Kiểm soát	116
Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát	122

104

CHƯƠNG 6

BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG



Thông điệp Phát triển bền vững	134
Mục tiêu Phát triển bền vững	135
Tiêu chuẩn của báo cáo và cam kết Phát triển bền vững	136
Quản trị phát triển bền vững	140
Trách nhiệm về môi trường và xã hội của Công ty	148

132

CHƯƠNG 7

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	156
Ý kiến Kiểm toán	157
Báo cáo tài chính được kiểm toán	159

150

01 TỔNG QUAN VỀ BCG LAND



THÔNG TIN KHÁI QUÁT

TÊN GIAO DỊCH

Tên Công ty bằng Tiếng Việt
CÔNG TY CỔ PHẦN BCG LAND

Tên Công ty bằng Tiếng Anh
BCG LAND JOINT STOCK COMPANY

Tên Công ty viết tắt
BCG LAND

GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ DOANH NGHIỆP

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số **0314922132** do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp đăng ký lần đầu ngày 15/03/2018, đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 21/12/2023.

VỐN ĐIỀU LỆ

Vốn điều lệ
4.600.000.000.000 đồng

Vốn đầu tư của chủ sở hữu
4.600.000.000.000 đồng

THÔNG TIN LIÊN LẠC

Địa chỉ
22A Đường số 7, Phường An Phú, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

Số điện thoại
(028) 2221 6868

Số fax
(028) 2200 3168

Email
info@bcgland.com.vn

Website
www.bcgland.com.vn

Mã cổ phiếu
BCR

Sàn giao dịch
UPCOM



QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN



VƯỢT QUA THÁCH THỨC, HƯỚNG TỚI TƯƠNG LAI



2018

THÀNH LẬP

Thành lập Công ty Cổ phần BCG Land trực thuộc Tập đoàn Bamboo Capital với số vốn điều lệ ban đầu là 600 tỷ đồng, tập trung phát triển mảng Bất động sản. Giai đoạn thành lập có 03 cổ đông sáng lập (02 tổ chức và 01 cá nhân). Công ty đã khánh thành Casa Marina Resort tại Ghềnh Ráng, Quy Nhơn và động thổ Malibu Hội An tại Điện Bàn, Quảng Nam



2020

HỢP TÁC PHÁT TRIỂN VÀ MỞ RỘNG QUY MÔ

BCG Land thực hiện tăng vốn điều lệ lên 2.000 tỷ đồng, tạo điều kiện tài chính vững chắc để tham gia vào các hoạt động tư vấn đầu tư, hợp tác phát triển các dự án bất động sản trải dài từ Bắc vào Nam.

Các hoạt động đạt được:

- » Động thổ Dự án Casa Marina Premium quy mô 160 căn biệt thự đồi hướng biển tại Ghềnh Ráng, Quy Nhơn, Bình Định.
- » Động thổ Dự án King Crown Infinity với 724 căn hộ, 91 văn phòng, 27 căn shophouse và lô thương mại tại trung tâm Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.



2022

TIẾP TỤC TĂNG TRƯỞNG QUY MÔ

Với mục tiêu tạo tiền đề tài chính vững chắc để tham gia vào các hoạt động tư vấn đầu tư, hợp tác phát triển các dự án bất động sản đang mở rộng, BCG Land thực hiện tăng vốn điều lệ lên 4.600 (Bốn nghìn sáu trăm) tỷ đồng và đây cũng là vốn điều lệ của Công ty đến thời điểm hiện tại.

BCG Land định hướng tập trung phát triển Khu đô thị cao cấp quy mô lớn và Khu công nghiệp với danh mục dự án trải dài khắp cả nước.

Tính đến 31/12/2022, tổng giá trị tài sản của BCG Land là 11.557 tỷ đồng. Chiến lược đầu tư của BCG Land tập trung vào phát triển bền vững và bảo toàn vốn.



2023

ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH

- » Ngày 01/08/2023, Công ty được UBCKNN chấp thuận đăng ký công ty đại chúng theo Công văn số 5132/UBCK-GSĐC.
- » Ngày 22/08/2023, được VSDC cấp Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán số 10/2023/GCNCP-VSDC.
- » Ngày 01/12/2023, được HNX chấp thuận đăng ký giao dịch cổ phiếu số 1215/QĐ-SGDHN.
- » Ngày 08/12/2023, HNX thông báo ngày giao dịch đầu tiên cổ phiếu trên sàn UPCOM.

2019

HỢP TÁC PHÁT TRIỂN VÀ MỞ RỘNG QUY MÔ

BCG Land thực hiện tăng vốn điều lệ lên 1.000 tỷ đồng nhằm củng cố, nâng cao tiềm lực tài chính để triển khai các dự án bất động sản.

Thừa hưởng uy tín, tiềm lực tài chính vững mạnh cùng đội ngũ quản lý giàu kinh nghiệm cũng như được sự hỗ trợ từ Công ty mẹ và các thành viên nằm trong mạng lưới hệ sinh thái của Tập đoàn Bamboo Capital, BCG Land tập trung đầu tư vào phân khúc bất động sản cao cấp tại các vị trí đặc địa trên cả nước, các hoạt động đạt được:

- » Khởi công động thổ dự án King Crown Village giai đoạn 1 gồm 17 căn biệt thự cao cấp tại Phường Thảo Điền, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.
- » Ký kết hợp tác chiến lược với Radisson Hotel Group để quản lý vận hành Dự án Malibu Hội An.

2021

PHÁT TRIỂN MẠNH MẼ

BCG Land triển khai động thổ hàng loạt các Dự án nghỉ dưỡng và nhà ở đô thị tại các tỉnh thành trọng điểm du lịch và TP.HCM

Các hoạt động đạt được:

- » Động thổ Dự án Hoian d'Or với quy mô 52 căn biệt thự, 300 condotels, 202 căn shophouse, khách sạn 5 sao, khách sạn boutique tại phường Cẩm Nam, Thành phố Hội An;
- » Động thổ Dự án Casa Marina Mũi Né với quy mô 33 biệt thự và tòa khách sạn cao 20 tầng;
- » Động thổ 33 căn Khu biệt thự cao cấp thuộc dự án Amor Riverside Villas tại Bình Chánh, TP.HCM;
- » BCG Land bàn giao Dự án King Crown Village giai đoạn 1;
- » BCG Land khai trương tòa nhà văn phòng mới tại Phường An Phú, Thành phố Thủ Đức, TP.HCM;
- » BCG Land và Lotte Land (trực thuộc Lotte E&C - Hàn Quốc) đã ký kết thỏa thuận hợp tác chiến lược để cùng phát triển các dự án bất động sản tại Việt Nam;
- » Tháng 11/2021, BCG Land ký kết hợp tác chiến lược với ba đối tác The Ascott Limited, BIDV và Vietinbank. Theo thỏa thuận ký kết, The Ascott Limited - thương hiệu nhà điều hành kinh doanh dịch vụ lưu trú quốc tế lớn nhất thế giới đến từ Singapore sẽ cung cấp dịch vụ quản lý vận hành đối với Dự án King Crown Infinity và Ngân hàng BIDV và Ngân hàng Vietinbank sẽ là 2 đơn vị tài trợ người mua của Dự án.

NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

Công ty hoạt động chính trong lĩnh vực phát triển các dự án Bất động sản, bao gồm:

Bất động sản Nhà ở và Khu đô thị

BCG Land phát triển nhiều dự án với kiến trúc độc đáo, vật liệu thân thiện với môi trường tạo nên không gian sống đẳng cấp, sang trọng, góp phần phát triển và thay đổi diện mạo đô thị tại địa phương.



Bất động sản Nhà ở và Khu đô thị

Bất động sản Nghỉ dưỡng

BCG Land luôn mang tầm nhìn phát triển dự án Bất động sản Nghỉ dưỡng bền vững với thời gian từ thiết kế đến vận hành. Những công trình của BCG Land hướng đến việc sử dụng năng lượng tái tạo, dùng vật liệu thân thiện với môi trường, kết hợp với những bản sắc văn hóa địa phương để thực hiện các hoạt động mang lại trải nghiệm độc đáo cho du khách và hạn chế tối đa việc tác động đến hệ sinh thái tự nhiên.

Trong các dự án bất động sản nghỉ dưỡng của mình, BCG Land luôn kết hợp với các đơn vị vận hành uy tín quốc tế. Việc này không tạo ra nguồn thu trực tiếp cho BCG Land nhưng mang lại cho khách hàng trải nghiệm tốt nhất và tạo giá trị thặng dư cho các sản phẩm mà Công ty cung cấp.



Bất động sản Nghỉ dưỡng

Bất động sản Khu công nghiệp

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



Bất động sản Khu công nghiệp



NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

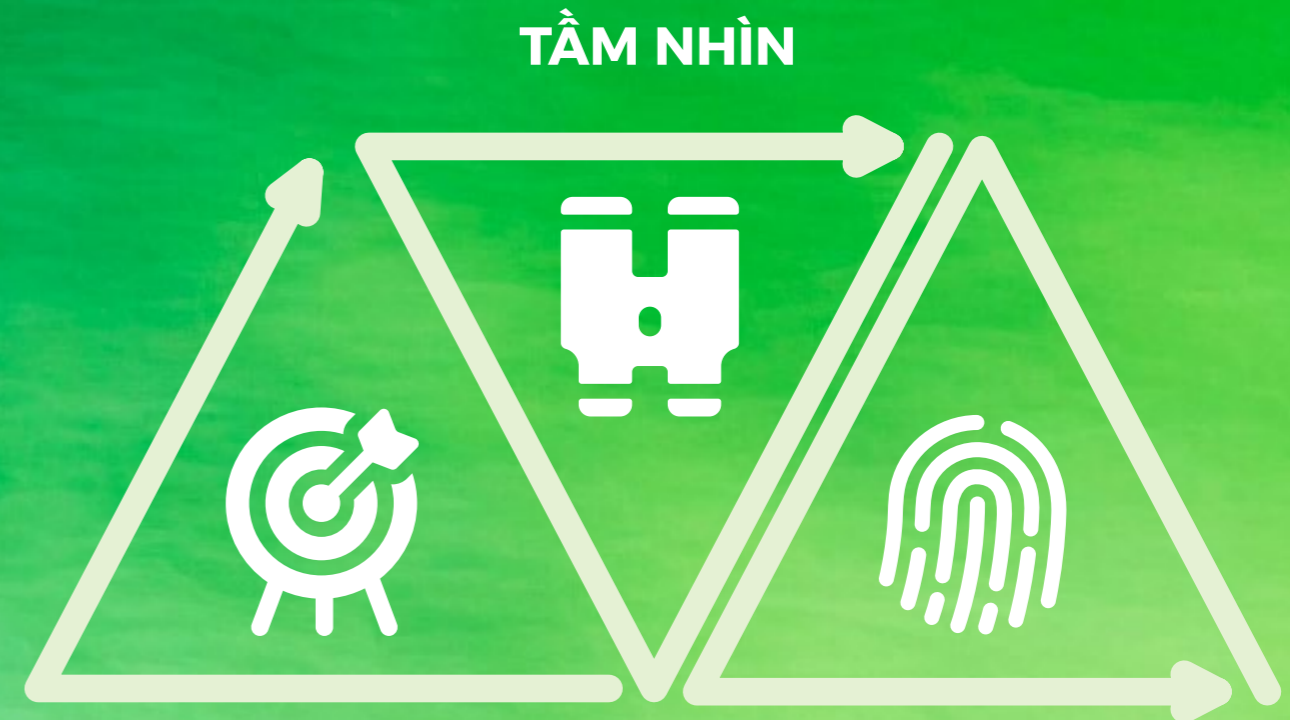
ĐỊA BÀN KINH DOANH

- » **Công ty có trụ sở chính** tại Số 22A, Đường số 7, Phường An Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- » **Các dự án của BCG Land** trải dài từ khu vực miền Trung vào khu vực Đông Nam Bộ. Cụ thể, các dự án căn hộ, nhà ở được phát triển ở các khu đô thị, khu vực đông dân cư, gần các dịch vụ tiện ích, hạ tầng hiện đại như Long An, Tp.Hồ Chí Minh, Đắk Nông, Lâm Đồng; các dự án bất động sản nghỉ dưỡng được phát triển ở những địa điểm có điều kiện tự nhiên thuận lợi, thu hút nhiều khách du lịch và có hạ tầng giao thông phát triển như Bình Thuận, Quảng Nam, Đà Nẵng, Bình Định. Trong kế hoạch trung hạn, BCG Land có kế hoạch mở rộng hoạt động, phát triển các dự án ở khu vực miền Bắc. Giải thưởng và chứng nhận tiêu biểu.



TẦM NHÌN, SỨ MỆNH VÀ GIÁ TRỊ CỐT LÕI

BCG Land định hướng trở thành nhà phát triển bất động sản uy tín hàng đầu Việt Nam và khu vực.



SỨ MỆNH

Là thương hiệu bất động sản Việt Nam, BCG Land không ngừng tiên phong và khao khát trong việc tạo dựng uy tín, phát triển bền vững, mang lại lợi ích tối đa cho cổ đông và cộng đồng.

GIÁ TRỊ CỐT LÕI

- Phát triển
- Tiên phong
- Chia sẻ
- Tin cậy
- Trách nhiệm

GIẢI THƯỞNG VÀ CHỨNG NHẬN TIÊU BIỂU

Năm 2019

Các giải thưởng đã đạt được của Dự án Malibu Hội An:

- » Giải thưởng Dot Property Đông Nam Á ở hai hạng mục **"Dự án Biệt thự Nghỉ dưỡng cao cấp hướng biển tốt nhất Đông Nam Á"** và **"Dự án căn hộ nghỉ dưỡng có thiết kế đẹp nhất Đông Nam Á"**.
- » Giải thưởng **"Dự án với thiết kế tiêu biểu"** trong chương trình bình chọn Bất động sản tiêu biểu Việt Nam 2019 do Báo Nhịp cầu đầu tư thực hiện.

Dự án Malibu Hội An



Năm 2019

Năm 2020

- » Dự án Casa Marina Premium được Dot Property Vietnam Awards 2020 công nhận **"Biệt thự nghỉ dưỡng và Khu phức hợp Du lịch tốt nhất năm 2020"**.
- » BCG Land được Dot Property Việt Nam Awards 2020 công nhận **"Nhà phát triển Bất động sản bền vững hàng đầu Việt Nam năm 2020"**.

Dự án Casa Marina Premium



Năm 2020

Năm 2021

Dự án King Crown Infinity



- » Dự án King Crown Infinity được vinh danh ở hạng mục là **"Dự án phức hợp cao cấp có thiết kế kiến trúc đẹp nhất Việt Nam năm 2021"** tại giải thưởng Dot Property Vietnam Awards 2021.
- » Dự án King Crown Infinity được vinh danh với hạng mục giải thưởng **"Dự án chung cư cao cấp tốt nhất tại TP.HCM"** tại giải thưởng PropertyGuru Vietnam Property Awards 2021.
- » Dự án Casa Marina Premium được vinh danh giải thưởng **"Khu nghỉ dưỡng có thiết kế kiến trúc đẹp nhất Việt Nam năm 2021"** tại lễ trao giải PropertyGuru Vietnam Property Awards 2021.
- » Dự án Casa Marina Premium được vinh danh giải thưởng **"Khu nghỉ dưỡng có thiết kế kiến trúc đẹp nhất Châu Á năm 2021"** tại lễ trao giải PropertyGuru Asia Property Awards 2021.

Năm 2022

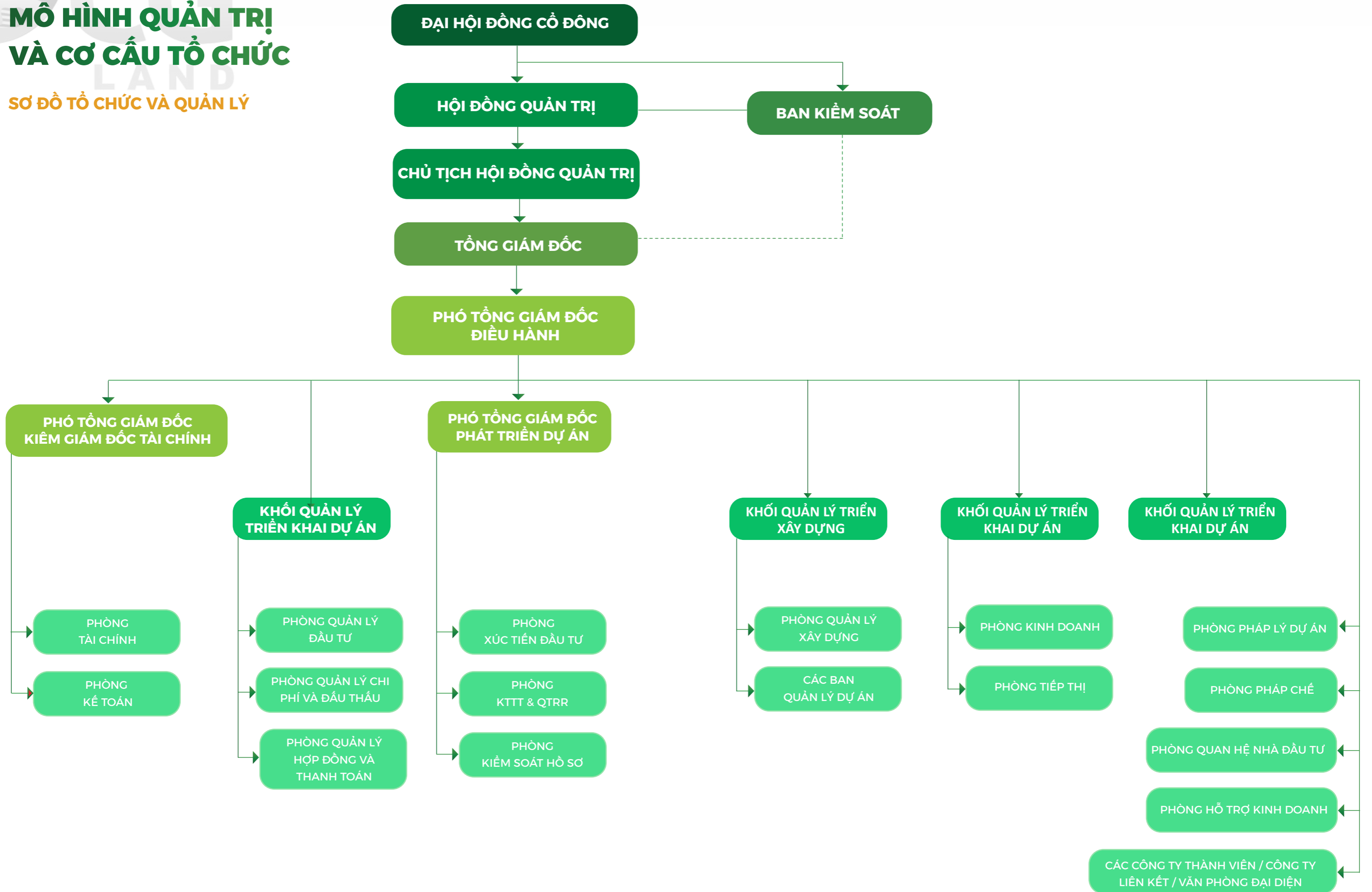
Dự án King Crown Infinity



- » BCG Land được vinh danh trong Top 10 **"Nhà phát triển Bất động sản hàng đầu Việt Nam"** tại lễ trao giải BCI Asia Award 2022.
- » BCG Land được vinh danh **"Nhà phát triển Bất động sản kiến tạo phong cách sống tốt nhất Việt Nam"** tại lễ trao giải Dot Property Vietnam Awards 2022.
- » Dự án King Crown Infinity được vinh danh 02 giải thưởng quan trọng tại hạng mục **"Dự án phức hợp tốt nhất"** và **"Thiết kế kiến trúc căn hộ chung cư cao cấp xuất sắc nhất"** tại lễ trao giải Property Guru Vietnam Property Awards 2022.

MÔ HÌNH QUẢN TRỊ VÀ CƠ CẤU TỔ CHỨC

SƠ ĐỒ TỔ CHỨC VÀ QUẢN LÝ



MÔ HÌNH QUẢN TRỊ VÀ CƠ CẤU TỔ CHỨC

SƠ ĐỒ TỔ CHỨC VÀ QUẢN LÝ



Đại hội đồng cổ đông

ĐHĐCĐ là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty. ĐHĐCĐ thường niên được tổ chức mỗi năm một (01) lần và có thể họp bất thường. Địa điểm họp ĐHĐCĐ được xác định là nơi chủ tọa tham dự họp và phải ở trên lãnh thổ Việt Nam.

ĐHĐCĐ có quyền bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm và thay thế thành viên HĐQT; thông qua kế hoạch phát triển ngắn hạn và dài hạn của Công ty; bổ sung và sửa đổi Điều lệ Công ty, quyết định mức cổ tức thanh toán hàng năm, lựa chọn công ty kiểm toán; và các quyền khác theo các quy định cụ thể trong Điều lệ Hoạt động của Công ty và theo quy định của Pháp luật.



Hội đồng quản trị

HĐQT là cơ quan quản lý của Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty không thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ. HĐQT chịu trách nhiệm đảm bảo hoạt động của Công ty tuân thủ các quy định pháp luật, Điều lệ và các quy định nội bộ của Công ty, đối xử bình đẳng đối với tất cả cổ đông và tôn trọng lợi ích của người có quyền lợi liên quan đến Công ty.

Tính đến ngày 31/12/2023, HĐQT Công ty có 08 thành viên. Các thành viên HĐQT đều đáp ứng đầy đủ các tiêu chuẩn và điều kiện theo quy định của Luật doanh nghiệp và pháp luật hiện hành.



Ban Kiểm soát

Ban Kiểm soát gồm 03 thành viên, có quyền hạn và trách nhiệm sau đây: Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và mức độ can trọng trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh, trong tổ chức công tác kế toán, thống kê và lập BCTC; Thẩm định báo cáo tình hình hoạt động kinh doanh, BCTC hàng năm, hàng quý và sáu tháng của Công ty mẹ và các Công ty thành viên, báo cáo đánh giá công tác quản lý của Hội đồng quản trị cho ĐHĐCĐ; Kiến nghị ĐHĐCĐ các giải pháp sửa đổi, bổ sung, cơ cấu tổ chức quản lý, điều hành công việc kinh doanh của Công ty



Ban điều hành

Ban điều hành chịu trách nhiệm trước HĐQT và ĐHĐCĐ trong việc điều hành Công ty nhằm đảm bảo Công ty hoạt động tuân thủ quy định pháp luật, hoạt động hiệu quả, vì lợi ích của Công ty, các Cổ đông và các bên có quyền lợi liên quan, theo chiến lược và kế hoạch kinh doanh đã được HĐQT và ĐHĐCĐ phê duyệt. Ban điều hành bao gồm TGD, các Phó TGD và Giám đốc tài chính.

CÁC CÔNG TY CON VÀ CÔNG TY LIÊN KẾT

STT	Công ty	Địa chỉ	Lĩnh vực kinh doanh	VĐL (tỷ đồng)	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
CÔNG TY CON						
1	CTCP Sao Sáng Sài Gòn	L17-11, tầng 11, Tòa nhà VinCom center, 72 Lê Thánh Tôn, P Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	340	65%	65%
2	CTCP du lịch Casa Marina Resort	QL1D, Khu phố 1, Phường Ghềnh Ráng, TP. Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	400	70%	70%
3	CTCP Thương mại Vxperia	27C Quốc Hương, Phường Thảo Điền, TP. Thủ Đức, TP.HCM	Quảng cáo	20	65%	65%
4	Công ty TNHH Indochina Hội An Beach Villas	Khố 1, Phường Điện Dương, Thị Xã Điện Bàn, Tỉnh Quảng Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	564,66	89%	89%
5	Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Côn Bắp	Côn Bắp, Phường Cẩm Nam, TP. Hội An, Tỉnh Quảng Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	398	50,1%	50,1%
CÔNG TY LIÊN KẾT TRỰC TIẾP						
1	CTCP Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang	218 Võ Văn Ngân, Phường Bình Thọ, TP. Thủ Đức, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	1.700	49%	49%
CÔNG TY LIÊN KẾT GIÁN TIẾP						
1	Công ty TNHH Phoenix Mountain	Quốc lộ 1D, Khu vực 2, Phường Ghềnh Ráng, TP. Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định, Việt Nam	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	400	25%	17,5%

ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

CÁC MỤC TIÊU CHỦ YẾU CỦA CÔNG TY

Vị thế công ty

Mục tiêu trở thành nhà phát triển bất động sản quy mô lớn hàng đầu Việt Nam và khu vực với hàng loạt dự án thuộc phân khúc cao cấp, mang lại không gian sang trọng, đẳng cấp cho khách hàng, BCG Land đẩy mạnh cũng như hoàn thiện nhanh các dự án đang thực hiện, quan sát thị trường và triển khai thận trọng những dự án mới trên cơ sở tận dụng quỹ đất có sẵn với lợi thế vị trí và thương hiệu đã có.

Công nghệ

Công ty thực hiện chiến lược số hóa, xây dựng và cải tiến liên tục nền tảng công nghệ để nâng cao khả năng cạnh tranh và củng cố vị thế.

Hoạt động M&A

BCG Land định hướng ưu tiên M&A các dự án để mang lại lợi ích tài chính, chọn lọc các dự án tiềm năng và phù hợp để mang lại dòng doanh thu tốt nhất, không bị thụ động về thanh khoản dòng tiền cũng như hiệu quả kinh doanh.

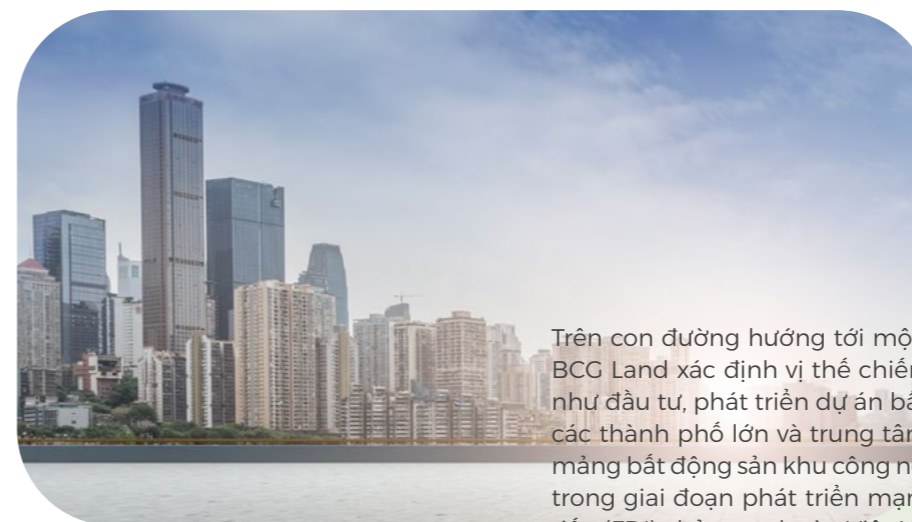
Nhân sự

Yếu tố con người luôn được BCG Land quan tâm, Công ty xây dựng đội ngũ nhân sự chuyên môn kế thừa, cơ chế thu hút nhân tài, chế độ đãi ngộ, tổ chức bộ máy chuyên nghiệp.

Quản trị

Công ty nỗ lực tập trung vào công tác quản trị, đảm bảo hài hòa lợi ích giữa các bên, tạo sự minh bạch thông tin trên thị trường nhằm thu hút các dòng vốn trong và ngoài nước.

CÁC MỤC TIÊU TRUNG VÀ DÀI HẠN CỦA CÔNG TY



Trên con đường hướng tới một doanh nghiệp bất động sản quy mô lớn, BCG Land xác định vị thế chiến lược tập trung vào các lĩnh vực chủ chốt như đầu tư, phát triển dự án bất động sản phân khúc cao cấp tập trung ở các thành phố lớn và trung tâm du lịch. Bên cạnh đó, Công ty đẩy mạnh mảng bất động sản khu công nghiệp để đón đầu xu thế khi Việt Nam đang trong giai đoạn phát triển mạnh và làn sóng vốn đầu tư nước ngoài trực tiếp (FDI) chảy mạnh vào Việt Nam.

Định hướng 5 năm

Định hướng trong 5 năm tới, BCG Land trở thành một trong năm nhà phát triển BĐS thuộc nhóm dẫn đầu của Việt Nam, hướng đến các dự án BĐS nhà ở và đô thị cao cấp, BĐS nghỉ dưỡng cao cấp, BĐS khu công nghiệp quy mô lớn tại các tỉnh có tiềm năng phát triển cao.

MỤC TIÊU ĐỐI VỚI MÔI TRƯỜNG, XÃ HỘI VÀ CỘNG ĐỒNG



Net Zero

BCG Land tiếp tục nghiên cứu, thiết kế không gian xanh, phát thải thấp trong mỗi sản phẩm đưa ra thị trường phục vụ chiến lược phát triển bền vững của Công ty và mục tiêu chung Net Zero của toàn thế giới. Công ty triển khai thử nghiệm việc tiêu thụ điện từ nguồn năng lượng tái tạo như điện mặt trời, điện gió thay cho các nguồn năng lượng dễ gây tổn hại đến môi trường. Từ đó, Công ty có thể cắt giảm lượng carbon phát sinh, hạn chế gây ô nhiễm môi trường trong quá trình vận hành dự án.

Phát triển xã hội

Chúng tôi cố gắng hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ và trách nhiệm với cộng đồng, đóng góp vào sự phát triển kinh tế của đất nước, tạo việc làm cho lực lượng lao động tại địa phương. Công ty luôn đảm bảo mục tiêu phát triển hoạt động kinh doanh đi đôi với sự phát triển của xã hội. Hàng năm, Công ty trích một phần lợi nhuận để tài trợ cho các chương trình tạo ra các giá trị tích cực cho cộng đồng, góp phần vào sự phát triển bền vững cũng như tăng nhận diện thương hiệu của BCG Land.



QUẢN TRỊ RỦI RO

LAND

MỤC ĐÍCH QUẢN TRỊ RỦI RO

BCG Land xác định Quản trị rủi ro là một phần quan trọng trong quản lý doanh nghiệp cần đặc biệt chú trọng. Hoạt động QTRR tại Công ty hướng đến các mục tiêu giảm thiểu các rủi ro có thể ảnh hưởng đến tài sản, danh tiếng và khả năng hoạt động của BCG Land, bao gồm:

- 01 Xác định các rủi ro tiềm ẩn mà Công ty có thể đối mặt, bao gồm rủi ro tài chính, pháp lý, công nghệ, nhân sự, và môi trường;
- 02 Thiết lập hệ thống kiểm soát nội bộ, chuẩn bị kế hoạch ứng phó khẩn cấp;
- 03 Tận dụng cơ hội một cách có kiểm soát, qua đó tối ưu hóa lợi ích kinh tế cho Công ty;
- 04 Xây dựng cơ chế giám sát và báo cáo rủi ro liên tục trong toàn Công ty.



NHẬN DIỆN RỦI RO

Trong quá trình hoạt động kinh doanh, BCG Land phải đối mặt với các rủi ro bao gồm:

Rủi ro kinh tế

Rủi ro lãi suất

Rủi ro pháp luật

Rủi ro pháp lý dự án

Rủi ro về tài chính và tín dụng

Rủi ro đền bù và giải phóng mặt bằng

Rủi ro cạnh tranh

Rủi ro môi trường

Rủi ro khác

QUẢN TRỊ RỦI RO

LAND



RỦI RO KINH TẾ

Theo Tổng cục thống kê, GDP Việt Nam năm 2023 đạt 430 tỷ USD, tăng 5,05% so với năm 2022. Tốc độ tăng trưởng hiện hành thấp hơn so với mức tăng trưởng vào năm 2022 cho thấy sự phục hồi chậm của nền kinh tế sau giai đoạn nhiều thách thức như dịch bệnh, chiến tranh Nga - Ukraine, chính sách Zero Covid của Trung Quốc,... Ngành bất động sản không thể tránh khỏi chu kỳ đi xuống của nền kinh tế chung, xảy ra các tình trạng như phá sản, cắt giảm nhân sự do khó khăn trong việc huy động nguồn vốn và duy trì thực hiện dự án. Bộ Xây dựng thống kê có gần 5.000 doanh nghiệp

bất động sản đã phá sản, giải thể hoặc ngừng kinh doanh có thời hạn. Các doanh nghiệp mới thành lập chỉ đạt 4.725 doanh nghiệp, giảm 45% so với năm trước.

Để ứng phó trước sự biến động của nền kinh tế, đội ngũ nghiên cứu và phân tích thị trường liên tục theo dõi diễn biến thị trường, sự thay đổi các yếu tố vĩ mô và vĩ mô,... Từ đó, Ban Lãnh đạo dựa trên báo cáo để đưa ra các chiến lược, giải pháp tối ưu.



RỦI RO LÃI SUẤT

Trong năm 2023, Ngân hàng Nhà nước đã giảm lãi suất điều hành 4 lần nhằm hỗ trợ, tháo gỡ khó khăn cho nền kinh tế. Tuy nhiên, lãi suất cho vay bình quân chỉ giảm khoảng 1 điểm phần trăm từ đỉnh, chậm hơn so với mức giảm 3 điểm phần trăm của lãi suất huy động. Độ trễ của lãi suất cho vay đến từ việc nhiều khoản huy động dài hạn lãi suất cao vẫn chưa đến thời điểm đáo hạn, nhất là trong năm 2022 khi lãi suất điều hành có 2 lần điều chỉnh tăng lên. Sự biến động về lãi suất thông qua ban hành các chính sách tiền tệ có thể tác động đáng kể đến hoạt động kinh doanh của các

doanh nghiệp có huy động vốn vay như BCG Land. Ngoài ra, nhu cầu mua nhà cũng bị ảnh hưởng vì người mua nhà trên thị trường sơ cấp sử dụng vốn vay, chủ yếu là vay dài hạn với lãi suất thả nổi.

Trong bối cảnh gánh nặng lãi suất cao, Công ty theo sát biến động thị trường để đưa ra các chiến lược hợp lý. Công ty đề cao việc quản trị rủi ro ở giai đoạn này nhưng vẫn cân đối nguồn vốn phù hợp để đáp ứng nhu cầu vốn cần thiết cho hoạt động kinh doanh.



RỦI RO PHÁP LUẬT

BCG Land hoạt động dưới hình thức Công ty Cổ phần, chịu ảnh hưởng của hệ thống pháp luật Việt Nam như Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư và các luật liên quan. BCG Land còn là công ty đại chúng, đăng ký giao dịch tại SGDCK Hà Nội, Công ty còn bị chi phối bởi Luật Chứng khoán, các quy định của SGDCK, các Thông tư, Nghị định có liên quan. Ngoài ra, BCG Land kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản nên cũng bị tác động đến từ các văn bản luật liên quan như Luật Xây dựng, Luật Đất đai, Luật Nhà ở,... Hiện nay, hành lang pháp luật Việt Nam thường xuyên thay đổi để phù hợp với xu

hướng hội nhập của đất nước ít nhiều ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

Nhận diện được rủi ro pháp lý, Công ty luôn cụ thể hóa các quy định luật pháp thông qua ban hành các quy chế, quy định tuân thủ nghiêm ngặt các luật định liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty và văn bản hướng dẫn thực hiện đi kèm. Đồng thời, BCR liên tục cập nhật sự thay đổi về luật pháp, nhất là trong giai đoạn nền kinh tế đang tái cơ cấu, ổn định khung pháp lý.





RỦI RO PHÁP LÝ DỰ ÁN

Ngành bất động sản năm 2023 vẫn còn nhiều vướng mắc về hành lang pháp lý như quy hoạch đất đai, thủ tục phê duyệt dự án, khiến nhiều dự án Bất động sản đóng băng, không thể triển khai. Mặc dù quy định sửa đổi Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Nhà ở đã được Quốc hội thông qua nhưng từ ngày 01/01/2025 mới có hiệu lực thi hành. Cơ chế chính sách liên quan đến ngành chưa ổn định cũng khiến cho nhiều doanh nghiệp dù hoạt động lâu năm trên thị trường, có tiềm lực tài chính tốt vẫn gặp khó

khăn trong việc triển khai và bàn giao dự án. Đối với BCG Land, các kế hoạch bị trì hoãn do chịu áp lực của chính sách, chưa tháo gỡ được khó khăn chung trong ngành.

Vì vậy, Công ty thường xuyên theo dõi và tuân thủ đầy đủ pháp lý, tránh gặp phải những vi phạm ảnh hưởng đến uy tín của doanh nghiệp. Đồng thời, Công ty chuẩn bị các chiến lược phù hợp để nắm bắt cơ hội khi các khó khăn về pháp lý được giải quyết và các chính sách hỗ trợ được ban hành từ Nhà nước.



RỦI RO TÀI CHÍNH VÀ TÍN DỤNG

Cũng như các doanh nghiệp bất động sản khác với danh mục dự án đa dạng, khi thị trường chung khó khăn, hoạt động kinh doanh bị chững lại, dự án triển khai gặp khó khăn, những rủi ro liên quan đến áp lực dòng tiền, các chi phí phải trả là rất đáng cân nhắc khi các dự án bất động sản được tài trợ thông qua các nguồn như dòng tiền từ hoạt động kinh doanh, bán vốn cổ phần, tín dụng ngân hàng, trái phiếu. Do vậy, sức khỏe tài chính của BCR phụ thuộc nhiều yếu tố bên ngoài như tình hình kinh tế chung, khả năng cung cấp vốn của các tổ chức tín dụng, hệ thống pháp lý và các chính sách tiền tệ trong nước. Tăng trưởng tín dụng ngành bất động sản năm 2023 đạt gần 24% nhờ sự hỗ trợ của Ngân hàng Nhà nước, cho phép các tổ chức tín dụng gia tăng thời hạn nợ với những doanh nghiệp khó khăn, mua lại trái phiếu đã bán sớm hơn. Tuy nhiên, các doanh nghiệp bất động sản vẫn chịu sự kiểm soát nghiêm ngặt của cơ chế chính sách khiến cho tín dụng không giải quyết được hết chướng ngại. Ngoài ra, theo Hiệp hội thị trường

trái phiếu Việt Nam áp lực từ kênh trái phiếu vẫn kéo dài từ khi thị trường đảo chiều, khoảng 84 nghìn tỷ đã được rút ròng ra khỏi thị trường trong 2 năm gần nhất, so với 215 nghìn tỷ huy động trong năm 2021. Phần lớn những doanh nghiệp không hoàn thành nghĩa vụ nợ đúng hạn thuộc ngành bất động sản, từ đó, uy tín thương hiệu của chủ đầu tư bị giảm đi.

Nhận diện được rủi ro đặc thù của bất động sản, Ban lãnh đạo với nhiều năm kinh nghiệm luôn đưa ra những giải pháp giúp Công ty sẵn sàng đối đầu trước những biến động của thị trường. Nhằm cải thiện sức khỏe tài chính, tạo ra cơ cấu vốn lành mạnh và bền vững, Công ty tiến hành giảm đòn bẩy tài chính và xây dựng kế hoạch tăng vốn, đa dạng nguồn huy động vốn, tìm kiếm các nhà đầu tư chiến lược trong và ngoài nước. Đồng thời, Công ty nỗ lực thực hiện đầy đủ yêu cầu pháp lý giúp đạt điều kiện triển khai dự án đúng theo tiến độ đã đề ra.



RỦI RO ĐÈN BÙ VÀ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG

Khung giá đất mới cho giai đoạn 2020 - 2024 đã được ban hành với mức tăng chung 20% so với giai đoạn 2015 - 2019. Giá đất tăng cao có thể gây ra nhiều áp lực tài chính hơn lên doanh nghiệp do sự gia tăng tiền sử dụng đất, giá đền bù, chi phí giải phóng mặt bằng. Bên cạnh đó, những sự thay đổi liên quan đến khung giá đất trong Luật đất đai (sửa đổi) có thể làm biến đổi chi phí và giá bán sản

phẩm của Công ty trong tương lai.

Công ty luôn tính toán kỹ lưỡng các chi phí phát sinh trong quá trình hoạt động, đặt ra chi tiết các kế hoạch về doanh thu và lợi nhuận trong tương lai để theo sát và đảm bảo tốc độ triển khai của các công trình, dự án.



QUẢN TRỊ RỦI RO

LAND



RỦI RO CẠNH TRANH

Sự tăng trưởng mạnh của thị trường bất động sản trong những năm gần đây với nhiều yếu tố hỗ trợ đến từ chính sách Nhà nước. Các công ty trong ngành liên tục chào bán các dự án mới tại các vị trí khác nhau và phân khúc dần trải, đáp ứng đa dạng nhu cầu khách hàng khiến cho sự cạnh tranh trong ngành càng trở nên gay gắt. Hệ quả là sự gia tăng chi phí sử dụng đất, chi phí nguyên vật liệu xây dựng, thiếu nhà thầu xây dựng có năng lực, đấu thầu đất đai gay gắt và dư thừa nguồn

cung bất động sản.

Để phòng ngừa rủi ro cạnh tranh, Công ty luôn nghiên cứu thị trường, nắm bắt các xu hướng tiếp diễn trong ngành để kịp thời đưa ra sự đổi mới trong sản phẩm phù hợp với nhu cầu của khách hàng, nâng cao uy tín thương hiệu. Từ đó, Công ty thu về dòng tiền ổn định giúp cải thiện năng lực tài chính, khả năng triển khai các dự án mới.



RỦI RO MÔI TRƯỜNG

Trong quá trình triển khai dự án, từ việc thực hiện giải phóng mặt bằng đến thi công công trình, các cảnh quan hiện trạng tự nhiên nơi triển khai dự án ít nhiều chịu tác động, ảnh hưởng. Để giải quyết vấn đề này, Công ty thực hiện việc đánh giá tác động lên môi trường của từng dự án để đưa ra biện pháp giảm thiểu những ảnh hưởng đó. BCG Land còn duy trì thực hiện các chiến dịch bảo vệ môi

trường như sử dụng vật liệu xây dựng xanh, tuân thủ quy định của Nhà nước và địa phương và quản lý chặt chẽ việc sử dụng tài nguyên (điện, nước, nguyên vật liệu,...) tại các dự án.. Là một thành viên của Tập đoàn Bamboo Capital, BCR luôn chịu sự giám sát và phải đưa ra các cam kết, mục tiêu các hoạt động sản xuất kinh doanh luôn bám sát mục tiêu ESG chung của Tập đoàn.



RỦI RO KHÁC

Các rủi ro tiềm tàng khác như chiến tranh, thiên tai, dịch bệnh, hỏa hoạn,... dù khả năng xảy ra thấp nhưng Công ty sẽ chịu thiệt hại nặng nề khi gặp phải những rủi ro bất thường này. Để giảm thiểu các rủi ro bất khả kháng, Công ty yêu cầu các nhà thầu xây dựng dự án cho Công ty luôn phải thực hiện các biện pháp phòng ngừa như thường xuyên

kiểm tra, bảo trì máy móc, lắp đặt các thiết bị hiện đại giúp đảm bảo chất lượng và an toàn cho người sử dụng đồng thời trang bị đầy đủ trang thiết bị bảo hộ lao động đạt chuẩn và tổ chức các chương trình tập huấn về an toàn lao động và phòng cháy chữa cháy cho cán bộ nhân viên.





**TÌNH HÌNH
HOẠT ĐỘNG
NĂM 2023**

02

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH SO VỚI KẾ HOẠCH



Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện 2022	Kế hoạch 2023	Thực hiện 2023	% TH 2023/2022	% Hoàn thành KH 2023
Doanh thu thuần	1.131.925	3.583,3	944.398	83,43%	26,4%
Lợi nhuận gộp	246.652	1.435,2	276.107	111,94%	19,2%
Lợi nhuận trước thuế	461.626	899	160.349	34,74%	17,8%
Lợi nhuận sau thuế	316.145	684,7	137.830	43,60%	20,1%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần (%)	27,93%	19,1%	14,59%	52,25%	76,4%
Vốn điều lệ	4.600.000	8.600.000	4.600.000	100%	53,49%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân (%)	7,25%	9%	2,47%	34,08%	27,96%
Tỷ lệ cổ tức/VĐL	-	-	3% (*)	-	-

(*): Tỷ lệ cổ tức/VĐL sẽ được HĐQT trình ĐHĐCĐ thường niên 2024 thông qua



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 với 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 kinh doanh năm 2023 **đạt 944,4 tỷ đồng**, giảm 16,57% 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 11,94%** so với năm 2022 tương ứng tại mức 276,11 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 65,26% 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.

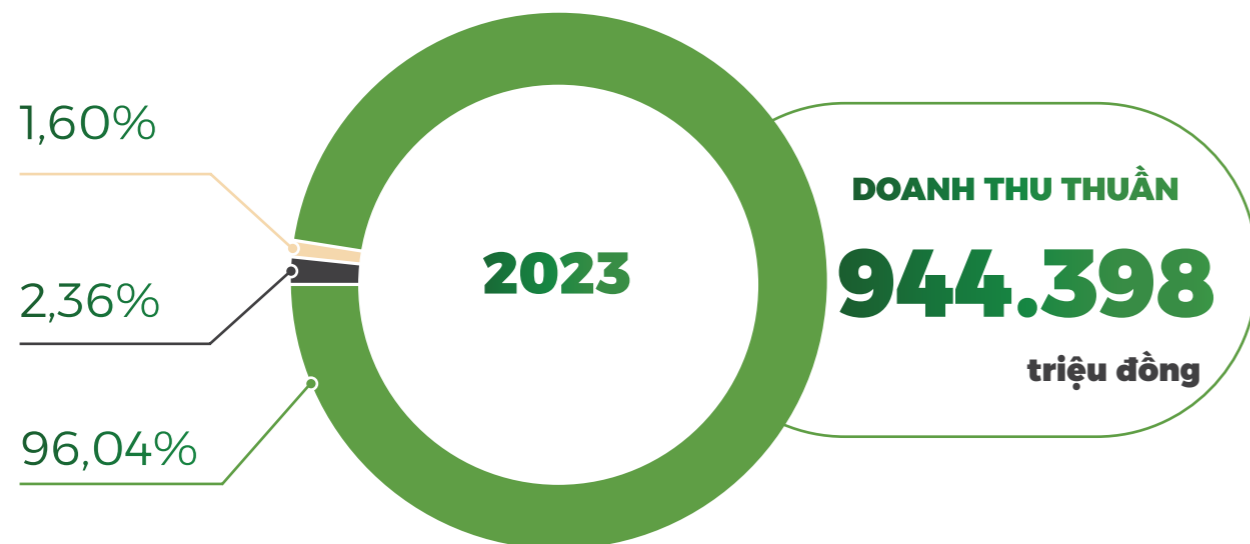
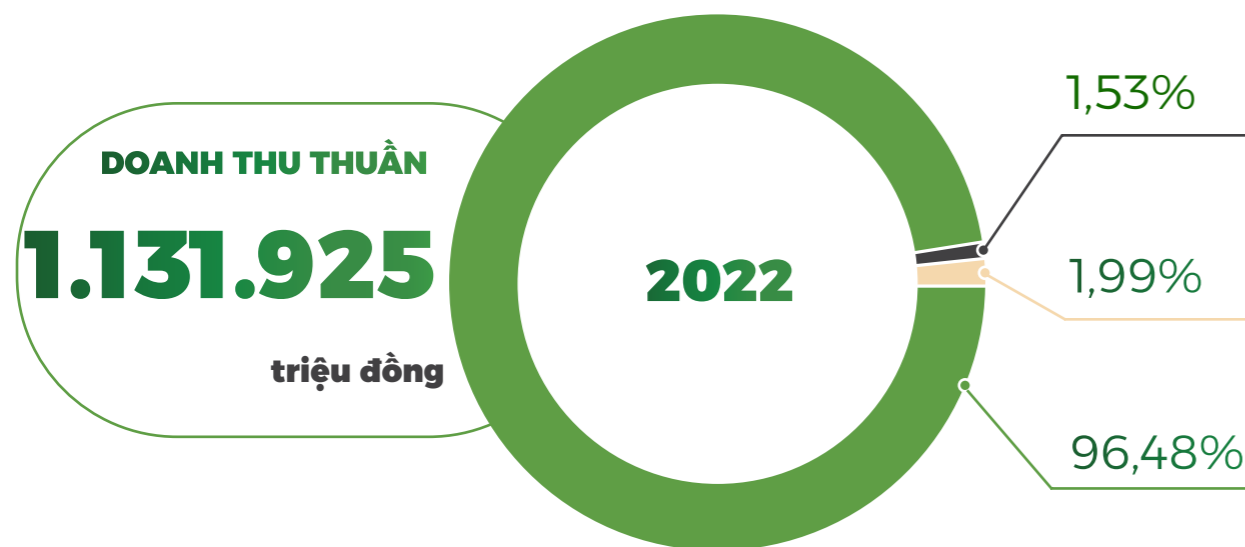
Kết thúc năm 2023, mặc dù kết quả kinh doanh chưa thể đạt được kế hoạch đề ra nhưng BCG Land đã vượt qua được giai đoạn khó khăn nhất của thị trường bất động sản. Đây là thành quả đến từ những chính sách quyết liệt và kịp thời của Ban Lãnh đạo Công ty. BCG Land đã được tái cấu trúc tinh gọn và chất lượng để quay lại đà phát triển mạnh mẽ trong những năm tiếp theo.

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (tt)

CƠ CẤU DOANH THU THUẦN THEO LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2022		Năm 2023		%2023/2022
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	
Doanh thu thuần về chuyển nhượng bất động sản	1.092.045	96,48%	907.011	96,04%	83,06%
Doanh thu thuần về tư vấn quản lý và phát triển dự án	17.309	1,53%	22.278	2,36%	128,71%
Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch và các dịch vụ	22.572	1,99%	15.109	1,60%	66,94%



10

MẢNG CHUYỂN NHƯỢNG BẤT ĐỘNG SẢN

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản là nguồn đóng góp doanh thu chính của Công ty với tỷ trọng 96,04% cơ cấu tổng doanh thu thuần, đây cũng hoạt động mũi nhọn của BCG Land, thể hiện rõ định hướng kinh doanh của BCG Land. Trong năm 2023, doanh thu về chuyển nhượng bất động sản đạt 907,01 tỷ đồng chủ yếu đến từ doanh thu từ bất động sản nghỉ ngơi dưỡng: dự án Malibu Hội An, Dự án Hoian d'Or. Tuy nhiên, doanh thu thuần giảm 16,94% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do biến động của nền kinh tế vĩ mô, các khó khăn về chính sách chưa được tháo gỡ làm cho các dự án chậm tiến độ bàn giao.

20

MẢNG TƯ VẤN QUẢN LÝ VÀ PHÁT TRIỂN DỰ ÁN

Doanh thu mảng tư vấn quản lý và phát triển dự án của BCG Land năm 2023 đạt 22,28 tỷ đồng, tăng 28,72% so với cùng kỳ năm trước và chiếm tỷ trọng 2,36% tổng doanh thu thuần. Nguyên nhân của sự tăng trưởng doanh thu trong bối cảnh khó khăn của nền kinh tế là do

30

MẢNG CUNG CẤP DỊCH VỤ KHÁCH SẠN, DU LỊCH VÀ CÁC DỊCH VỤ DU LỊCH

Năm 2023, hoạt động cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch và các dịch vụ du lịch của Công ty đạt 15,11 tỷ đồng, giảm 33,06% so với năm 2022 và chỉ chiếm tỷ trọng nhỏ trong cơ cấu doanh thu thuần với 1,6%. Sau đại dịch Covid-19, Chính phủ ban hành nhiều chính sách kích cầu để vực lại ngành du lịch. Tuy nhiên tốc độ tăng trưởng mảng du lịch nghỉ dưỡng của Công ty vẫn còn khiêm tốn so với ngành.



TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

DANH SÁCH BAN ĐIỀU HÀNH

STT	Thành viên	Chức vụ	Số lượng CP sở hữu	Tỷ lệ nắm giữ
1	Nguyễn Thanh Hùng	Tổng giám đốc	3.960.000	0,86%
2	Phạm Đại Nghĩa	Phó Tổng giám đốc điều hành	0	0%
3	Phạm Quốc Hữu	Phó Tổng giám đốc điều hành kiêm Giám đốc Tài chính	300.000	0,065%
4	Lê Nông	Phó Tổng giám đốc phụ trách phát triển dự án	1.000.000	0,22%
5	Huỳnh Thị Thảo	Kế toán trưởng	305.000	0,07%

THAY ĐỔI THÀNH VIÊN BAN ĐIỀU HÀNH TRONG NĂM 2023

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Nguyễn Châu Diệu Ân	Tổng Giám đốc	10/2022	05/12/2023
Nguyễn Thị Loan	Phó Tổng Giám đốc điều hành kiêm Giám đốc tài chính	10/2022	02/10/2023
Lê Nguyễn Bảo Triều	Phó Tổng Giám đốc phụ trách đầu tư	03/2022	05/09/2023
Nguyễn Thanh Hùng	Tổng Giám đốc	05/12/2023	-
Phạm Hữu Quốc	Phó Tổng Giám đốc điều hành kiêm Giám đốc tài chính	02/10/2023	-
Phạm Đại Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc điều hành	01/11/2023	-



LÝ LỊCH THÀNH VIÊN BAN ĐIỀU HÀNH



01

ÔNG **NGUYỄN THANH HÙNG**

Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Thanh Hùng là một trong những người đồng sáng lập của CTCP BCG Land, đồng thời giữ nhiều chức vụ quan trọng trong hệ sinh thái Tập đoàn BCG như Thành viên sáng lập - Phó Chủ tịch HĐQT CTCP Tập đoàn Bamboo Capital, Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải. Ông được bổ nhiệm vào vị trí Tổng Giám đốc của BCG Land từ tháng 12/2023.

Ông Hùng có chuyên môn sâu rộng trong lĩnh vực quản lý dự án. Với kinh nghiệm của Ông, hệ sinh thái BCG đã có danh mục đầu tư rất đa dạng từ cơ sở hạ tầng, bất động sản đến năng lượng tái tạo.

Ông Hùng tốt nghiệp Cử nhân Ngôn ngữ Anh tại Trường Đại học Khoa học xã hội và nhân văn và Cử nhân Tài chính doanh nghiệp tại Trường Đại học Kinh tế TP.HCM.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết tại BCR

0,86% VĐL



02

ÔNG **PHẠM ĐẠI NGHĨA**

Phó Tổng Giám đốc điều hành

Ông Phạm Đại Nghĩa có nhiều năm làm việc trong lĩnh vực bất động sản. Ông đã từng làm việc tại CFLD Việt Nam và CTCP Tập đoàn Đất Xanh. Ông Nghĩa giữ nhiều chức vụ quan trọng trong hệ sinh thái Tập đoàn BCG như Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty TNHH Du lịch Sinh Thái Côn Bắp, Phó Tổng Giám đốc Kinh doanh và Dịch vụ khách hàng CTCP Đầu tư và Dịch vụ Helios. Ông được bổ nhiệm làm Phó Tổng Giám đốc điều hành của CTCP BCG Land vào tháng 11/2023. Ông Nghĩa tốt nghiệp Cử nhân Kinh tế đối ngoại

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết tại BCR:

0% VĐL



TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

(tt)

LÝ LỊCH THÀNH VIÊN BAN ĐIỀU HÀNH (tt)

03



ÔNG PHẠM HỮU QUỐC

Phó Tổng Giám đốc điều hành kiêm Giám đốc Tài chính

Ông Phạm Hữu Quốc có nhiều năm làm việc trong lĩnh vực bất động sản. Ông gia nhập Tập đoàn BCG từ năm 2021 và chịu trách nhiệm chung về tài chính và kế toán của Tập đoàn. Ông Quốc giữ nhiều chức vụ quan trọng trong hệ sinh thái Tập đoàn BCG như Giám đốc tài chính kiêm Kế toán trưởng CTCP Tập đoàn Bamboo Capital, Thành viên HĐQT CTCP Phát triển Nguyễn Hoàng, Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc tài chính CTCP BCG Financial, Thành viên HĐQT Tổng CTCP Bảo hiểm AAA. Ông được bổ nhiệm làm Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc tài chính CTCP BCG Land vào tháng 10/2023. Ông Quốc tốt nghiệp Cử nhân Kinh tế Chuyên ngành Kế toán - Kiểm toán và Luật Kinh tế tại Đại học Kinh tế TP.HCM.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết tại BCR:

0,065% VDL

04



ÔNG LÊ NÔNG

Phó Tổng Giám đốc phụ trách phát triển dự án

Ông Lê Nông gia nhập Tập đoàn BCG từ tháng 11/2019 với vị trí Phó Ban Nguồn vốn. Ông Nông giữ nhiều chức vụ quan trọng trong hệ sinh thái Tập đoàn BCG như Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Indochina Hội An Beach Villas, TGD CTCP Du Lịch Casa Marina Resort, Thành viên HĐQT CTCP Sao Sáng Sài Gòn. Đến tháng 07/2020, Ông được bổ nhiệm vào chức vụ Phó Tổng Giám đốc điều hành của CTCP BCG Land cho đến nay. Trước khi gia nhập Tập đoàn, Ông Nông có 20 năm kinh nghiệm từng làm việc trong ngành tài chính ngân hàng. Ông đảm nhiệm qua nhiều vị trí quan trọng tại Ngân hàng BIDV và chính nhánh BIDV tại Đắk Lắk. Ông có nhiều đóng góp to lớn vào sự phát triển kinh tế xã hội Khu vực Tây Nguyên nói chung và tỉnh Đắk Lắk nói riêng. Ông Lê Nông tốt nghiệp Đại học Kinh tế Đa Năng chuyên ngành Tài chính Ngân hàng.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết tại BCR:

0,22% VDL

05



BÀ HUỖNH THỊ THẢO

Kế toán trưởng

Bà Huỳnh Thị Thảo gia nhập Tập đoàn BCG từ năm 2018 Bà đã từng làm việc tại CTCP TV - TM - DV Địa ốc Hoàng Quân giữ vị trí Thành viên BKS/ Kiểm toán Tập đoàn. Bà Thảo giữ nhiều chức vụ quan trọng trong hệ sinh thái Tập đoàn BCG như Thành viên BKS CTCP Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải, Thành viên HĐQT CTCP Sao Sáng Sài Gòn. Bà được bổ nhiệm làm Kế toán trưởng của CTCP BCG Land vào tháng 11/2021. Bà Thảo tốt nghiệp Cử nhân Kế toán Kiểm toán tại Đại Học Tài chính - Marketing, Cử nhân Luật kinh tế tại Đại Học Kinh tế Thành phố Hồ Chí Minh và Chứng chỉ Kiểm toán viên (CPA).

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết tại BCR:

0,07% VDL



TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

(tt)

SỐ LƯỢNG VÀ CƠ CẤU NHÂN SỰ

Tổng số nhân sự của BCG Land tính đến ngày 31/12/2023 là 62 người, giảm tương đương 32,07% so với cùng kỳ năm 2022 (92 người).

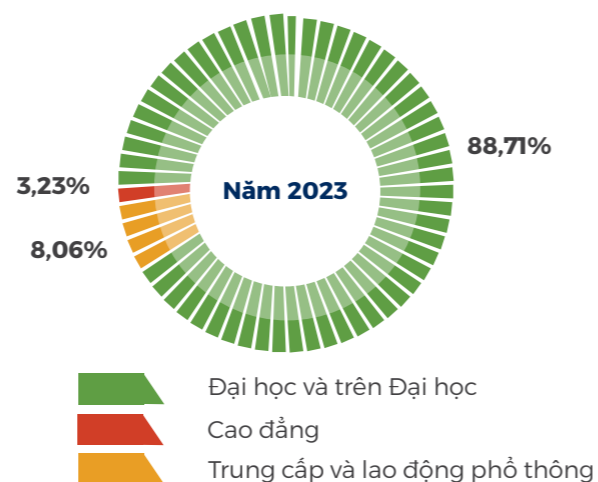
Cơ cấu lao động tại Công ty tại ngày 31/12/2023

STT	Tiêu chí	Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)
A	Theo trình độ	62	100%
1	Đại học và trên Đại học	55	88,71%
2	Cao đẳng	2	3,23%
3	Trung cấp và lao động phổ thông	5	8,06%
B	Theo tính chất hợp đồng lao động	62	100%
1	Hợp đồng có xác định thời hạn	55	88,71%
2	Hợp đồng không xác định thời hạn	7	11,29%
Theo độ tuổi		62	100%
1	Dưới 30 tuổi	11	17,74%
2	Từ 30 tuổi đến 50 tuổi	44	70,97%
3	Trên 50 tuổi	7	11,29%
C	Theo giới tính	62	100%
1	Nam	28	45,16%
2	Nữ	34	54,84%

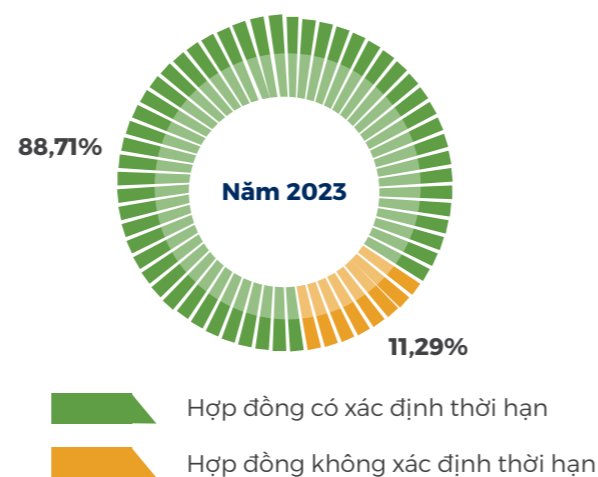
Theo giới tính



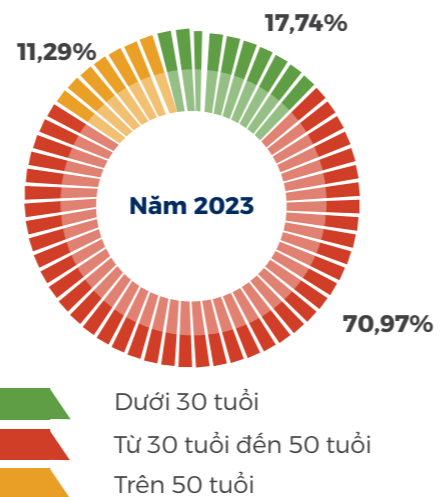
Theo trình độ



Theo tính chất đồng lao động



Theo trình độ



CÁC CHÍNH SÁCH NHÂN SỰ

Về đào tạo

Chính sách đào tạo cho người lao động luôn được Công ty chú trọng. Với mục tiêu nâng cao chất lượng chuyên môn và nghiệp vụ của nguồn nhân lực, BCG Land đã xây dựng quy trình đào tạo nhằm đảm bảo thực hiện việc đào tạo một cách khoa học, hệ thống và mang lại hiệu quả cao. Bên cạnh đó, Công ty luôn gửi các cán bộ có thành tích xuất sắc, năng lực tốt đi tham gia vào các lớp bồi dưỡng, nâng cao nghiệp vụ do Công ty tổ chức hoặc do các trường Đại học, Trung tâm dạy nghề mở để nâng cao tay nghề, nghiệp vụ và kiến thức chuyên môn. Ngoài ra Công ty cũng thường xuyên tổ chức những chuyến tham quan cho đội ngũ lao động để tìm hiểu các mô hình kỹ thuật ứng dụng công nghệ mới trong xây dựng để làm quen và nâng cao hiểu biết về xu thế và các phương pháp ứng dụng công nghệ trong toàn Công ty.



Về tuyển dụng

Tùy theo nhu cầu nhân sự hàng kỳ, Công ty đưa ra các thông tin tuyển dụng qua nhiều nguồn khác nhau. Từ đó, Công ty thực hiện việc kiểm tra và đánh giá tay nghề, trình độ nhân viên theo tiêu chí khách quan, tạo cơ hội cho mọi ứng viên. Bên cạnh đó, Công ty tạo cơ hội việc cho những người lao động chưa có nhiều kinh nghiệm sẽ được Công ty tổ chức đào tạo, tập huấn theo lộ trình bài bản giúp cho người mới dễ dàng nắm bắt công việc cũng như nâng cao năng lực đồng đều cho cả đội ngũ.



Môi trường làm việc

Để xây dựng đội ngũ nhân sự không chỉ có tay nghề cao mà còn duy trì tinh thần tốt, Công ty chú trọng vào việc tạo nên môi trường làm việc an toàn, lành mạnh, công bằng thông qua tuân thủ các yêu cầu của luật pháp và tiêu chuẩn quốc tế về lao động. Ngoài ra, Công ty luôn cung cấp đầy đủ trang thiết bị cho nhân sự phát huy tối đa khả năng và phương tiện bảo hộ đầy đủ cho công nhân để đảm bảo an toàn lao động.



Về lương, thưởng, phúc lợi, đãi ngộ

Công ty đã ban hành Quy chế tiền lương, thưởng dựa trên sự đóng góp của từng lao động vào sự phát triển của Công ty. Ngoài các đợt khen thưởng trong các dịp Lễ, Tết, Công ty còn có những chính sách riêng với các cá nhân và tập thể có những đóng góp nổi bật hoặc có những ý tưởng và giải pháp sáng tạo mang lại hiệu quả trong quá trình sản xuất. Tiền lương, phụ cấp lương dựa trên thang bảng lương có thỏa thuận với người lao động. Đối với tiền thưởng: Công ty thực hiện chế độ thưởng đối với người lao động theo quy chế lương thưởng tại Công ty tùy thuộc vào kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong quý, trong năm, và kết quả phân phối lợi nhuận do Đại hội đồng cổ đông quyết định. Hàng năm, Công ty tổ chức cho người lao động đi tham quan, nghỉ mát, trao học bổng cho con em cán bộ nhân viên; Tặng quà cho người lao động trong các dịp Lễ, Tết, Sinh nhật; Kịp thời giúp đỡ, hỗ trợ khi có khó khăn. Công ty thực hiện các chính sách tử thiện xã hội tổ chức phong trào văn hóa, văn nghệ, thể dục, thể thao nhằm nâng cao đời sống tinh thần cho người lao động, đồng thời góp phần đóng góp phúc lợi xã hội.



TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ & THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ LỚN

NHÓM 1: Dự án đã bàn giao và vận hành

01 | Dự án Casa Marina Resort

Khu Resort Casa Marina

- **Loại hình:** Bất động sản nghỉ dưỡng
- **Tổng mức đầu tư dự kiến:** 200 tỷ đồng
- **Thời gian hoàn thành:** Vận hành từ Quý I/2018
- **Diện tích:** 1,5 ha
- **Vị trí:** Tỉnh Bình Định
- **Quy mô:** 24 biệt thự hướng biển, 32 phòng khách sạn deluxe
- **Kết quả kinh doanh của dự án:** Năm 2023, dự án ghi nhận doanh thu 15.597.632.496 đồng với số lượt 17.787 lượt khách qua đêm và công suất đạt gần 38.55%. Dự kiến doanh thu sẽ tăng lên khi kinh tế phục hồi, nhu cầu nghỉ dưỡng hàng năm tăng.



02

Dự án King Crown Village (Giai đoạn 1)

Khu biệt thự và chung cư kết hợp thương mại - dịch vụ, văn phòng, khách sạn

- **Loại hình:** Bất động sản nhà ở
- **Tổng mức đầu tư dự kiến:** 600 tỷ đồng
- **Thời gian hoàn thành:** Đã bàn giao giai đoạn 1 gồm 17 biệt thự trong năm 2021 - 2022
- **Diện tích:** 0,6 ha
- **Vị trí:** TP.HCM
- **Quy mô:** 17 biệt thự và 01 tòa biệt thự tòa nhà phức hợp cao tầng
- **Kết quả kinh doanh của dự án:** Tổng Doanh thu bất động sản Giai đoạn 1: 1.010 tỷ đồng, Lợi nhuận sau thuế lũy kế đến năm 2023: 326 tỷ đồng



TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ & THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN (tt)

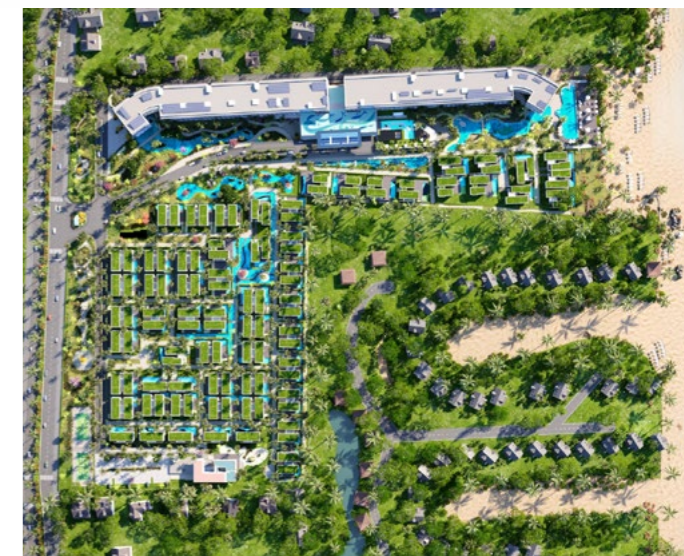
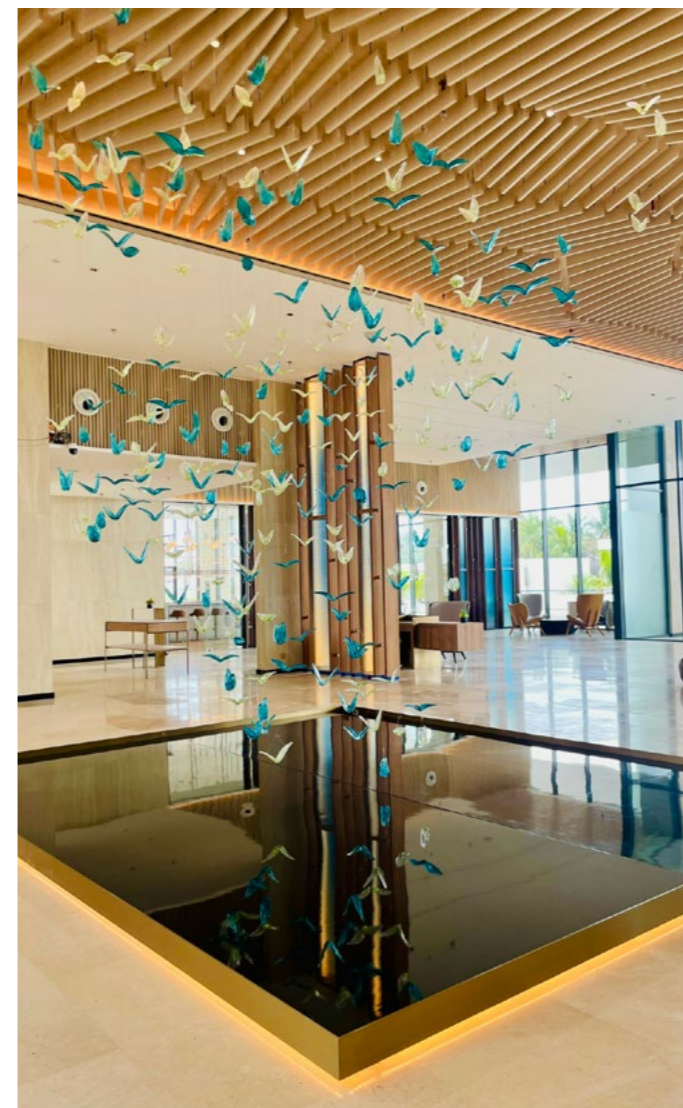
CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ LỚN (tt)

NHÓM 2: Dự án đang thi công, bàn giao và chuẩn bị bàn giao

01 | Dự án Malibu Hội An

Khu nghỉ mát Radisson Blu Hội An

- **Chủ đầu tư:** Công ty TNHH Indochina Hội An Beach Villas
- **Tổng mức đầu tư dự kiến:** 3.144 tỷ đồng
- **Doanh thu dự kiến:** 3.935 tỷ đồng
- **Lợi nhuận dự kiến:** 290 tỷ đồng
- **Thời gian triển khai:** 2018 – 2024
- **Diện tích đất:** 10,3 ha
- **Vị trí:** Điện Bàn, Tỉnh Quảng Nam
- **Tình hình triển khai dự án:** Bắt đầu bàn giao từ Quý III/2022. 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.



TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ & THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ LỚN (tt)

NHÓM 2: Dự án đang thi công, bàn giao và chuẩn bị bàn giao

02 | Dự án Hoian d'Or

Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh Khu Du lịch sinh thái Cồn Bắp

- **Loại hình sản phẩm:** Biệt thự du lịch, Shophouse, khách sạn 5 sao, khách sạn 3 sao, condotel, bảo tàng văn hóa,...
- **Tổng mức đầu tư dự kiến:** 2.437 tỷ đồng
- **Doanh thu dự kiến:** 3.751 tỷ đồng
- **Lợi nhuận dự kiến:** 841 tỷ đồng
- **Thời gian triển khai:** 2021 - 2026
- **Diện tích đất:** 24,48 ha
- **Vị trí:** Cồn Bắp, Phường Cẩm Nam, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam
- **Số lượng sản phẩm:** 52 căn biệt thự cao cấp, Khối Condotel Crown Plaza với 300 phòng, shophouse với 202 căn, khách sạn 5 sao Indigo với 162 phòng, Khách sạn 5 sao tiêu chuẩn Garrya với hơn 110 phòng, khách sạn boutique với 193 phòng.
- **Tình hình triển khai dự án:** Đang thi công hoàn thiện giai đoạn 1 gồm 202 căn shophouse và bắt đầu bàn giao từ tháng 09/2022, 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.



TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ & THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN (tt)

CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ LỚN (tt)

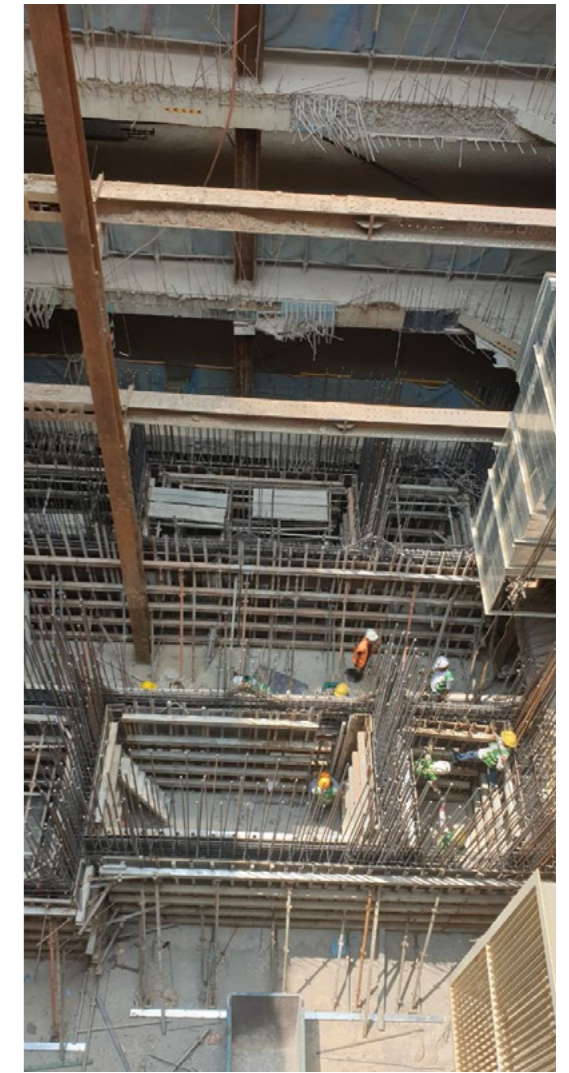
NHÓM 2: Dự án đang thi công, bàn giao và chuẩn bị bàn giao

03

Dự án King Crown Infinity

Khu phức hợp căn hộ kết hợp thương mại, dịch vụ, văn phòng

- **Chủ đầu tư:** CTCP Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang
- **Loại hình sản phẩm:** Căn hộ, thương mại dịch vụ, văn phòng
- **Số tầng:** 5 tầng hầm + 30 tầng + lửng + tầng kỹ thuật tại sân thượng
- **Tổng mức đầu tư dự kiến:** 6.018 tỷ đồng
- **Doanh thu dự kiến:** 7.627 tỷ đồng
- **Lợi nhuận dự kiến:** 967 tỷ đồng
- **Thời gian triển khai:** 2021 - 2026
- **Diện tích đất:** 1,3 ha
- **Vị trí:** 218 Võ Văn Ngân, Phường Bình Thọ, TP. Thủ Đức, TP.HCM
- **Số lượng sản phẩm:** 724 căn hộ, 91 văn phòng, 27 căn shophouse và các lô thương mại.
- **Tình hình triển khai dự án:** Đã thi công hoàn thiện các hầm B1, B2, B3, B4, B5, dự kiến 20/4/2024 sẽ đóng nắp hầm B5. Từ Quý 2/2024 đã bắt đầu công tác chuẩn bị và triển khai xây dựng phần thân. Dự kiến bàn giao cho khách hàng từ giữa năm 2025. Đến thời điểm hiện tại dự án đã mở bán thành công được gần 50% giỏ hàng căn hộ, và sẽ tiếp tục thực hiện mở bán các đợt tiếp theo năm 2024 đối với giỏ hàng còn lại.



TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ & THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN (tt)

CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ LỚN (tt)

NHÓM 2: Dự án đang thi công, bàn giao và chuẩn bị bàn giao

04

Dự án Casa Marina Premium

Mở rộng Khu du lịch Casa Marina Resort

- **Chủ đầu tư:** Chủ đầu tư: CTCP Du lịch Casa Marina Resort
- **Loại hình sản phẩm:** Biệt thự nghỉ dưỡng, nhà hàng
- **Tổng mức đầu tư dự kiến:** 2.869 tỷ đồng
- **Doanh thu dự kiến:** hơn 3.630 tỷ đồng
- **Lợi nhuận dự kiến:** 579 tỷ đồng
- **Thời gian triển khai:** 2022 - 2026
- **Diện tích đất:** 12 ha
- **Vị trí:** Quốc Lộ 1D, Khu phố 1, Phường Ghềnh Ráng, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định
- **Số lượng sản phẩm:** 160 căn biệt thự đồi hướng biển.
- **Tình hình triển khai dự án:** Dự án đã được UBND tỉnh Bình Định chấp thuận chủ trương đầu tư và Giấy phép xây dựng. 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.



TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ & THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ LỚN

NHÓM 2: Dự án đang thi công, bàn giao và chuẩn bị bàn giao

05 Dự án Casa Marina Mũi Né

Khu biệt thự, khách sạn cao cấp Vạn Đạt

- **Loại hình sản phẩm:** Đất ở lâu dài – Biệt thự, khách sạn
- **Tổng mức đầu tư dự kiến:** 1.372 tỷ đồng
- **Doanh thu dự kiến:** 1.890 tỷ đồng
- **Lợi nhuận dự kiến:** 302 tỷ đồng
- **Thời gian triển khai:** 2022 - 2026
- **Diện tích đất:** 12 ha
- **Số lượng sản phẩm:** 33 biệt thự, 540 condotel và khu thương mại dịch vụ
- **Vị trí:** TP. Phan Thiết, Bình Thuận
- **Tình hình triển khai dự án:** Dự án đã được UBND tỉnh Bình Thuận công nhận chủ trương đầu tư của dự án Khu biệt thự, khách sạn cao cấp Vạn Đạt tại phường Phú Hải, thành phố Phan Thiết và cấp Giấy phép xây dựng. Hiện tại, dự án đã thi công phần hạ tầng kỹ thuật, cảnh quan toàn khu. Thi công hoàn thiện nhà mẫu và 30% khối Biệt thự. Dự kiến dự án sẽ hoàn tất nghiệm thu hạ tầng kỹ thuật để mở bán trong năm 2024.



NHÓM 3: Dự án chuẩn bị triển khai

01 Dự án Khu Công Nghiệp Cát Trinh

Dự án Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Cát Trinh

- **Loại hình sản phẩm:** Khu công nghiệp, hạ tầng, khu dân cư
- **Tổng mức đầu tư dự kiến:** 4.200 tỷ đồng
- **Thời gian triển khai:** 2024 – 2028
- **Diện tích đất:** 368,1 ha
- **Vị trí:** Tỉnh Bình Định
- **Tình hình triển khai dự án:** Đã có phê duyệt quy hoạch 1/2000. Đang thực hiện thủ tục xin chủ trương đầu tư để sớm đưa dự án vào triển khai.



TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ & THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN (tt)

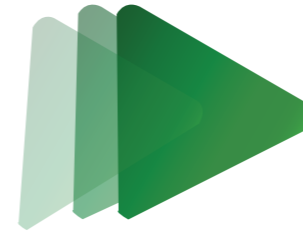
CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ LỚN (tt)

NHÓM 3: Dự án chuẩn bị triển khai

02 Dự án King Crown Village (Giai đoạn 2)

Khu biệt thự và chung cư kết hợp thương mại - dịch vụ, văn phòng, khách sạn

- **Loại hình sản phẩm:** Căn hộ và thương mại
- **Tổng mức đầu tư dự kiến:** 380 tỷ đồng
- **Doanh thu dự kiến:** 584 tỷ đồng
- **Lợi nhuận dự kiến:** 144 tỷ đồng
- **Thời gian triển khai:** 2023 - 2025
- **Diện tích đất:** 0,4 ha
- **Vị trí:** Thảo Điền, TP. Thủ Đức, TP.HCM
- **Tình hình triển khai dự án:** Khối phức hợp cao tầng của Dự án đang hoàn thiện pháp lý và dự kiến khởi công trong quý 4 năm 2024.



Một số hình ảnh tiêu biểu của dự án



TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ & THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN (tt)

CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ LỚN (tt)

NHÓM 3: Dự án chuẩn bị triển khai

03 | Dự án Phoenix Mountain

- **Loại hình sản phẩm:** Biệt thự đồi hướng biển, bungalow, khách sạn
- **Tổng mức đầu tư dự kiến:** 2.160 tỷ đồng
- **Doanh thu dự kiến:** 3.561 tỷ đồng
- **Lợi nhuận dự kiến:** 977 tỷ đồng
- **Thời gian triển khai:** 2025 - 2027
- **Diện tích đất:** 33,5 ha
- **Vị trí:** Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định
- **Tình hình triển khai dự án:** Đã có phê duyệt quy hoạch 1/500. Chủ đầu tư đã hoàn tất giải phóng mặt bằng giai đoạn 1 (hơn 31 ha/33,5 ha) và sẽ hoàn tất giải phóng mặt bằng còn lại trong năm 2024. Đồng thời cũng đang xúc tiến công tác xin phép thi công hạ tầng cho Dự án. Dự kiến dự án sẽ được mở bán vào đầu năm 2025.



Một số hình ảnh tiêu biểu của dự án



TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ & THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN (tt)

CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ LỚN (tt)

NHÓM 3: Dự án chuẩn bị triển khai

04 | Dự án King Crown Riverside

- **Loại hình sản phẩm:** Khu phức hợp cao cấp thấp tầng gồm: Biệt thự phố vườn, biệt thự đơn lập, biệt thự song lập
- **Tổng mức đầu tư dự kiến:** 5.759 tỷ đồng
- **Doanh thu dự kiến:** 11.784 tỷ đồng
- **Lợi nhuận dự kiến:** 4.284 tỷ đồng
- **Thời gian triển khai:** 2024 - 2029
- **Diện tích đất:** 13,4 ha
- **Vị trí:** TP.HCM
- **Tình hình triển khai dự án:** Đã có phê duyệt quy hoạch phân khu 1/2.000, chủ đầu tư đang hoàn tất thủ tục liên quan đến việc chấp thuận chủ trương đầu tư để triển khai dự án.



Một số hình ảnh tiêu biểu của dự án



TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ & THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN (tt)

CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ LỚN (tt)

NHÓM 3: Dự án chuẩn bị triển khai

05 Dự án Mỹ Khê Marina Bay

Khu du lịch biển Mỹ Khê

- **Loại hình sản phẩm:** Khu đô thị nghỉ dưỡng gồm: biệt thự, shophouse, shoptel, khách sạn 5 sao
- **Tổng mức đầu tư dự kiến:** 2.909 tỷ đồng
- **Doanh thu dự kiến:** 4.364 tỷ đồng
- **Lợi nhuận dự kiến:** 841 tỷ đồng
- **Thời gian triển khai:** 2024 - 2027
- **Diện tích đất:** 21,8 ha
- **Vị trí:** Sơn Tịnh, Quảng Ngãi
- **Tình hình triển khai dự án:** Đã được chấp thuận về việc tiếp tục triển khai thực hiện dự án đầu tư trên phần đất thương mại dịch vụ (8,61 ha) và mặt nước, bờ biển (5,37 ha), dự kiến sẽ hoàn tất pháp lý về chủ trương và phân đấu khởi công vào quý 4/2024. Đối với giai đoạn 2 (8,48 ha) sẽ tiếp tục xin ý kiến của các sở ban ngành để thực hiện chủ trương xây dựng khu dân cư.

06 Dự án King Crown Park

- **Loại hình sản phẩm:** Các tòa tháp gồm căn hộ cao cấp và các tầng thương mại
- **Tổng mức đầu tư dự kiến:** 11.762 tỷ đồng
- **Doanh thu dự kiến:** hơn 17.000 tỷ đồng
- **Lợi nhuận sau thuế dự kiến:** 2.921 tỷ đồng
- **Thời gian triển khai:** 2025-2029
- **Diện tích đất:** 5,6 ha
- **Vị trí:** TP.HCM
- **Tình hình triển khai dự án:** Đã có phê duyệt điều chỉnh quy hoạch 1/2.000 năm 2019. Chủ đầu tư đang thực hiện thủ tục gia hạn chủ trương đầu tư dự án, sau đó sẽ tiếp tục hoàn thiện Quy hoạch 1/500 để triển khai.



07 Dự án King Crown Bình Trưng Đông

- **Loại hình sản phẩm:** Các tòa tháp gồm căn hộ cao cấp và các tầng thương mại
- **Tổng mức đầu tư dự kiến:** 11.762 tỷ đồng
- **Doanh thu dự kiến:** 15.663 tỷ đồng
- **Lợi nhuận dự kiến:** 2.525 tỷ đồng
- **Thời gian triển khai:** 2025-2029
- **Diện tích đất:** 9 ha
- **Vị trí:** TP. Thủ Đức, TP.HCM
- **Tình hình triển khai dự án:** Hiện tại, TP. Thủ Đức đang phối hợp với tư vấn và các đơn vị liên quan để hoàn chỉnh Quy hoạch chung 1/10.000 trình TP.HCM phê duyệt. Công ty đang thúc đẩy hoàn tất các thủ tục pháp lý đầu tư cũng như giải phóng mặt bằng để đưa dự án vào bán hàng trong năm 2025.



08 Dự án King Crown City

Khu phức hợp căn hộ kết hợp thương mại, dịch vụ, văn phòng

- **Loại hình sản phẩm:** Các tòa tháp gồm căn hộ cao cấp và các tầng thương mại
- **Tổng mức đầu tư dự kiến:** 12.371 tỷ đồng
- **Doanh thu dự kiến:** 22.737 tỷ đồng
- **Lợi nhuận dự kiến:** 3.491 tỷ đồng
- **Thời gian triển khai:** 2025-2029
- **Diện tích đất:** 4 ha
- **Vị trí:** TP.HCM
- **Tình hình triển khai dự án:** Đã có phê duyệt quy hoạch 1/2.000, đang xúc tiến thủ tục pháp lý nhằm điều chỉnh chủ trương đầu tư cũng như quy hoạch của Dự án.

TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ & THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN (tt)

CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ LỚN (tt)

NHÓM 3: Dự án chuẩn bị triển khai

09 | Dự án Helios Village

- **Quy mô:** 160 nhà phố, 274 biệt thự
- **Tổng mức đầu tư dự kiến:** 2.383 tỷ đồng
- **Doanh thu dự kiến:** 3.269 tỷ đồng
- **Lợi nhuận dự kiến:** 552 tỷ đồng
- **Thời gian triển khai:** 2023 - 2026
- **Diện tích đất:** 19 ha
- **Vị trí:** TP. Gia Nghĩa, Đắk Nông
- **Tình hình triển khai dự án:** Đã được phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư dự án và ký hợp đồng thực hiện dự án đầu tư với UBND TP. Gia Nghĩa. Đã hoàn tất khảo sát địa hình và đang thực hiện giải phóng mặt bằng. Đang xin ý kiến phê duyệt của UBND tỉnh Đắk Nông và UBND TP. Gia Nghĩa về việc điều chỉnh Quy hoạch chi tiết 1/500. Đã ký hợp đồng thiết kế hạ tầng kỹ thuật và đánh giá tác động môi trường với đơn vị tư vấn. Dự kiến sẽ hoàn tất trong năm 2024 và mở bán đầu 2025.



Một số hình ảnh tiêu biểu của dự án



TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ & THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN (tt)

CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ LỚN (tt)

NHÓM 4: Dự án đang khảo sát và đề xuất lập quy hoạch

Ngoài các dự án đã nêu, để xây dựng một quỹ đất phù hợp với định hướng, chiến lược dài hạn, Công ty cũng thúc đẩy các hoạt động xúc tiến đầu tư, tìm hiểu, nghiên cứu một danh mục dự án lên đến hơn 2.000 ha.

Không chỉ giới hạn ở những loại hình dự án, thị trường truyền thống, BCG Land có kế hoạch từng bước mở rộng hoạt động của mình ở thị trường mới thông qua hợp tác với các đối tác có kinh nghiệm phát triển trong khu vực. Đồng thời, sau thời gian nghiên cứu, đánh giá chi tiết, Công ty còn mở rộng hoạt động sang các lĩnh vực như Bất động sản Khu công nghiệp, Khu đô thị mới,...



CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

STT	Tên Công ty	Dự án	Vị trí	Hoạt động chính trong năm 2023
CÔNG TY CON				
1	CTCP Sao Sáng Sài Gòn	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
2	CTCP du lịch Casa Marina Resort	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
3	CTCP Thương mại Vxperia	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
4	Công ty TNHH Indochina Hội An Beach Villas	Malibu Hội An	Quảng Nam	Hoàn thiện và bàn giao khu Condotel, xây dựng cơ sở hạ tầng và phần thô khu Villas
5	Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp	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	CTCP Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang	King Crown Infinity	TP. Hồ Chí Minh	Hoàn thiện phần móng cọc và tầng hầm
CÔNG TY LIÊN KẾT GIÁN TIẾP				
1	Công ty TNHH Phoenix Mountain	Địa điểm du lịch số 2A, tuyến Quy Nhơn, Sông Cầu	Quy Nhơn, Bình Định	Hoàn thiện pháp lý Dự án

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (tt)

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	% 2023/2022
1	Tổng giá trị tài sản	11.557.213	12.020.237	104,01%
2	Doanh thu thuần	1.131.925	944.398	83,43%
3	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	461.991	171.211	37,06%
4	Lợi nhuận khác	-365	10.862	2973,33%
5	Lợi nhuận trước thuế	461.626	160.349	34,74%
6	Lợi nhuận sau thuế	316.145	137.830	43,60%
7	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	-	-	-
8	Tỷ lệ cổ tức	-	-	-

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2022	Năm 2023
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Khả năng thanh toán ngắn hạn	lần	1,58	2,04
Khả năng thanh toán nhanh	lần	0,79	0,68
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số nợ/ TTS	%	54,70%	50,74%
Hệ số nợ/ VCSH	%	120,73%	103,02%
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Vòng quay hàng tồn kho	vòng	0,55	0,22
Vòng quay TTS	vòng	0,09	0,08
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số LNST/ DTT (ROS)	%	27,93%	14,87%
Hệ số LNST/ VCSH bình quân (ROE)	%	7,25%	2,52%
Hệ số LNST/ TTS bình quân (ROA)	%	2,58%	1,19%
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ DTT	%	40,81%	18,13%



TỔNG GIÁ TRỊ TÀI SẢN

(Triệu đồng)

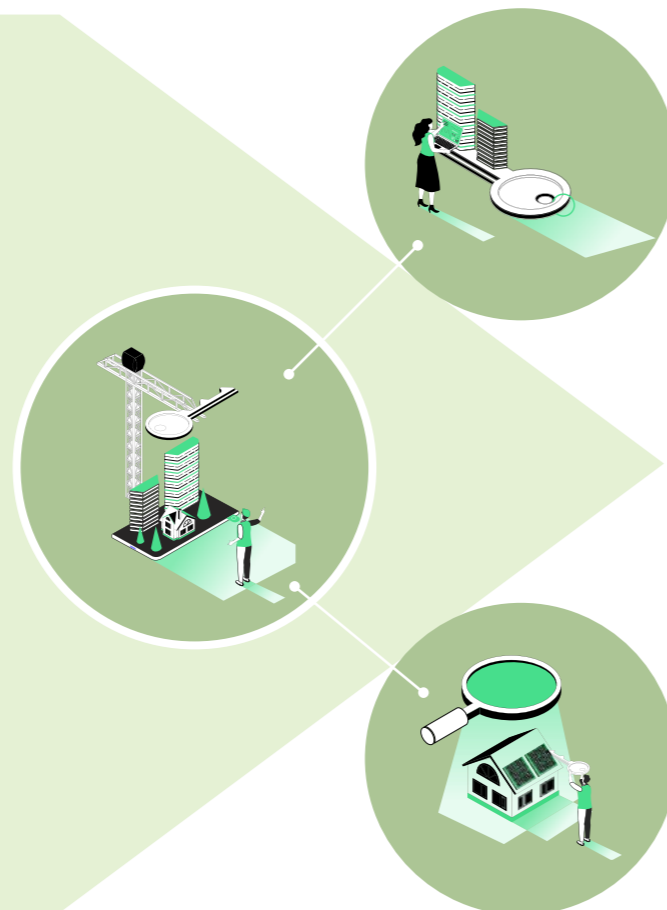
11.557.213

12.020.237

Tăng trưởng
4,01%

2022

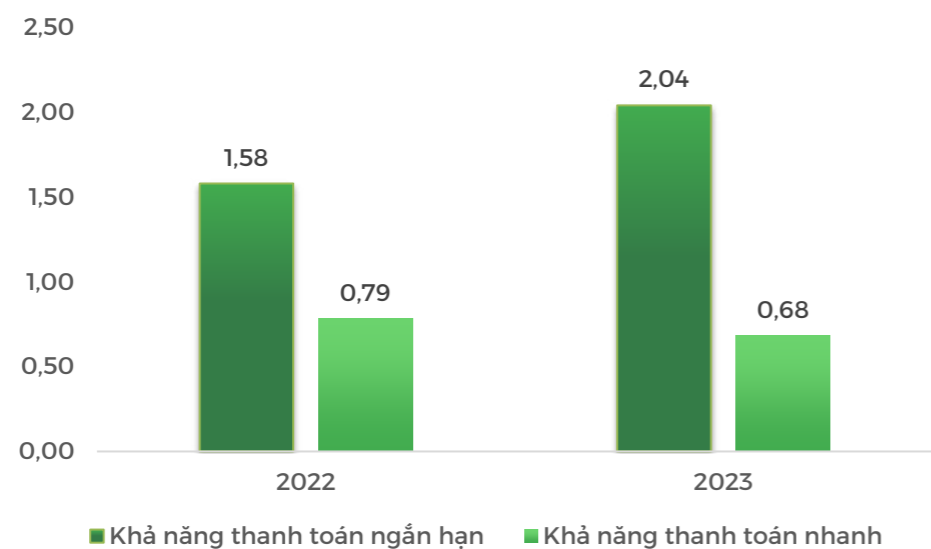
2023



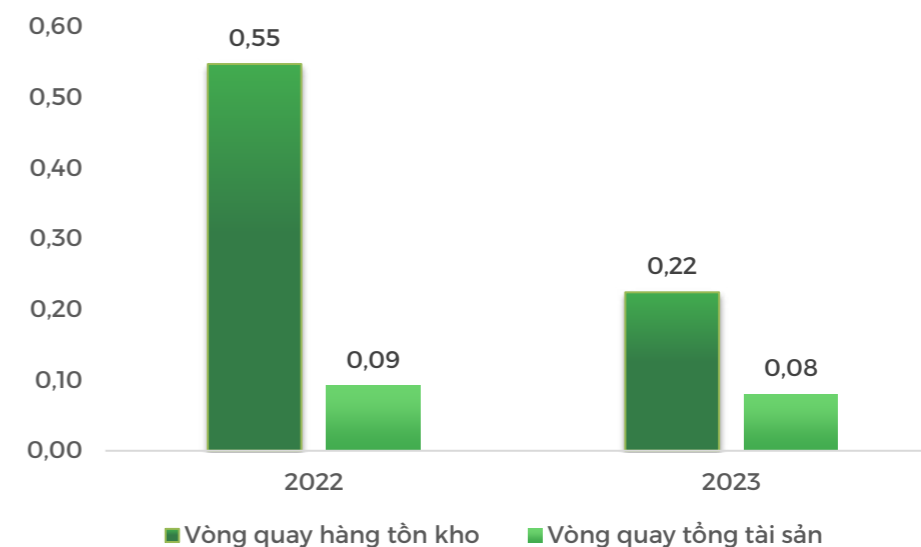
TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (tt)

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU (tt)

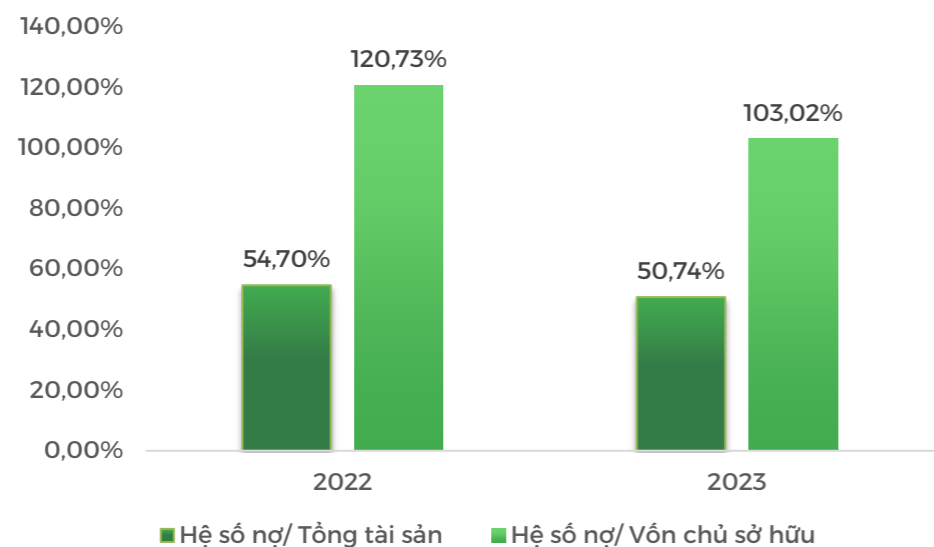
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán



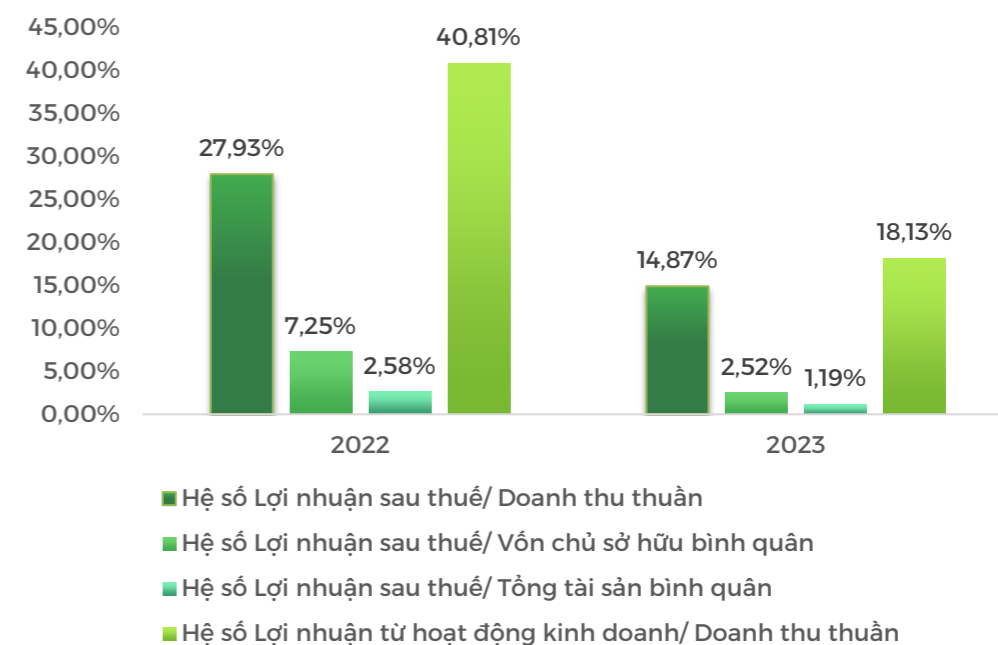
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động



Chỉ tiêu về cơ cấu vốn

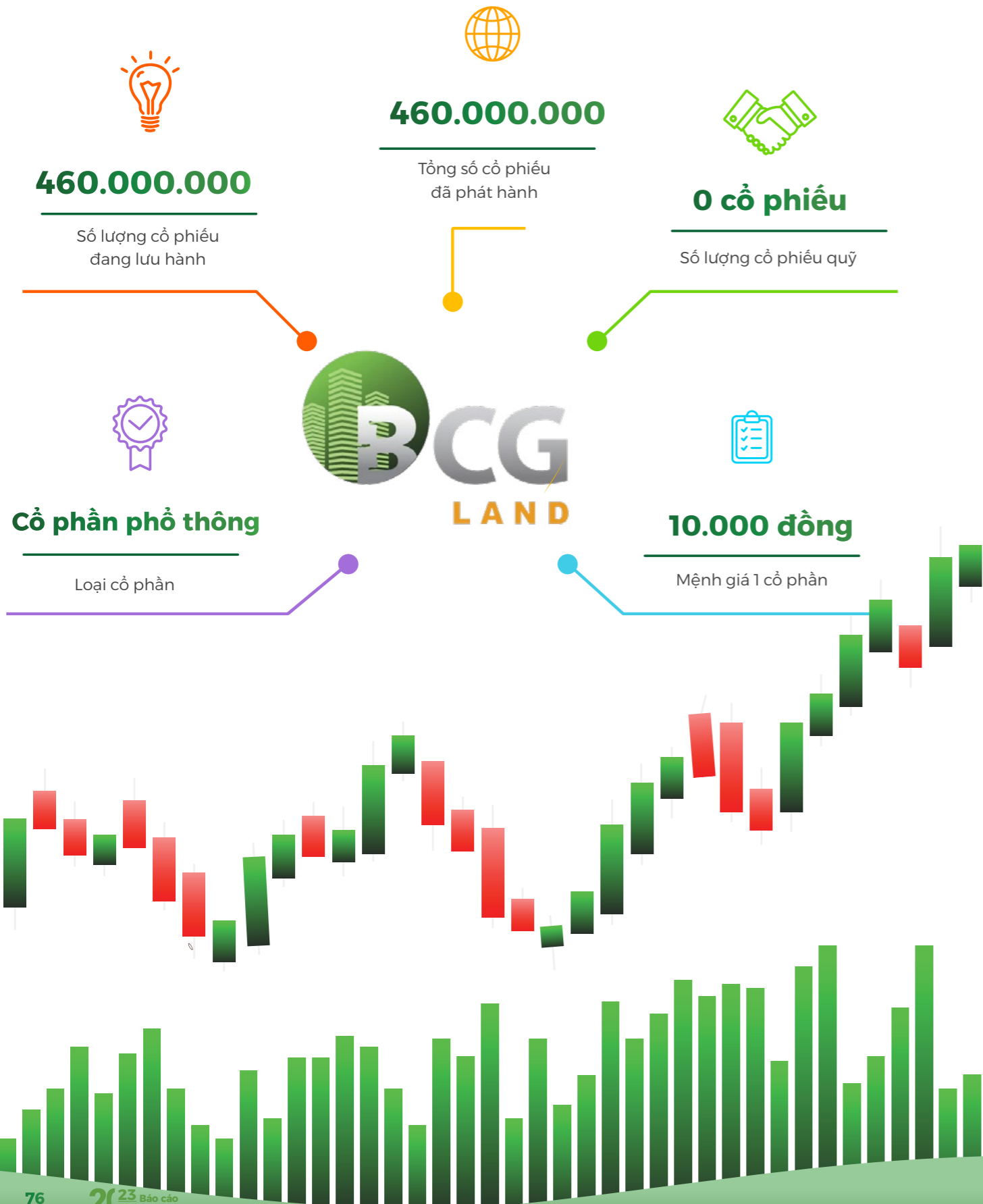


Chỉ tiêu về khả năng sinh lời



CƠ CẤU CỔ ĐÔNG & THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

THÔNG TIN CỔ PHẦN



CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

STT	Loại cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phần	Tỷ lệ sở hữu (%)
I	Cổ đông trong nước	3.500	459.951.700	99,99
1	Cá nhân	3491	123.616.167	26,87
2	Tổ chức	9	336.335.533	73,12
II	Cổ đông nước ngoài (*)	5	48.300	0,01
1	Cá nhân	4	43.300	0,009
2	Tổ chức	1	4.000	0,001
Tổng cộng		3.505	460.000.000	100

(*): Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa: **50%** (Theo công văn số 5889/UBCK-PTTT ngày 28/08/2023 về việc hồ sơ tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa của CTCP BCG Land)

TỶ LỆ SỞ HỮU CỦA CỔ ĐÔNG LỚN

STT	Tên	Số lượng cổ phiếu (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu/VĐL (%)
1	CTCP Tập đoàn Bamboo Capital	285.640.000	62,10
2	CTCP Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải	43.400.000	9,43

TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

Thời điểm	VĐL trước tăng vốn (tỷ đồng)	VĐL tăng thêm (tỷ đồng)	VĐL sau tăng vốn (tỷ đồng)	Phương thức tăng vốn
03/2018	-	-	600	Thành lập Công ty
05/2019	600	400	1.000	Chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu
07/2020	1.000	1.000	2.000	Chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu
03/2022	2.000	700	2.700	Chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư
05/2022	2.700	1.900	4.600	Chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư

Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không có

Các chứng khoán khác: Không có

03

**BÁO CÁO VÀ ĐÁP HỒI GIÁ
CỦA BAN ĐIỀU HÀNH**



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.

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện 2022	Kế hoạch 2023	Thực hiện 2023	% TH 2023/2022	% Hoàn thành kế hoạch năm 2023
Doanh thu thuần	1.131.925	3.583	944.398	83,43%	26,4%
Lợi nhuận từ HĐSXKD	461.991	...	171.266	37,07%	...
Lợi nhuận trước thuế	461.626	899	160.349	34,74%	17,8%
Lợi nhuận sau thuế	316.145	685	137.830	43,60%	20,1%

Doanh thu thuần năm 2023 đạt 944,4 tỷ đồng, giảm 16,57% so với cùng kỳ do tiến độ bàn giao các dự án trọng điểm như Malibu Hội An và Hội An d'Or bị ảnh hưởng bởi tình hình khó khăn của thị trường bất động sản dẫn đến việc bàn giao không đúng như kế hoạch nên doanh thu ghi nhận chưa đạt như kỳ vọng.

Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh đạt 171,27 tỷ đồng, giảm 62,93% so với năm 2022 do sự sụt giảm doanh thu từ hoạt động M&A và chi phí lãi vay cao. Tuy nhiên, Công ty đã có những chiến lược cắt giảm chi phí hiệu quả để bảo toàn lợi nhuận.

Lợi nhuận trước thuế và lợi nhuận sau thuế đều có mức biến động tương đồng, lần lượt đạt 160,35 tỷ đồng và 137,83 tỷ đồng tương đương giảm lần lượt 64,71% và 55,59%.

**2023 SO
VỚI 2022**

**NHỮNG TIẾN BỘ
CÔNG TY ĐÃ ĐẠT
ĐƯỢC**

Đến 31/12/2023, quy mô tổng tài sản của Công ty vượt 12.000 tỷ đồng và vốn đầu tư của chủ sở hữu đạt 4.600 tỷ đồng. Nhờ có năng lực tài chính vững mạnh, Công ty đã vượt qua giai đoạn khó khăn nhất của ngành bất động sản với rủi ro cạn kiệt nguồn vốn tăng cao. Công ty vẫn tiếp tục đứng vững trên thị trường, sẵn sàng đầy đủ nguồn lực để tìm kiếm và tiến hành hoạt động M&A, phát triển các dự án bất động sản để bước vào chu kỳ tăng trưởng mới.

Sự thống nhất cao giữa Ban Điều hành và HĐQT giúp cho công tác quản lý điều hành trong năm được triển khai tốt, giúp xây dựng hệ thống quản trị mạnh mẽ với những người đứng đầu có kinh nghiệm, phẩm chất cao để đưa ra các quyết sách kịp thời, nhanh chóng. Bên cạnh đó, Sự phối hợp và tương tác với các Công ty trong hệ sinh thái Tập đoàn Bamboo Capital và các đối tác quan trọng khác giúp Công ty thực hiện quá trình nghiên cứu, phát triển dự án nhanh chóng, hiệu quả.

ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

TÌNH HÌNH TÀI SẢN

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2022		31/12/2023		%2023/2022
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	
Tài sản ngắn hạn	4.992.529	43,20%	5.240.470	43,60%	104,97%
Tiền và các khoản tương đương tiền	19.804	0,17%	47.329	0,39%	238,98%
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	7.079	0,06%	7.235	0,06%	102,21%
Các khoản phải thu ngắn hạn	2.326.266	20,13%	1.486.869	12,37%	63,92%
Hàng tồn kho	2.512.295	21,74%	3.448.605	28,69%	137,27%
Tài sản ngắn hạn khác	127.085	1,10%	250.432	2,08%	197,06%
Tài sản dài hạn	6.564.684	56,80%	6.779.767	56,40%	103,28%
Các khoản phải thu dài hạn	4.721.381	40,85%	4.866.762	40,49%	103,08%
Tài sản cố định	101.713	0,88%	93.188	0,78%	91,62%
Tài sản dở dang dài hạn	-	-	585.743	4,87%	-
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	1.599.573	13,84%	1.142.766	9,51%	71,44%
Tài sản dài hạn khác	142.017	1,23%	91.308	0,76%	64,29%
Tổng tài sản	11.557.213	100%	12.020.237	100%	104,01%

ĐÁNH GIÁ VỀ TÌNH HÌNH TÀI SẢN

Năm 2023, Tổng tài sản của BCG Land tăng từ 11.557,21 tỷ đồng lên 12.020,24 tỷ đồng, tương ứng mức tăng 4,01% so với năm trước. Trong đó, cả Tài sản ngắn hạn và Tài sản dài hạn đều ghi nhận mức tăng khá tương đồng.

Cụ thể, Tài sản ngắn hạn tăng 4,97% từ 4.992,53 tỷ đồng lên 5.240,47 tỷ đồng, chủ yếu bởi sự gia tăng 37,27% của Hàng tồn kho, đạt 3.448,61 tỷ đồng. Khoản mục này tăng lên do Công ty mới triển khai dự án Hội An D'Or, đóng góp 923,48 tỷ đồng Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang và 138,54 tỷ đồng. Năm 2023 mới ghi nhận Phải thu về cho vay ngắn hạn, đạt 397,5 tỷ đồng, bao gồm các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn có tài sản đảm bảo và không có tài sản đảm bảo giữa Công ty, Công ty con với các Công ty khác. Tuy nhiên, Các khoản phải thu khác giảm đi đáng kể 69,03% xuống còn 566,69 tỷ đồng, do đó, tổng Các khoản phải thu ngắn hạn giảm từ 2.326,27 tỷ đồng xuống còn 1.486,87 tỷ đồng, tương ứng giảm 36,08%. Vì vậy, Tài sản ngắn hạn của Công ty chỉ tăng nhẹ 4,97%.

Trong Tài sản dài hạn, khoản mục có mức tăng đáng kể nhất là Tài sản dở dang dài hạn khi mới xuất hiện trong năm 2023, đạt 585,74 tỷ đồng. Đây là phần Chi phí xây dựng cơ bản dở dang của dự án Hội An D'Or. Tuy nhiên, một số khoản mục khác chứng kiến sự suy giảm, điển hình là Các khoản đầu tư tài chính dài hạn hợp nhất giảm 28,56% từ 1.599,57 tỷ đồng xuống 1.142,77 tỷ đồng do Công ty đã góp thêm vốn góp tại Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp và nâng mức sở hữu từ Công ty liên kết thành Công ty con, vì vậy, vốn đầu tư vào công ty này sẽ không được ghi nhận ở khoản mục Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết hợp nhất. Nhìn chung, Tài sản dài hạn được cải thiện, tăng từ 6.564,68 tỷ đồng lên 6.779,77 tỷ đồng vào cuối kỳ.



TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (tt)

TÌNH HÌNH NGUỒN VỐN

Đơn vị tính: Triệu đồng

Khoản mục	31/12/2022		31/12/2023		%2023/2022
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	
Nợ ngắn hạn	3.158.279	49,96%	2.518.053	41,26%	79,73%
Vay ngắn hạn	235.602	3,73%	575.016	9,42%	244,06%
Phải trả người bán	619.721	9,80%	64.169	1,05%	10,35%
Người mua trả tiền trước	918.766	14,53%	1.324.928	21,71%	144,21%
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	112.828	1,78%	121.796	2,00%	107,95%
Phải trả người lao động	4.921	0,08%	3.714	0,06%	75,47%
Chi phí phải trả	148.641	2,35%	191.119	3,13%	128,58%
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	1.117.800	17,68%	237.312	3,89%	21,23%
Nợ dài hạn	3.162.952	50,04%	3.584.333	58,74%	113,32%
Phải trả dài hạn khác	441.846	6,99%	305.925	5,01%	69,24%
Vay và nợ dài hạn	2.631.108	41,62%	3.043.933	49,88%	115,69%
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	89.997	1,42%	234.476	0,76%	260,54%
Tổng nợ phải trả	6.321.230	100%	6.102.385	100%	96,54%

ĐÁNH GIÁ VỀ TÌNH HÌNH NGUỒN VỐN

Năm 2023, Tổng nợ phải trả của BCG Land giảm 3,46% từ 6.321,23 tỷ đồng xuống còn 6.102,39 tỷ đồng. Đối với Nợ ngắn hạn, mức suy giảm 20,27% từ 3.158,28 tỷ đồng xuống 2.518,05 tỷ đồng trong năm qua. Nguyên nhân chính là do các khoản Phải trả người bán ngắn hạn và Các khoản phải trả ngắn hạn khác lần lượt giảm mạnh 89,65% xuống còn 64,17 tỷ đồng và 78,77% xuống 237,31 tỷ đồng. Điều này do Công ty thực hiện trả phần lớn các khoản nợ các cá nhân, tổ chức để phòng ngừa rủi ro vi phạm các nghĩa vụ nợ trong giai đoạn thị trường nhạy cảm. Một số khoản mục ghi nhận tăng lên như Vay ngắn hạn, đạt 575,02 tỷ đồng (tăng 144,06%), và Người mua trả tiền trước, đạt 1.324,93 tỷ đồng (tăng 44,21%), tuy nhiên, mức không mạnh bằng các khoản trên nên tổng Nợ ngắn hạn vẫn giảm.

Trong khi đó, Nợ dài hạn chứng kiến sự gia tăng 13,32% từ 3.162,95 tỷ đồng lên 3.584,33 tỷ đồng vào cuối kỳ. Trong đó, Vay tài chính dài hạn đạt 3.043,83 tỷ đồng, tương đương tăng 15,69% cả năm chủ yếu do Công ty huy động thêm vốn vay ngân hàng phục vụ mục đích đầu tư 2 dự án khu nghỉ mát Malibu. Ngoài ra, Thuế thu nhập hoãn lại cũng ghi nhận sự gia tăng, đạt 234,48 tỷ đồng, tương ứng mức tăng 160,64%.



KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN 2024

CÁC CHỈ TIÊU KINH DOANH

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: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện 2023	Kế hoạch 2024	% KH 2024/ TH 2023
Doanh thu thuần	944,4	2.189,7	231,9%
Lợi nhuận sau thuế	137,8	424,1	307,8%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	14,6%	19,4%	132,9%
Vốn điều lệ	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/VĐL	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.

KẾ HOẠCH 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:



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

Đối với các dự án đang trong quá trình xây dựng, Công ty đẩy mạnh tiến độ để nhanh chóng bàn giao tới khách hàng và đưa vào hoạt động. Đối với các dự án đang trong quá trình hoàn thiện pháp lý, Công ty sẽ tiếp tục hoàn thiện các thủ tục pháp lý để sẵn sàng triển khai các dự án này trong thời gian tới.

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

Đối với các dự án này, công ty sẽ tiến hành hoàn thiện các thủ tục pháp lý đang dở dang nhằm nhanh chóng đưa các dự án này vào khởi công trong thời gian sớm nhất đặc biệt là những dự án ở vị trí đông dân cư, có khả năng hấp thụ sản phẩm tốt. Ngoài ra để phục vụ cho kế hoạch dài hạn, Công ty cũng sẽ đẩy mạnh nghiên cứu phương án đầu tư, triển khai các dự án mới, phù hợp với định hướng để xây dựng quỹ đất sạch.



Nhóm các dự án khu Công nghiệp

Đây là lĩnh vực mới trong danh mục dự án của Công ty, tuy nhiên Ban điều hành đã có những nghiên cứu, tìm hiểu và đánh giá rất kỹ lưỡng trong thời gian dài. Cụ thể, Ban điều hành đánh giá cao tiềm năng của lĩnh vực này trong bối cảnh khả năng thu hút vốn đầu tư nước ngoài ngày càng được cải thiện. Tổng diện tích các bất động sản công nghiệp, dịch vụ đô thị xanh nhiều tiềm năng mà công ty đang tập trung nghiên cứu, phát triển và đẩy mạnh hoàn thiện thủ tục đầu tư vào khoảng 2.300 ha. Trong đó, dự án khu công nghiệp Cát Trinh, Bình Định với quy mô 368 ha và dự án Khu Công nghiệp Đại Ngãi, Sóc Trăng (giai đoạn 1 - 195ha) là 2 dự án mà Công ty ưu tiên đẩy mạnh triển khai.

“ 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.

NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ

Công ty duy trì tiến hành công tác cải thiện về cơ cấu tổ chức và bộ máy quản lý trong năm 2023. Cụ thể, BCG Land thực hiện rà soát, đánh giá lại hiệu quả hoạt động của từng bộ phận, phòng ban để tái cơ cấu bộ máy, phân chia nhiệm vụ hợp lý nhằm nâng cao hiệu suất hoạt động của cả doanh nghiệp. Bên cạnh đó, Công ty chỉnh sửa các điều lệ để phù hợp với mô hình hoạt động, bổ sung các quy chế, quy định nhằm nâng cao chất lượng hoạt động của bộ máy tổ chức và tuân thủ đúng quy trình, pháp lý của Nhà nước. Công tác quản lý nhân sự cũng được đẩy mạnh trên tinh thần cán bộ nhân viên chính là tài sản quý giá và nguồn lực cho sự phát triển bền vững. Từ đó, Công ty thực hiện đào tạo, nâng cao năng lực chuyên môn cho nhân viên và sử dụng nguồn nhân lực tối ưu nhất.

GIẢI TRÌNH CỦA BAN ĐIỀU HÀNH ĐỐI VỚI Ý KIẾN KIỂM TOÁN

Theo BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2023, đơn vị kiểm toán Công ty TNHH PwC (Việt Nam) đã đưa ra ý kiến kiểm toán chấp thuận toàn phần đối với báo cáo của Công ty, vì vậy Ban TGD không có ý kiến giải trình thêm.

04

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



ĐÁNH GIÁ HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY



DẤU ẤN TẠO ĐÀ PHÁT TRIỂN TRONG NĂM 2023



- Ngày 08/12/2023, BCG Land đã được niêm yết và giao dịch dưới mã cổ phiếu BCR trên sàn chứng khoán UPCOM;
- BCR sở hữu quỹ đất tại các vị trí đặc địa với năng lực phát triển dự án toàn diện nhờ đó luôn mang lại tỷ lệ hấp thụ ấn tượng trong các đợt mở bán. Cụ thể dự án King Crown Infinity với tổng mức đầu tư 3.903 tỷ đồng (KCI - với tỷ lệ hấp thụ đạt trên 90% trong hai lần mở bán đầu);

NHẬN ĐỊNH VỀ TÌNH HÌNH CHUNG

Năm 2023 tiếp tục là một năm đầy thách thức cho nền kinh tế toàn cầu, lạm phát cao, thâm hụt thương mại và biến động tài chính do ảnh hưởng kéo dài hậu COVID-19 và xung đột Nga - Ukraine. Các chính sách thắt chặt tiền tệ (tăng lãi suất liên tục) của Mỹ cùng với sự đứt gãy trong chuỗi cung ứng toàn cầu đã làm tăng thêm những bất ổn trên thị trường tài chính. Đặc biệt, ngành bất động sản chịu ảnh hưởng nặng nề bởi các chính sách siết chặt tín dụng, khiến nhiều dự án dở dang, thanh khoản thấp và khả năng thanh toán nợ vay trái phiếu của các doanh nghiệp bị suy yếu. Bên cạnh đó, vấn đề pháp lý cũng trở ngại lớn trong chuẩn bị và triển khai các dự án bất động sản, khi mà các quy định pháp lý chồng chéo và thiếu thống nhất gây ra nhiều khó khăn trong quản lý và thực thi dự án.

Hoạt động kinh doanh trong ngành bất động sản, BCG Land cũng chịu ảnh hưởng lớn trước khủng hoảng kinh tế. Đối mặt với những khó khăn của mảng bất động sản trong năm vừa qua, HĐQT BCG Land phải chịu nhiều áp lực với những rủi ro và sức ép lớn trong việc điều phối hoạt động kinh doanh của các dự án. Do đó, HĐQT BCG Land đã xây dựng chiến lược thích ứng nhanh chóng mang tính phòng thủ để giảm thiểu khó khăn trước khủng hoảng và cải tiến cơ cấu hoạt động nhằm tăng hiệu quả hoạt động kinh doanh.

VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2023

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	TH 2022	TH 2023	KH 2023	%TH 2023/2022	%TH/KH2023
Doanh thu thuần	1.131.925	944.398	3.583.282	83,43%	26,36%
Lợi nhuận gộp	246.652	276.107	1.435.276	111,94%	19,24%
Lợi nhuận trước thuế	461.626	160.349	899.014	34,74%	17,84%
Lợi nhuận sau thuế	316.145	137.830	684.687	43,60%	20,13%
Tỷ lệ cổ tức trên vốn điều lệ	-	-	-	-	-

Năm 2023, nhờ sự hỗ trợ quyết liệt của Chính phủ và các Bộ, Ngành, địa phương, nhiều nhà đầu tư bắt đầu quay lại thị trường, một số dự án được khởi động giúp cung cầu được cải thiện. Tuy nhiên, nhiều khó khăn vẫn hiện hữu và cần thời gian dài để khắc phục cũng như những sửa đổi trong chính sách. BCG Land không thể tránh khỏi khó khăn chung của thị trường bất động sản về áp lực nguồn vốn, rủi ro thanh khoản và cơ chế chính sách còn nhiều vướng mắc chưa được tháo gỡ.

Về kết quả kinh doanh, 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 2023 khiến tiến độ xây dựng của các Dự án Malibu Hội An và Dự án Hoian d'Or đạt được tương đối thấp so với kế hoạch đặt ra ở đầu năm đã ảnh hưởng đến tiến độ bàn giao cho khách hàng, Doanh thu thuần lũy kế đến cuối kỳ đạt 944,4 tỷ đồng, giảm 16,57% so với năm trước và chỉ đạt 26,36% kế hoạch đặt ra. Lợi nhuận sau thuế của Công ty chứng kiến mức suy giảm mạnh hơn, cả năm đạt 137,83 tỷ đồng, chỉ đạt được 20,49% kế hoạch tương ứng mức giảm 56,4%, nguyên nhân cho sự giảm mạnh này đến từ những biến động chung của nền

kinh tế vĩ mô trong năm 2023 các nút thắt trong chính sách pháp lý cùng khó khăn trong việc tiếp cận nguồn vốn đã hạn chế các hoạt động của toàn bộ thị trường nói chung và của BCG Land nói riêng gây áp lực chi phí lãi vay tăng cao và mới chỉ có tín hiệu giảm dần ở giai đoạn cuối năm. Nếu so với bối cảnh chung của thị trường và những công ty khác đang hoạt động trong cùng lĩnh vực, thì kết quả mà BCG Land đạt được trong năm 2023 vẫn là một điều đáng khích lệ.

Ngoài ra ảnh hưởng thị trường cũng tác động xấu đến hoạt động đầu tư tài chính, khi lợi nhuận được chia thu về từ việc đầu tư từ các công ty con, công ty liên kết chưa cao. Bên cạnh đó, mặc dù doanh thu theo các hợp đồng hợp tác đầu tư tăng nhưng do tình hình biến động thị trường, công ty chủ động quản trị rủi ro nên không tham gia vào hoạt động M&A do đó lợi nhuận từ hoạt động này giảm đáng kể so với cùng kỳ từ đó làm ảnh hưởng tới lợi nhuận sau thuế của cả năm đã giảm đi 178,3 tỷ đồng so với cùng kỳ, tức chỉ đạt 56,40% lợi nhuận so với năm trước.



Kết quả kinh doanh năm 2023 của Công ty cổ phần BCG Land, mặc dù không đạt được như kỳ vọng, nhưng đã phần nào cho thấy sự linh hoạt trong chiến lược kinh doanh và quản trị để nhanh chóng ứng phó trước sự biến đổi khó lường của thị trường Bất động sản trong năm 2023. Với những định hướng đúng đắn và kịp thời bắt nhịp với những xu thế của thị trường, Ban Lãnh đạo Công ty tự tin vượt qua những trở ngại và phát triển mạnh mẽ trong giai đoạn tới.

ĐÁNH GIÁ HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY (TT)

LAND

Về mức thù lao của HĐQT và BKS năm 2023

Tổng cộng chi thù lao:

646.000.000
đồng

Việc chi trả thù lao cho thành viên HĐQT, BKS và các chi phí hoạt động của HĐQT trong năm 2023 được thực hiện theo đúng Nghị quyết số 04/2023/NQ-ĐHĐCĐ-BCGL ngày 14/07/2023 thông qua tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 đảm bảo tuân thủ theo Điều lệ và các quy định nội bộ của Công ty.

Về phân phối lợi nhuận, chi trả cổ tức năm 2022

Tái đầu tư theo công văn số:

02/2024/CV-BCGL
Ngày 16/01/2024

Việc Công ty không thực hiện chi trả cổ tức trong năm 2023 có lẽ được đánh giá là một quyết định chiến lược mang tính chiến thuật, nhằm tối ưu hóa tài chính. HĐQT quyết định sử dụng lợi nhuận để tái đầu tư vào công việc mở rộng, phát triển dự án và thanh toán lãi trái phiếu đã công bố thông tin theo công văn số 02/2024/CV-BCGL ngày 16/01/2024 để giảm chi phí vốn, cải thiện cấu trúc vốn và tăng cường tình hình tài chính tổng thể của công ty

Phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ

TẠM DỪNG

Do thị trường chung không thuận lợi

ĐHĐCĐ thường niên 2023 ngày 14/07/2023 đã thông qua phương án Phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ. Nhưng hiện tại, do tình hình thị trường chung không thuận lợi phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ chưa được triển khai và dự kiến sẽ tạm dừng.

Về ban hành Điều lệ và các Quy chế thuộc thẩm quyền ĐHĐCĐ

HOÀN TẤT CHỈNH SỬA

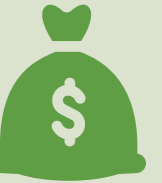
Ngày 14/07/2023

Công ty đã hoàn tất việc chỉnh sửa Điều lệ (sửa đổi, bổ sung lần thứ 11) ngày 14/07/2023 sau khi ĐHĐCĐ thường niên 2023 ngày 14/07/2023 thông qua để phù hợp với kết cấu và nội dung theo quy định của pháp luật doanh nghiệp.

CÁC LẦN ĐIỀU CHỈNH THAY ĐỔI VỐN ĐIỀU LỆ

Vốn điều lệ hiện tại

4.600.000.000.000
Đồng



ĐHĐCĐ thường niên 2023 ngày 14/07/2023 về việc thay đổi nội dung Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty nhằm ghi nhận lại thông tin đăng ký doanh nghiệp hợp pháp, cụ thể các lần điều chỉnh thay đổi vốn điều lệ Công ty như sau:

- Giảm vốn điều lệ từ 600.000.000.000 đồng thành 200.010.000.000 đồng và sửa đổi Điều lệ Công ty tại thời điểm thành lập. Do tại thời điểm thành lập Công ty, các cổ đông sáng lập không góp đủ vốn đã cam kết trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, vì vậy phải điều chỉnh giảm vốn điều lệ bằng số vốn thực tế đã góp là 200.010.000.000 đồng.
- Điều chỉnh tăng vốn điều lệ từ 200.010.000.000 đồng lên 4.600.000.000.000 đồng, cụ thể:
 - » Chào bán 39.999.000 cổ phần phổ thông cho cổ đông hiện hữu. Theo đó, khi đó vốn điều lệ của Công ty đạt 600.000.000.000 đồng.
 - » Chào bán 40.000.000 cổ phần phổ thông cho cổ đông hiện hữu, khi đó vốn điều lệ của Công ty đạt 1.000.000.000.000 đồng.
 - » Chào bán 100.000.000 cổ phần phổ thông cho cổ đông hiện hữu, khi đó vốn điều lệ của Công ty đạt 2.000.000.000.000 đồng.
 - » Chào bán 70.000.000 cổ phần phổ thông cho cổ đông hiện hữu, khi đó vốn điều lệ của Công ty đạt 2.700.000.000.000 đồng.
 - » Chào bán 190.000.000 cổ phần phổ thông cho cổ đông hiện hữu, khi đó vốn điều lệ của Công ty đạt 4.600.000.000.000 đồng.

VỀ CÔNG TÁC MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

Công ty luôn triển khai các kế hoạch kinh doanh gắn liền với sự phát triển bền vững của cả doanh nghiệp và môi trường, xã hội. Việc tuân thủ chặt chẽ các quy định về bảo vệ môi trường giúp Công ty xây dựng hình ảnh đẹp về một doanh nghiệp hoạt động vì lợi ích cộng đồng và thân thiện với môi trường. Các biện pháp tiết kiệm, tối ưu nguồn điện, nước, nguyên vật liệu... và giảm thiểu chất thải phát tán ra môi trường được duy trì thực hiện xuyên suốt quá trình hoạt động kinh doanh. Từ đó, Công ty góp phần giảm thiểu tác động đến môi trường và đảm bảo sức khỏe cho người dân khu vực lân cận.



ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN ĐIỀU HÀNH CÔNG TY

LAND

HDQT thường xuyên theo dõi giám sát các hoạt động, công việc điều hành quản lý của Ban điều Hành, phối hợp với BKS kiểm tra các vấn đề chủ yếu như sau:

- Việc chấp hành Nghị quyết và Quyết định của HDQT
- Tiến độ thực hiện kế hoạch năm 2023 đã được ĐHCĐ thông qua.
- Tình hình tuân thủ và quản lý rủi ro trong hoạt động.



Ban TGD Công ty trong năm đã hoàn thành tốt trách nhiệm được giao, đóng góp hỗ trợ HDQT trong công tác định hướng, điều chỉnh các kế hoạch, chiến lược, mục tiêu cho phù hợp với bối cảnh tình hình kinh tế vĩ mô nhiều bất lợi.

HDQT đánh giá cao sự điều hành linh hoạt, quyết liệt của Ban TGD để đạt được những kết quả kinh doanh. Ban TGD cũng đã thực thi một cách hiệu quả các Nghị quyết của HDQT, quản trị và điều hành chuyên nghiệp; tăng cường đào tạo nguồn nhân lực; tiếp tục nâng cao hiệu quả và chất lượng quản lý; không ngừng nâng cao chất lượng sản phẩm trong từng dự án, dịch vụ và chăm sóc khách hàng, qua đó nâng cao uy tín và thương hiệu BCG Land.

HOÀN THÀNH TỐT



KẾT LUẬN

- » Thành viên độc lập HDQT đảm bảo tính minh bạch trong các quyết định, ảnh hưởng quan trọng đến chất lượng, hiệu quả hoạt động trong quản trị Công ty.
- » Thành viên độc lập HDQT đã cung cấp cái nhìn khách quan từ môi trường kinh doanh bên ngoài và đưa ra những quyết định độc lập, không thiên vị, bổ sung các kinh nghiệm, kiến thức từ bên ngoài và cung cấp các mối quan hệ hữu ích cho hoạt động quản lý, điều hành công ty.
- » Tất cả thành viên HDQT, có tinh thần trách nhiệm cao, có tính chuyên nghiệp cao, rõ ràng về trách nhiệm được phân công trong việc bảo vệ lợi ích của Công ty và cẩn trọng trong việc thực hiện vai trò của mình.
- » HDQT đã lãnh đạo và quản lý Công ty thực hiện tốt nghĩa vụ đối với ngân sách Nhà nước và thu nhập ổn định cho người lao động. Thông qua phương pháp hoạt động hiệu quả, sáng tạo, HDQT đã thực hiện tốt vai trò đồng hành xây dựng các giá trị bền vững cho doanh nghiệp trong năm 2023.

ĐÁNH GIÁ CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỘC LẬP

VỀ CƠ CHẾ VẬN HÀNH HOẠT ĐỘNG

- » Thành viên HDQT đã thực hiện tốt công tác giám sát đối với BDH, đảm bảo hoạt động của Công ty luôn được kiểm soát chặt chẽ để đi đúng định hướng chiến lược và điều chỉnh các quyết định kịp thời khi thực tiễn yêu cầu.
- » Thành viên độc lập HDQT đã thực hiện tốt công tác quản trị, độc lập với việc quản lý điều hành công ty.
- » Thúc đẩy nhận định độc lập của tất cả các thành viên HDQT và sự liên chính của hệ thống quản trị, bảo đảm việc ra quyết định độc lập về các vấn đề của công ty và giám sát khách quan phù hợp đối với các hoạt động của Ban điều hành được HDQT ủy quyền thực thi các chính sách do HDQT phê duyệt trong quá trình tiến hành các hoạt động kinh doanh của công ty. Sự hiện diện của họ trong HDQT góp phần bảo đảm để việc ra quyết định khách quan hơn, đặc biệt trong các tình huống có xung đột lợi ích.
- » Đảm bảo lợi ích vật chất của thành viên độc lập HDQT và của công ty cũng cần phải độc lập với nhau.



VỀ KẾT QUẢ CÔNG TÁC QUẢN TRỊ VÀ GIÁM SÁT

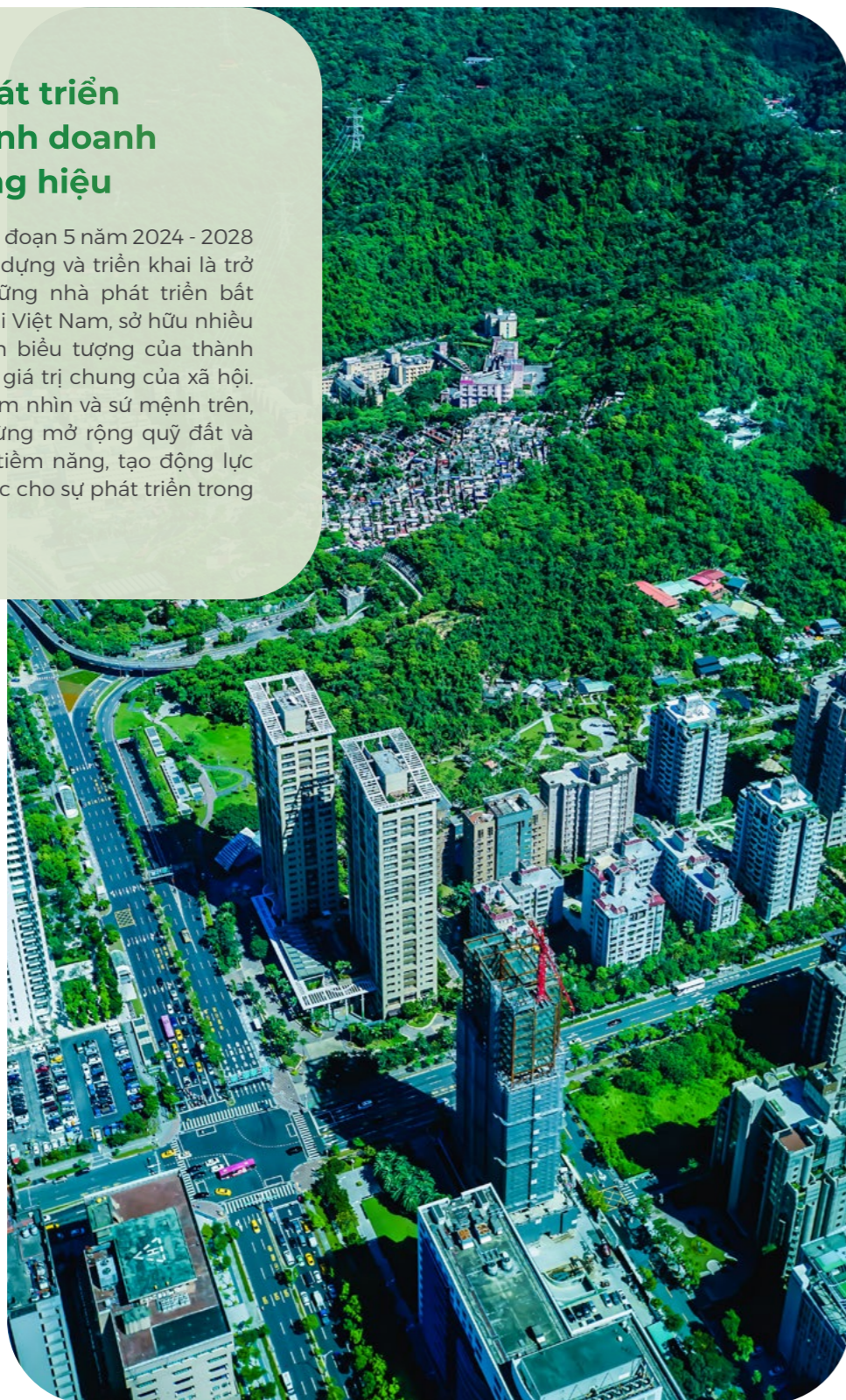
- » Các cuộc họp của HDQT đã được triệu tập và thực hiện với lịch trình cụ thể, chuẩn bị tài liệu chu đáo, theo đúng quy định pháp luật. Nội dung cuộc họp được các thành viên HDQT thảo luận, phản biện, đánh giá đầy đủ và cẩn trọng để đưa ra những định hướng, giải pháp tốt nhất cho Công ty.
- » Theo kế hoạch hoạt động của HDQT, các công việc của HDQT đã thực hiện trong năm 2023 tập trung đúng theo Nghị quyết của ĐHCĐ đề ra và tuân thủ Điều lệ Công ty, Quy chế nội bộ quản trị về Công ty và các thông lệ chuẩn mực quản trị Công ty.
- » HDQT đã đề xuất nhiều giải pháp hiệu quả, kịp thời để giúp BDH vượt qua một số thách thức trong quá trình vận hành Công ty, thực hiện tốt việc giám sát và kiểm soát để đảm bảo tiêu chí tuân thủ pháp luật được Công ty tuyệt đối tôn trọng.
- » Năm 2023, HDQT thông qua chủ trương tái cơ cấu bộ máy tổ chức nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động. Theo đó HDQT đã bổ nhiệm Tổng Giám đốc mới và thôi nhiệm 3 Phó Tổng Giám đốc, bổ nhiệm 2 Phó Tổng Giám đốc nhằm kiện toàn bộ máy nhân sự cấp cao, chuẩn hóa sơ đồ tổ chức.
- » BDH nghiêm túc thực hiện theo đúng các Nghị quyết của HDQT và ĐHCĐ. BDH hoạt động thống nhất và đoàn kết, phân công, giao việc khoa học và hiệu quả, các thành viên làm việc đa nhiệm và linh hoạt, quyết đoán trong việc xử lý và tìm giải pháp cho các hoạt động kinh doanh của Công ty.
- » Tiếp tục công tác giám sát, kiện toàn hệ thống kiểm soát nội bộ và quản lý rủi ro, đề xuất các khung, nguyên tắc tiết kiệm chi phí hoạt động đảm bảo hoạt động hiệu quả.
- » Năm 2023, mặc dù chưa đạt được kế hoạch đã được ĐHCĐ năm 2023 đề ra, tuy nhiên trong năm HDQT đã thành công trong chiến lược bảo tồn để phát triển, thành công trong việc định hướng đa dạng sản phẩm đặc biệt tập trung vào mảng kinh doanh cốt lõi, thực hiện tốt nghĩa vụ đối với ngân sách Nhà nước và thu nhập ổn định cho người lao động.

CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

LAND

01 Nhiệm vụ phát triển hoạt động kinh doanh định vị thương hiệu

Định hướng trong giai đoạn 5 năm 2024 - 2028 mà BCG Land đã xây dựng và triển khai là trở thành một trong những nhà phát triển bất động sản hàng đầu tại Việt Nam, sở hữu nhiều công trình mang tính biểu tượng của thành phố và đóng góp vào giá trị chung của xã hội. Để thực hiện được tầm nhìn và sứ mệnh trên, công ty sẽ không ngừng mở rộng quỹ đất và sáp nhập các dự án tiềm năng, tạo động lực tăng trưởng vững chắc cho sự phát triển trong tương lai.



Sau những thách thức trong quá khứ, giai đoạn 2024 - 2028 được kỳ vọng sẽ mang lại những bước phát triển tích cực cho lĩnh vực bất động sản, nhờ vào sự minh bạch hơn trong chính sách. Chiến lược của công ty sẽ tập trung vào ba mục tiêu chính: Thứ nhất, tiếp tục phát triển mạnh mẽ các phân khúc trung và cao cấp như nhà ở, nghỉ dưỡng và đô thị vệ tinh, nhằm cung cấp sản phẩm chất lượng cao và đa dạng, góp phần vào sự phát triển bền vững của ngành tại Việt Nam. Thứ hai, mở rộng danh mục đầu tư vào các phân khúc tiềm năng như nhà ở xã hội và bất động sản công nghiệp, tận dụng các ưu đãi chính sách để xây dựng quy mô tài sản và tăng cường giá trị xã hội. Thứ ba, hợp tác với các đối tác chiến lược trong và ngoài khu vực để tiếp cận công nghệ và ý tưởng mới, đặc biệt là các dự án đô thị thông minh, tích hợp cao và thân thiện với môi trường.

BCG Land, một công ty bất động sản cao cấp, đang tiếp tục tăng cường tiềm lực mặc dù thị trường đầy thách thức. Hiện nay, công ty quản lý quỹ đất 500 ha và có kế hoạch mở rộng lên 5.800 ha từ năm 2024 đến 2028, với 10% dành cho nhà ở, 20% cho du lịch nghỉ dưỡng và 70% cho đô thị vệ tinh. Dự báo tăng trưởng hàng năm là 69%, doanh thu kỳ vọng tăng từ 2.190 tỷ đồng lên 17.546 tỷ đồng, trong khi lợi nhuận sau thuế dự kiến đạt 3.300 tỷ đồng vào năm 2028, tăng bình quân 67% mỗi năm. Những dự án đóng góp vào doanh thu giai đoạn này bao gồm Malibu Hội An, Hoian d'Or, King Crown Infinity và các dự án mới như Casa Marina Premium, Casa Marina Mũi Né, Helios Village, King Crown City.

BCG Land đang hướng tới phát triển bền vững thông qua hai khía cạnh chính. Thứ nhất, công ty tập trung vào hiệu quả quản trị, triển khai dự án và xây dựng đội ngũ nhân sự xuất sắc. Thứ hai, BCG Land cam kết mở rộng dự án bằng cách phát triển các công trình "xanh" có tính tích hợp cao, đặt trọng tâm vào sự bền vững và bảo vệ môi trường. Công ty khám phá công nghệ và phương pháp xây dựng xanh để giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường, cải thiện chất lượng sống cho khách hàng và tạo ra các công trình biểu tượng.

Trong năm tới, dự kiến sẽ có sửa đổi ba bộ luật liên quan đến thị trường bất động sản: Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh Bất động sản, nhằm giải quyết các vướng mắc pháp lý hiện có. Những thay đổi này mong đợi sẽ tạo ra một hành lang pháp lý ổn định và thuận lợi hơn cho các hoạt động bất động sản, đồng thời tăng cường minh bạch và đồng nhất trong quản lý và vận hành dự án. Việc bổ sung quy định về các loại hình bất động sản mới như Officetel, Condotel, Biệt thự biển và nhà ở xã hội sẽ tăng cường niềm tin và thu hút đầu tư, góp phần nâng cao chất lượng và đa dạng hóa sản phẩm trên thị trường. Bước qua thách thức của năm 2023, giai đoạn tiếp theo dự báo sẽ là thời kỳ phục hồi cho thị trường bất động sản Việt Nam, với nhiều chuyển biến tích cực dù tốc độ còn chậm.

Bên cạnh đó, năm 2024 trở đi sẽ ghi nhận có nhiều tuyến đường cao tốc được khởi công trên khắp cả nước. Với việc có nhiều tuyến đường cao tốc mới được khởi công, đặc biệt là các tuyến đường quan trọng như Vành đai 4 xung quanh Hà Nội và các tuyến đường kết nối giữa các tỉnh thành lớn, Công ty có thể tận dụng cơ hội này để phát triển các dự án bất động sản có vị trí thuận lợi, gần các trục đường chính và có tiềm năng tăng giá trong tương lai.

Đứng trước những cơ hội trên, BCG Land sẽ linh hoạt hơn trong việc triển khai chính sách để tăng cường hoạt động đầu tư, mở rộng quỹ đất, và triển khai các dự án mới. Mục tiêu của công ty không chỉ là tạo ra những sản phẩm chất lượng mà còn là đóng góp tích cực vào sự phát triển bền vững của cộng đồng và xã hội. Điều này thể hiện cam kết của BCG Land với sứ mệnh xây dựng một môi trường sống tốt đẹp hơn cho mọi người.

CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

(tt)

ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2024 VÀ GIAI ĐOẠN 2024-2028

02 Nâng cao năng lực tài chính → TĂNG VỐN

Việc thực hiện quyết liệt kế hoạch tăng vốn điều lệ năm 2024 là một bước quan trọng nhằm cung cấp nguồn vốn đủ cho hoạt động kinh doanh và nâng cao năng lực tài chính của Công ty với lộ trình dự kiến để thực hiện kế hoạch này **(1) Tăng vốn điều lệ do phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2023 để tăng vốn điều lệ Công ty.** Bằng cách phát hành cổ phiếu và trả cổ tức, Công ty có thể thu hút được nguồn vốn từ cổ đông hiện tại mà không cần tìm kiếm nguồn vốn mới từ bên ngoài. Ngoài việc phát hành cổ phiếu trả cổ tức, Công ty cũng có thể xem xét **(2) Phát hành cổ phiếu riêng lẻ để tăng vốn điều lệ Công ty.** Bằng cách thực hiện hai phương thức trên, Công ty có thể nhanh chóng tăng vốn điều lệ, cung cấp nguồn vốn đủ cho các hoạt động kinh doanh và đáp ứng được các mục tiêu phát triển trong năm 2024 và các năm tiếp theo.

Song song với sự tăng trưởng về cả số lượng và quy mô các dự án, Tổng tài sản và nhu cầu vốn cũng tăng tương ứng. Ước tính, trong giai đoạn 2024-2028, Tổng tài sản sẽ tăng 3 lần từ hơn 18.200 tỷ đồng lên hơn 57.000 tỷ đồng. Bên cạnh đó, Vốn điều lệ đạt hơn 16.000 tỷ đồng năm 2028 tương ứng với tỷ lệ tăng trưởng bình quân năm là 21%. Việc tăng vốn trong giai đoạn 5 năm tới sẽ được thực hiện chủ yếu thông qua hình thức phát hành và chào bán cổ phiếu trên sàn chứng khoán. Điều này nằm trong chiến lược phát triển của Ban Lãnh đạo khi bước đầu đã đưa Công ty trở thành Công ty đại chúng.



Điềm qua thông tin các dự án trọng điểm mà BCG Land đang triển khai xây dựng cũng như hoàn thiện pháp lý trong giai đoạn 2024-2028 như sau:

Đơn vị tính: Tỷ đồng

STT	Dự án	Thời gian bàn giao dự kiến	Doanh thu dự kiến	Lợi nhuận dự kiến
1	King Crown Infinity	2024 - 2026	6.719	1.030
2	Casa Marina Premium	2026 - 2028	3.630	580
3	Casa Marina Mui Ne	Từ 2025	1.890	302
4	Hoian d'Or	2023 - 2026	3.186	719
5	Malibu Hội An	2023 - 2025	3.028	391
6	Helios Village	2025 - 2028	3.269	553
7	King Crown Village P2	2025-2026	584	144
8	King Crown City	2026 - 2029	2.412	420
9	Phoenix Mountain	2026 - 2028	3.561	978
10	Casa Marina Mỹ Khê	2026 - 2029	4.364	841
11	King Crown Riverside	2026 - 2029	4.714	1.215
12	King Crown Park	2027 - 2029	4.802	962



CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2024 VÀ GIAI ĐOẠN 2024-2028

03 Nhiệm vụ phát triển công tác quản trị và nguồn nhân sự → 4 MỤC TIÊU

Xây dựng được một đội ngũ nhân sự chất lượng, năng động và đồng đội, từ đó nâng cao hiệu suất làm việc và giúp Công ty đạt được những mục tiêu phát triển dài hạn, cụ thể với 4 mục tiêu chính:

1. Chú trọng chất lượng công tác tuyển dụng: Đẩy mạnh công tác tuyển dụng nhân tài nhằm thu hút nguồn nhân lực chất lượng cao và có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực xây dựng và quản lý dự án, từ đó phát triển một bộ máy gọn nhưng tinh về chất lượng và hiệu quả.
2. Nâng cao chất lượng đội ngũ thông qua các chương trình đào tạo: Triển khai chương trình đào tạo nội bộ cả về nghiệp vụ và những kỹ năng mềm cho CBCNV Công ty, đặc biệt là những cán bộ lãnh đạo chủ chốt, xây dựng đội ngũ kế thừa đủ khả năng và kinh nghiệm đảm nhiệm các chức vụ quan trọng trong thời gian tới.
3. Tăng cường công tác quản trị: Xây dựng và cập nhật các quy trình quản trị hiệu quả, đảm bảo tính nhất quán và minh bạch trong mọi hoạt động của công ty. Phát triển hệ thống theo dõi và đánh giá hiệu suất cá nhân và đội nhóm để nâng cao chất lượng công việc và khả năng đáp ứng với mục tiêu doanh nghiệp. Đặt ra các mục tiêu và chỉ số kết quả cụ thể để đo lường hiệu suất và tiến độ trong việc thực hiện chiến lược kinh doanh.
4. Xây dựng văn hóa tổ chức mạnh mẽ: Xác định và thúc đẩy giá trị cốt lõi và văn hóa tổ chức để tạo nên môi trường làm việc tích cực và động viên nhân sự. Khuyến khích sự hợp tác và giao tiếp mở cửa giữa các bộ phận và cấp quản lý, tạo điều kiện cho sự đổi mới và ý tưởng mới. Cùng cố và phát huy giá trị cốt lõi con người BCG Land là một phần giá trị cốt lõi con người trong Hệ sinh thái Tập đoàn BCG: (1) Đạo đức; (2) Tuân thủ kỷ luật; (3) Nhiệt huyết; (4) Lắng nghe, tôn trọng và đối xử công bằng.



04 Các hoạt động khác → CAM KẾT TRÁCH NHIỆM

BCG Land tập trung vào việc xây dựng một thương hiệu uy tín, bền vững và có trách nhiệm xã hội:

- BCG Land cam kết chia sẻ trách nhiệm cộng đồng, hỗ trợ các địa phương nơi đang phát triển dự án của Công ty, quan tâm đến công tác an sinh xã hội và xem đó là một sứ mệnh trong hoạt động kinh doanh của công ty, từ đó đưa thương hiệu BCG Land lọt Top các Doanh nghiệp Việt Nam.
- Thực hiện tốt công tác quan hệ với các nhà đầu tư và cổ đông, trên cơ sở đảm bảo lợi ích dài hạn cho nhà đầu tư, thông tin minh bạch và kịp thời. Công ty cam kết tuân thủ các nghĩa vụ công bố thông tin trước pháp luật nhằm nâng cao tính hấp dẫn của cổ phiếu BCG Land đối với các nhà đầu tư trong và ngoài nước.

Đẩy mạnh công tác số hóa trong Công ty bằng cách ứng dụng các hệ thống quản lý tiên tiến như ERP, E-Office và HRM vào công tác điều hành, quản lý chi phí và quản lý nhân sự, nhằm nâng cao hiệu quả quản trị và đáp ứng được yêu cầu hội nhập quốc tế, đồng thời hoạt động đồng bộ với Tập đoàn.

Bằng cách thực hiện những cam kết này một cách đồng nhất và nhất quán, BCG Land sẽ củng cố vị thế của mình trên thị trường và tạo ra giá trị lâu dài cho cả cộng đồng và nhà đầu tư. Đứng trước các thách thức rất lớn, HĐQT Công ty tin tưởng rằng, với những định hướng chiến lược đúng đắn, đón đầu xu thế của thị trường, một kế hoạch kinh doanh có lộ trình thực hiện hợp lý và đặc biệt là sự quyết tâm của toàn bộ CBCNV của Công ty, BCG Land sẽ ngày một vững vàng "vượt sóng gió, đón thành công" tiếp tục hoàn thành những sứ mệnh được giao phó và hướng tới tầm nhìn phát triển đã đề ra.





05

QUẢN TRỊ CÔNG TY

THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Danh sách Hội đồng quản trị

01



ÔNG TAN BO QUAN, ANDY

Chủ tịch HĐQT

Ông Andy là Chủ tịch HĐQT của BCG Land. Ông có hơn 15 năm kinh nghiệm quản lý đầu tư, phát triển kinh doanh, điều hành công ty đa quốc gia và thị trường khu vực Singapore, Malaysia, Hongkong, Việt Nam,... Từ năm 2016, Ông Andy đã gia nhập Tập đoàn BCG với vai trò Giám đốc dự án. Hiện nay, Ông Andy đang giữ chức vụ như Thành viên HĐQT CTCP Tập đoàn Bamboo Capital, Thành viên HĐQT độc lập CTCP Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải, Thành viên BKS CTCP BCG Energy, Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư Bamboo Financial Corp. Ông có nhiều năm kinh nghiệm công tác trong lĩnh vực dịch vụ tư vấn tài chính, bảo hiểm, bất động sản và có mối quan hệ sâu rộng với các nhà đầu tư trong và ngoài nước. Ông Andy là người đồng sáng lập và giữ chức vụ Giám đốc điều hành tại A Consulting Group Pte. Ltd từ năm 2014 - 2016. Ông Andy tốt nghiệp Cử nhân Truyền thông và Báo chí tại trường Đại học Quốc gia Singapore.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết tại BCR:
0% VDL.

02



ÔNG NGUYỄN TÙNG LÂM

Phó Chủ tịch Thường trực HĐQT

Ông Nguyễn Tùng Lâm là Phó Chủ tịch HĐQT BCG Land phụ trách phê duyệt và phát triển các dự án bất động sản công nghiệp, các dự án bất động sản dân cư phía Bắc do BCG Land đang mở rộng phát triển. Hiện nay, Ông Lâm đang giữ chức vụ như Thành viên HĐQT độc lập CTCP Tập đoàn Bamboo Capital, Phó Chủ tịch HĐQT Tổng CTCP Bảo hiểm AAA. Ngoài ra, Ông Lâm cũng phụ trách mảng quan hệ đối ngoại của BCG Land. Ông Lâm đã có hơn 10 năm kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực tài chính ngân hàng. Ông từng giữ những vị trí điều hành cấp cao tại các công ty cổ phần và ngân hàng thương mại. Ông Lâm đã tốt nghiệp Thạc sỹ Tài chính tại Đại học Bentley University, Hoa Kỳ.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết tại BCR:
0,65% VDL.

03



ÔNG BÙI THIỆN PHƯƠNG ĐÔNG

Phó Chủ tịch HĐQT

Ông Bùi Thiện Phương Đông có hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực xây dựng và làm việc tại các vị trí gồm Quản lý dự án đầu tư xây dựng, Quản lý thiết kế quy hoạch - thiết kế xây dựng, Quản lý thi công các dự án cao tầng và hạ tầng kỹ thuật, Quản lý điều hành và vận hành khai thác các dự án giao thông đường bộ... Trước khi gia nhập CTCP BCG Land vào tháng 10/2022, Ông từng đảm nhận chức vụ quản lý trong các công ty về lĩnh vực xây dựng ở Việt Nam. Hiện nay, Ông Đông đang giữ chức vụ như Phó Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải, Chủ tịch HĐQT CTCP Du lịch Casa Marina Resort. Ông Đông tốt nghiệp Đại học chuyên ngành Kỹ thuật công trình tại Đại học Bách khoa TP.HCM.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết tại BCR:
0,03% VDL.

04



BÀ HUỲNH THỊ KIM TUYẾN

Phó Chủ tịch HĐQT

Bà Tuyền có nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kế toán, tài chính. Với thâm niên công tác tại Công ty hơn 20 năm, bà Tuyền rất am hiểu tình hình hoạt động Công ty, có khả năng phân tích, đánh giá sâu sắc các lĩnh vực sản xuất kinh doanh tại Công ty. Bà Tuyền hiện đảm nhiệm các chức vụ ở các đơn vị thành viên như: Thành viên HĐQT tại CTCP Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải, Thành viên HĐQT tại Công ty TNHH Indochina Hội An Beach Villas. Bà tốt nghiệp Trung cấp kế toán, đạt các chứng chỉ Quản trị doanh nghiệp và Tư duy chiến lược vốn.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết tại BCR:
0,43% VDL.



THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (TT)

Danh sách Hội đồng quản trị (tt)

05



ÔNG NGUYỄN KHÁNH DUY

Thành viên HĐQT

Ông Nguyễn Khánh Duy là Thành viên Thường trực HĐQT BCG Land. Ông có 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Quản lý xây dựng, tư vấn thiết kế, giám sát thi công các dự án lớn và kinh nghiệm quản lý điều hành trong các doanh nghiệp tại Việt nam.

Trước khi gia nhập BCC Land vào tháng 07/2020, Ông Duy từng là Trưởng Khoa Kiến trúc trường Cao đẳng Xây dựng TP.HCM, Giám đốc Khối dự án - Giám đốc cấp cao tại Tập đoàn Nguyễn Kim, Tổng Giám đốc công ty Bideco (Bình Dương), Giám đốc dự án kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty Gigamall Việt Nam,... Hiện nay, Ông Duy đảm nhiệm chức vụ Thành viên HĐQT kiêm TGD CTCP Thương mại VXPRIA. Ông Duy tốt nghiệp Kiến trúc sư dân dụng và công nghiệp, Thạc sỹ quy hoạch đô thị tại Đại học Kiến trúc TP.HCM.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết tại BCR:
0,43% VDL

06



ÔNG LÊ THANH TÙNG

Thành viên HĐQT

Ông Lê Thanh Tùng gia nhập Tập đoàn BCG từ năm 2021 Ông Tùng giữ các chức vụ trong hệ sinh thái Tập đoàn BCG như Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải, Thành viên HĐQT CTCP BCG Energy. Tổng Giám Đốc CTCP Dược phẩm Tipharco. Ông được bổ nhiệm làm Thành viên HĐQT của CTCP BCG Land vào tháng 07/2023. Ông tốt nghiệp Tiến sĩ Đầu tư Tài chính.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết tại BCR:
0,003% VDL

07



ÔNG ĐẶNG ĐÌNH TUẤN

Thành viên HĐQT độc lập

Với tám bằng danh giá hạng nhất về Kỹ thuật Điện và Điện tử của Đại học Công nghệ Nanyang, Singapore, Ông Tuấn tiếp tục hoàn thành Thạc sĩ Quản lý Khách sạn tại Đại học Cornell và kết thúc bằng Tiến sĩ Quản lý Tổng hợp tại Đại học Quản lý Singapore. Từng đảm nhiệm vai trò phụ trách hoạt động toàn cầu và phát triển kinh doanh tại Capita Land Limited và Ascott Limited Singapore, Ông Tuấn hiện là Thành viên độc lập HĐQT BCG Land, chịu trách nhiệm trực tiếp giám sát các hoạt động liên quan đến quản lý vận hành, lựa chọn các đơn vị quản lý vận hành và phê duyệt các hợp đồng vận hành các dự án bất động sản với bên thứ ba. Trước khi gia nhập BCG, ông là người sáng lập Anpha Holdings và M.I.K Corporation - những Tập đoàn phát triển bất động sản hàng đầu Việt Nam. Hiện nay, Ông Tuấn còn đảm nhiệm chức vụ Thành viên HĐQT CTCP Bamboo Financial Corp.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết tại BCR:
0% VDL

08



ÔNG NG WEE SIONG, LEONARD

Thành viên HĐQT độc lập

Ông Ng Wee, Leonard hiện là Thành viên độc lập HĐQT BCG Land. Trước khi gia nhập BCG, ông là trưởng là Trưởng phòng khách hàng tại MAERSK LINE, Trợ lý Giám đốc thương mại tại ADIDAS,... Hiện nay, Ông còn đảm nhiệm chức vụ Thành viên HĐQT độc lập CTCP BCG Energy.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết tại BCR:
0% VDL



THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (TT)

Những thay đổi trong Hội đồng quản trị năm 2023

STT	Thành viên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1	Nguyễn Hồ Nam	Chủ tịch HĐQT	03/2018	14/07/2023
2	Võ Mạnh Tín	Thành viên HĐQT	10/2021	14/07/2023
3	Nguyễn Tùng Lâm	Phó Chủ tịch Thường trực HĐQT	14/07/2023	-
4	Bùi Thiện Phương Đông	Phó Chủ tịch HĐQT	14/07/2023	-
5	Lê Thanh Tùng	Thành viên HĐQT	14/07/2023	-
6	Ng Wee Siong, Leonard	Thành viên HĐQT độc lập	14/07/2023	-

Hoạt động của Hội đồng quản trị

Xuyên suốt trong năm 2023, HĐQT thường xuyên theo dõi giám sát các hoạt động, công việc điều hành quản lý của Ban Điều Hành, phối hợp với Ban Kiểm soát kiểm tra các vấn đề chủ yếu như sau:

- Việc chấp hành Nghị quyết và Quyết định của HĐQT;
- Tiến độ thực hiện kế hoạch năm 2023 đã được ĐHCĐ thông qua;
- Tình hình tuân thủ và quản lý rủi ro trong hoạt động.

Các cuộc họp Hội đồng quản trị

STT	Thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Nguyễn Hồ Nam	23/23	100%	Thôi nhiệm từ ngày 14/07/2023
2	Tan Bo Quan, Andy	55/55	100%	
3	Nguyễn Tùng Lâm	55/55	100%	
4	Bùi Thiện Phương Đông	55/55	100%	
5	Huỳnh Thị Kim Tuyến	55/55	100%	
6	Nguyễn Khánh Duy	55/55	100%	
7	Lê Thanh Tùng	32/32	100%	Bổ nhiệm từ ngày 14/07/2023
8	Võ Mạnh Tín	23/23	100%	Thôi nhiệm từ ngày 14/07/2023
9	Đặng Đình Tuấn	55/55	100%	
10	Ng Wee Siong, Leonard	32/32	100%	Bổ nhiệm từ ngày 14/07/2023

Nội dung và kết quả các cuộc họp

STT	Số NQ/QĐ	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	02/2023/QĐ-HĐQT-BCGL	03/01/2023	Phân công nhiệm vụ thành viên HĐQT	100%
2	03/2023/NQ-HĐQT-BCGL	04/01/2023	Thay đổi người đại diện quản lý phần vốn góp của CTCP BCG Land tại CTCP Du lịch Casa Marina Resort	100%
3	03.1/2023/NQ-HĐQT-BCGL	15/02/2023	Trích lập bổ sung dự phòng khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết	100%
4	04/2023/NQ-HĐQT-BCGL	01/03/2023	Thông qua nhận chuyển nhượng và cử đại diện phần vốn góp tại Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp	100%
5	05/2023/NQ-HĐQT-BCGL	03/04/2023	Đề cử thay đổi nhân sự tham gia Hội đồng thành viên tại Công ty TNHH Indochina Hội An Beach Villas	100%
6	06/2023/NQ-HĐQT-BCGL	03/04/2023	Thay đổi người đại diện quản lý phần vốn góp của CTCP BCG Land tại CTCP Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang	100%
7	07/2023/NQ-HĐQT-BCGL	09/03/2023	Mua cổ phần và cử Người đại diện quản lý phần vốn tại CTCP Indoba Trading	100%
8	08/2023/NQ-HĐQT-BCGL	17/04/2023	Thay đổi người đại diện quản lý phần vốn góp của CTCP BCG Land tại CTCP Thương mại Vxperia	100%
9	09/2023/NQ-HĐQT-BCGL	24/04/2023	Gia hạn việc tổ chức ĐHCĐ thường niên năm 2023	100%
10	10/2023/NQ-HĐQT-BCGL	28/04/2023	Thông qua việc bảo lãnh vô điều kiện nghĩa vụ khoản tín dụng của CTCP Indoba Trading tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong	100%
11	10.1/2023/NQ-HĐQT-BCGL	05/05/2023	Triển khai tổ chức ĐHCĐ thường niên năm 2023	100%
12	10.2/2023/BB-HĐQT-BCGL	05/05/2023	Quyết định thành lập ban tổ chức ĐHCĐ thường niên năm 2023	100%
13	11/2023/NQ-HĐQT-BCGL	09/05/2023	Thông qua việc chuyển nhượng cổ phần tại CTCP Du lịch Casa Marina Resort	100%
14	12/2023/NQ-HĐQT-BCGL	23/05/2023	Thông qua việc CTCP Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang dùng tài sản bảo đảm cho khoản tín dụng của CTCP Thương mại Thiết Mộc Lan tại Ngân hàng TMCP Nam Á	100%
15	12.1/2023/NQ-HĐQT-BCGL	24/05/2023	Gia hạn việc tổ chức ĐHCĐ thường niên năm 2024	100%
16	13/2023/NQ-HĐQT-BCGL	30/05/2023	Thông qua việc Công ty TNHH Pegas dùng tài sản bảo đảm cho khoản tín dụng của CTCP HCM Lott 68 tại Ngân hàng TMCP Nam Á	100%
17	14/2023/NQ-HĐQT-BCGL	01/06/2023	Bổ nhiệm Thư ký HĐQT CTCP BCG Land	100%
18	15/2023/QĐ-HĐQT-BCGL	06/06/2023	Tái bổ nhiệm chức vụ TGD CTCP BCG Land	100%
19	16/2023/NQ-HĐQT-BCGL	06/06/2023	Đồng ý cho CTCP Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang dùng tài sản bảo đảm cho khoản tín dụng của CTCP HCM Lott 68 tại Ngân hàng TMCP Nam Á	100%

THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (TT)

Nội dung và kết quả các cuộc họp (tiếp theo)

STT	Số NQ/QĐ	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
20	17/2023/NQ-HĐQT-BCGL	23/06/2023	Thông qua Danh sách cổ đông, Đơn đề nghị thôi nhiệm thành viên HĐQT, thành viên BKS và nội dung, tài liệu trình ĐHCĐ thường niên năm 2023	100%
21	18/2023/NQ-HĐQT-BCGL	26/06/2023	Đồng ý cho CTCP Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang dùng tài sản bảo đảm cho khoản tín dụng của CTCP Plus Investment tại Ngân hàng TMCP Nam Á	100%
22	19/2023/NQ-HĐQT-BCGL	26/06/2023	Đồng ý cho CTCP Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang dùng tài sản bảo đảm cho khoản tín dụng của CTCP Hibiscus tại Ngân hàng TMCP Nam Á	100%
23	20/2023/NQ-HĐQT-BCGL	04/07/2023	Thông qua Danh sách ứng cử viên thành viên HĐQT, thành viên BKS nhiệm kỳ 2022-2027	100%
24	20.1/2023/NQ-HĐQT-BCGL	12/07/2023	Trích lập bổ sung dự phòng khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết	100%
25	22/2023/NQ-HĐQT-BCGL	14/07/2023	Thay đổi và bổ sung Người đại diện theo pháp luật của CTCP BCG Land	100%
26	23/2023/NQ-HĐQT-BCGL	14/07/2023	Thôi nhiệm Phó TGD phụ trách Xây dựng CTCP BCG Land	100%
27	24/2023/QĐ-HĐQT-BCGL	20/07/2023	Bổ nhiệm Thư ký Chủ tịch HĐQT CTCP BCG Land (vi-en)	100%
28	25/2023/QĐ-HĐQT-BCGL	03/08/2023	Tổ chức lấy ý kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu về việc điều chỉnh Kỳ Hạn Trái Phiếu và Ngày Đáo Hạn của Trái Phiếu BCLCH2124001 bằng văn bản (vi-en)	100%
29	26/2023/NQ-HĐQT-BCGL	04/08/2023	Phân công, phân nhiệm Thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2022-2027 (vi-en)	100%
30	27/2023/NQ-HĐQT-BCGL	07/08/2023	Đăng ký chứng khoán tại Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam và đăng ký giao dịch cổ phiếu của CTCP BCG Land trên Hệ thống giao dịch Upcom (vi-en)	100%
31	28/2023/NQ-HĐQT-BCGL	15/08/2023	Bổ nhiệm Giám đốc Dự án Malibu Hội An	100%
32	28/2023/NQ-HĐQT-BCGL	28/08/2023	Thông qua BCTC 06 tháng đầu năm 2023 kết thúc ngày 30/06/2024	100%
33	29/2023/NQ-HĐQT-BCGL	29/09/2023	Đồng ý cho Công ty TNHH Pegas vay vốn tại Ngân hàng TMCP Nam Á	100%
34	29.1/2023/NQ-HĐQT-BCGL	29/09/2023	Đồng ý cho Công ty TNHH Pegas vay vốn tại Ngân hàng TMCP Nam Á	100%
35	30/2023/NQ-HĐQT-BCGL	02/10/2023	Thay đổi Phó TGD kiêm Giám đốc Tài chính và thay đổi Người đại diện theo pháp luật CTCP BCG Land	100%

STT	Số NQ/QĐ	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
36	31/2023/NQ-HĐQT-BCGL	02/10/2023	Thôi nhiệm chức vụ Phó TGD điều hành chính kiêm Giám đốc Tài chính CTCP BCG Land	100%
37	32/2023/NQ-HĐQT-BCGL	02/10/2023	Bổ nhiệm chức vụ Phó TGD phụ trách Tài chính kiêm Giám đốc Tài chính CTCP BCG Land	100%
38	30.1/2023/QĐ-HĐQT-BCGL	02/10/2023	Thay đổi Người đại diện theo pháp luật CTCP BCG Land	100%
39	33/2023/NQ-HĐQT-BCGL	04/10/2023	Dừng góp vốn đầu tư tại CTCP King Crown Riverside	100%
40	34/2023/NQ-HĐQT-BCGL	09/10/2023	Thông qua việc đăng ký giao dịch Trái phiếu trên Hệ thống đăng ký giao dịch Trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ	100%
41	35/2023/NQ-HĐQT-BCGL	24/10/2023	Thành lập địa điểm kinh doanh CTCP BCG Land	100%
42	36/2023/NQ-HĐQT-BCGL	24/10/2023	Phát hành thư bảo lãnh cho nghĩa vụ tín dụng của CTCP Hibiscus tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong	100%
43	37/2023/NQ-HĐQT-BCGL	01/11/2023	Thông qua Chủ tài khoản CTCP BCG Land tại tất cả các Ngân hàng và các Tổ chức tín dụng liên quan đến CTCP BCG Land	100%
44	38/2023/QĐ-HĐQT-BCGL	01/11/2023	Bổ nhiệm chức vụ Phó TGD Điều hành CTCP BCG Land	100%
45	40/2023/NQ-HĐQT-BCGL	21/11/2023	Thông qua giao dịch liên quan với Tổng CTCP Bảo hiểm AAA	100%
46	41/2023/NQ-HĐQT-BCGL	22/11/2023	Thông qua việc thôi nhiệm và cử Người đại diện theo ủy quyền quản lý toàn bộ phần vốn góp tại Công ty TNHH King Crown Riverside Residence	100%
47	43/2023/NQ-HĐQT-BCGL	20/12/2023	Thông qua phương án cho vay và giao dịch liên quan với Công ty TNHH Indochina Hội An Beach Villas	100%
48	46/2023/NQ-HĐQT-BCGL	05/12/2023	Thay đổi TGD và Người đại diện theo pháp luật CTCP BCG Land	100%
49	47/2023/QĐ-HĐQT-BCGL	05/12/2023	Thôi nhiệm chức vụ TGD kiêm Người đại diện theo pháp luật CTCP BCG Land	100%
50	48/2023/QĐ-HĐQT-BCGL	05/12/2023	Bổ nhiệm chức vụ TGD kiêm Người đại diện theo pháp luật CTCP BCG Land	100%
51	49/2023/NQ-HĐQT-BCGL	05/12/2023	Thay đổi Người đại diện theo pháp luật CTCP BCG Land	100%
52	50/2023/NQ-HĐQT-BCGL	05/12/2023	Tái cấu trúc cơ cấu tổ chức và điều chỉnh nhân sự CTCP BCG Land	100%

THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (TT)

Nội dung và kết quả các cuộc họp (tiếp theo)

STT	Số NQ/QĐ	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
53	51/2023/QĐ-HĐQT-BCGL	05/12/2023	Ban hành Sơ đồ Tổ chức và Hoạt động CTCP BCG Land (sửa đổi, bổ sung lần thứ 8)	100%
54	52/2023/NQ-HĐQT-BCGL	12/12/2023	Đề cử thay đổi nhân sự tham gia Hội đồng thành viên tại Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp	100%
55	53/2023/NQ-HĐQT-BCGL	15/12/2023	Thay đổi Người đại diện theo pháp luật CTCP BCG Land	100%
56	54/2023/NQ-HĐQT-BCGL	19/12/2023	Thông qua việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của CTCP BCG Land tại Công ty TNHH Pegas	100%
57	55/2023/NQ-HĐQT-BCGL	19/12/2023	Thay đổi Người đại diện phần vốn góp và nhân sự tham gia Hội đồng thành viên tại Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp	100%
58	56/2023/NQ-HĐQT-BCGL	21/12/2023	Thông qua Chủ tài khoản CTCP BCG Land tại tất cả các Ngân hàng và các Tổ chức tín dụng liên quan đến CTCP BCG Land	100%
59	58/2023/QĐ-HĐQT-BCGL	28/12/2023	Thông qua bổ nhiệm Người phụ trách quản trị kiêm Thư ký CTCP BCG Land	100%
60	59/2023/QĐ-HĐQT-BCGL	28/12/2023	Thông qua việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của CTCP BCG Land tại Công ty TNHH King Crown Riverside Residence	100%

Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập

Tất cả các thành viên HĐQT độc lập có tinh thần trách nhiệm cao, thực hiện tốt vai trò của mình trong việc đề ra các giải pháp, quyết định đúng đắn kịp thời tuân thủ đúng quy định của pháp luật. Cụ thể:

- Thành viên độc lập HĐQT đã thực hiện đầy đủ chức năng giám sát và tổ chức thực hiện kiểm soát đối với việc quản lý điều hành Công ty.
- Thành viên độc lập HĐQT của Công ty đã lập đầy đủ các báo cáo đánh giá về hoạt động của HĐQT.

Hoạt động của các tiểu ban trong Hội đồng quản trị

Hiện nay, Công ty chưa thành lập các tiểu ban thuộc HĐQT

Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty

Không có



BAN KIỂM SOÁT

Danh sách Thành viên Ban Kiểm soát

01



ÔNG ĐỒNG HẢI HÀ

Trưởng Ban Kiểm soát

Ông Đồng Hải Hà chịu trách nhiệm trong công tác quản trị doanh nghiệp, pháp lý và tuân thủ luật pháp của BCG. Trước khi gia nhập BCG, ông Hà từng làm việc ở các vị trí lãnh đạo cấp cao tại CTCP Địa ốc Nam Việt và Ban quản lý Dự án đầu tư Xây dựng Thủ Thiêm. Sau khi gia nhập BCG, ông Hà nhận được sự tin nhiệm cao khi ông nắm giữ nhiều chức vụ quan trọng tại BCG như Trưởng BKS tại CTCP Tập đoàn Bamboo Capital, Trưởng BKS tại CTCP BCG Energy. Hiện nay, ông Hà được bổ nhiệm vai trò Trưởng Ban kiểm soát của CTCP BCG Land từ năm 06/2022. Ông Hà tốt nghiệp Thạc sĩ Quản lý xây dựng và Cử nhân Luật.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết tại BCR:
0% VDL

02



ÔNG NGUYỄN VIẾT CƯƠNG

Phó Ban Kiểm soát

Ông Nguyễn Viết Cương có bề dày kinh nghiệm trong lĩnh vực kiểm toán và kiểm soát nội bộ cho các công ty đầu tư đa ngành tại Việt Nam. Ông từng làm việc tại Công ty Kiểm toán Phía nam với vị trí Kiểm toán viên. Sau khi gia nhập BCG, ông được bổ nhiệm làm Trưởng Bộ phận Kiểm toán nội bộ. Đồng thời, Ông cũng là Trưởng BKS CTCP Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải, Trưởng BKS tại Tập đoàn Bamboo Capital. Ông Cương tốt nghiệp Cử nhân Kinh tế và Cử nhân Luật tại Đại học Kinh tế TP.HCM. Ngoài ra, ông đã hoàn thành chứng chỉ Kiểm toán viên và Luật sư CPAVN.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết tại BCR: 0% VDL

03

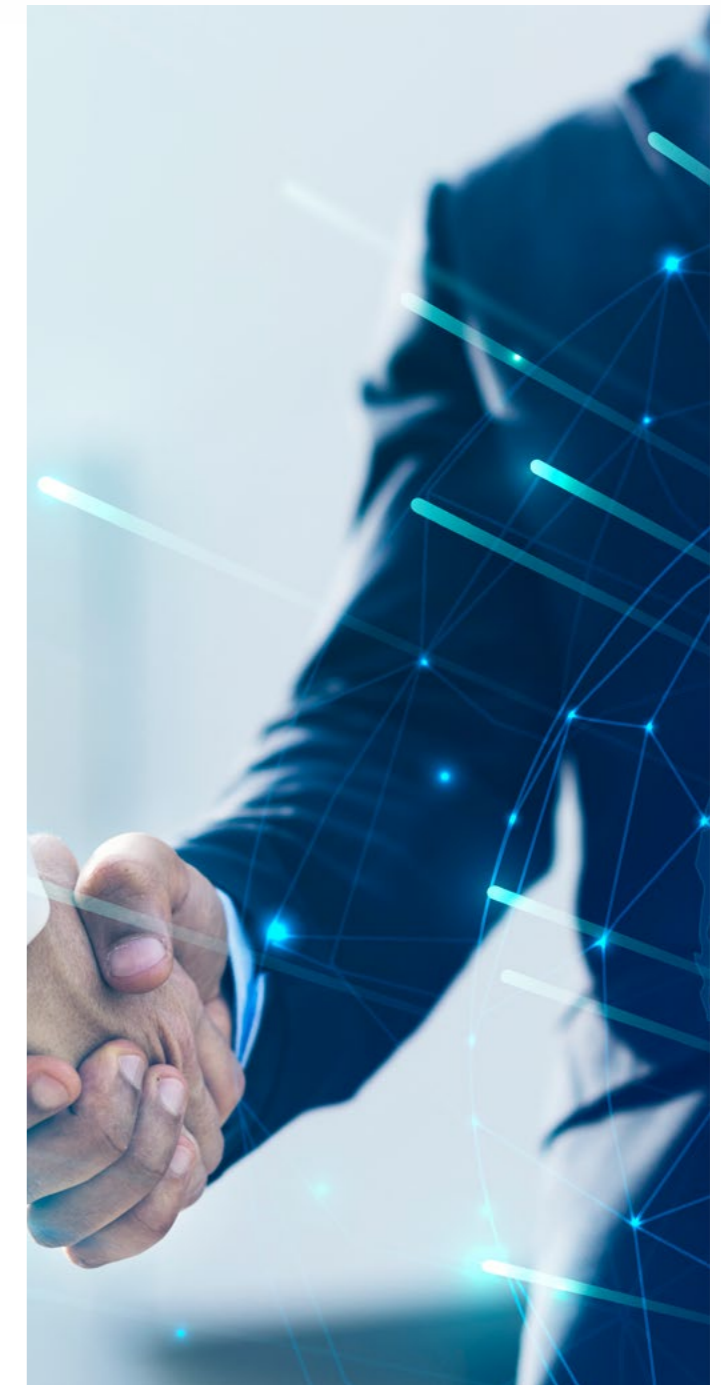


ÔNG HOÀNG QUỐC TRUNG

Thành viên Ban Kiểm soát

Ông Hoàng Quốc Trung hiện là Thành viên BKS tại CTCP BCG Land từ 07/2023 Trước khi gia nhập BCG, Ông là từng làm Kế toán tổng hợp tại CTCP Sứ Trê Việt, Công ty TNHH MTV Nanoco, Công ty TNHH MTV Nanoco, Công ty TNHH MTV Sản xuất Thương mại FLA, Công ty TNHH MTV Logistics An Lạc Hiện nay, Ông còn đảm nhiệm chức vụ Thành viên HĐQT độc lập CTCP BCG Energy, Trưởng ban kiểm toán tuân thủ CTCP Tập đoàn Bamboo Capital, Thành viên Ban kiểm soát CTCP Bảo hiểm AAA,...

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết tại BCR:
0% VDL



Những thay đổi trong Ban Kiểm soát năm 2023

STT	Thành viên BKS	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Đồng Hải Hà	4/4	100%	
2	Nguyễn Viết Cương	4/4	100%	
3	Hoàng Quốc Trung	2/2	100%	Bỏ nhiệm ngày 14/07/2023
4	Đỗ Lệ Trinh	2/2	100%	Thôi nhiệm ngày 14/07/2023

BAN KIỂM SOÁT (TT)

Hoạt động của Ban kiểm soát

Trong năm 2023, BKS đã giám sát hoạt động của HĐQT và Ban điều hành trên bốn khía cạnh: tính hợp lý, hợp pháp, trung thực và mức độ cần trọng trong việc quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh. Việc giám sát của BKS được thực hiện thông qua các hoạt động sau:

- Giám sát hoạt động của HĐQT, giám sát việc quản lý điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Ban TGD Công ty theo Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, xem xét tính phù hợp với các quyết định của HĐQT, BTGD trong công tác quản lý.
- Ban kiểm soát tham gia các cuộc họp do HĐQT tổ chức để giám sát kết quả thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh của Ban điều hành về việc chấp hành và thực hiện Nghị quyết của HĐQT và ĐHĐCĐ.
- Giám sát việc thực hiện công bố thông tin của Công ty theo các quy định của Luật chứng khoán, xem xét tính minh bạch của quá trình công bố thông tin để đảm bảo quyền lợi của các cổ đông.
- Kiểm soát trình tự, thủ tục ban hành các nội quy, quy định, quy chế, quy trình và các văn bản khác của Công ty.
- Các công việc khác theo chức năng nhiệm vụ của Ban kiểm soát.
- Thẩm định tính đầy đủ, hợp pháp và trung thực của Báo cáo tình hình kinh doanh, Báo cáo tài chính Công ty.
- Đóng góp ý kiến cho công tác quản trị và hoạt động kinh doanh của Công ty.
- Tổ chức các cuộc họp định kỳ của BKS để soát xét, thảo luận, đánh giá hoạt động của Công ty.

Qua công tác hoạt động kiểm soát và các thông tin được cập nhật thường xuyên từ HĐQT, Ban Điều hành, BKS nhận thấy các hoạt động của HĐQT, Ban Điều hành tuân thủ tốt chiến lược ban đầu được cổ đông thông qua, linh hoạt uyển chuyển trong phạm vi cho phép để phù hợp với thực tế biến động thị trường.

Thông qua Báo cáo tài chính các thông tin tài chính được phản ánh hợp lý, kịp thời theo đúng quy định của pháp luật và quy định nội bộ trong Công ty. Công ty đã và đang có sự thích ứng, điều chỉnh nhanh, kịp thời với các chính sách mới của Nhà nước để vừa đảm bảo tuân thủ đúng chính sách, vừa đảm bảo lợi ích của cổ đông, nhà đầu tư và phù hợp với chiến lược kinh doanh đã đặt ra.

Các cuộc họp của Ban Kiểm soát

STT	Thành viên BKS	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Đông Hải Hà	4/4	100%	
2	Nguyễn Viết Cương	4/4	100%	
3	Hoàng Quốc Trung	2/4	50%	Bỏ nhiệm ngày 14/07/2023
4	Đỗ Lệ Trinh	2/4	50%	Thôi nhiệm ngày 14/07/2023



Kết quả hoạt động giám sát của BKS đối với hoạt động của HĐQT, Ban TGD và Ban quản lý Công ty trong năm 2023

Kết quả hoạt động giám sát của BKS đối với hoạt động của HĐQT trong năm 2023

- » Trong năm 2023, BKS không nhận thấy dấu hiệu bất thường nào trong hoạt động kinh doanh của Công ty. Tất cả hoạt động của Công ty đều tuân thủ các Quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.
- » BKS đánh giá hoạt động của HĐQT phù hợp với Điều lệ Công ty, đáp ứng yêu cầu quản lý, điều hành hoạt động của Công ty trong năm
- » HĐQT thực hiện giám sát Ban điều hành trong việc triển khai thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2023, các hoạt động sản xuất kinh doanh (đầu tư, kinh doanh bất động sản,..) của Công ty.
- » HĐQT, Ban điều hành đã không ngừng nâng cao công tác quản trị điều hành, kiểm soát, giám sát chặt chẽ chi phí sản xuất, góp phần nâng cao hiệu quả kinh doanh, đảm bảo nguồn vốn phục vụ sản xuất kinh doanh của Công ty, kiểm soát dòng tiền, nâng cao hiệu quả sử dụng và an toàn vốn. Thông qua người đại diện phần vốn góp tại các Công ty con, Công ty liên kết, phối hợp cùng các cổ đông khác thực hiện quyền và nghĩa vụ theo pháp luật và theo tỷ lệ góp vốn, quản lý, giám sát chặt chẽ nhằm tăng lợi ích đối với phần vốn đầu tư của Công ty.
- » HĐQT đã chỉ đạo thực hiện kiện toàn bộ máy tổ chức và nhân sự chủ chốt của Công ty. Đã ban hành nhiều Quy chế, Quy định nội bộ nhằm tạo hành lang pháp lý để đảm bảo cho hoạt động của Công ty được thông suốt, an toàn, hiệu quả, tuân thủ đúng quy định và pháp luật có liên quan.
- » HĐQT đã tiến hành họp định kỳ và bất thường theo quy định để triển khai công tác giám sát và định hướng hoạt động kinh doanh của Công ty. HĐQT ban hành các Nghị quyết thuộc thẩm quyền để giải quyết các đề xuất của Thành viên HĐQT, Ban điều hành. Các thành viên HĐQT hoạt động theo các nhiệm vụ được phân công cũng như hoạt động chung của HĐQT.
- » HĐQT cũng đã thay thế và bổ sung nhân sự kịp thời cho Ban điều hành Công ty, đồng thời cơ cấu bổ nhiệm kịp thời các chức danh quản lý trong thẩm quyền của HĐQT nhằm nâng cao năng lực quản trị điều hành của Công ty.



BAN KIỂM SOÁT (TT)

Kết quả hoạt động giám sát của BKS đối với hoạt động của HĐQT, Ban TGD và Ban quản lý Công ty trong năm 2023

Kết quả hoạt động giám sát của BKS đối với hoạt động của Ban TGD và Ban quản lý Công ty trong năm 2023

- » Ban điều hành trực tiếp điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh theo chức năng và nhiệm vụ quy định tại Điều lệ Công ty, triển khai kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, Nghị quyết và Quyết định của HĐQT.
- » Trong tình hình khó khăn của nền kinh tế nói chung và trong bối cảnh tại Công ty nói riêng, Ban điều hành và các cán bộ quản lý đã cố gắng, nỗ lực trong công tác điều hành để duy trì ổn định Công ty.
- » Ban điều hành đã chỉ đạo công tác rà soát quy chế, quy định nội bộ của Công ty để xây dựng mới hoặc sửa đổi, bổ sung các nội dung, quy định không còn phù hợp góp phần đảm bảo cho các phòng ban trong Công ty hoạt động theo đúng quy định của Pháp luật.
- » Ban điều hành đã thực hiện nhiều giải pháp tăng cường công tác quản lý tài chính thông qua việc kiểm soát các khoản chi phí, công nợ khách hàng, quản lý công tác nghiệp vụ, hướng đến mục tiêu và kế hoạch của Đại hội đồng cổ đông và HĐQT đề ra.
- » Trong thời gian hoạt động vừa qua, BKS không phát hiện điều gì bất thường trong công tác quản lý điều hành của Ban điều hành, việc điều hành các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty tuân thủ đúng các nghị quyết của HĐQT.

Đánh giá sự phối hợp giữa Ban Kiểm soát, HĐQT và Ban TGD trong năm 2023

Các thành viên HĐQT và Ban Điều hành luôn tạo điều kiện thuận lợi để BKS hoàn thành nhiệm vụ.

- » Sự phối hợp hoạt động giữa BKS, HĐQT và Ban điều hành của Công ty được thực hiện chặt chẽ theo Nghị quyết của ĐHCĐ.
- » HĐQT, Ban điều hành tạo điều kiện thuận lợi cho BKS thực hiện các chức năng, nhiệm vụ. Các phiên họp định kỳ của HĐQT và các vấn đề quan trọng của Công ty đều có tham dự của đại diện BKS. Các khuyến nghị, đề xuất của BKS đều được HĐQT, Ban điều hành xem xét, chỉ đạo các đơn vị liên quan thực hiện.
- » BKS được cung cấp đầy đủ các văn bản, tài liệu cần thiết trong quá trình giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị và Ban điều hành theo quy định hiện hành.



Những kết quả đạt được

Trong bối cảnh tình hình thị trường còn nhiều khó khăn, Quý 4/2023 Công ty đã niêm yết thành công trên sàn UPCoM với mã cổ phiếu BCR. Giao dịch trên UPCoM sẽ là tiền đề thuận lợi để Công ty đón đầu và nắm bắt các cơ hội khi thị trường bước vào chu kỳ hồi phục trong thời gian tới, thuận lợi hơn trong việc huy động vốn triển khai các dự án.

Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị công ty

- » Công ty đã nghiêm túc thực hiện các quy định về công bố thông tin tại Thông tư 96/2020/TT-BTC, quy định của SGDCK Hà Nội và UBCKNN.
- » Các thông tin liên quan đến hình hình quản trị, hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp, và các thông tin bất thường đều được Công ty công bố thông tin theo đúng thời hạn quy định, đảm bảo tính minh bạch với tất cả các cổ đông và nhà đầu tư.
- » Các văn bản nội bộ của Công ty như Điều lệ, Quy chế hoạt động của HĐQT, Quy chế nội bộ về QTCT, Quy chế Công bố thông tin đã được ĐHCĐ/HĐQT ban hành và đăng tải trên Website Công ty (Mục Quan hệ nhà đầu tư, Điều lệ - Quy chế) đảm bảo theo quy định hiện hành.

CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HĐQT, BAN TGD VÀ BKS

Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích

STT	Họ và tên	Chức danh	Tổng lương và thưởng	Tổng thù lao
1	Tan Bo Quan, Andy	Chủ tịch HĐQT	-	313.333.333
2	Nguyễn Tùng Lâm	Phó Chủ tịch Thường trực HĐQT (Bổ nhiệm ngày 14/07/2023)	-	26.666.667
3	Bùi Thiện Phương Đông	Phó Chủ tịch HĐQT (Bổ nhiệm ngày 14/07/2023)	202.138.756	19.999.998
4	Huỳnh Thị Kim Tuyến	Phó Chủ tịch HĐQT	-	20.000.000
5	Nguyễn Khánh Duy	Thành viên HĐQT	-	13.333.333
6	Lê Thanh Tùng	Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm ngày 14/07/2023)	-	13.333.333
7	Đặng Đình Tuấn	Thành viên độc lập HĐQT	-	-
8	Ng Wee Siong, Leonard	Thành viên độc lập HĐQT (Bổ nhiệm ngày 14/07/2023)	-	15.000.000
9	Đồng Hải Hà	Trưởng BKS	-	177.777.776
10	Nguyễn Viêt Cương	Phó BKS	-	106.666.668
11	Hoàng Quốc Trung	Thành viên BKS (Bổ nhiệm ngày 14/07/2023)	-	13.333.333
12	Nguyễn Thanh Hùng	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 05/12/2023)	-	-
13	Phạm Đại Nghĩa	Phó TGD điều hành (Bổ nhiệm ngày 01/11/2023)	212.802.363	-
14	Phạm Quốc Hữu	Phó TGD điều hành kiêm Giám đốc Tài chính (Bổ nhiệm ngày 02/10/2023)	108.333.332	-
15	Lê Nông	Phó TGD phụ trách phát triển dự án	787.994.667	-
16	Huỳnh Thị Thảo	Kế toán trưởng	772.446.580	-
17	Nguyễn Châu Diệu Ân	TGD (Thôi nhiệm ngày 05/12/2023)	1.219.961.210	-
18	Nguyễn Thị Loan	Phó TGD điều hành kiêm Giám đốc tài chính (Thôi nhiệm ngày 02/10/2023)	913.582.748	-
19	Lê Nguyễn Bảo Triều	Phó TGD phụ trách đầu tư (Thôi nhiệm ngày 05/09/2023)	562.062.667	-

Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ (tính tới thời điểm 31/12/2023)

Không có

CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HĐQT, BAN TGD VÀ BKS (TT)

Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ (tính tới thời điểm 31/12/2023)

Giao dịch giữa công ty với người có liên quan của công ty; hoặc giữa công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với BCR	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định thông qua	Tổng giá trị giao dịch (đồng)	Nội dung
1	CTCP Tập đoàn Bamboo Capital	Công ty mẹ	Số ĐKKD: 0311315789 Ngày cấp: 07/11/2011 Nơi cấp: Sở KH&ĐT TP.HCM	27C Quốc Hương, Phường Thảo Điền, Thành phố Thủ Đức, TP.HCM		-	8.640.000.000	Dịch vụ tư vấn (Hợp đồng số 04/HDDV-BCG-BCGL ngày 19/02/2020)
						Số 34A/2022/NQ-HĐQT-BCGL ngày 17/05/2022	20.000.000.000	Hợp tác kinh doanh (Hợp đồng số 1805/2022/HĐ-HTĐT-BCG-HL ngày 18/05/2022)
2	CTCP Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải	Cổ đông lớn	Số ĐKKD: 0300482393 Ngày cấp: 25/05/2007 Nơi cấp: Sở KH&ĐT TP.HCM	89 Cách Mạng Tháng Tám, Phường Bến Thành, Quận 1, TP.HCM.		-	160.269.357	Dịch vụ thuê xe
3	CTCP phần Du lịch Casa Marina Resort	Công ty con	Số ĐKKD: 4101483255 Ngày cấp: 16/03/2017 Nơi cấp: Sở Tỉnh Bình Định	QL1D, Khu phố I, Phường Ghềnh Ráng, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định		-	3.469.966	Chi phí dịch vụ
4	Công ty TNHH Indochina Hội An Beach Villas	Công ty con	Số ĐKKD: 4000435375 Ngày cấp: 22/07/2008 Nơi cấp: Sở KH&ĐT Tỉnh Quảng Nam	Khối 1, Phường Điện Dương, Thị Xã Điện Bàn, Tỉnh Quảng Nam	Trong 2023 theo từng lần phát sinh	-	12.000.000.000	Dịch vụ tư vấn (Hợp đồng số 0104/HDDVTV-BCGLAND-INDO ngày 01/04/2022)
							119.110.000.000	Cho vay (Hợp đồng số 2012/2023/HĐVV/BCGL-IHA ngày 20/12/2023)
						Số 43/2023/NQ-HĐQT-BCGL ngày 20/12/2023	13.150.000.000	Thu hồi khoản vay (Hợp đồng số 2012/2023/HĐVV/BCGL-IHA ngày 20/12/2023)
							236.828.493	Lãi cho vay (Hợp đồng số 2012/2023/HĐVV/BCGL-IHA ngày 20/12/2023)
5	Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Côn Bắp	Công ty con (từ ngày 30/03/2023)	Số ĐKKD: 4000491891 Ngày cấp: 22/09/2008 Nơi cấp: Sở KH&ĐT Tỉnh Quảng Nam	Côn Bắp, Phường Cẩm Nam, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam		-	18.779.890.413	Lãi vay (Các Hợp đồng số 1106/2021/HĐVT/CBE-BCGL ngày 11/06/2021; số 03/2022/HĐVT/CB-BCGL ngày 31/03/2022 và số 12/2022/HĐVT/CB-BCGL ngày 01/08/2022)
						-	25.000.000.000	Trả gốc vay (Hợp đồng số 1106/2021/HĐVT/CBE-BCGL ngày 11/06/2021)
6	CTCP Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang	Công ty liên kết	Số ĐKKD: 0313758024 Ngày cấp: 14/04/2016 Nơi cấp: Sở KH&ĐT TP.HCM	218 Võ Văn Ngân, Phường Bình Thọ, Thành phố Thủ Đức, TP.HCM		-	18.000.000.000	Dịch vụ tư vấn (Hợp đồng số 0108/HDDVTV-BCGLAND-GK ngày 01/08/2020)
7	Công ty TNHH Phoenix Mountain	Công ty liên kết gián tiếp	Số ĐKKD: 4101605111 Ngày cấp: 20/10/2021 Nơi cấp: Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Định	Quốc lộ 1D, Khu vực 2, Phường Ghềnh Ráng, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định		Số 27.1/2022/NQ-HĐQT-BCGL ngày 11/03/2022	82.246.250.549	Lợi tức Hợp tác kinh doanh (Hợp đồng số 1103/2022/BCGL-PMC ngày 11/03/2022)
8	Tổng CTCP Bảo Hiểm AAA	Công ty thành viên thuộc tập đoàn Bamboo Capital	Số ĐKKD: 303705665 Ngày cấp: 28/03/2005 Nơi cấp: Sở KH&ĐT TP.HCM	10-12 Đường số 52 - Phường Thạnh Mỹ Lợi - Thành phố Thủ Đức, TP.HCM		-	898.744.426	Dịch vụ bảo hiểm

CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HĐQT, BAN TGD VÀ BKS (TT)

Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ (tt) (tính tới thời điểm 31/12/2023)

Giao dịch giữa công ty với người có liên quan của công ty; hoặc giữa công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với BCR	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định thông qua	Tổng giá trị giao dịch (đồng)	Nội dung
9	CTCP BCG Vinh Long	Công ty thành viên thuộc tập đoàn Bamboo Capital	Số ĐKKD: 1501079965 Ngày cấp: 05/02/2018 Nơi cấp: Sở KH&ĐT Tỉnh Cà Mau	Số 356, tổ 13, ấp Phú Tân, Xã Trung Nghĩa, Huyện Vũng Liêm, Tỉnh Vĩnh		-	300.000.000	Thuê xe
10	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Năng lượng Thành Nguyên	Công ty thành viên thuộc tập đoàn Bamboo Capital	Số ĐKKD: 5901023749 Ngày cấp: 04/12/2015 Nơi cấp: Sở KH&ĐT Tỉnh Gia Lai	Buôn Chư Jut, Xã Chư Gu, Huyện Krông Pa, Tỉnh Gia Lai		-	1.102.000.001	Lợi tức Hợp tác kinh doanh (Hợp đồng số 01/2021/HTKD/TNE-BCGL ngày 18/01/2021)
11	Công ty Taxi Việt Nam	Công ty thành viên thuộc tập đoàn Bamboo Capital	Số ĐKKD: 0301465425 Ngày cấp: 24/10/2008 Nơi cấp: Sở KH&ĐT TP.HCM	Lô IV - 15B, Đường số 4, KCN Tân Bình, Phường Tây Thạnh, Quận Tân Phú, TP.HCM		-	12.443.360	Phí dịch vụ taxi
12	CTCP Tracodi Trading and Consulting	Công ty liên quan khác	Số ĐKKD 0316218700 Ngày cấp: 24/03/2020 Nơi cấp: Sở KH&ĐT TP.HCM	89 Cách Mạng Tháng Tám, Phường Bến Thành, Quận 1 - TP.HCM		-	141.670.454	Mua hàng hóa
13	CTCP Đầu tư và Dịch vụ Helios	Chung nhân sự quản lý chủ chốt	Số ĐKKD: 0311656651 Ngày cấp: 22/03/2012 Nơi cấp: Sở KH&ĐT TP. HCM	89 Cách Mạng Tháng Tám, Phường Bến Thành, Quận 1, TP.HCM			12.995.007.454	Chi phí thuê văn phòng, điện nước (Hợp đồng số 05/2022/HĐT/HLS-BCGL ngày 14/09/2022)
14	CTCP White Magnolia	Chung nhân sự quản lý chủ chốt	Số ĐKKD: 0313349977 Ngày cấp: 15/07/2015 Nơi cấp: Sở KH&ĐT TP. HCM	89 Cách Mạng Tháng Tám, Phường Bến Thành, Quận 1, TP.HCM	Trong 2023 theo từng lần phát sinh		124.500.000.000	Lợi tức Hợp tác kinh doanh (Hợp đồng số 1105/2021/BCGLAND-WHITE ngày 11/05/2021)
15	CTCP Biệt thự Nghi dưỡng Mỹ Khê	Chung nhân sự quản lý chủ chốt	Số ĐKKD: 4300815113 Ngày cấp: 30/03/2018 Nơi cấp: Sở KH&ĐT Tỉnh Quảng Ngãi	45 Huỳnh Thúc Kháng, Phường Chánh Lộ, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi			43.007.216.712	Lợi tức hợp tác kinh doanh (Hợp đồng số 2704/2022/BCGL-MK ngày 27/04/2022)
							138.040.000.000	Chuyển tiền hợp tác kinh doanh (Hợp đồng số 2704/2022/BCGL-MK ngày 27/04/2022)
							52.000.000.000	Thu hồi tiền hợp tác kinh doanh (Hợp đồng số 2704/2022/BCGL-MK ngày 27/04/2022)
16	Lê Nông	Phó TGD phụ trách Phát triển Dự án	-	-			10.259.076	Chi phí công tác
17	Huỳnh Thị Thảo	Kế toán trưởng	-	-			20.514.181	Chi phí công tác
18	Nguyễn Thị Loan	Phó TGD điều hành kiêm Giám đốc Tài chính (đến ngày 02/10/2023)	-	-			18.041.988	Chi phí tiếp khách

Ghi chú: số Giấy NSH*: số CMND/ Hộ chiếu (đối với cá nhân) hoặc số Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, Giấy phép hoạt động hoặc giấy tờ pháp lý tương đương (đối với tổ chức)

CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HĐQT, BAN TGD VÀ BKS (TT)

Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ (tt) (tính tới thời điểm 31/12/2023)

Giao dịch giữa người nội bộ công ty, người có liên quan của người nội bộ với công ty con, công ty do công ty nắm quyền kiểm soát.

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Chức vụ tại BCR	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ	Tên công ty con, công ty do BCR nắm quyền kiểm soát	Thời điểm giao dịch	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch	Ghi chú
1	Huỳnh Thị Kim Tuyền	Người nội bộ	Phó Chủ tịch HĐQT	-	-	CTCP Đầu Tư Thương Mại Dịch Vụ Gia Khang	T10/2023	8.775.130.430	Mua 1 căn AT-25.01 dự án KC, tổng giá trị 9.353.530.238 đồng
2	CTCP Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải	Ông Nguyễn Thanh Hùng là Chủ tịch HĐQT đồng thời là TGD của BCGLand	-	Số ĐKKD: 0300482393 Ngày cấp: 25/05/2007 Nơi cấp: Sở KH&ĐT TP.HCM	89 Cách Mạng Tháng Tám, Phường Bến Thành, Quận 1, TP.HCM	CTCP Đầu Tư Thương Mại Dịch Vụ Gia Khang	Từ T08/2020	35.425.962.729	Lợi tức Hợp tác kinh doanh
							Từ T08/2020	188.767.750.000	Hoàn trả tiền hợp tác kinh doanh
							Từ T05/2022	134.208.105	Cung cấp dịch vụ
							Phát sinh trong năm 2023	43.181.818	Dịch vụ thuê xe
							76.182.489.065	Chi phí thi công dự án	
3	Huỳnh Thị Kim Tuyền	Người nội bộ	Phó Chủ tịch HĐQT	-	-	Công Ty TNHH Indochina Hội An Beach Vilas	10/04/2023	20.851.160.008	Hợp đồng MB VL-04.124 : GTHĐ: 22.887.169.800 theo số HĐ VL4124/HĐMB-BT
							20/02/2020	42.456.219.073	Hợp đồng MB VL-02.3.10; GTHĐ: 49.412.000.000 theo số HĐ VL2310/HĐMB-BT
4	CTCP Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải	Ông Nguyễn Thanh Hùng là Chủ tịch HĐQT đồng thời là TGDĐ của BCGLand	-	Số ĐKKD: 0300482393 Ngày cấp: 25/05/2007 Nơi cấp: Sở KH&ĐT TP.HCM	89 Cách Mạng Tháng Tám, Phường Bến Thành, Quận 1, TP.HCM	Công Ty TNHH Indochina Hội An Beach Vilas	Phát sinh trong năm 2023	210.319.314.812	HĐ Tổng thầu số 06/2018/HĐTT/INDOCHINA-TRACODI, GTHĐ+PL : 2.811.263.186.000
							Từ 11/03/2019	32.100.000.000	Hoàn trả tiền hợp tác kinh doanh (HTKD Số 01/2019/HĐHT/INDO-TCĐ)
5	CTCP Du lịch Casa Marina Resort	Ông Bùi Thiện Phương Đông là Chủ tịch HĐQT đồng thời là Phó Chủ tịch HĐQT của BCGLand	-	Số ĐKKD: 0300482393 Ngày cấp: 25/05/2007 Nơi cấp: Sở KH&ĐT TP.HCM	QL1D, Khu phố I, Phường Ghềnh Ráng, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định	Công Ty TNHH Indochina Hội An Beach Vilas	Phát sinh trong năm 2023	484.743.671	Phí dịch vụ lưu trú
6	CTCP Tập đoàn Bamboo Capital	Ông Tan Bo Quan, Andy là Thành viên HĐQT đồng thời là Chủ tịch HĐQT của BCGLand	-	Số ĐKKD: 0311315789 Ngày cấp: 07/11/2011 Nơi cấp: Sở KH&ĐT TP.HCM	27C Quốc Hương, Phường Thảo Điền, Thành phố Thủ Đức, TP.HCM	Công Ty TNHH Indochina Hội An Beach Vilas	10/05/2023	8.000.000.000	Dịch vụ tư vấn
							22/08/2023	62.500.000.000	Chi phí đi vay
							Trong 2023 theo từng lần phát sinh	1.637.402.740	Chi phí lãi vay

CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HĐQT, BAN TGD VÀ BKS (TT)

Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ (tt) (tính tới thời điểm 31/12/2023)

Giao dịch giữa người nội bộ công ty, người có liên quan của người nội bộ với công ty con, công ty do công ty nắm quyền kiểm soát (tt)

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Chức vụ tại BCR	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ	Tên công ty con, công ty do BCR nắm quyền kiểm soát	Thời điểm giao dịch	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch	Ghi chú
7	Tổng CTCP Bảo Hiểm AAA	Ông Nguyễn Tùng Lâm là Phó chủ tịch HĐQT đồng thời là Phó chủ tịch HĐQT của BCGLand	-	Số ĐKKD: 0303705665 Ngày cấp: 28/03/2005 Nơi cấp: Sở KH&ĐT TP.HCM (Số 30GP/KDBH Ngày cấp 28/02/2023 Nơi cấp BTC)	10-12 Đường số 52, Phường Thạnh Mỹ Lợi, Thành phố Thủ Đức, TP.HCM	Công Ty TNHH Indochina Hội An Beach Vilas	Trong 2023 theo từng lần phát sinh	18.614.694	Chi phí bảo hiểm
8	Tổng CTCP Bảo Hiểm AAA	Ông Nguyễn Tùng Lâm là Phó chủ tịch HĐQT đồng thời là Phó chủ tịch HĐQT của BCGLand	-	Số ĐKKD: 0303705665 Ngày cấp: 28/03/2005 Nơi cấp: Sở KH&ĐT TP.HCM (Số 30GP/KDBH Ngày cấp 28/02/2023 Nơi cấp BTC)	10-12 Đường số 52, Phường Thạnh Mỹ Lợi, Thành phố Thủ Đức, TP.HCM	Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp	Trong 2023 theo từng lần phát sinh	16.806.099	Chi phí bảo hiểm
9	CTCP Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải	Ông Nguyễn Thanh Hùng là Chủ tịch HĐQT đồng thời là TGD của BCGLand	-	Số ĐKKD: 0300482393 Ngày cấp: 25/05/2007 Nơi cấp: Sở KH&ĐT TP.HCM	89 Cách Mạng Tháng Tám, Phường Bến Thành, Quận 1, TP.HCM	Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp	28/04/2023	356.167.210	Thu nhập khác
10	Nguyễn Thị Thùy Linh	Vợ của ông Nguyễn Hồ Nam - Chủ tịch HĐQT đã miễn nhiệm	-	-	-	Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp	28/08/2023	15.220.376.782	Mua 1 căn Shophouse B30 tổng giá trị 17.514.072.400 đồng, đã thanh toán trước 15.220.376.782 đồng
11	Nguyễn Thị Loan	Người nội bộ	Phó TGD điều hành (đến ngày 01/10/2023)	-	-	Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp	06/03/2023 Trong 2023 theo từng lần phát sinh	47.650.000.000 919.057.534	Thu tiền cho vay Chi phí lãi vay
12	CTCP Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải	Ông Nguyễn Thanh Hùng là Chủ tịch HĐQT đồng thời là TGD của BCGLand	-	Số ĐKKD: 0300482393 Ngày cấp: 25/05/2007 Nơi cấp: Sở KH&ĐT TP.HCM	89 Cách Mạng Tháng Tám, Phường Bến Thành, Quận 1, TP.HCM	CTCP Du Lịch Casa Marina Resort	Trong 2023 theo từng lần phát sinh	357.967.650	Dịch vụ thuê văn phòng
13	CTCP Tập đoàn Bamboo Capital	Ông Tan Bo Quan, Andy là Thành viên HĐQT đồng thời là Chủ tịch HĐQT của BCGLand	-	Số ĐKKD: 0311315789 Ngày cấp: 07/11/2011 Nơi cấp: Sở KH&ĐT TP.HCM	27C Quốc Hương, Phường Thảo Điền, Thành phố Thủ Đức, TP.HCM	CTCP Du Lịch Casa Marina Resort	Trong 2023 theo từng lần phát sinh	7.110.186	Dịch vụ lưu trú nghỉ dưỡng
14	CTCP BCG Energy	Ông Tan Bo Quan, Andy là Thành viên BKS đồng thời là Chủ tịch HĐQT của BCGLand	-	Số ĐKKD: 314445458 Ngày cấp: 08/06/2017 Nơi cấp: Sở KH&ĐT TP.HCM	27C Quốc Hương, Phường Thảo Điền, Thành phố Thủ Đức, TP.HCM	CTCP Du Lịch Casa Marina Resort	Trong 2023 theo từng lần phát sinh	35.957.272	Dịch vụ lưu trú nghỉ dưỡng
15	Công Ty TNHH Indochina Hội An Beach Vilas	Bà Huỳnh Thị Kim Tuyến là Thành viên HĐQT đồng thời là Phó chủ tịch HĐQT của BCGLand	-	Số ĐKKD: 4000435375 Ngày cấp: 22/07/2008 Nơi cấp: Sở KH&ĐT Tỉnh Quảng Nam	Khố 1, Phường Điện Dương, Thị Xã Điện Bàn, Tỉnh Quảng Nam	CTCP Du Lịch Casa Marina Resort	Trong 2023 theo từng lần phát sinh	484.743.671	Dịch vụ lưu trú nghỉ dưỡng
16	CTCP Đầu tư và Dịch vụ Helios	Ông Phạm Đại Nghĩa là Phó TGD đồng thời là Phó TGD của BCGLand	-	Số ĐKKD: 0311656651 Ngày cấp: 22/03/2012 Nơi cấp: Sở KH&ĐT TP.HCM	89 Cách Mạng Tháng Tám, Phường Bến Thành, Quận 1, TP.HCM	CTCP Thương Mại Vxperia	23/05/2023 31/01/2023	377.875.000 81.818.184	Cung cấp dịch vụ Mua dịch vụ

06 BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG





THÔNG DIỆP PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Từ những ngày đầu tiên thành lập, BCG Land đã đặt ra mục tiêu trở thành một doanh nghiệp áp dụng các nguyên tắc bền vững. Công ty đã nỗ lực trong từng quy trình kinh doanh của mình, bao gồm trao quyền cho người lao động, bảo vệ môi trường xung quanh khu vực hoạt động của Công ty.

BCG Land cam kết liên tục xây dựng quy trình “xanh” trong hoạt động sản xuất kinh doanh tạo nên sự hài hòa giữa kế hoạch về tài chính và chiến lược phát triển xã hội, cộng đồng. Trong những năm qua, Công ty duy trì thực hiện các chiến dịch bảo vệ môi trường với những hành động thiết thực, góp phần chống lại biến đổi khí hậu toàn cầu. Bên cạnh đó, Công ty đặc biệt quan tâm đến các cán bộ nhân viên thông qua xây dựng một môi trường làm việc công bằng, lành mạnh cùng các chính sách lao động hấp dẫn giúp đội ngũ nhân sự có công việc ổn định, cuộc sống đầy đủ và chất lượng tinh thần, sức khỏe cao.

Là một doanh nghiệp bất động sản chuyên nghiệp, BCG Land luôn cố gắng đạt được cả mục tiêu kinh doanh và mục tiêu xã hội của doanh nghiệp, cũng như đáp ứng nhu cầu thực tế của khách hàng. Thông qua báo cáo PTBV, Công ty thể hiện những đóng góp cho môi trường, xã hội, tạo ra nhiều giá trị cho các bên liên quan bên cạnh sự phát triển trong hoạt động kinh doanh chính.

MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Trên cơ sở 17 mục tiêu PTBV, BCG Land đã nhận biết và tích hợp các mục tiêu quan trọng dựa trên tác động đến hoạt động tổng thể, đảm bảo sự cân bằng giữa chiến lược PTBV và lợi ích của các bên liên quan.

Việt Nam cam kết mạnh mẽ thực hiện các mục tiêu PTBV thông qua việc ban hành Định hướng chiến lược phát triển bền vững Việt Nam năm 2004, Chiến lược phát triển bền vững Việt Nam giai đoạn 2011-2020 và gần đây nhất là Kế hoạch hành động quốc gia thực hiện Chương trình nghị sự 2030 vì sự phát triển bền vững. Liên Hợp Quốc và các đối tác tại Việt Nam đang nỗ lực để đạt được các Mục tiêu PTBV nhằm giải quyết những thách thức phát triển lớn mà người dân Việt Nam và trên thế giới phải đối mặt. Việt Nam đã quốc gia hóa Chương trình Nghị sự 2030 của toàn cầu thành Kế hoạch hành động quốc gia thực hiện Chương trình Nghị sự 2030 với 17 mục tiêu phát triển bền vững và 115 mục tiêu cụ thể phù hợp với điều kiện và ưu tiên phát triển của quốc gia.



TIÊU CHUẨN CỦA BÁO CÁO & CAM KẾT PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

LAND

Thực hiện các chiến lược PTBV không chỉ giúp các Công ty đóng góp vào việc bảo vệ môi trường, an ninh, xã hội mà còn mang lại lợi ích cho chính Công ty thông qua việc cải thiện uy tín, mở rộng cơ hội kinh doanh và tạo ra một xã hội bền vững hơn. Tiêu chí PTBV của BCG Land liên kết chặt chẽ với 17 mục tiêu PTBV (SDGs) của Liên Hợp Quốc được thông qua vào năm 2015 và dự kiến sẽ đạt được vào năm 2030.

STT	Mục tiêu	Nội dung
1	Xóa nghèo	Trong giai đoạn dịch bệnh, Công ty cho các cán bộ nhân viên tại văn phòng chuyển về nhà làm việc từ xa, đồng thời duy trì mức lương, trợ cấp, phúc lợi nhằm đảm bảo chất lượng cuộc sống cho nhân viên và gia đình.
2	Xóa đói	Tặng quà cho trẻ em vùng cao, hoàn cảnh gia đình gặp khó khăn
3	Cuộc sống khỏe mạnh	Nghiêm túc chấp hành các quy định từ Bộ Y Tế, các Sở, Ban, Ngành tại địa phương về phòng chống dịch Covid-19. Hỗ trợ cung cấp khẩu trang, nước sát khuẩn cho các cán bộ nhân viên, cung cấp các loại thuốc cơ bản cho nhân viên dương tính.
4	Chất lượng giáo dục	Hỗ trợ trẻ em có hoàn cảnh gia đình khó khăn có sách vở, đồ dùng học tập,... Đóng góp đầu tư xây dựng trường học ở vùng cao giúp trẻ em nơi đây có cơ hội đến trường. Xây dựng đội ngũ nhân viên có chuyên môn cao thông qua các khóa đào tạo nội bộ và bên ngoài.
5	Bình đẳng giới	Chính sách tuyển dụng và lương, thưởng, trợ cấp được phổ biến đồng đều cho người lao động mọi giới tính. Tỉ lệ nam nữ của Công ty: 28 nữ, 34 nam Tổ chức các hoạt động, tặng quà chúc mừng ngày 8/3, 20/10, có chế độ phúc lợi trong thời gian nghỉ thai sản...
6	Nước sạch và vệ sinh	Tuân thủ các quy định về nước sạch và xả thải ra môi trường
7	Năng lượng sạch và giá thành hợp lý	Ưu tiên sử dụng các thiết bị tiết kiệm điện trong văn phòng làm việc và ngoài công trường thi công. Tiến hành lắp đặt hệ thống năng lượng tái tạo và công nghệ tiên tiến tại các dự án.
8	Việc làm tốt và tăng trưởng kinh tế	Định hướng phát triển toàn diện cho nhân viên, chú trọng đào tạo nâng cao năng lực, góp phần tạo nên đội ngũ nhân sự năng động, hiệu quả, góp phần cho sự phát triển kinh tế của Quốc gia. Hoàn thành tốt kế hoạch tăng trưởng doanh thu cao và đóng góp thuế cho ngân sách quốc gia.

STT	Mục tiêu	Nội dung
9	Công nghiệp, sáng tạo và phát triển hạ tầng	Áp dụng công nghệ trong các hoạt động tại Công ty giúp tối ưu hóa vận hành doanh nghiệp.
10	Giảm bất bình đẳng	Các chính sách về tuyển dụng và lương, thưởng áp dụng công bằng cho toàn thể nhân viên dựa trên năng lực và hiệu suất công việc giúp tạo ra môi trường làm việc công bằng
11	Đô thị và cộng đồng bền vững	Phát triển các khu đô thị an toàn cho người dân thông qua tuân thủ các chính sách quy hoạch và quản lý khu dân cư tích hợp.
12	Tiêu dùng và sản xuất có trách nhiệm	Thực hiện các chính sách quản lý tiêu thụ và sản xuất phù hợp với tình hình tài chính của doanh nghiệp hướng tới tối ưu nguồn tài nguyên và giảm thiểu chất thải
13	Hành động ứng phó với biến đổi khí hậu	Thực hiện các biện pháp chống lại biến đổi khí hậu như tăng cường sử dụng nguyên liệu tái chế. Khuyến khích nhân viên và cán bộ quản lý tích cực đề xuất những giải pháp phục hồi môi trường.
14	Tài nguyên nước	Sử dụng lượng nước hợp lý và tiết kiệm xuyên suốt quá trình SXKD. Nghiên cứu các biện pháp tái sử dụng nước.
15	Tài nguyên đất	Quy hoạch thông minh, ưu tiên diện tích cây xanh, hồ cảnh quan tản nhiệt trong các dự án Tiếp tục thực hiện các biện pháp nhằm giảm thiểu, xử lý ô nhiễm, đảm bảo các tiêu chuẩn, quy định về bảo vệ môi trường.
16	Hòa bình, công bằng và thể chế vững mạnh	Tiếp tục hoàn thiện quy chế lương thưởng, hệ thống kiểm toán và quản trị nội bộ, nâng cao tính minh bạch trong điều hành nhằm cải thiện hành lang pháp lý, hành chính cho các hoạt động Công ty, góp phần kiểm soát rủi ro hiệu quả, nâng cao năng lực cạnh tranh trong hệ thống nội bộ Công ty.
17	Hợp tác để hiện thực hóa các mục tiêu	Đồng hành cùng chủ đầu tư, khách hàng, đối tác của Công ty.

TIÊU CHUẨN CỦA BÁO CÁO & CAM KẾT PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG (TT)

LAND

GẮN KẾT VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Hiểu rõ về sức ảnh hưởng mạnh mẽ và tầm quan trọng của yếu tố này đối với hoạt động tổ chức, BCG Land không ngừng nỗ lực tạo ra giá trị khác biệt và đáp ứng các kỳ vọng của các bên liên quan. Công ty cam kết thực hiện vai trò lãnh đạo thông qua việc khuyến khích sự đổi mới, triển khai quản lý quy trình một cách chuyên nghiệp và hiệu quả, cũng như thúc đẩy sự tham gia đa phương của các bên liên quan, tạo nên tác động tích cực đến cộng đồng xung quanh.

Bên liên quan	Hoạt động của BCG Land
Khách hàng	BCG Land luôn đặt kỳ vọng của khách hàng làm điều kiện tiên quyết trong hoạt động của doanh nghiệp từ khâu xây dựng, hoàn thành bàn giao đến chăm sóc khách hàng. Công ty cung cấp sản phẩm và dịch vụ đảm bảo chất lượng, an toàn và hiệu quả tối ưu cho mỗi khách hàng. Đặc biệt, Công ty luôn ghi nhận ý kiến đánh giá từ khách hàng để liên tục đổi mới, khẳng định uy tín của thương hiệu trong từng sản phẩm và quá trình cung cấp dịch vụ.
Cổ đông, nhà đầu tư	BCG Land cam kết về sự minh bạch tuyệt đối trong hoạt động kinh doanh và công bố thông tin theo đúng quy định. Công ty không ngừng tìm tòi những hướng đi mới, sáng kiến vượt trội nhằm nâng cao giá trị, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của nhà đầu tư.
Cộng đồng	Công ty tình nguyện thực hiện các hoạt động liên quan đến cộng đồng, thể hiện trách nhiệm với xã hội và tinh thần chung tay góp sức xây dựng, phát triển cộng đồng ngày càng vững mạnh.
Người lao động	Đối với BCG Land, nhân sự chính là tài sản quý giá nhất, giúp tạo nên một tổ chức chuyên nghiệp, xây dựng hình ảnh cho doanh nghiệp bên cạnh những đóng góp vào hiệu quả kinh doanh. Vì vậy, Công ty luôn nỗ lực xây dựng môi trường làm việc an toàn, lành mạnh và đầy đủ phúc lợi cho toàn thể cán bộ nhân viên.
Cơ quan quản lý Nhà nước	Công ty cam kết chấp hành đúng quy định Nhà nước ban hành, không để xảy ra vi phạm ảnh hưởng đến doanh nghiệp và kinh tế chung. Công ty liên tục cập nhật và nắm bắt kịp thời các chính sách mới để vận dụng vào hoạt động kinh doanh, điều chỉnh chiến lược phù hợp, từ đó đóng tích cực cho nền kinh tế và sự phát triển xã hội tại địa phương.
Nhà thầu, cung ứng, đối tác	Tăng cường kết nối, cung cấp đầy đủ thông tin về chính sách, tiêu chí lựa chọn và nguyện vọng của chủ đầu tư đến nhà thầu.
Tổ chức tín dụng	Đảm bảo dòng tiền ổn định, hoạt động kinh doanh minh bạch và có kế hoạch rõ ràng nhằm nâng cao uy tín, xếp hạng tín dụng và quản lý, sử dụng nguồn vốn hiệu quả.
Cơ quan truyền thông	Công ty xây dựng và duy trì mối quan hệ tốt với cơ quan truyền thông, đảm bảo thông tin được cập nhật đầy đủ, khách quan, kịp thời và minh bạch. Khi có các sự cố truyền thông, các phòng ban có trách nhiệm luôn giải quyết vấn đề một cách chuẩn mực và hợp pháp, đảm bảo hình ảnh và uy tín của doanh nghiệp.





QUẢN TRỊ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG



BCG Land nhận thức sâu sắc được trách nhiệm của Công ty với 3 chủ thể quan trọng

1. Hiệu quả hoạt động kinh tế
2. Môi trường và Xã hội
3. Trách nhiệm với người lao động

01 HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH TẾ

BCG Land đề cao tính bền vững và sự tăng trưởng ổn định của nền kinh tế trong xây dựng chính sách, chiến lược phát triển của mình. Để thực hiện được điều đó, BCG Land tập trung vào bồi dưỡng những nhân sự trẻ, xây dựng đội ngũ nhân sự giàu kinh nghiệm và đầu tư vào phương tiện vật chất để tối ưu hiệu quả hoạt động kinh doanh.

Nhờ sự nỗ lực của toàn thể Công ty và luôn theo đuổi chiến lược đã đề ra, Công ty đạt được những thành công nhất định về hiệu quả kinh tế:

- » Đẩy mạnh các dự án mới, đặc biệt là các dự án nghỉ dưỡng cao cấp 5 sao.
- » Phối hợp với các cơ quan chức năng để đầu tư, phát triển cơ sở hạ tầng trên các địa bàn tỉnh (xây cầu, đường,...).
- » Kiến tạo cơ hội nghề nghiệp cho người lao động địa phương và đưa ra các chính sách về phúc lợi công bằng giúp giảm thiểu bất bình đẳng trong xã hội, đồng thời triển khai đào tạo chuyên sâu cho toàn thể công nhân viên để nâng cao năng suất lao động.
- » Sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường và lắp đặt hệ thống năng lượng tái tạo trong các dự án.
- » Đánh giá khắt khe về thực hiện và tuân thủ các quy định về môi trường, xã hội trong việc lựa chọn nhà cung cấp nguyên vật liệu và nhà thầu xây dựng.



02 MÔI TRƯỜNG & XÃ HỘI



Quản lý nguồn nguyên vật liệu

Trong ngành nghề phát triển các dự án Bất động sản, chi phí đầu tư vào nguyên vật liệu có thể được xem là phần chiếm tỷ trọng cao. Tuy nhiên, để giảm nhẹ các ảnh hưởng từ việc biến động giá nguyên vật liệu, BCG Land đã áp dụng thông minh các chiến lược mua sắm dài hạn qua việc ký kết các hợp đồng hợp tác chiến lược từ trước nhằm đảm bảo hiệu quả của việc cung ứng vật liệu đầu vào cho các dự án.

Bên cạnh đó, việc sử dụng hiệu quả các nguồn tài nguyên sẵn có từ địa phương nhằm bảo tồn được những giá trị văn hóa, đồng thời cũng đảm bảo được nguồn vật liệu tự nhiên thân thiện với môi trường. Như những căn biệt thự tại dự án Malibu Hội An được kết hợp vật liệu gốm sứ Thanh Hà cho bề mặt của mái nhà không những giảm thiểu hiệu ứng nhà kính mà còn tạo nên nét đẹp đầy tính truyền thống cho dự án.

- » Dự án Hoian d'Or được thiết kế với mật độ xây dựng thấp, đạt khoảng 19,12%, để dành phần lớn diện tích khu gồm 34.825m² được thiết kế cho không gian công cộng và cây xanh, tạo nên một khu đô thị xanh sinh thái rộng lớn. Tại phân khu shophouse của dự án Hoian D'Or, vật liệu địa phương như mái ngói và tường gốm nung được sử dụng xây dựng cho các căn shophouse. Bên cạnh đó, vật liệu xanh thân thiện môi trường như tre, gỗ, mái lá, ... được dùng xây dựng các công trình tiện ích phục vụ trong dự án.
- » Thiết kế dòng suối, hồ bậc thang và hồ điều hòa tại dự án Casa Marina Premium vừa tạo cảnh quan trong lành vừa tạo không khí trong lành cho môi trường nơi đây.
- » Tại dự án King Crown Infinity, BCG Land sử dụng hệ thống thông gió và điều hòa không khí với loại gas 410A là loại gas bảo vệ môi trường, bảo đảm sức khỏe cho cư dân và khách hàng sinh sống tại căn hộ sau này. Ngoài ra, King Crown Infinity sử dụng vật liệu mới là GFRC - Bê tông cốt sợi thủy tinh kết hợp lưới thép (loại vật liệu thân thiện với môi trường)

Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường



BCG Land cam kết luôn đảm bảo tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật hiện hành và các yêu cầu của Sở, Ban, Ngành, cơ quan quản lý Nhà nước về bảo vệ môi trường và thực thi trách nhiệm xã hội. Mục tiêu đặt ra và được quán triệt tinh thần tới tất cả các bộ phận, phòng ban nghiệp vụ trong Công ty là không để xảy ra các hành vi vi phạm hoặc bị xử phạt vi phạm liên quan đến môi trường và xã hội trong quá trình phát triển các dự án bất động sản. Mỗi đơn vị kinh doanh và các phòng ban sẽ xác định các rủi ro về mặt tuân thủ và đưa ra các biện pháp kiểm soát tương ứng. Với nỗ lực đó, trong năm 2023, Công ty không có trường hợp không tuân thủ nào với các vấn đề về môi trường và xã hội.



BÁO CÁO LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG

BCG Land công ty con của Tập đoàn Bamboo Capital, đã thực hiện nhiều hoạt động thể hiện trách nhiệm xã hội doanh nghiệp (CSR). Các hoạt động này không chỉ thể hiện cam kết của công ty đối với sự phát triển của cộng đồng tại các địa phương nơi Công ty có dự án, mà còn góp phần củng cố uy tín và vị thế của BCG Land trong lĩnh vực kinh doanh.

BCG Land hưởng ứng các chương trình chung từ Công ty mẹ - Tập đoàn Bamboo Capital thông qua Quỹ Từ thiện và Xã hội BCG. BCG Land tiếp tục tích cực đồng tham gia nhiều chương trình chia sẻ trách nhiệm cộng đồng, hỗ trợ các địa phương nơi đang phát triển dự án của Tập đoàn và xem đó là một sứ mệnh trong hoạt động kinh doanh. Một số chương trình tài trợ tiêu biểu của hoạt động vì cộng đồng gồm:



Bên cạnh đó BCG Land đã có đóng góp riêng cho các hoạt động tài trợ và an sinh xã hội như Ủng hộ chi phí cho Chương trình "Tết Nhân ái Lan tỏa yêu thương" Tỉnh Đắk Nông; Ủng hộ chi phí an sinh xã hội giúp người khó khăn đón tết tại tỉnh Đắk Nông và tỉnh Vĩnh Long và BCG Land tài trợ chương trình Lễ kỷ niệm 130 năm Đà Lạt hình thành và phát triển (1893 - 2023).

Sự đầu tư của BCG Land vào các hoạt động CSR không chỉ giúp cải thiện đời sống và cơ sở hạ tầng cho cộng đồng mà còn tạo dựng mối quan hệ bền vững với các địa phương, qua đó tăng cường niềm tin và sự hỗ trợ của cộng đồng đối với các dự án phát triển doanh nghiệp. Việc tích cực tham gia vào các hoạt động này cũng phản ánh cam kết và sứ mệnh của BCG Land trong việc xây dựng một doanh nghiệp không chỉ hướng đến lợi nhuận mà còn quan tâm đến sự phát triển chung của xã hội.



TIÊU THỤ NĂNG LƯỢNG

Quản lý hiệu quả năng lượng là một yêu cầu không thể bỏ qua, cần được tính toán kỹ lưỡng từ giai đoạn thiết kế của các dự án, đảm bảo tuân thủ các tiêu chuẩn kỹ thuật xây dựng cũng như tối ưu hóa chi phí vận hành. BCG Land cam kết tạo ra các công trình sinh thái bền vững bằng cách tích hợp thiết kế phù hợp với môi trường xanh, kết hợp với các công viên, hệ thống hồ lớn để tạo ra sự lưu thông không khí tự nhiên. Đồng thời, chúng tôi liên tục nghiên cứu và áp dụng các giải pháp công nghệ mới như điện mặt trời, hệ thống chiếu sáng tiết kiệm, cảm biến tự động, và trang thiết bị điều hòa không khí để giảm thiểu mức tiêu thụ năng lượng đáng kể so với các dự án tương đương khác.

Ứng dụng năng lượng tái tạo mục đích bảo vệ môi trường thông qua các dự án sau:

- » Xây dựng trạm pin năng lượng mặt trời và hồ tản nhiệt tại dự án Malibu Hội An góp phần giảm thiểu tiêu hao năng lượng quốc gia và làm dịu mát môi trường xung quanh.
- » Hệ thống chiếu sáng của Casa Marina Premium sử dụng đèn LED là chủ yếu nhằm giảm mức tiêu thụ điện năng xuống thấp, nguồn sáng có hiệu suất phát quang cao, nâng cao tuổi thọ của thiết bị và toàn hệ thống và giúp giảm lượng tổn thất điện năng, giảm chi phí vận hành, bảo dưỡng cũng như đáp ứng yêu cầu về an toàn.
- » Bên cạnh đó tại dự án King Crown Infinity, giải pháp thiết kế tổng mặt bằng thông thoáng, đón được các hướng gió tốt tạo luồng đối lưu không khí. Tổ chức các đơn nguyên căn hộ sử dụng thông thoáng và chiếu sáng tự nhiên cho hành lang, sảnh. Các căn hộ được thiết kế tiếp cận ánh sáng và thông gió tự nhiên. Hệ thống cây xanh xen kẽ giữa các tầng, khu vực từng tầng, Toàn bộ khuôn viên dự án đều được bê tông hoá kết hợp trồng cây xanh hoặc đặt các chậu cây xanh, cây hoa ở các lối ra vào.

Điện năng tiêu thụ của khối văn phòng của BCG Land trong năm 2023 tương đương 66.253 (Kwh) nhờ vào việc sử dụng các thiết bị tiết kiệm điện năng và hệ thống điện mặt trời đã tiết kiệm được nguồn điện đáng kể cho quốc gia.

TIÊU THỤ NƯỚC

Công ty cũng chú trọng vào phát triển các mảng xanh tại dự án với tiêu chí nhấn mạnh vào cảnh quan thiên nhiên, bảo tồn những loại cây có sẵn tại dự án kết hợp với công nghệ xanh khi luôn tận dụng được hệ thống nước mưa, tái chế nước để sử dụng tránh lãng phí. Điển hình như trong quá trình thiết kế và xây dựng cho dự án Malibu Hội An, BCG Land đã triển khai kết hợp các giá trị "xanh" như sử dụng hệ thống pin năng lượng mặt trời, hệ thống tái chế nước mưa và tận dụng hồ cảnh quan tản nhiệt và cây xanh để tăng tối đa hiệu quả kết nối với môi trường. Nước thải thoát ra từ các công trình được xử lý tại bể tự hoại. Nước thải được thu gom về các khu xử lý nước thải để xử lý đạt tiêu chuẩn cho phép và được lưu trữ trong các bể chứa ngầm để tái sử dụng, phục vụ cho các mục đích như tưới cây, rửa đường.... Mặc dù BCG Land có nhiều dự án trải dài từ miền Nam đến miền Trung, mỗi dự án đều có khối văn phòng và lượng nước tiêu thụ trong năm 2023 trung bình 907 m³ nhờ vào các công trình xử lý và tái tạo nước sử dụng.



QUẢN TRỊ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

03 TRÁCH NHIỆM VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG



HOẠT ĐỘNG ĐÀO TẠO NGƯỜI LAO ĐỘNG

Nguồn nhân lực đảm bảo mức độ phù hợp giữa kiến thức chuyên môn, kỹ năng làm việc với vị trí công tác luôn là mục tiêu trọng yếu của Công ty. Trong năm 2023, Công ty cung cấp cho toàn bộ nhân viên chương trình đào tạo với các nội dung cơ bản liên quan đến các hệ thống chính sách, kiến thức nghiệp vụ và công nghệ mới được đưa vào triển khai. Toàn bộ nhân viên mới được tham gia chương trình đào tạo hội nhập nhằm giúp nhân viên mới nhanh chóng hòa nhập với môi trường và công việc mới, đồng thời nắm vững và hiểu rõ quyền lợi cũng như trách nhiệm của mình trong quá trình làm việc tại Công ty. Chương trình đào tạo của BCG Land được thiết kế để phát triển cả kỹ năng chuyên môn và kỹ năng mềm, phù hợp với nhu cầu của các cấp bậc khác nhau trong công ty:

- » **Đào tạo Cấp Cao và Trung Cấp:** Các khóa học như "Phương pháp Tư duy Sáng tạo" và "Khơi dậy Động lực Bản thân và Truyền cảm hứng cho Nhân viên" nhằm nâng cao năng lực lãnh đạo và quản lý, giúp họ hiểu rõ cách thức khơi gợi và duy trì sự nhiệt huyết trong công việc của nhân viên.
- » **Đào tạo cho Cán bộ nhân viên có cấp bậc công việc từ 1A đến 1C:** Các chủ đề như "Teamwork - Tinh thần Đồng đội", "Tư duy Sáng tạo - Đổi mới", "Khơi dậy động lực bản thân trong công việc và cuộc sống", "Kỹ năng Giải quyết Vấn đề", và "Kỹ năng Đàm phán" được thiết kế để tăng cường khả năng làm việc nhóm, sáng tạo, giải quyết vấn đề và kỹ năng đàm phán.



TẠO VIỆC LÀM

Nguồn nhân lực và phát triển nhân tài là yếu tố hàng đầu quyết định sự thành công và tính bền vững của doanh nghiệp. Hiểu rõ được điều này, BCG Land đã xây dựng chiến lược phát triển đội ngũ nhân sự chất lượng thông qua các đợt tuyển dụng khắt khe nhưng công bằng cho các ứng viên tham gia. Đồng thời BCG Land tin rằng việc tạo dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp khuyến khích sự phát triển cá nhân kết hợp với các chính sách tạo điều kiện cho nhân sự như bình đẳng trong công việc, các chế độ đãi ngộ hợp lý và các chương trình đào tạo nâng cao năng lực của cán bộ công nhân viên sẽ góp phần củng cố cho nguồn nhân lực vững mạnh hơn.

Mặc dù thị trường bất động sản năm 2023 vẫn ở trong tình trạng trầm lắng nhưng BCG Land đã chi trả đầy đủ các khoản thu nhập cho người lao động bao gồm các khoản lương, thưởng. BCG Land đồng thời tạo ra các cơ hội làm việc tại các địa phương nơi phát triển dự án nhằm tìm kiếm các nhân tài từ khắp nơi trên cả nước và nâng cao thu nhập tại địa phương, góp phần cho sự phát triển chung cho nền kinh tế nước nhà.

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023
Tổng số lượng người lao động (người)	92	62
Thu nhập bình quân (đồng/người/tháng)	30.644.406	28.791.635

BCG Land ban hành các chính sách về chăm sóc sức khỏe đời sống và tinh thần của cán bộ công nhân viên như tổ chức các buổi khám chữa bệnh hàng năm, các buổi dã ngoại gắn kết nhân viên và những chương trình xã hội khác với mục tiêu nâng cao sức khỏe, tạo động lực và thúc đẩy cán bộ nhân viên yên tâm làm việc, phấn đấu và gắn kết. Đối với nhân viên có hợp đồng lao động, công ty duy trì chương trình khám sức khỏe hàng năm và mua bảo hiểm sức khỏe để đảm bảo họ có thể tiếp cận dịch vụ y tế tốt nhất.



Ngoài ra, BCG Land còn tổ chức các hoạt động đoàn thể và các sự kiện giao lưu tạo ra cơ hội cho nhân viên được thư giãn và giải trí mà còn giúp xây dựng mối quan hệ giữa các thành viên trong công ty và với các đối tác:

- » **Hội thi và Hội thao:** Các sự kiện như hội thi cắm hoa chủ đề Nét đẹp phụ nữ BCG nhân ngày 20/10, Hội thao Bamboo Capital Group năm 2023 và các giải đấu thể thao (giải tennis, bóng đá giao hữu) giúp củng cố tinh thần đồng đội và sự gắn kết giữa các nhân viên.
- » **Các sự kiện Văn hóa và Giáo dục:** Như Đêm hội Trăng rằm, Cuộc thi tìm hiểu Văn hóa Công ty và giá trị cốt lõi của Công ty BCG nhằm nâng cao hiểu biết và sự đồng thuận về các giá trị và văn hóa doanh nghiệp.

Các chương trình này không những giúp nhân viên thắt chặt sự kết nối giữa các bộ phận trong công ty, tạo ra một môi trường làm việc tích cực và năng động, đảm bảo rằng mọi nhân viên không chỉ đạt được sự tiến bộ trong sự nghiệp mà còn cảm thấy được trân trọng và gắn bó với Công ty.



**TRÁCH NHIỆM VỀ
MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA
BCG LAND**

**ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN
ĐẾN CÁC CHỈ TIÊU
MÔI TRƯỜNG**



CTCP BCG Land luôn tham gia vào chiến dịch bảo vệ môi trường bên cạnh hoạt động sản xuất kinh doanh. Nhận thức được sự cấp thiết trong vấn đề này, Công ty áp dụng các giải pháp hướng đến phát triển bền vững trong khi triển khai các dự án. Kế hoạch kinh doanh của Công ty luôn đi kèm biện pháp tiết kiệm tài nguyên như điện, nước trong suốt quá trình sản xuất kinh doanh. Đồng thời, Công ty nghiên cứu phương án, công nghệ sử dụng năng lượng tái tạo vào hoạt động triển khai dự án. BCG Land thường xuyên tổ chức các buổi tuyên truyền, nâng cao ý thức của cán bộ nhân viên trong việc chung tay bảo vệ môi trường.

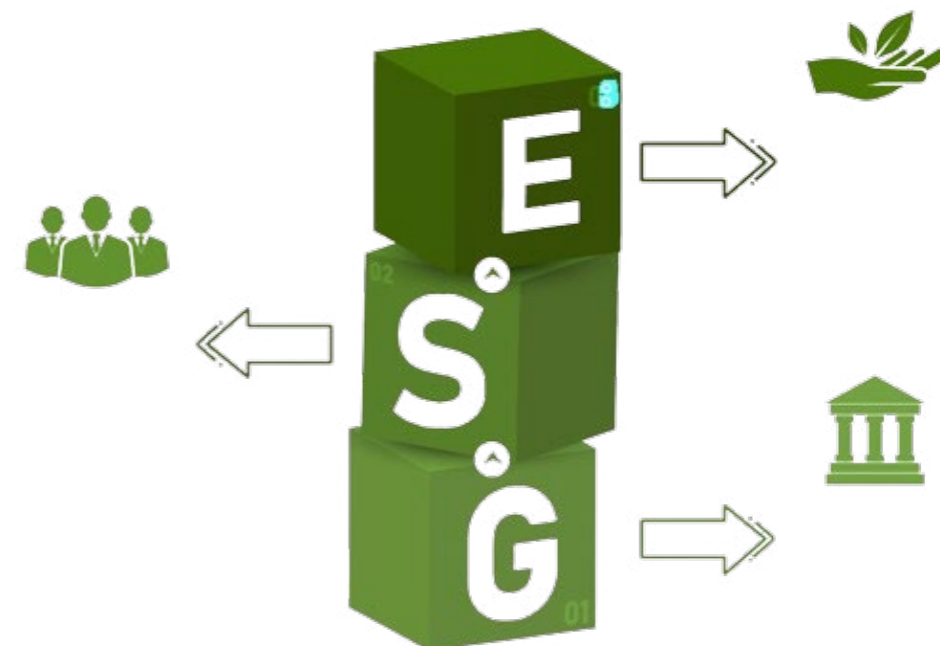
**ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN
ĐẾN VẤN ĐỀ
NGƯỜI LAO ĐỘNG**



Nhận thức được tầm quan trọng của mỗi cán bộ nhân viên trong hiệu quả hoạt động kinh doanh, Công ty luôn chú trọng nâng cao năng lực cho người lao động thông qua các chương trình huấn luyện và đào tạo. Từ đó, toàn thể nhân viên sẽ dễ dàng tiếp cận hơn với công việc, tạo tiền đề trong việc phát triển sự nghiệp trong dài hạn. Công ty cũng xây dựng các chính sách lương thưởng, đãi ngộ theo tiêu chuẩn cho người lao động nhằm thu hút nhân tài và giữ chân người lao động có năng lực. Ngoài ra, BCG Land tập trung phát triển một môi trường làm việc an toàn, lành mạnh, cung cấp đầy đủ trang thiết bị, xây dựng đầy đủ các phòng chức năng giúp nhân viên an tâm, thoải mái trong quá trình làm việc.

**ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN
ĐẾN TRÁCH NHIỆM
CỦA DOANH NGHIỆP
ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG
ĐỊA PHƯƠNG**

BCG Land hiểu rõ vai trò của doanh nghiệp đối với đời sống kinh tế và xã hội tại địa phương. Vì vậy, Công ty luôn ưu tiên sử dụng nguồn nhân lực tại khu vực lân cận để thực hiện phát triển dự án nhằm tạo cơ hội việc làm, nâng cao chất lượng cuộc sống của cộng đồng. Bên cạnh đó, Công ty cũng quan tâm đến việc phát triển cơ sở hạ tầng công cộng cho địa phương thông qua tài trợ xây dựng đường xá và các cây cầu nông thôn nhằm cải thiện đường xá, tạo điều kiện cho địa phương phát triển kinh tế mạnh hơn.





BÁO CÁO TÀI CHÍNH



Công ty Cổ phần BCG Land

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2023

NỘI DUNG

Thông tin về doanh nghiệp

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc

Báo cáo kiểm toán độc lập

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (Mẫu số B 01 - DN/HN)

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Mẫu số B 02 - DN/HN)

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (Mẫu số B 03 - DN/HN)

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (Mẫu số B 09 - DN/HN)

THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ DOANH NGHIỆP

Số 0314922132 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu 15 tháng 3 năm 2018 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi gần nhất lần thứ 13 ngày 21 tháng 12 năm 2023.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ông Tan Bo Quan, Andy	Chủ tịch (từ ngày 14 tháng 7 năm 2023) Phó Chủ tịch thường trực (đến ngày 13 tháng 7 năm 2023)
Ông Nguyễn Hồ Nam	Chủ tịch (đến ngày 13 tháng 7 năm 2023)
Ông Nguyễn Tùng Lâm	Phó chủ tịch
Bà Huỳnh Thị Kim Tuyền	Phó chủ tịch
Ông Bùi Thiện Phương Đông	Phó chủ tịch (từ ngày 14 tháng 7 năm 2023) Thành viên (đến ngày 13 tháng 7 năm 2023)
Ông Nguyễn Khánh Duy	Thành viên
Ông Lê Thanh Tùng	Thành viên (từ ngày 14 tháng 7 năm 2023)
Ông Võ Mạnh Tín	Thành viên (đến ngày 13 tháng 7 năm 2023)
Ông Đặng Đình Tuấn	Thành viên độc lập
Ông Ng Wee Siong, Leonard	Thành viên độc lập (từ ngày 14 tháng 7 năm 2023)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ông Nguyễn Thanh Hùng	Tổng Giám đốc (từ ngày 5 tháng 12 năm 2023)
Bà Nguyễn Châu Diệu Ân	Tổng Giám đốc (đến ngày 4 tháng 12 năm 2023)
Ông Phạm Đại Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 1 tháng 11 năm 2023)
Ông Phạm Hữu Quốc	Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc tài chính (từ ngày 2 tháng 10 năm 2023)
Bà Nguyễn Thị Loan	Phó Tổng Giám đốc Điều hành (đến ngày 1 tháng 10 năm 2023)
Ông Lê Nông	Phó Tổng Giám đốc phụ trách phát triển dự án
Bà Lê Nguyễn Bảo Triều	Phó Tổng Giám đốc phụ trách đầu tư (đến ngày 4 tháng 9 năm 2023)
Ông Bùi Thiện Phương Đông	Phó Tổng Giám đốc phụ trách xây dựng (đến ngày 13 tháng 7 năm 2023)

BAN KIỂM SOÁT

Ông Đồng Hải Hà	Trưởng ban
Ông Nguyễn Viêt Cương	Phó ban
Ông Hoàng Quốc Trung	Thành viên (từ ngày 14 tháng 7 năm 2023)
Bà Đỗ Lệ Trinh	Thành viên (đến ngày 13 tháng 7 năm 2023)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Ông Tan Bo Quan, Andy	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông Nguyễn Thanh Hùng	Tổng Giám đốc
Ông Phạm Đại Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc

TRỤ SỞ CHÍNH

22A Đường số 7, Phường An Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

CÔNG TY KIỂM TOÁN

Công ty TNHH PwC (Việt Nam)

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty đối với báo cáo tài chính hợp nhất

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần BCG Land (“Công ty”) chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”) tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc vào ngày nêu trên. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán phù hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng; và
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở Tập đoàn hoạt động liên tục trừ khi giả định Tập đoàn hoạt động liên tục là không phù hợp.

Ban Tổng Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm bảo đảm rằng các sổ sách kế toán đúng đắn đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Tập đoàn với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và để làm cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo chế độ kế toán được trình bày ở Thuyết minh 2 của báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc của Công ty cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Tập đoàn và thực hiện các biện pháp hợp lý để ngăn ngừa và phát hiện các gian lận hoặc nhầm lẫn.

Phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm từ trang 6 đến trang 75 (*). Báo cáo tài chính hợp nhất này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Ông Phạm Đại Nghĩa

Phó Tổng Giám đốc/Người đại diện theo pháp luật

Thành phố Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2024



BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP GỬI CÁC CỔ ĐÔNG CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN BCG LAND

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần BCG Land (“Công ty”) và các công ty con (sau đây gọi chung là “Tập đoàn”) được lập ngày 31 tháng 12 năm 2023, và được Ban Tổng Giám đốc của Công ty phê chuẩn ngày 28 tháng 3 năm 2024. Báo cáo tài chính hợp nhất này bao gồm: bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, và thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu từ trang 6 đến trang 75(*).

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất này dựa trên kết quả cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp và lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực và hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Tập đoàn. Công việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc, cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP GỬI CÁC CỔ ĐÔNG CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN BCG LAND

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Mặc dù không đưa ra ý kiến ngoại trừ, chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh 9(b)(i) của báo cáo tài chính hợp nhất liên quan đến hợp đồng hợp tác kinh doanh có tổng giá trị là 2.550 tỷ đồng với ba công ty đối tác để đầu tư vào dự án Kinh Dương Vương (“Dự án”). Tại ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty, các đối tác hợp tác kinh doanh và chủ đầu tư Dự án đang làm việc với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để gia hạn chủ trương đầu tư và hoàn tất các thủ tục pháp lý để tiếp tục phát triển Dự án. Do đó, khả năng thu hồi các khoản đầu tư này tùy thuộc vào khả năng phát triển của Dự án trong tương lai.

Thay mặt và đại diện cho Công ty TNHH PwC (Việt Nam)



Nguyễn Hoàng Nam
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:
0849-2023-006-1
Chữ ký được ủy quyền

Số hiệu báo cáo kiểm toán: HCM15092
Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 3 năm 2024

Trương Hoàng Anh
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:
4594-2023-006-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	Tài sản	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2023	2022
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		5.240.469.635.693	4.992.529.019.448
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	4	47.328.756.936	19.804.102.873
111	Tiền		46.328.756.936	17.304.102.873
112	Các khoản tương đương tiền		1.000.000.000	2.500.000.000
120	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		7.235.178.000	7.079.000.000
121	Chứng khoán kinh doanh	5(a)	4.560.000.000	4.560.000.000
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5(b)	2.675.178.000	2.519.000.000
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		1.486.868.943.925	2.326.265.750.043
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	125.827.183.262	253.120.247.280
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	398.252.203.981	276.765.377.566
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	397.500.000.000	-
136	Phải thu ngắn hạn khác	9(a)	566.689.556.682	1.797.780.125.197
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(1.400.000.000)	(1.400.000.000)
140	Hàng tồn kho	10	3.448.605.094.896	2.512.295.255.667
141	Hàng tồn kho		3.527.240.386.457	2.600.433.772.283
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(78.635.291.561)	(88.138.516.616)
150	Tài sản ngắn hạn khác		250.431.661.936	127.084.910.865
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	11(a)	142.333.267.366	25.053.149.937
152	Thuế giá trị gia tăng (“GTGT”) được khấu trừ	17(a)	102.643.861.732	99.577.228.090
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17(a)	5.454.532.838	2.454.532.838

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 75 theo báo cáo tài chính hợp nhất được kiểm toán được công bố tại đường link “ https://bcgland.com.vn/pdf/bctc-hop-nhat-nam-2023_vi_1711719433.pdf” hay theo trang 167 đến 224 của Báo cáo thường niên này là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	Tài sản	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2023	2022
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		6.779.766.996.345	6.564.684.125.847
210	Các khoản phải thu dài hạn		4.866.761.959.520	4.721.380.628.520
216	Phải thu dài hạn khác	9(b)	4.866.761.959.520	4.721.380.628.520
220	Tài sản cố định		93.187.814.969	101.713.218.965
221	Tài sản cố định hữu hình	12	92.696.288.199	100.865.619.257
222	Nguyên giá		129.956.826.457	125.971.498.763
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(37.260.538.258)	(25.105.879.506)
227	Tài sản cố định vô hình		491.526.770	847.599.708
228	Nguyên giá		2.944.701.500	2.689.701.500
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(2.453.174.730)	(1.842.101.792)
240	Tài sản dở dang dài hạn		585.743.221.559	-
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	585.743.221.559	-
250	Đầu tư tài chính dài hạn		1.142.766.232.656	1.599.572.817.907
252	Đầu tư vào công ty liên kết	5(c)	1.004.016.232.656	1.575.072.817.907
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	5(c)	128.250.000.000	14.000.000.000
255	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5(b)	10.500.000.000	10.500.000.000
260	Tài sản dài hạn khác		91.307.767.641	142.017.460.455
261	Chi phí trả trước dài hạn	11(b)	53.502.065.326	121.962.427.270
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	33(a)	2.159.025.753	681.900.981
269	Lợi thế thương mại	14	35.646.676.562	19.373.132.204
270	TỔNG TÀI SẢN		12.020.236.632.038	11.557.213.145.295

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 75 theo báo cáo tài chính hợp nhất được kiểm toán được công bố tại đường link "https://bcgland.com.vn/pdf/bctc-hop-nhat-nam-2023_vi_1711719433.pdf" hay theo trang 167 đến 224 của Báo cáo thường niên này là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	Nguồn vốn	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2023	2022
300	NỢ PHẢI TRẢ		6.102.385.456.005	6.321.230.387.646
310	Nợ ngắn hạn		2.518.052.750.779	3.158.278.765.886
311	Phải trả người bán ngắn hạn	15	64.168.830.196	619.720.968.919
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	1.324.927.800.133	918.766.137.834
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	121.796.078.619	112.828.364.980
314	Phải trả người lao động		3.713.625.074	4.920.592.292
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	18	191.118.873.582	148.640.947.445
319	Phải trả ngắn hạn khác	19(a)	237.311.594.011	1.117.799.818.992
320	Vay ngắn hạn	20(a)	575.015.949.164	235.601.935.424
330	Nợ dài hạn		3.584.332.705.226	3.162.951.621.760
337	Phải trả dài hạn khác	19(b)	305.924.618.780	441.845.807.529
338	Vay dài hạn	20(b)	3.043.932.536.374	2.631.108.412.464
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	33(a)	234.475.550.072	89.997.401.767
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		5.917.851.176.033	5.235.982.757.649
410	Vốn chủ sở hữu		5.917.851.176.033	5.235.982.757.649
411	Vốn góp của chủ sở hữu	22, 23	4.600.000.000.000	4.600.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		4.600.000.000.000	4.600.000.000.000
421	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	23	319.021.081.188	229.685.370.142
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế của các năm trước		229.685.370.142	25.587.509.410
421b	- LNST chưa phân phối của năm nay		89.335.711.046	204.097.860.732
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	23	998.830.094.845	406.297.387.507
440	TỔNG NGUỒN VỐN		12.020.236.632.038	11.557.213.145.295

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 75 theo báo cáo tài chính hợp nhất được kiểm toán được công bố tại đường link "https://bcgland.com.vn/pdf/bctc-hop-nhat-nam-2023_vi_1711719433.pdf" hay theo trang 167 đến 224 của Báo cáo thường niên này là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

Phạm Bảo Trân
Người lập

Huỳnh Thị Thảo
Kế toán trưởng

Phạm Đại Nghĩa
Phó Tổng Giám đốc
Người đại diện theo pháp luật
Ngày 28 tháng 3 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2023	2022
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	944.398.199.129	1.131.925.266.381
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	944.398.199.129	1.131.925.266.381
11	Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	668.291.139.055	885.273.539.237
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	276.107.060.074	246.651.727.144
21	Doanh thu hoạt động tài chính	691.881.036.327	1.205.134.154.715
22	Chi phí tài chính	549.336.293.263	721.360.630.623
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	299.340.188.589	427.580.829.928
24	Phần lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	(53.783.744.621)	(36.286.674.502)
25	Chi phí bán hàng	108.557.235.526	108.076.217.760
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	85.099.928.528	124.070.959.226
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 - 22 + 24 - 25 - 26)	171.210.894.463	461.991.399.748
31	Thu nhập khác	1.344.343.527	6.138.194.363
32	Chi phí khác	12.206.432.022	6.503.511.332
40	Lỗ khác (40 = 31 - 32)	(10.862.088.495)	(365.316.969)
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	160.348.805.968	461.626.082.779
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hiện hành	40.884.916.463	102.112.642.535
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(18.366.272.490)	43.368.483.449
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	137.830.161.995	316.144.956.795
	Phân bổ cho:		
61	Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	89.335.711.046	256.429.853.439
62	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	48.494.450.949	59.715.103.356
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	24	194
71	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	24	658

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 75 theo báo cáo tài chính hợp nhất được kiểm toán được công bố tại đường link "https://bcgland.com.vn/pdf/bctc-hop-nhat-nam-2023_vi_1711719433.pdf" hay theo trang x đến x của Báo cáo thường niên này là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

Phạm Bảo Trân
Người lập

Huỳnh Thị Thảo
Kế toán trưởng



Phạm Đại Nghĩa
Phó Tổng Giám đốc
Người đại diện theo pháp luật
Ngày 28 tháng 3 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

VND

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2023	2022
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế	160.348.805.968	461.626.082.779
Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao TSCĐ và phân bổ lợi thế thương mại	15.452.618.001	62.756.902.936
03	Các khoản (hoàn nhập dự phòng)/dự phòng	(9.503.225.055)	89.538.516.616
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(26.750.046.153)	(555.012.588.244)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	301.006.855.257	441.330.829.929
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	440.555.008.018	500.239.744.016
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu	1.486.412.649.997	(2.571.974.736.996)
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho	312.428.607.666	(251.239.040.278)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả	(2.007.827.549.229)	1.715.595.364.761
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước	141.511.748.545	(35.381.225.339)
14	Tiền lãi vay đã trả	(361.750.198.042)	(373.228.137.228)
15	Thuế TNDN đã nộp	(50.576.421.273)	(177.146.414.265)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	(39.246.154.318)	(1.193.134.445.329)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(170.051.640.151)	(427.729.400.122)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	166.666.667
23	Tiền chi cho vay và tiền gửi ngân hàng	(156.178.000)	(2.519.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay	95.500.000.000	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(313.151.238.579)	(1.259.507.302.346)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	315.000.000.000	1.589.852.803.685
27	Tiền thu lãi cho vay và tiền gửi	11.997.060.472	9.568.120.093
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(60.861.996.258)	(90.168.112.023)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2023	2022
VND			
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu và cổ đông không kiểm soát	403.000.000	2.600.000.000.000
33	Tiền thu từ vay ngắn hạn, dài hạn	1.268.631.740.063	293.907.034.948
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	(1.141.401.935.424)	(1.124.591.640.121)
36	Tiền chi trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu	-	(503.170.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	127.632.804.639	1.266.145.394.827
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	27.524.654.063	(17.157.162.525)
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	19.804.102.873	36.961.265.398
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	-	-
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	47.328.756.936	19.804.102.873

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 75 theo báo cáo tài chính hợp nhất được kiểm toán được công bố tại đường link "https://bcgland.com.vn/pdf/bctc-hop-nhat-nam-2023_vi_1711719433.pdf" hay theo trang x đến x của Báo cáo thường niên này là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

Phạm Bảo Trân
Người lập

Huỳnh Thị Thảo
Kế toán trưởng

Phạm Đại Nghĩa
Phó Tổng Giám đốc
Người đại diện theo pháp luật
Ngày 28 tháng 3 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2023

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA TẬP ĐOÀN

Công ty Cổ phần BCG Land ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập tại nước CHXHCN Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0314922132 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15 tháng 3 năm 2018 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi gần nhất lần thứ 13 ngày 21 tháng 12 năm 2023.

Chủ sở hữu của Công ty bao gồm Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải ("công ty sở hữu") và các cá nhân, tổ chức khác. Các công ty sở hữu được thành lập tại Việt Nam. Chi tiết về tỷ lệ phần trăm góp vốn được trình bày ở Thuyết minh 22.

Cổ phiếu của Công ty được đăng ký giao dịch tại UpCoM với mã giao dịch cổ phiếu là BCR theo Quyết định niêm yết số 1215/QĐ-SGDHN ban hành bởi Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội ngày 1 tháng 12 năm 2023.

Hoạt động chính của Tập đoàn là phát triển và kinh doanh các dự án bất động sản, cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý, môi giới bất động sản, dịch vụ lưu trú ngắn ngày, kinh doanh nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Tập đoàn là 12 tháng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Tập đoàn có 179 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 204 nhân viên).

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA TẬP ĐOÀN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Tập đoàn có 5 công ty con, 1 công ty liên kết trực tiếp và 1 công ty liên kết gián tiếp (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 4 công ty con và 2 công ty liên kết trực tiếp và 1 công ty liên kết gián tiếp). Chi tiết như sau:

STT	Tên	Nơi thành lập, đăng ký hoạt động	Hoạt động kinh doanh chính	31.12.2023		31.12.2022	
				Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
Công ty con							
1	Công ty Cổ phần Thương mại Vxperia	TP. Hồ Chí Minh	Quảng cáo	65,00	65,00	65,00	65,00
2	Công ty Cổ phần Sao sáng Sài Gòn	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	65,00	65,00	65,00	65,00
3	Công ty Cổ phần Du lịch Casa Marina Resort	Tỉnh Bình Định	Kinh doanh bất động sản, dịch vụ khách sạn	70,00	70,00	70,00	70,00
4	Công ty TNHH Indochina Hội An Beach Villas	Tỉnh Quảng Nam	Kinh doanh bất động sản	89,00	89,00	89,00	89,00
5	Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp (i)	Tỉnh Quảng Nam	Kinh doanh bất động sản	50,10	50,10	-	-
Công ty liên kết trực tiếp							
1	Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp (i)	Tỉnh Quảng Nam	Kinh doanh bất động sản	-	-	48,10	48,10
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	49,00	49,00	49,00	49,00
3	Công ty TNHH King Crown Riverside Residence (ii)	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	-	-
Công ty liên kết gián tiếp							
1	Công ty TNHH Phoenix Mountain	Tỉnh Bình Định	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	17,50	25,00	17,50	25,00

(i) Theo Nghị quyết số 04/2023/NQ-HĐQT-BCGL ngày 1 tháng 3 năm 2023, Tập đoàn đã thông qua việc nhận chuyển nhượng 2% vốn góp tại Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp (“Cồn Bắp”) với giá nhận chuyển nhượng là 42.000.000.000 Đồng. Theo đó, Cồn Bắp không còn là công ty liên kết và trở thành công ty con của Tập đoàn từ ngày 30 tháng 3 năm 2023.

(ii) Theo Nghị quyết số 54/2022/NQ-HĐQT-BCGL ngày 8 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn đã thông qua việc góp vốn thành lập vào Công ty TNHH King Crown Riverside Residence với tổng giá trị 245.000.000.000 đồng, chiếm 49% tổng vốn điều lệ. Trong năm tài chính này, Tập đoàn đã hoàn thành việc góp vốn. Theo đó, Công ty TNHH King Crown Riverside Residence trở thành công ty liên kết của Tập đoàn từ ngày 4 tháng 1 năm 2023.

Theo Nghị quyết số 59/2023/NQ-HĐQT-BCGL ngày 28 tháng 12 năm 2023, Tập đoàn đã thông qua việc chuyển nhượng 49% cổ phần tại Công ty TNHH King Crown Riverside Residence với tổng giá trị chuyển nhượng là 245.000.000.000 Đồng. Sau khi chuyển nhượng, Công ty TNHH King Crown Riverside Residence không còn là công ty liên kết của Tập đoàn.

2. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

2.1 Cơ sở của việc lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Báo cáo tài chính hợp nhất được lập theo nguyên tắc giá gốc, ngoại trừ các khoản đầu tư vào công ty liên kết và hợp nhất kinh doanh như được trình bày tại Thuyết minh 2.6.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm mục đích trình bày tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán thường được chấp nhận ở các nước và các thể chế khác ngoài nước Việt Nam. Các nguyên tắc và thông lệ kế toán sử dụng tại nước Việt Nam có thể khác với các nguyên tắc và thông lệ kế toán tại các nước và các thể chế khác.

2.2 Giả định hoạt động liên tục

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được Ban Tổng Giám đốc lập trên cơ sở doanh nghiệp hoạt động liên tục, với cơ sở rằng Tập đoàn sẽ có thể thanh toán và tạo ra đủ dòng tiền để tài trợ cho hoạt động kinh doanh bình thường của Tập đoàn trong vòng mười hai (12) tháng kể từ ngày báo cáo tài chính hợp nhất này.

2.3 Năm tài chính

Năm tài chính của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Tập đoàn sử dụng đơn vị tiền tệ trong kế toán và trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất là Đồng Việt Nam ("VND" hoặc "Đồng").

2.5 Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế áp dụng tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Tài sản và nợ phải trả bằng tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất lần lượt được quy đổi theo tỷ giá mua và tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch áp dụng tại ngày bảng cân đối kế toán hợp nhất. Các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất được quy đổi theo tỷ giá mua của chính ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn mở tài khoản ngoại tệ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc quy đổi này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

2.6 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính Công ty con

Công ty con là những doanh nghiệp mà Tập đoàn có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó, thường đi kèm là việc nắm giữ hơn một nửa quyền biểu quyết. Sự tồn tại và tính hữu hiệu của quyền biểu quyết tiềm tàng đang được thực thi hoặc được chuyển đổi sẽ được xem xét khi đánh giá liệu Tập đoàn có quyền kiểm soát doanh nghiệp hay không. Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày quyền kiểm soát đã chuyển giao cho Tập đoàn. Việc hợp nhất chấm dứt kể từ lúc quyền kiểm soát không còn.

Phương pháp kế toán mua được Tập đoàn sử dụng để hạch toán việc mua công ty con. Chi phí mua được ghi nhận theo giá trị hợp lý của các tài sản đem trao đổi, công cụ vốn được phát hành và các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận tại ngày diễn ra việc trao đổi, cộng với các chi phí liên quan trực tiếp đến việc mua. Các tài sản xác định được, nợ phải trả và những khoản nợ tiềm tàng đã được thừa nhận khi hợp nhất kinh doanh được xác định trước hết theo giá trị hợp lý tại ngày mua không kể đến lợi ích của cổ đông không kiểm soát. Khoản vượt trội giữa chi phí mua so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị tài sản thuần được xem là lợi thế thương mại. Nếu phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý tài sản thuần lớn hơn chi phí mua, phần chênh lệch được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Trong giao dịch hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn, khi xác định lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua giá rẻ, giá phí khoản đầu tư vào công ty con được tính là tổng của giá phí tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con cộng với giá phí của những lần trao đổi trước đã được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày công ty mẹ kiểm soát công ty con.

Giao dịch, công nợ và các khoản lãi, các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh giữa các công ty trong cùng Tập đoàn được loại trừ khi hợp nhất.

Chính sách kế toán của công ty con cũng thay đổi nếu cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán đang được Tập đoàn áp dụng.

Báo cáo tài chính của các công ty trong Tập đoàn sử dụng để hợp nhất phải được lập cho cùng một kỳ kế toán. Nếu ngày kết thúc kỳ kế toán khác nhau, thời gian chênh lệch không vượt quá 3 tháng. Báo cáo tài chính sử dụng để hợp nhất phải được điều chỉnh cho ảnh hưởng của những giao dịch và sự kiện quan trọng xảy ra giữa ngày kết thúc kỳ kế toán của các công ty và ngày kết thúc kỳ kế toán của Tập đoàn. Độ dài của kỳ báo cáo và sự khác nhau về thời điểm lập báo cáo tài chính phải được thống nhất qua các năm tài chính.

Nghiệp vụ và lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Tập đoàn áp dụng chính sách cho các nghiệp vụ đối với cổ đông không kiểm soát giống như nghiệp vụ với các bên không thuộc Tập đoàn.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được xác định theo tỷ lệ phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của đơn vị bị mua lại tại ngày mua.

Những giao dịch làm thay đổi tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty con mà không dẫn đến mất quyền kiểm soát được kế toán tương tự như các giao dịch vốn chủ sở hữu. Chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của công ty con và số chi hoặc thu từ việc thoái vốn tại công ty con được ghi nhận vào LNST chưa phân phối thuộc vốn chủ sở hữu.

Những giao dịch làm thay đổi tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty con dẫn đến việc mất quyền kiểm soát đối với công ty con, thì chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của công ty con và số chi hoặc thu từ việc thoái vốn tại công ty con được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Phần sở hữu còn lại trong công ty này sẽ được hạch toán như một khoản đầu tư tài chính thông thường hoặc kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu kể từ khi công ty mẹ không còn nắm quyền kiểm soát công ty con.

2. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

Công ty liên kết

Công ty liên kết là tất cả các công ty trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải kiểm soát, thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ từ 20% đến 50% quyền biểu quyết ở công ty đó. Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu và được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Khoản đầu tư của Tập đoàn vào công ty liên kết bao gồm lợi thế thương mại phát sinh khi đầu tư, trừ đi những khoản giảm giá tài sản lũy kế.

Lợi nhuận của Tập đoàn được chia sau khi đầu tư vào các công ty liên kết sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Các khoản thay đổi lũy kế sau khi đầu tư vào các công ty liên kết được điều chỉnh vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Khi phần lỗ trong liên kết bằng hoặc vượt quá lợi ích của Tập đoàn trong các công ty liên kết, Tập đoàn sẽ không ghi nhận khoản lỗ vượt đó trừ khi đã phát sinh nghĩa vụ hoặc đã thanh toán hộ cho công ty liên kết.

Các chính sách kế toán của các bên liên kết được thay đổi khi cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán mà Tập đoàn áp dụng.

Các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện từ các giao dịch nội bộ giữa Tập đoàn với các bên liên kết sẽ được loại trừ tới mức tương ứng với phần lợi ích của Tập đoàn trong các bên liên kết theo quy định kế toán hiện hành.

2.7 Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Tập đoàn trong tổng giá trị hợp lý của tài sản thuần của công ty con hay công ty liên kết tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại có được từ việc mua công ty con được coi là một loại tài sản, được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó nhưng không quá 10 năm.

Lợi thế thương mại có được từ việc mua khoản đầu tư vào công ty liên kết được tính vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư tại thời điểm mua. Tập đoàn không phân bổ dần khoản lợi thế thương mại này.

Khi bán khoản đầu tư vào công ty con hoặc công ty liên kết, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

Lợi thế thương mại được ghi nhận theo giá gốc trừ khấu hao lũy kế, và được đánh giá tổn thất lợi thế thương mại định kỳ hàng năm. Nếu có bằng chứng cho thấy phần giá trị lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm tài chính phát sinh.

2.8 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn khác có thời hạn đáo hạn ban đầu không quá ba tháng.

2.9 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu thể hiện giá trị ghi sổ của các khoản phải thu khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ; và các khoản phải thu khác không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi được lập cho từng khoản phải thu căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra. Các khoản phải thu được xác định là không thể thu hồi sẽ được xóa sổ.

Các khoản phải thu được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất tới ngày đến hạn thu hồi.

2.10 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho bất động sản

Bất động sản được xây dựng với mục đích để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Tập đoàn, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá được ghi nhận là hàng tồn kho.

Hàng tồn kho được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí tiền sử dụng đất và các chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng, chi phí trực tiếp và chi phí chung khác có liên quan phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong năm tài chính kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ.

Giá thành của hàng tồn kho ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất được xác nhận theo các chi phí cụ thể phát sinh của bất động sản bán đi và phân bổ các chi phí chung dựa trên diện tích tương đối của bất động sản bán đi.

Tập đoàn áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc được xác định trên cơ sở bình quân gia quyền và bao gồm tất cả các chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí khác có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ.

Tập đoàn áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

Dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị lỗi thời, chậm lưu chuyển và bị hỏng. Chênh lệch giữa khoản dự phòng phải lập ở cuối năm tài chính này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm giá vốn hàng bán trong năm tài chính.

2. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.11 Đầu tư tài chính

(a) Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là chứng khoán do Tập đoàn nắm giữ cho mục đích kinh doanh.

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc mua chứng khoán kinh doanh. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối năm tài chính. Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán kinh doanh được lập khi giá trị ghi sổ cao hơn giá trị thị trường của các khoản chứng khoán kinh doanh này. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối năm tài chính này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong năm tài chính. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

Thời điểm ghi nhận chứng khoán kinh doanh là thời điểm Tập đoàn có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Chứng khoán niêm yết được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh;
- Chứng khoán chưa niêm yết được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Lãi hoặc lỗ từ việc thanh lý, nhượng bán chứng khoán kinh doanh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền di động.

(b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Tập đoàn có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm trái phiếu mà bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai, và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác. Các khoản đầu tư này ban đầu được ghi nhận theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối năm tài chính.

Dự phòng giảm giá đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được lập trên cơ sở có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối năm tài chính này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong năm tài chính. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất đến ngày đáo hạn.

(c) Đầu tư vào công ty liên kết

Đầu tư vào công ty liên kết được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu trong báo cáo tài chính hợp nhất (Thuyết minh 2.6).

2.11 Đầu tư tài chính

(d) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Các khoản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối năm tài chính.

Dự phòng giảm giá đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được lập vào cuối năm tài chính khi có sự giảm giá trị của các khoản đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được tính dựa trên giá trị thị trường nếu giá trị thị trường được xác định một cách tin cậy. Nếu giá trị thị trường không thể được xác định một cách tin cậy, dự phòng giảm giá đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được tính dựa trên khoản lỗ của bên được đầu tư.

Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối năm tài chính này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong năm tài chính. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

2.12 Cho vay

Cho vay là các khoản cho vay với mục đích thu lãi hàng kỳ theo khế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán.

Cho vay được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản còn chưa thu để ghi nhận dự phòng các khoản cho vay khó đòi vào cuối năm tài chính. Dự phòng các khoản cho vay khó đòi được lập cho từng khoản cho vay căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối năm tài chính này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong năm tài chính. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

Cho vay được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản cho vay tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất đến ngày tới hạn thu hồi.

2.13 Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC") là thỏa thuận giữa Tập đoàn và các đối tác bằng hợp đồng để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này được kiểm soát bởi một trong số các bên theo thỏa thuận của BCC. BCC có thể được thực hiện dưới hình thức chia LNST. Các bên tham gia trong BCC thỏa thuận chia LNST nhưng không thấp hơn mức thỏa thuận cam kết giữa các bên.

BCC chia LNST là BCC dưới hình thức hoạt động đồng kiểm soát hoặc do một bên kiểm soát.

(i) Nếu BCC quy định các bên tham gia BCC được hưởng một khoản lợi nhuận cố định mà không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của hợp đồng, thì bản chất của hợp đồng là thuê tài sản.

(ii) Nếu BCC quy định các bên tham gia BCC được phân chia lợi nhuận nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi, và phải gánh chịu lỗ, thì bản chất của BCC là chia doanh thu, chi phí, các bên phải có quyền, điều kiện, khả năng để đồng kiểm soát hoạt động cũng như dòng tiền của BCC.

(iii) Nếu Tập đoàn là bên kế toán và quyết toán thuế, Tập đoàn sẽ ghi nhận toàn bộ doanh thu và chi phí liên quan đến BCC, sau đó phân bổ tỷ lệ doanh thu và chi phí cho các bên tham gia BCC trong năm.

(iv) Nếu Tập đoàn không phải là bên kế toán và quyết toán thuế, Tập đoàn được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phần doanh thu, chi phí tương ứng với phần được chia từ BCC.

2. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.13 Hợp đồng hợp tác kinh doanh (tiếp theo)

Tập đoàn ghi nhận phải thu khác trong trường hợp góp vốn hợp tác kinh doanh và phải trả, phải nộp khác trong trường hợp nhận tiền góp vốn hợp tác kinh doanh và ghi nhận thu nhập lãi, chi phí lãi hợp tác kinh doanh theo mức thỏa thuận giữa các bên.

2.14 Tài sản cố định (“TSCĐ”)

TSCĐ hữu hình và TSCĐ vô hình

TSCĐ được phản ánh theo nguyên giá trừ khấu hao lũy kế. Nguyên giá bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc có được TSCĐ ở trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá TSCĐ nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Khấu hao

TSCĐ được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần giá trị phải khấu hao trong suốt thời gian hữu dụng ước tính. Giá trị phải khấu hao là nguyên giá của TSCĐ ghi trên báo cáo tài chính trừ đi (-) giá trị thanh lý ước tính của tài sản đó. Thời gian hữu dụng ước tính của các loại tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	5 – 40 năm
Máy móc thiết bị	5 – 10 năm
Phương tiện vận tải	6 – 10 năm
Thiết bị quản lý	3 – 4 năm
Phần mềm máy tính	2 – 5 năm

Quyền sử dụng đất không có thời hạn được ghi nhận theo nguyên giá và không khấu hao.

Thanh lý

Lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý, nhượng bán TSCĐ được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của TSCĐ và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện giá trị của các tài sản trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê hoặc quản trị, hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác, được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; và chi phí vay được vốn hóa đối với tài sản đủ điều kiện phù hợp với chính sách kế toán của Tập đoàn. Khấu hao của những tài sản này, cũng giống như các loại TSCĐ khác, sẽ bắt đầu được trích khi tài sản đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

2.15 Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê TSCĐ mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.16 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Chi phí trả trước ngắn hạn phản ánh số tiền trả trước để được cung cấp dịch vụ; hoặc các công cụ, dụng cụ không thỏa mãn điều kiện ghi nhận TSCĐ trong khoảng thời gian không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ sản xuất kinh doanh kể từ ngày trả trước. Chi phí trả trước dài hạn phản ánh số tiền trả trước để được cung cấp dịch vụ; hoặc các công cụ, dụng cụ không thỏa mãn điều kiện ghi nhận TSCĐ có thời hạn trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ sản xuất kinh doanh kể từ ngày trả trước. Các khoản chi phí trả trước này được ghi nhận theo giá gốc và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất được ghi nhận vào chi phí trả trước và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời hạn thuê trả trước.

2.17 Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được phân loại dựa vào tính chất bao gồm:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa và dịch vụ; và
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính chất thương mại và không liên quan đến giao dịch mua hàng hóa và dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất tới ngày đến hạn thanh toán.

2.18 Vay

Vay bao gồm các khoản tiền vay từ ngân hàng, bên liên quan và các đối tượng khác.

Các khoản vay được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản vay tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất tới ngày đến hạn thanh toán.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đối với hoạt động xây dựng hoặc sản xuất bất kỳ tài sản đủ tiêu chuẩn sẽ được vốn hóa trong thời gian mà các tài sản này được hoàn thành và chuẩn bị đưa vào sử dụng. Đối với các khoản vay chung trong đó có sử dụng vốn cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất bất kỳ tài sản đủ tiêu chuẩn thì Tập đoàn xác định chi phí đi vay được vốn hóa theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đủ tiêu chuẩn đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm tài chính, trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể. Chi phí đi vay khác được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

2.19 Chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong năm tài chính nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của năm tài chính.

2. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.20 Các khoản dự phòng

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Tập đoàn có nghĩa vụ nợ hiện tại, pháp lý hoặc liên đới, phát sinh từ các sự kiện đã xảy ra; việc thanh toán nghĩa vụ nợ có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó được ước tính một cách đáng tin cậy. Dự phòng không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.

Dự phòng được tính trên cơ sở các khoản chi phí dự tính phải thanh toán nghĩa vụ nợ. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì dự phòng được tính trên cơ sở giá trị hiện tại với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Giá trị tăng lên do ảnh hưởng của yếu tố thời gian được ghi nhận là chi phí tài chính. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối năm tài chính này và khoản dự phòng đã lập chưa sử dụng ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

2.21 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số thực tế góp của các cổ đông và được phản ánh theo mệnh giá của cổ phiếu.

LNST chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi) sau thuế TNDN của Tập đoàn tại thời điểm báo cáo.

2.22 Phân chia lợi nhuận

Cổ tức của Tập đoàn được ghi nhận là một khoản phải trả trong báo cáo tài chính hợp nhất của năm tài chính mà cổ tức được thông qua tại Đại hội đồng Cổ đông.

LNST TNDN có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo điều lệ của Tập đoàn và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Ghi nhận doanh thu

(a) Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Tập đoàn đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Tập đoàn không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Tập đoàn đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

(b) Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi dịch vụ đã được cung cấp, bằng cách tính mức độ hoàn thành của từng giao dịch, dựa trên cơ sở đánh giá tỉ lệ dịch vụ đã cung cấp so với tổng khối lượng dịch vụ phải cung cấp. Doanh thu cung cấp dịch vụ chỉ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn bốn (4) điều kiện sau:

Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;

Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất; và

Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

2.24 Giá vốn bất động sản đã bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn bán bất động sản và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của bất động sản và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong năm tài chính, được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng.

2.25 Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính phát sinh trong năm tài chính chủ yếu bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính; chi phí đi vay vốn; chi phí giao dịch bán chứng khoán; khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ; lỗ tỷ giá hối đoái.

2.26 Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán bất động sản và cung cấp dịch vụ.

2.27 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Tập đoàn.

2.28 Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Thuế TNDN bao gồm toàn bộ số thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế TNDN. Chi phí thuế TNDN bao gồm chi phí thuế TNDN hiện hành và chi phí thuế TNDN hoãn lại.

Thuế TNDN hiện hành là số thuế TNDN phải nộp hoặc thu hồi được tính trên thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN của năm tài chính. Thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hoãn lại được ghi nhận là thu nhập hay chi phí khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của năm tài chính phát sinh, ngoại trừ trường hợp thuế TNDN phát sinh từ một giao dịch hoặc sự kiện được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu trong cùng năm tài chính hay một năm tài chính khác.

Thuế TNDN hoãn lại, sử dụng phương pháp công nợ, được tính đầy đủ dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả trên báo cáo tài chính hợp nhất và cơ sở tính thuế TNDN của các khoản mục này. Thuế TNDN hoãn lại không được ghi nhận khi nợ thuế TNDN hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả của một giao dịch mà giao dịch này không phải là giao dịch sáp nhập doanh nghiệp, không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận/lỗ tính thuế TNDN tại thời điểm phát sinh giao dịch. Thuế TNDN hoãn lại được tính theo thuế suất dự tính được áp dụng trong niên độ mà tài sản được thu hồi hoặc khoản nợ phải trả được thanh toán dựa trên thuế suất đã ban hành hoặc xem như có hiệu lực tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại được ghi nhận khi có khả năng sẽ có lợi nhuận tính thuế TNDN trong tương lai để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

2.29 Các bên liên quan

Các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Tập đoàn hoặc chịu sự kiểm soát của Tập đoàn, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Tập đoàn, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty trong cùng Tập đoàn là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Tập đoàn mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Tập đoàn, những cá nhân quản lý chủ chốt bao gồm Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, Tập đoàn căn cứ vào bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.30 Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Tập đoàn tham gia vào việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Báo cáo bộ phận cơ bản của Tập đoàn là dựa theo bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh hoặc theo khu vực địa lý.

2.31 Ước tính kế toán trọng yếu

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các khoản nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm:

- Giá trị hợp lý của tài sản thuần ghi nhận tại ngày mua khi hợp nhất kinh doanh (Thuyết minh 3);
- Thời gian phân bổ ước tính của chi phí trả trước (Thuyết minh 11);
- Thời gian hữu dụng ước tính của TSCĐ (Thuyết minh 12);
- Phân bổ lợi thế thương mại (Thuyết minh 14);
- Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh 18); và
- Giá vốn bất động sản đã bán (Thuyết minh 27).

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và được Ban Tổng Giám đốc đánh giá là hợp lý.

3. HỢP NHẤT KINH DOANH

Mua công ty trong năm tài chính

Theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 30 tháng 3 năm 2023, Tập đoàn đã mua 2% cổ phiếu có quyền biểu quyết của Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp (“Cồn Bắp”) với giá phí là 42.000.000.000 Đồng. Giao dịch này đã làm tăng tỷ lệ quyền biểu quyết của Tập đoàn từ 49% lên 51% và nắm quyền kiểm soát tại Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp.

Việc hợp nhất kinh doanh này có ảnh hưởng đến tài sản thuần của Tập đoàn tại ngày mua như sau:

Giá trị hợp lý ghi nhận
tại ngày mua VND

Tài sản	
Tiền và các khoản tương đương tiền	198.098.761.421
Các khoản phải thu khác	939.357.933.475
Hàng tồn kho	1.116.773.899.200
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	645.106.100.800
Tài sản khác	93.855.085.379
Tổng tài sản	2.993.191.780.275
Nợ phải trả	
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	805.678.427.867
Vay ngắn hạn và dài hạn	804.481.666.343
Nợ phải trả khác	132.214.978.440
Thuế TNDN hoãn lại phải trả (Thuyết minh 33(a))	161.367.296.023
Tổng nợ phải trả	1.903.742.368.673
Tài sản thuần	
Lợi thế thương mại	20.211.011.768
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	(543.635.256.389)

3. HỢP NHẤT KNH DOANH (tiếp theo)

Mua công ty trong năm tài chính (tiếp theo)

Giá trị hợp lý ghi nhận tại ngày mua VND

Tổng giá phí	566.025.166.981
Giá mua lần 1 đã ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại ngày đạt được quyền kiểm soát	517.277.306.071
Đánh giá lại khoản đầu tư vào công ty liên kết tại ngày mua (Thuyết minh 28)	6.747.860.909
Giá mua lần 2 tại ngày đạt được quyền kiểm soát	42.000.000.000
Khoản tiền thu được	(198.098.761.421)
Lợi nhuận sau thuế lũy kế từ công ty liên kết	(52.277.306.071)
Tiền thuần chi ra	308.901.238.579
Đã chi các năm trước	465.000.000.000
Tiền thu vào năm tài chính hiện tại	(156.098.761.421)

Doanh thu thuần và lãi thuần của Cồn Bắp từ ngày 1 tháng 1 năm 2023 đến ngày mua lần lượt là 45.018.272.960 Đồng và 8.712.533.597 Đồng và từ ngày mua đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 lần lượt là 349.879.391.946 Đồng và 99.742.465.679 Đồng.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	2023 (VND)	2022 (VND)
Tiền mặt	2.554.522.974	4.350.822.203
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	43.774.233.962	12.953.280.670
Các khoản tương đương tiền (*)	1.000.000.000	2.500.000.000
Tổng	47.328.756.936	19.804.102.873

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi bằng Đồng Việt Nam có kỳ hạn gốc từ một đến ba tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất 3,75%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 3,3%/năm).

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

(a) Chứng khoán kinh doanh ngắn hạn

	2023			2022		
	Giá gốc (VND)	Giá trị hợp lý (*) (VND)	Dự phòng (VND)	Giá gốc (VND)	Giá trị hợp lý (*) (VND)	Dự phòng (VND)
Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị VINAHUD	4.560.000.000	5.928.000.000	-	4.560.000.000	7.797.600.000	-

(*) Giá trị hợp lý được xác định dựa trên giá đóng cửa của cổ phiếu trên sàn chứng khoán UPCoM tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022.

(b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	2023		2022	
	Giá gốc (VND)	Giá trị ghi sổ (VND)	Giá gốc (VND)	Giá trị ghi sổ (VND)

i. Ngắn hạn

- Tiền gửi có kỳ hạn (**)

	2023	2022
	2.675.178.000	2.519.000.000

ii. Dài hạn

- Trái phiếu (***)

	2023	2022
	10.500.000.000	10.500.000.000

(**) Khoản tiền gửi bằng Đồng Việt Nam tại Ngân hàng TMCP Nam Á – Chi nhánh Đà Nẵng, có kỳ hạn mười hai tháng và hưởng lãi suất 7,1%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 6,2%/năm).

(***) Khoản đầu tư vào trái phiếu Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, kỳ hạn 8 năm, đáo hạn vào ngày 18 tháng 11 năm 2029 với lãi suất được tính bằng lãi suất tham chiếu +0,9%/năm và được trả lãi định kỳ hàng năm.

(c) Đầu tư vào công ty liên kết

	2023			2022		
	Giá gốc (VND)	Giá trị hợp lý (*) (VND)	Dự phòng (VND)	Giá gốc (VND)	Giá trị hợp lý (*) (VND)	Dự phòng (VND)
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang	904.002.046.182	(*)	-	961.954.353.975	(*)	-
Công ty TNHH Phoenix Mountain	100.014.186.474	(*)	-	100.031.886.521	(*)	-
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp (Thuyết minh 1(ii))	-	(*)	-	513.086.577.411	(*)	-
	1.004.016.232.656		-	1.575.072.817.907		-

3. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(c) Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

Biến động đầu tư vào công ty liên kết trong năm tài chính như sau:

	2023 (VND)	2022 (VND)
Số dư đầu năm	1.575.072.817.907	932.107.222.850
Đầu tư thêm trong năm (Thuyết minh 1(ii))	245.000.000.000	-
Chuyển từ công ty con thành công ty liên kết	-	1.515.217.584.261
Chuyển từ công ty liên kết thành công ty con	(517.277.306.071)	-
Thoái vốn khoản đầu tư trong năm (Thuyết minh 1(ii))	(244.995.534.559)	(835.965.314.702)
Lỗi từ công ty liên kết	(53.783.744.621)	(36.286.674.502)
Số dư cuối năm	1.004.016.232.656	1.575.072.817.907

3. (d) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	2023			2022		
	Giá trị ghi sổ (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị ghi sổ (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Dự phòng (VND)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại SHUAA (i)	128.250.000.000	(*)	-	-	-	-
Công ty TNHH Pegas (ii)	-	-	-	14.000.000.000	(*)	-
	128.250.000.000		-	14.000.000.000		-

(i) Theo Nghị quyết số 07/2023/NQ-HĐQT-BCGL ngày 9 tháng 3 năm 2023, Tập đoàn đã thông qua việc mua cổ phần phát hành trong đợt tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại SHUAA ("SHUAA") (trước đây là Công ty Cổ phần Tracodi Trading & Consulting) với tổng giá trị 128.250.000.000 Đồng, tương ứng với 12.825.000 cổ phần và chiếm 15% tổng vốn điều lệ. Theo đó, SHUAA trở thành khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác của Tập đoàn.

(ii) Theo Nghị quyết số 54/2023/NQ-HĐQT-BCGL ngày 19 tháng 12 năm 2023, Tập đoàn đã thông qua việc chuyển nhượng 10% cổ phần tại Công ty TNHH Pegas ("Pegas") với tổng giá trị chuyển nhượng là 42.000.000.000 Đồng và ghi nhận khoản lãi 28.000.000.000 Đồng vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm (Thuyết minh 28). Theo đó, Pegas không còn là khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác của Tập đoàn.

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất vì các khoản đầu tư này không có giá niêm yết trên thị trường. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	2023 (VND)	2022 (VND)
Bên thứ ba		
Phải thu từ chuyển nhượng vốn cổ phần	-	176.420.010.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ VHM	-	176.420.010.000
Khác	120.889.128.351	73.940.798.180
Bên liên quan (Thuyết minh 37(b))	4.938.054.911	2.759.439.100
	125.827.183.262	253.120.247.280

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn không có khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	2023 (VND)	2022 (VND)
Bên thứ ba		
Hanwha Engineering & Construction Corporation (i)	96.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Orchid	-	98.375.000.000
Khác	23.506.401.415	14.526.078.026
Bên liên quan (Thuyết minh 37(b))	278.745.802.566	163.864.299.540
	398.252.203.981	276.765.377.566

(i) Thể hiện khoản ứng trước mua cổ phần của Công ty Cổ phần Sao Sáng Sài Gòn.

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	2023 (VND)	2022 (VND)
Bên thứ ba		
Công ty TNHH Thương mại Tổng hợp Phước Tiến (i)	240.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dịch vụ Thương mại Phương Nam (ii)	76.800.000.000	-
Công ty TNHH Lộc Tú (iii)	70.150.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Gland (iv)	10.550.000.000	-
	397.500.000.000	-

(i) Khoản cho vay với Công ty TNHH Thương mại Tổng hợp Phước Tiến (“Phước Tiến”) có kỳ hạn 12 tháng và hưởng lãi suất từ 11%/năm đến 13,5%/năm. Khoản cho vay này được bảo đảm bằng một phần tài sản của bên thứ ba khác hiện có tại công ty con của Công ty tương ứng với giá trị khoản nợ để thực hiện nghĩa vụ cho Phước Tiến.

(ii) Khoản cho vay với Công ty Cổ phần Xây dựng Dịch vụ Thương mại Phương Nam có kỳ hạn 12 tháng và hưởng lãi suất 14%/năm. Khoản cho vay này được bảo đảm bằng các sản phẩm tài chính niêm yết trên sàn chứng khoán.

(iii) Khoản cho vay không có tài sản bảo đảm với Công ty TNHH Lộc Tú có kỳ hạn 12 tháng và hưởng lãi suất từ 13,5%/năm đến 14%/năm. Tại ngày báo cáo tài chính hợp nhất này, khoản cho vay đang được tất toán.

(iv) Khoản cho vay không có tài sản bảo đảm với Công ty Cổ phần Đầu tư Gland có kỳ hạn 12 tháng và hưởng lãi suất 14%/năm.

9. PHẢI THU KHÁC

(a) Ngắn hạn

	2023		2022	
	Giá trị (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị (VND)	Dự phòng (VND)
Đặt cọc, ký quỹ, ký cược	178.304.500.000	-	38.600.000	-
Ông Trần Thanh Hùng (i)	94.500.000.000	-	-	-
Ông Lê Bảo Toàn (ii)	83.790.000.000	-	-	-
Khác	14.500.000	-	38.600.000	-
Phải thu thanh lý hợp đồng - bên thứ ba				
Công ty Cổ phần Tập đoàn VNGroup (iii)	160.000.000.000	-	360.000.000.000	-
Lãi phải thu từ BCC và cho vay	123.534.614.491	-	226.103.542.738	-

9. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

(a) Ngắn hạn (tiếp theo)

	2023		2022	
	Giá trị (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị (VND)	Dự phòng (VND)
Bên thứ ba	119.313.847.230	-	195.355.816.710	-
Bên liên quan (Thuyết minh 37(b))	4.220.767.261	-	30.747.726.028	-
Phải thu từ BCC	86.895.000.000	-	1.200.042.000.000	-
Bên thứ ba				
Bà Dương Minh Thi (iv)	86.895.000.000	-	106.415.000.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Chi Thủy	-	-	720.000.000.000	-
Công ty TNHH Dịch vụ Đầu tư Vạn Đạt	-	-	177.627.000.000	-
Bên liên quan (Thuyết minh 37(b))				
Công ty Cổ phần Thăng Phương (Thuyết minh 9(b)(iii))	-	-	196.000.000.000	-
Tạm ứng thực hiện dự án	10.705.595.240	-	8.445.244.256	-
Bên thứ ba	10.327.595.240	-	7.865.244.256	-
Bên liên quan (Thuyết minh 37(b))	378.000.000	-	580.000.000	-
Khác	7.249.846.951	-	3.150.738.203	-
Bên thứ ba	5.990.464.679	-	3.150.738.203	-
Bên liên quan (Thuyết minh 37(b))	1.259.382.272	-	-	-
	566.689.556.682	-	1.797.780.125.197	-

(i) Thể hiện khoản đặt cọc với Ông Trần Thanh Hùng về việc mua đất tại Thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam với tổng số tiền mua đất là 126.000.000.000 Đồng.

(ii) Thể hiện khoản đặt cọc với Ông Lê Bảo Toàn về việc mua đất tại Thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam với tổng số tiền mua đất là 119.700.000.000 Đồng.

(iii) Thể hiện khoản phải thu theo các Phụ lục hợp đồng giữa Công ty và Công ty Cổ phần Tập đoàn VNGroup (“VN Group”) về việc thanh lý Thỏa thuận nguyên tắc số 02/2022/TNTT ngày 25 tháng 2 năm 2022 cho mục đích chuyển nhượng Quyền sử dụng đất tại Phường Cẩm Phô, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam, thời hạn thu hồi đến ngày 30 tháng 6 năm 2024.

(iv) Thể hiện khoản phải thu theo BCC số 2309/2021/HTKD/SSSG-DMT ngày 23 tháng 9 năm 2021 giữa công ty con là Công ty Cổ phần Sao Sáng Sài Gòn với bà Dương Minh Thi nhằm góp vốn đầu tư dự án bất động sản với tổng vốn hợp tác dự kiến là 110.000.000.000 Đồng và sẽ hết hạn vào ngày 22 tháng 9 năm 2024. Lợi nhuận được các bên xác định cụ thể vào thời điểm kết thúc hợp đồng hợp tác.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn không có khoản phải thu ngắn hạn khác nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

9. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

(a) Dài hạn

	2023		2022	
	Giá trị (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị (VND)	Dự phòng (VND)
Phải thu từ BCC	4.844.115.000.000	-	4.688.720.000.000	-
Bên thứ ba				
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Orchid (i)	1.278.436.000.000	-	1.278.436.000.000	-
Công ty Cổ phần Plus Investment (i)	441.564.000.000	-	441.564.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại Vũ Tuấn (ii)	225.935.000.000	-	300.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Biệt thự Nghỉ dưỡng Mỹ Khê	-	-	389.350.000.000	-
Khác	370.340.000.000	-	442.920.000.000	-
Bên liên quan (Thuyết minh 37(b))				
Công ty Cổ phần White Magnolia (i)	830.000.000.000	-	830.000.000.000	-
Khác (iii)	1.697.840.000.000	-	1.006.450.000.000	-
Ký quỹ, ký cược	13.140.000.000	-	13.140.000.000	-
Tạm ứng thực hiện dự án	4.014.331.000	-	14.028.000.000	-
Khác	5.492.628.520	-	5.492.628.520	-
	4.866.761.959.520	-	4.721.380.628.520	-

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn không có khoản phải thu dài hạn khác nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, số dư thể hiện các khoản phải thu theo hợp đồng BCC và các phụ lục hợp đồng giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Orchid, Công ty Cổ Phần Plus Investment, và Công ty Cổ phần White Magnolia với số tiền hợp tác lần lượt là 1.278.436.000.000 Đồng, 441.564.000.000 Đồng và 830.000.000.000 Đồng nhằm hợp tác phát triển dự án bất động sản Kinh Dương Vương (“Dự án”) tại Quận Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh do Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cửu Long (“Cửu Long”) làm chủ đầu tư. Thời gian hợp tác 3 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên trong năm 2021 và đã được gia hạn thêm 2 năm đến năm 2026. Lợi nhuận được xác định theo kết quả kinh doanh của dự án nhưng không thấp hơn lãi suất theo thỏa thuận của Công ty và các đối tác BCC. Dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư và công nhận Cửu Long là chủ đầu tư theo quyết định của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh số 401/UBND-ĐT ngày 23 tháng 1 năm 2017 với thời hạn 12 tháng, đến nay đã hết hạn. Đến nay, Công ty, các đối tác BCC và Cửu Long vẫn đang làm việc với Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất các thủ tục pháp lý phát triển Dự án. Theo đó, Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và các cơ

9. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

(a) Dài hạn (tiếp theo)

quan nhà nước có thẩm quyền đang xem xét hồ sơ để gia hạn chủ trương đầu tư và phê duyệt các thủ tục pháp lý dự án. Do đó, khả năng để Công ty thu hồi các khoản đầu tư này tùy thuộc vào việc hoàn tất các thủ tục pháp lý cho sự phát triển của Dự án trong tương lai.

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám Đốc đánh giá tính khả thi và khả năng phát triển của Dự án trong tương lai là cao. Do đó, Ban Tổng Giám đốc tin rằng có thể thu hồi được toàn bộ khoản BCC này và đánh giá là không có khoản dự phòng nào cần phải lập cho việc khó thu hồi khoản BCC nói trên.

(ii) Thể hiện khoản phải thu theo BCC số 2805/2021/HTKD/CASA-VUTUAN ngày 28 tháng 5 năm 2021 giữa công ty con là Công ty Cổ phần Du lịch Casa Marina Resort và Công ty Cổ phần Thương Mại Vũ Tuấn, nhằm mua cổ phần của công ty dự án bất động sản tại TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh với tổng số tiền hợp tác là 300.000.0000.000 Đồng. Thời hạn hợp tác là 4 năm kể từ ngày ký hợp đồng. Lợi nhuận được xác định theo kết quả kinh doanh của dự án và khoản lợi tức cụ thể trong từng giai đoạn.

(iii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, số dư bao gồm:

- Khoản phải thu 606.450.000.000 Đồng theo BCC số 1103/2022/BCGL-PMC ngày 11 tháng 3 năm 2022 và Phụ lục hợp đồng giữa Công ty và Công ty TNHH Phoenix Mountain, nhằm hợp tác phát triển dự án bất động sản tại TP. Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định với tổng số tiền hợp tác là 630.000.000.000 Đồng. Thời gian hợp tác là 3 năm kể từ ngày hợp đồng. Khoản lợi tức được hưởng được xác định theo kết quả kinh doanh của dự án sau khi kết thúc dự án. Số tiền chưa góp theo hợp đồng sẽ được tiếp tục góp tùy theo tiến độ thực tế của dự án và thỏa thuận của hai bên.

- Khoản phải thu 475.390.000.000 Đồng theo BCC số 2704/2022/BCGL-MK ngày 27 tháng 4 năm 2022 và các phụ lục hợp đồng giữa Công ty và Công ty Cổ phần Biệt thự Nghỉ dưỡng Mỹ Khê, nhằm hợp tác phát triển dự án bất động sản tại Tỉnh Quảng Ngãi với tổng số tiền hợp tác là 500.000.000.000 Đồng. Thời gian hợp tác là 48 tháng kể từ ngày hợp đồng. Khoản lợi tức được hưởng được xác định theo kết quả kinh doanh của dự án sau khi kết thúc dự án. Số tiền chưa góp theo hợp đồng sẽ được tiếp tục góp tùy theo tiến độ thực tế của dự án và thỏa thuận của hai bên.

- Khoản phải thu 420.000.000.000 Đồng theo BCC số 1805/2022/HĐ-HTĐT-BCG-HL ngày 18 tháng 5 năm 2022 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital, nhằm hợp tác phát triển dự án bất động sản tại Tỉnh Đắk Nông với tổng số tiền hợp tác là 800.000.000.000 Đồng. Thời gian hợp tác là 48 tháng kể từ ngày hợp đồng. Khoản lợi tức được hưởng được xác định theo kết quả kinh doanh của dự án sau khi kết thúc dự án. Số tiền chưa góp theo hợp đồng sẽ được tiếp tục góp tùy theo tiến độ thực tế của dự án và thỏa thuận của hai bên.

- Khoản phải thu 196.000.000.000 Đồng theo BCC số 0912/2022/BCGL-TP ngày 9 tháng 12 năm 2022 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Thăng Phương, nhằm hợp tác đầu tư vào các sản phẩm tài chính đã niêm yết trên sàn HOSE, HNX hoặc UPCOM; với tổng số tiền hợp tác là 196.000.000.000 Đồng. Thời gian hợp tác được gia hạn đến năm 2025. Kết quả kinh doanh được xác định dựa theo lợi nhuận của giao dịch và tương ứng với tỷ lệ góp vốn.

10. HÀNG TỒN KHO

	2023		2022	
	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)
Thành phẩm bất động sản				
Dự án Malibu Hội An (i)	623.730.565.361	(78.635.291.561)	712.545.454.571	(88.138.516.616)
Dự án Hội An D'Or (ii)	138.541.540.146	-	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	2.764.597.578.654	-	1.887.574.570.750	-
Dự án Malibu Hội An (i)	1.563.369.831.743	-	1.608.883.180.411	-
Dự án Hội An D'Or (ii)	923.480.930.793	-	-	-
Dự án Casa Marina Resort (iii)	138.290.002.148	-	131.988.043.092	-
Dự án King Crown Village (iv)	134.830.037.970	-	123.699.688.088	-
Khác	4.626.776.000	-	23.003.659.159	-
Khác	370.702.296	-	313.746.962	-
	3.527.240.386.457	(78.635.291.561)	2.600.433.772.283	(88.138.516.616)

(i) Thẻ hiện dự án Khu Nghỉ mát Malibu MGM Hội An theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư với mã số dự án 5412511324 được cấp bởi Ủy ban Nhân dân Tỉnh Quảng Nam lần đầu ngày 10 tháng 1 năm 2016 và các lần thay đổi do công ty con là Công ty TNHH Indochina Hội An Beach Villas làm chủ đầu tư.

(ii) Thẻ hiện dự án Khu Nghỉ mát Hội An D'Or theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư được cấp bởi Ủy ban Nhân dân Tỉnh Quảng Nam lần đầu ngày 10 tháng 1 năm 2016 và các lần thay đổi do công ty con là Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp làm chủ đầu tư.

(iii) Thẻ hiện dự án Mở rộng Khu du lịch Casa Marina Resort tại Phường Ghềnh Ráng, TP. Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định theo Quyết định số 4207/QĐ-UBND ngày 30 tháng 11 năm 2018 của Ủy ban Nhân dân Tỉnh Bình Định phê duyệt do công ty con là Công ty Cổ phần Du lịch Casa Marina Resort là chủ đầu tư.

(iv) Thẻ hiện khu tổ hợp các biệt thự và căn hộ tại Phường Thảo Điền, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 484/QĐ-UBND ngày 3 tháng 2 năm 2015 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt do công ty con là Công ty Cổ phần Sao Sáng Sài Gòn là chủ đầu tư.

10. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

Biến động về dự phòng giảm giá hàng tồn kho trong năm tài chính như sau:

	2023 (VND)	2022 (VND)
Số dư đầu năm	88.138.516.616	-
(Hoàn nhập)/tăng dự phòng	(9.503.225.055)	88.138.516.616
Số dư cuối năm	78.635.291.561	88.138.516.616

Tổng chi phí lãi vay đã được vốn hóa trong giá trị hàng tồn kho trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 63.394.647.841 Đồng (năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022: 44.510.708.541 Đồng). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, hàng tồn kho của Tập đoàn với giá trị là 3.277.314.820.409 Đồng đã được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay từ ngân hàng (năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022: 2.151.987.424.733 Đồng) (Thuyết minh 20).

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

(a) Ngắn hạn

	2023 (VND)	2022 (VND)
Chi phí hoa hồng (*)	142.215.665.285	-
Chi phí lưu ký trái phiếu	-	25.000.000.000
Khác	117.602.081	53.149.937
	142.333.267.366	25.053.149.937

(*) Số dư bao gồm chi phí hoa hồng cho dự án Khu nghỉ mát Malibu MGM Hội An và Khu du lịch sinh thái Hội An D'Or.

(b) Dài hạn

	2023 (VND)	2022 (VND)
Chi phí tư vấn vận hành (**)	43.954.492.438	39.269.517.558
Chi phí thuê đất	1.715.531.396	-
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	467.474.665	3.656.681.672
Chi phí hoa hồng	-	68.850.820.405
Khác	7.364.566.827	10.185.407.635
	53.502.065.326	121.962.427.270

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC (tiếp theo)

(b) Dài hạn (tiếp theo)

(**) Số dư bao gồm chi phí tư vấn thiết kế và phát triển liên quan đến việc vận hành Khu nghỉ mát Malibu MGM Hội An, dự kiến chính thức vận hành trong quý 4 năm 2024.

Biến động về chi phí trả trước trong năm tài chính như sau:

	2023 (VND)	2022 (VND)
Số dư đầu năm	147.015.577.207	67.763.170.914
Tăng từ hợp nhất kinh doanh	84.486.061.641	203.207.979.960
Tăng trong năm	41.893.253.192	139.342.847.281
Phân bổ trong năm	(77.559.559.348)	(216.378.257.987)
Giảm do thoái vốn công ty con	-	(46.920.162.961)
Số dư cuối năm	195.835.332.692	147.015.577.207

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc (VND)	Máy móc thiết bị (VND)	Phương tiện vận tải (VND)	Thiết bị quản lý (VND)	Tổng cộng (VND)
Nguyên giá					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	76.879.392.693	17.906.009.432	30.369.346.693	816.749.945	125.971.498.763
Tăng từ hợp nhất kinh doanh	-	-	2.461.780.182	421.556.602	2.883.336.784
Mua trong năm	-	68.100.000	1.033.890.910	-	1.101.990.910
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	76.879.392.693	17.974.109.432	33.865.017.785	1.238.306.547	129.956.826.457
Khấu hao lũy kế					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	10.012.632.554	6.372.815.323	8.118.586.035	601.845.594	25.105.879.506
Tăng từ hợp nhất kinh doanh	-	-	1.015.226.535	120.840.680	1.136.067.215
Khấu hao trong năm	3.886.180.344	2.333.329.566	4.557.075.198	242.006.429	11.018.591.537
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	13.898.812.898	8.706.144.889	13.690.887.768	964.692.703	37.260.538.258
Giá trị còn lại					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	66.866.760.139	11.533.194.109	22.250.760.658	214.904.351	100.865.619.257
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	62.980.579.795	9.267.964.543	20.174.130.017	273.613.844	92.696.288.199

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, TSCĐ hữu hình của Tập đoàn với tổng giá trị còn lại là 6.739.071.990 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 9.238.858.287 Đồng) đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay dài hạn từ ngân hàng (Thuyết minh 20).

Nguyên giá TSCĐ hữu hình của Tập đoàn đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 1.537.558.273 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 226.050.000 Đồng).

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	2023 (VND)	2022 (VND)
Dự án Khu du lịch sinh thái Cồn Bắp	581.487.643.966	-
Dự án Casa Montana	4.255.577.593	-
	585.743.221.559	-

Biến động về chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong năm tài chính như sau:

	2023 (VND)	2022 (VND)
Số dư đầu năm	-	283.770.423.059
Tăng do đầu tư vào công ty con	645.106.100.800	-
Mua trong năm	63.098.443.399	65.800.382.130
Chuyển sang hàng tồn kho	(122.461.322.640)	-
Chuyển sang TSCĐ	-	(8.101.985.454)
Giảm do thoái vốn công ty con	-	(341.468.819.735)
Số dư cuối năm	585.743.221.559	-

14. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	2023 (VND)	2022 (VND)
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	94.931.437.682	412.884.570.247
Tăng do mua công ty con (Thuyết minh 3)	20.211.011.768	1.072.926.404
Giảm do bán công ty con	-	(319.026.058.969)
Số dư cuối năm	115.142.449.450	94.931.437.682

Giá trị phân bổ lũy kế

Số dư đầu năm	75.558.305.478	64.222.851.268
Phân bổ trong năm (Thuyết minh 31)	3.937.467.410	51.583.514.738
Giảm do bán công ty con	-	(40.248.060.528)
Số dư cuối năm	79.495.772.888	75.558.305.478

Giá trị còn lại

Số dư đầu năm	19.373.132.204	348.661.718.979
Số dư cuối năm	35.646.676.562	19.373.132.204

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	2023		2022	
	Giá trị (VND)	Số có khả năng trả nợ (VND)	Giá trị (VND)	Số có khả năng trả nợ (VND)
Phải trả từ mua dịch vụ				
Bên thứ ba	44.859.546.985	44.859.546.985	4.800.119.095	4.800.119.095
Công ty Cổ phần Đầu tư VCG Việt Nam	27.715.235.934	27.715.235.934	-	-
Khác	17.144.311.051	17.144.311.051	4.800.119.095	4.800.119.095
Bên liên quan (Thuyết minh 37(b))	19.309.283.211	19.309.283.211	590.920.849.824	590.920.849.824
Phải trả từ chuyển nhượng vốn góp	-	-	24.000.000.000	24.000.000.000
	64.168.830.196	64.168.830.196	619.720.968.919	619.720.968.919

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	2023 (VND)	2022 (VND)
Bên thứ ba	1.249.093.157.563	918.766.137.834
Bên liên quan (Thuyết minh 37(b))	75.834.642.570	-
	1.324.927.800.133	918.766.137.834

Người mua trả tiền trước ngắn hạn chủ yếu là các khoản tiền trả trước của khách hàng theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản các dự án của Tập đoàn. Các khoản tiền này sẽ được ghi nhận là doanh thu khi Tập đoàn hoàn thành và bàn giao các bất động sản cho khách hàng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, không có đối tượng nào chiếm hơn 10% trong tổng số dư người mua trả tiền trước ngắn hạn.

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Biến động về thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước trong năm tài chính như sau:

	Tại ngày 1.1.2023 (VND)	Số phát sinh trong năm (VND)	Tăng do hợp nhất công ty con (VND)	Số đã thực nộp trong năm (VND)	Cần trừ (VND)	Tại ngày 31.12.2023 (VND)
a) Phải thu						
Thuế GTGT được khấu trừ	99.577.228.090	28.429.323.947	7.541.424.916	-	32.904.115.221	102.643.861.732
Thuế TNDN nộp thừa	2.454.532.838	3.000.000.000	-	-	-	5.454.532.838
	102.031.760.928	31.429.323.947	7.541.424.916	-	32.904.115.221	108.098.394.570
b) Phải nộp						
Thuế TNDN - hiện hành	91.130.340.677	40.884.916.463	12.881.374.723	47.576.421.273	-	97.320.210.590
Thuế GTGT đầu ra	20.395.466.538	54.195.227.632	19.618.093.936	40.226.102.655	32.904.115.221	21.078.570.230
Thuế thu nhập cá nhân	1.302.557.765	3.952.968.154	223.725.811	4.721.953.931	-	757.297.799
Các loại thuế khác	-	3.667.004.721	-	1.027.004.721	-	2.640.000.000
	112.828.364.980	102.700.116.970	32.723.194.470	93.551.482.580	32.904.115.221	121.796.078.619

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	2023 (VND)	2022 (VND)
Trích trước chi phí xây dựng	150.785.087.529	39.747.081.511
Chi phí tư vấn, lưu ký và đại lý phát hành trái phiếu	22.911.780.822	11.739.726.027
Trích trước chi phí tiền sử dụng đất theo thẩm định	16.731.461.000	16.731.461.000
Chi phí lãi vay	542.253.824	79.101.351.202
Khác	148.290.407	1.321.327.705
	191.118.873.582	148.640.947.445

19. PHẢI TRẢ KHÁC

(a) Ngắn hạn

	2023 (VND)	2022 (VND)
Đặt cọc mua bất động sản	112.919.353.955	283.555.299.129
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Orchid	60.000.000.000	60.000.000.000
Bà Dương Minh Thi	30.000.000.000	160.770.000.000
Khác	22.919.353.955	62.785.299.129
Phải trả cho khách thanh lý hợp đồng đặt cọc	78.458.531.646	-
Phải trả từ BCC	140.149.908	720.000.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ		
Thiên Như Ý	-	720.000.000.000
Khác	140.149.908	-
Lãi vay, lãi từ BCC phải trả	27.248.708.894	96.044.232.880
Chiết khấu thanh toán	11.334.472.110	11.654.820.460
Phải trả cho mượn vốn	-	4.560.000.000
Khác	7.210.377.498	1.985.466.523
	237.311.594.011	1.117.799.818.992

Trong đó, chi tiết số dư phải trả bên thứ ba và bên liên quan như sau:

	2023 (VND)	2022 (VND)
Bên thứ ba	235.107.594.009	1.089.003.181.735
Bên liên quan (Thuyết minh 37(b))	2.204.000.002	28.796.637.257
	237.311.594.011	1.117.799.818.992

19. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

(b) Dài hạn

	2023 (VND)	2022 (VND)
Phải trả từ BCC		
Bên thứ ba	244.355.000.000	350.000.000.000
Công ty Cổ phần Daffodils (i)	203.355.000.000	350.000.000.000
Công ty TNHH Thương mại Tổng hợp Phước Tiến (ii)	41.000.000.000	-
Bên liên quan (Thuyết minh 37(b))	10.000.000.000	42.100.000.000
Nhận đặt cọc cho thuê (Thuyết minh 37(b))	40.000.000.000	40.000.000.000
Quỹ bảo trì dự án	10.202.899.982	8.550.138.529
Khác	1.366.718.798	1.195.669.000
	305.924.618.780	441.845.807.529

(i) Thể hiện khoản phải trả theo BCC số 1506/2021/HĐ-HTĐT ngày 15 tháng 6 năm 2021 giữa công ty con là Công ty Cổ phần Du lịch Casa Marina Resort và Công ty Cổ phần Daffodils, nhằm hợp tác phát triển Dự án tại thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định với tổng số tiền hợp tác là 600.000.000.000 Đồng. Thời hạn hợp tác là 4 năm kể từ ngày ký hợp đồng. Lợi nhuận được xác định theo kết quả kinh doanh của dự án và khoản lợi tức cụ thể trong từng giai đoạn.

(ii) Thể hiện khoản phải trả theo BCC số 01/2018/HĐHT/CT-PT ngày 15 tháng 1 năm 2018 giữa công ty con là Cồn Bắp với Công ty TNHH Thương mại Tổng hợp Phước Tiến nhằm góp vốn đầu tư dự án khu du lịch sinh thái Cồn Bắp với tổng vốn góp dự kiến là 450.000.000.000 Đồng. Hợp đồng hợp tác kinh doanh sẽ kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025. Lợi tức được tính toán dựa theo kết quả hoạt động kinh doanh của dự án.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn không có khoản phải trả dài hạn khác nào quá hạn thanh toán.

20. VAY

(a) Ngắn hạn

	Tại ngày 1.1.2023 (VND)	Tăng/(giảm) từ hợp nhất kinh doanh (VND)	Tăng (VND)		Giảm (VND)	Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu (VND)	Nợ dài hạn đến hạn trả (VND)	Tại ngày 31.12.2023 (VND)
	(a)	(b)	(c)		(d)	(e)	(f)	(h) = (a) + (b) + (c) - (d) + (e) + (f) - (g)
Phát hành trái phiếu	-	500.000.000.000	-		500.000.000.000	-	-	-
Chi phí phát hành trái phiếu	-	-	-		-	-	(416.666.664)	(416.666.664)
Vay ngân hàng (*)	129.901.935.424	110.000.000.000	3.200.000.000		611.901.935.424	-	925.582.615.828	556.782.615.828
Bên liên quan (**) (Thuyết minh 37(b))	105.700.000.000	(105.700.000.000)	46.950.000.000		28.300.000.000	-	-	18.650.000.000
	235.601.935.424	504.300.000.000	50.150.000.000		1.140.201.935.424	-	925.165.949.164	575.015.949.164

(b) Dài hạn

	Tại ngày 1.1.2023 (VND)	Tăng/(giảm) từ hợp nhất kinh doanh (VND)	Tăng (VND)	Phân loại lại (VND)	Giảm (VND)	Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu (VND)	Nợ dài hạn đến hạn trả (VND)	Tại ngày 31.12.2023 (VND)
	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	(g)	(h) = (a) + (b) + (c) + (d) - (e) - (f) - (g)
Vay ngân hàng (*)	53.191.745.796	194.481.666.343	1.155.981.740.063	-	1.200.000.000	-	925.582.615.828	476.872.536.374
Phát hành trái phiếu (Thuyết minh 21)	2.500.000.000.000	-	-	-	-	-	-	2.500.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(2.083.333.332)	-	-	-	-	(1.666.666.668)	(416.666.664)	-
Bên liên quan (**) (Thuyết minh 37(b))	80.000.000.000	(80.000.000.000)	62.500.000.000	4.560.000.000	-	-	-	67.060.000.000
	2.631.108.412.464	114.481.666.343	1.218.481.740.063	4.560.000.000	1.200.000.000	(1.666.666.668)	925.165.949.164	3.043.932.536.374

20. VAY (tiếp theo)

(*) Chi tiết số dư cuối năm tài chính của các khoản vay ngân hàng được trình bày như sau:

	31.12.2023 (VND)	31.12.2022 (VND)
Vay ngắn hạn		
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (i)	349.590.870.032	-
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 12 TP. Hồ Chí Minh (ii)	161.200.000.000	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Bến Thành (iii)	23.000.000.000	30.800.000.000
Ngân hàng TMCP Nam Á (iv)	22.991.745.796	98.929.435.424
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Phú Tài	-	172.500.000
	556.782.615.828	129.901.935.424
Vay dài hạn		
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (i)	349.590.870.031	-
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 12 TP. Hồ Chí Minh (ii)	127.281.666.343	5.200.000.000
Ngân hàng TMCP Nam Á	-	24.991.745.796
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Bến Thành	-	23.000.000.000
	476.872.536.374	53.191.745.796

(i) Thẻ hiện khoản vay bằng Đồng Việt Nam với tổng hạn mức vay là 800.000.000.000 Đồng nhằm mục đích đầu tư Dự án Khu nghỉ mát Malibu MGM Hội An, có thời hạn 24 tháng kể từ lần giải ngân đầu tiên. Lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng một lần và được xác định bằng lãi suất cho vay cơ sở trung hạn kỳ hạn 3 tháng của ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ cụ thể theo từng thông báo nhận nợ. Tài sản đảm bảo là thư bảo lãnh vay vốn của Ngân hàng TMCP Nam Á cho nghĩa vụ của Công ty trong quá trình vay vốn tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong.

(ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, số dư bao gồm:

- Khoản vay bằng Đồng Việt Nam với hạn mức vay là 400.000.000.000 Đồng, thời hạn 36 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân khoản nợ đầu tiên. Lãi suất được điều chỉnh định kỳ 1 tháng một lần và được xác định bằng lãi suất cơ sở cộng (+) biên độ 4,5%/năm nhưng không thấp hơn sàn lãi suất cho vay kinh doanh bất động sản của ngân hàng trong từng thời kỳ. Tài sản đảm bảo là toàn bộ Quyền sử dụng đất thuộc một dự án tại Thành phố Hội An ("Dự án"), tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của Dự án và các tài sản khác đủ điều kiện nhận bảo đảm theo quy định.

20. VAY (tiếp theo)

- Khoản vay bằng Đồng Việt Nam với hạn mức vay là 6.000.000.000 Đồng nhằm mục đích thanh toán các chi phí liên quan đến 2 xe ô tô Mercedes-Benz. Lãi suất được xác định bằng lãi suất cơ bản cộng (+) biên độ tối thiểu 4%/năm với thời gian được xác định theo từng khế ước nhận nợ. Khoản vay này được đảm bảo bằng phương tiện vận tải theo Hợp đồng thế chấp động sản số 14/2022/HĐBĐ/NHCT944-BCGLAND ngày 29 tháng 4 năm 2022 (Thuyết minh 12).

(iii) Khoản vay bằng Đồng Việt Nam với hạn mức 100.000.000.000 Đồng nhằm mục đích thanh toán chi phí đầu tư Dự án mở rộng Khu du lịch Casa Marina Resort. Thời hạn của khoản vay là 48 tháng. Lãi suất được điều chỉnh định kỳ 1 tháng một lần và được xác định bằng lãi suất bán vốn của ngân hàng do Hội sở chính của ngân hàng này áp dụng đối với khoản giải ngân có kỳ hạn là trên 3 năm đến 5 năm cộng (+) biên độ 4%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng bất động sản tọa lạc tại thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định (Thuyết minh 10) và toàn bộ phần vốn góp của chủ sở hữu.

(iv) Khoản vay bằng Đồng Việt Nam với hạn mức vay là 200.000.000.000 Đồng, nhằm mục đích đầu tư Dự án Khu nghỉ mát Malibu MGM Hội An. Thời hạn vay là 36 tháng kể từ lần giải ngân đầu tiên. Lãi suất được điều chỉnh định kỳ 6 tháng một lần và được xác định bằng lãi suất cơ sở cộng (+) biên độ cụ thể theo từng thông báo nhận nợ. Tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của dự án bất động sản tọa lạc tại Thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam. Tại ngày phát hành báo cáo tài chính này, khoản vay này đã được tất toán.

(**) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, số dư bao gồm:

- Khoản vay 18.650.000.000 Đồng, thời hạn 12 tháng kể từ ngày nhận đủ tiền vay và lãi suất 0%/năm, nhằm phục vụ cho hoạt động kinh doanh.

- Khoản vay 62.500.000.000 Đồng từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital theo hợp đồng số 05/2023/HĐVT-BCG-IHA ngày 22 tháng 8 năm 2023, nhằm mục đích phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Thời hạn vay là 24 tháng kể từ ngày nhận tiền theo nhu cầu thực tế. Lãi suất được quy định ở mức 11%/năm được tính từ ngày bắt đầu thời hạn vay. Khoản vay này không có tài sản đảm bảo.

- Khoản vay 4.560.000.000 Đồng từ Ông Nguyễn Hồ Nam, không có lãi suất, đến hạn ngày 31 tháng 12 năm 2025 và không có tài sản đảm bảo.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn không có khoản vay nào quá hạn thanh toán.

21. TRÁI PHIẾU

Chi tiết số dư cuối năm tài chính của các khoản trái phiếu phát hành được trình bày như sau:

	2023			2022		
	Giá trị (VND)	Lãi suất (%)	Kỳ hạn	Giá trị (VND)	Lãi suất (%)	Kỳ hạn
Loại phát hành theo mệnh giá BCLCH2124001 (*)	2.500.000.000.000	11,0%	5 năm	2.500.000.000.000	11,0%	3 năm

(*) Thẻ hiện khoản trái phiếu phát hành theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam nhằm mục đích hợp tác đầu tư và/hoặc đầu tư phát triển dự án bất động sản Kinh Dương Vương tại Quận Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh (Thuyết minh 9(b)(i)). Tổng mệnh giá là 2.500.000.000.000 Đồng, kỳ hạn ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày 31 tháng 3 năm 2021 và được gia hạn thêm 2 năm đến ngày 31 tháng 3 năm 2026. Lãi suất trong bốn (4) kỳ tính lãi đầu tiên là 11%/năm, sau đó lãi suất được xác định bằng lãi suất tham chiếu công bố tại ngày xác định lãi suất có liên quan cộng (+) biên độ 4%/năm nhưng không thấp hơn 11%/năm. Kỳ tính lãi ba (3) tháng/lần.

Trái phiếu của Công ty đã được đăng ký và cấp mã trái phiếu tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam kể từ ngày 6 tháng 10 năm 2023. Tập đoàn được phép thu hồi một phần hoặc toàn bộ số trái phiếu sau mười hai (12) tháng kể từ ngày phát hành theo các quy định cụ thể.

Khoản trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần thuộc sở hữu của Công ty và cổ đông khác tại Cần Bắp, cổ phần thuộc sở hữu của bên thứ ba tại công ty sở hữu dự án bất động sản Kinh Dương Vương tại Quận Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh, toàn bộ nguồn thu cùng tất cả quyền và lợi ích phát sinh từ và/hoặc có liên quan đến dự án (khi phát sinh); quyền sử dụng đất của khu vực đất thực hiện (khi có).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn không có khoản trái phiếu nào quá hạn thanh toán.

22. VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

(a) Số lượng cổ phiếu

	2023		2022	
	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi
Số lượng cổ phiếu đăng ký	460.000.000	-	460.000.000	-
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	460.000.000	-	460.000.000	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	460.000.000	-	460.000.000	-

(b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	2023		2022	
	Cổ phiếu phổ thông	%	Cổ phiếu phổ thông	%
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital	2.856.400.000.000	62,10	2.856.400.000.000	62,10
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải	434.000.000.000	9,43	434.000.000.000	9,43
Các cá nhân và tổ chức khác	1.309.600.000.000	28,47	1.309.600.000.000	28,47
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	4.600.000.000.000	100,00	4.600.000.000.000	100,00

(c) Tình hình biến động của vốn cổ phần

	Số cổ phiếu	Cổ phiếu phổ thông (VND)
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	200.000.000	2.000.000.000.000
Cổ phiếu mới phát hành	260.000.000	2.600.000.000.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	460.000.000	4.600.000.000.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	460.000.000	4.600.000.000.000

Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 Đồng trên một cổ phiếu.

28. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	2023 (VND)	2022 (VND)
Lãi từ BCC	611.184.488.187	613.842.492.544
Lãi tiền gửi ngân hàng và lãi cho vay	45.761.510.602	875.705.376
Lãi từ chuyển nhượng vốn	28.004.465.442	589.721.349.561
Lãi từ đánh giá lại khoản đầu tư khi hợp nhất kinh doanh từng giai đoạn	6.747.860.909	-
Lãi từ đầu tư trái phiếu	-	674.625.000
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	-	19.982.234
Khác	182.711.187	-
	691.881.036.327	1.205.134.154.715

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	2023 (VND)	2022 (VND)
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	299.340.188.589	427.580.829.928
Chi phí quản lý trái phiếu	150.103.712.329	86.739.726.027
Chi phí lãi từ BCC	96.511.886.975	146.874.906.257
Chi phí phát hành trái phiếu	1.666.666.668	31.151.960.787
Chiết khấu thanh toán	1.661.623.972	29.008.178.644
Khác	52.214.730	5.028.980
	549.336.293.263	721.360.630.623

30. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	2023 (VND)	2022 (VND)
Chi phí hỗ trợ bán hàng	57.470.970.596	-
Chi phí môi giới	47.293.767.639	54.419.086.451
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.688.854.226	17.618.315.202
Chi phí nhân viên	964.654.462	909.058.716
Chi phí quảng cáo bán hàng	154.090.909	33.523.560.776
Khác	984.897.694	1.606.196.615
	108.557.235.526	108.076.217.760

31. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	2023 (VND)	2022 (VND)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	28.468.779.882	16.791.773.068
Chi phí nhân viên	24.297.095.404	31.576.240.170
Chi phí thuê	14.817.550.302	10.838.729.854
Chi phí khấu hao TSCĐ	4.892.980.990	4.237.204.915
Lợi thế thương mại phân bổ (Thuyết minh 14)	3.937.467.410	51.583.514.738
Dự phòng phải thu khó đòi	-	1.400.000.000
Khác	8.686.054.540	7.643.496.481
	85.099.928.528	124.070.959.226

32. CHI PHÍ KHÁC

	2023 (VND)	2022 (VND)
Phạt thuế	8.396.304.229	586.453.536
Các khoản bị phạt	2.399.391.397	2.570.430.895
Khác	1.410.736.396	3.346.626.901
	12.206.432.022	6.503.511.332

33. THUẾ TNDN

(a) Thuế TNDN hoãn lại

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả được bù trừ khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế TNDN hiện hành với thuế TNDN hiện hành phải trả và khi thuế TNDN hoãn lại có liên quan đến cùng một cơ quan thuế và cùng một đơn vị chịu thuế.

Chi tiết tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả như sau:

	2023 (VND)	2022 (VND)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thu hồi trong vòng 12 tháng	2.159.025.753	681.900.981
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả:		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả sau 12 tháng	182.197.773.823	50.298.011.884
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong vòng 12 tháng	52.277.776.249	39.699.389.883
	234.475.550.072	89.997.401.767
	(232.316.524.319)	(89.315.500.786)

34. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

Chi phí kinh doanh theo yếu tố thể hiện các chi phí phát sinh trong năm tài chính từ hoạt động kinh doanh của Tập đoàn, không bao gồm giá mua hàng hóa phát sinh trong hoạt động thương mại. Chi tiết được trình bày như sau:

	2023 (VND)	2022 (VND)
Chi phí phát triển bất động sản để bán	470.178.910.179	1.432.162.458.419
Chi phí hoa hồng bán hàng	47.293.767.639	54.419.086.451
Chi phí nhân viên	43.393.118.630	43.783.379.696
Chi phí dịch vụ mua ngoài	23.443.846.845	73.036.685.094
Chi phí thuê	14.817.550.302	10.838.729.854
Chi phí khấu hao TSCĐ và phân bổ lợi thế thương mại	15.452.618.001	62.756.902.936
Chi phí khác	9.578.366.237	21.488.260.492
	624.158.177.833	1.698.485.502.942

35. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:

	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023			
	Chuyển nhượng bất động sản (VND)	Dịch vụ khách sạn, du lịch và các dịch vụ liên quan (VND)	Tư vấn quản lý và phát triển dự án (VND)	Tổng cộng (VND)
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	907.010.905.270	15.109.418.859	22.277.875.000	944.398.199.129
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(643.800.914.686)	(14.325.067.501)	(10.165.156.868)	(668.291.139.055)
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	263.209.990.584	784.351.358	12.112.718.132	276.107.060.074
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	263.209.990.584	784.351.358	12.112.718.132	276.107.060.074

	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023			
	Tài sản	Nợ phải trả	Tài sản	Nợ phải trả
Tổng Tài sản	5.716.417.859.804	675.646.556.885	5.628.172.215.349	12.020.236.632.038
Tổng Nợ phải trả	3.267.860.220.881	300.934.518.008	2.533.590.717.116	6.102.385.456.005
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.092.044.541.977	22.076.455.932	17.804.268.472	1.131.925.266.381
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(850.244.065.327)	(24.344.958.770)	(10.684.515.140)	(885.273.539.237)
Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh	241.800.476.650	(2.268.502.838)	7.119.753.332	246.651.727.144

	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022			
	Tài sản	Nợ phải trả	Tài sản	Nợ phải trả
Tổng Tài sản	3.333.760.062.719	1.635.308.006.508	6.588.145.076.068	11.557.213.145.295
Tổng Nợ phải trả	2.147.922.589.874	1.253.234.814.665	2.920.072.983.107	6.321.230.387.646

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý của Tập đoàn như sau:

Hoạt động của Tập đoàn chủ yếu ở trong nước. Tập đoàn không thực hiện theo dõi các thông tin về kết quả kinh doanh, TSCĐ, các tài sản dài hạn khác và giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền của bộ phận theo khu vực địa lý.

36. THUYẾT MINH CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (“BCLCTT”)

Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến BCLCTT

	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
	2023 (VND)	2022 (VND)
Mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác nhưng chưa thanh toán	54.393.410	-

37. THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

(b) Số dư cuối năm tài chính với các bên liên quan (tiếp theo)

iv) Các khoản phải thu dài hạn khác (Thuyết minh 9(b))	2023 (VND)	2022 (VND)
Công ty Cổ phần White Magnolia	830.000.000.000	830.000.000.000
Công ty TNHH Phoenix Mountain	606.450.000.000	606.450.000.000
Công ty Cổ phần Biệt thự Nghi dưỡng Mỹ Khê	475.390.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital	420.000.000.000	400.000.000.000
Công ty Cổ phần Thăng Phương	196.000.000.000	-
	2.527.840.000.000	1.836.450.000.000

v) Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 15)	2023 (VND)	2022 (VND)
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital	8.465.600.000	5.291.113.738
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios	8.293.079.616	5.229.105.961
Công ty Cổ phần Phát triển Nguyễn Hoàng	1.933.966.112	95.601.862
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải	560.070.628	580.247.713.590
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại SHUAA	48.045.273	48.045.273
Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm AAA	8.521.582	9.269.400
	19.309.283.211	590.920.849.824

vii) Chi phí phải trả ngắn hạn	2023 (VND)	2022 (VND)
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital	13.800.000	13.800.000

viii) Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh 19(a))	2023 (VND)	2022 (VND)
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Năng lượng Thành Nguyên	2.204.000.002	2.149.654.796
Ông Nguyễn Hồ Nam	-	4.560.000.000
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Côn Bắp	-	16.536.756.166
Bà Huỳnh Thị Kim Tuyến	-	5.550.226.295
	2.204.000.002	28.796.637.257

37. THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

(b) Số dư cuối năm tài chính với các bên liên quan (tiếp theo)

ix) Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh 19(b))	2023 (VND)	2022 (VND)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios	40.000.000.000	40.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Năng lượng Thành Nguyên	10.000.000.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải	-	32.100.000.000
	50.000.000.000	82.100.000.000

x) Vay ngắn hạn (Thuyết minh 20(a))	2023 (VND)	2022 (VND)
Bà Phạm Thị Ngọc Thanh	18.650.000.000	-
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Côn Bắp	-	105.700.000.000
	18.650.000.000	105.700.000.000

xi) Vay dài hạn (Thuyết minh 20(b))	2023 (VND)	2022 (VND)
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital	62.500.000.000	-
Ông Nguyễn Hồ Nam	4.560.000.000	-
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Côn Bắp	-	80.000.000.000
	67.060.000.000	80.000.000.000

38. CÁC CAM KẾT

(a) Cam kết thuê hoạt động

Tập đoàn phải trả mức tối thiểu cho các hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang trong tương lai như sau:

	2023 (VND)	2022 (VND)
Dưới 1 năm	12.498.270.000	12.060.500.000
Từ 1 đến 5 năm	39.245.379.375	47.945.254.375
Trên 5 năm	3.147.072.000	6.038.592.000
Tổng cộng các khoản thanh toán tối thiểu	54.890.721.375	66.044.346.375

(b) Cam kết vốn

Các cam kết về chi phí xây dựng dự án đã ký hợp đồng tại ngày kết thúc năm tài chính nhưng chưa được hạch toán vào báo cáo tài chính hợp nhất như sau:

	2023 (VND)	2022 (VND)
Chi phí xây dựng dự án	2.428.157.750.599	2.735.676.924.313

(c) Bảo lãnh

Tập đoàn cam kết bảo lãnh vô điều kiện và không hủy ngang cho toàn bộ nghĩa vụ thanh toán của các lô trái phiếu phát hành có tài sản đảm bảo như sau:

Bên được bảo lãnh	Bên nhận bảo lãnh	Ngày văn bản bảo lãnh	Kỳ hạn	Giá trị bảo lãnh (tỷ VND)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios	Công ty Cổ phần Chứng khoán Tiên Phong	21.6.2021	60 tháng	3.000

(d) Cam kết khác

Theo Thư Thỏa thuận Phí Dịch vụ Đại lý ngày 29 tháng 3 năm 2021 và các Phụ lục thay đổi Phí dịch vụ giữa Công ty và Công ty Cổ phần Chứng khoán Tiên Phong, Công ty phải thanh toán khoản tiền phí dịch vụ đại lý theo một tỷ lệ nhất định dựa trên giá trị mệnh giá trái phiếu của lô trái phiếu trị giá 2.500.000.000.000 Đồng (Thuyết minh 21) từ năm lưu hành thứ hai của trái phiếu bắt đầu từ ngày 31 tháng 3 năm 2022. Theo Thỏa thuận Phí Dịch vụ Trái phiếu ngày 30 tháng 9 năm 2023, mức phí là 3,3% trên giá trị mệnh giá trái phiếu. Tỷ lệ này có thể thay đổi trong tương lai tùy thuộc vào sự thỏa thuận của Công ty và đại lý lưu ký trái phiếu.

39. THUYẾT MINH KHÁC

Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông bất thường số 12/2023/NQ-ĐHĐCĐ-GKC ngày 3 tháng 3 năm 2023, Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang ("Gia Khang") là công ty liên kết của Tập đoàn đã thông qua việc chuyển nhượng 88,21% vốn cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ An Khang Land ("An Khang Land"), tương đương 150.000.000 cổ phần của công ty này, cho một cá nhân ("đối tác mua"), với tổng giá trị chuyển nhượng là 1.720.000.000.000 Đồng và ghi nhận khoản lãi 212.076.844.709 Đồng vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Gia Khang. Theo đó, Tập đoàn ghi nhận khoản lãi 103.917.653.907 Đồng vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Tập đoàn. Ngày 15 tháng 5 năm 2023, các bên đã hoàn tất giao dịch chuyển nhượng. Sau khi chuyển nhượng, An Khang Land không còn là công ty con của Gia Khang.

Tuy nhiên, do khả năng triển khai dự án của đối tác mua không như kế hoạch ban đầu nên đã đàm phán với Gia Khang nhận lại số cổ phần đã chuyển nhượng. Trong khi đó, thị trường bất động sản cuối năm 2023 có nhiều tín hiệu khả quan và Gia Khang nhận thấy điều kiện triển khai dự án đã tốt hơn. Sau khi đàm phán, Gia Khang và đối tác mua đã thống nhất ký văn bản thỏa thuận vào ngày 28 tháng 11 năm 2023 với nội dung Gia Khang sẽ nhận lại số cổ phần đã chuyển nhượng và đối tác mua sẽ chịu một khoản chi phí là 51.600.000.000 Đồng cho Gia Khang, tương đương với 3% trên số tiền đã nhận.

Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông bất thường số 2011/2023/NQ-ĐHĐCĐ-GKC ngày 20 tháng 11 năm 2023, Gia Khang đã thông qua giao dịch nhận lại toàn bộ 150.000.000 cổ phần tại An Khang Land đã chuyển nhượng từ đối tác mua. Vì vậy, Tập đoàn ghi giảm khoản lãi 103.917.653.907 Đồng vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Tập đoàn đã ghi nhận trước đây. Đến ngày 28 tháng 11 năm 2023, các bên đã hoàn tất giao dịch nhận lại cổ phần này và Gia Khang cũng đã hoàn trả lại toàn bộ số tiền đã nhận là 1.720.000.000.000 Đồng cho phía đối tác mua. Tại ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất này, khoản phí phạt đã được đối tác mua thanh toán đủ.

40. SỰ KIỆN SAU NIÊN ĐỘ

Theo Quyết định số 533/QĐ-CTQND ngày 17 tháng 1 năm 2024 của Cục thuế Tỉnh Quảng Nam, Cồn Bắp - một công ty con của Công ty bị cưỡng chế thuế với số tiền là 20.207.770.083 Đồng, với lý do Cồn Bắp nợ tiền thuế, tiền chậm nộp tiền thuế đã quá thời hạn 90 ngày kể từ ngày hết thời hạn nộp thuế. Biện pháp cưỡng chế được áp dụng là phong tỏa một tài khoản ngân hàng thương mại tại Thành phố Hồ Chí Minh. Quyết định cưỡng chế thuế này có hiệu lực thi hành từ ngày 17 tháng 1 năm 2024 đến ngày 15 tháng 2 năm 2024.

Theo Quyết định số 1311/QĐ-CTQND ngày 22 tháng 2 năm 2024 của Cục thuế Tỉnh Quảng Nam, Cồn Bắp bị cưỡng chế thuế với số tiền là 22.862.873.904 Đồng bằng biện pháp ngừng sử dụng hóa đơn từ ngày 22 tháng 2 năm 2024 đến ngày 22 tháng 2 năm 2025. Lý do bị cưỡng chế thuế tương tự như được trình bày trên.

Tại ngày báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Giám đốc của Cồn Bắp dự định sẽ thanh toán đủ các nghĩa vụ thuế này trong năm 2024.

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được Ban Tổng Giám đốc phê chuẩn ngày 28 tháng 3 năm 2024.



Phạm Bảo Trân
Người lập

Huỳnh Thị Thảo
Kế toán trưởng

Phạm Đại Nghĩa
Phó Tổng Giám đốc
Người đại diện theo pháp luật
Ngày 28 tháng 3 năm 2024



TP. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 04 năm 2024
NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Tan Bo Quan, Andy
Chủ tịch Hội đồng quản trị



CÔNG TY CỔ PHẦN BCG LAND

 22A Đường số 7, Phường An Phú, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

 (028) 2221 6868

 info@bcgland.com.vn

 www.bcgland.com.vn