



Số: 77 /BC-DLR

Đà Lạt, ngày 28 tháng 8 năm 2024

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG, KẾT QUẢ SXKD NĂM 2017-2023
PHƯƠNG HƯỚNG, KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2024**

I. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG VÀ KẾT QUẢ SXKD NĂM 2017 - 2023:

1. Một số chỉ tiêu tóm tắt cơ bản (ĐVT: Triệu đồng):

I. KẾT QUẢ KINH DOANH	NĂM 2017	NĂM 2018	NĂM 2019	NĂM 2020	NĂM 2021	NĂM 2022	NĂM 2023
1. Doanh Thu Thuần	50,356	42,956	38,441	30,205	11,575	18,631	17,029
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	53				382		
3. Giá vốn hàng bán	46,627	39,952	34,447	26,876	5,441	9,867	9,123
4. Lợi nhuận gộp	3,676	3,004	3,994	3,329	5,752	8,764	7,906
5. Doanh thu hoạt động tài chính	126	408	159	90	55	34	17
6. Chi phí tài chính	4,673	4,237	5,211	5,073	3,479	2,883	1,852
Trong đó: Chi phí lãi vay	4,672	4,237	5,211	5,073	3,479	2,883	1,852
7. Lợi nhuận trong công ty liên doanh liên kết	(86)	(8)	(120)	58	27	14	(56)
8. Chi phí bán hàng	522	445	479	393	19		
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	12,613	7,490	6,574	4,100	5,604	4,516	3,731
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(14,092)	(8,768)	(8,231)	(6,089)	(3,268)	1,413	2,284
11. Lợi nhuận khác	(332)	(905)	(598)	(1,068)	(2,045)	(1,778)	(1,909)
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(14,424)	(9,673)	(8,829)	(7,157)	(5,313)	(365)	375
13. Chi phí thuế TNDN		1	1				
14. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(14,424)	(9,674)	(8,830)	(7,157)	(5,313)	(365)	375
II. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	NĂM 2017	NĂM 2018	NĂM 2019	NĂM 2020	NĂM 2021	NĂM 2022	NĂM 2023
1. Tài sản ngắn hạn	68,660	37,721	33,976	28,798	25,392	25,745	23,120
a/ Tiền và các khoản tương đương tiền	2,395	4,736	2,629	2,835	2,507	2,381	1,956
b/ Đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-	1,000				
c/ Các khoản phải thu ngắn hạn	47,244	14,299	10,143	6,536	3,260	4,871	2,151
d/ Hàng tồn kho	17,753	17,197	18,740	18,167	18,491	17,539	18,069
e/ Tài sản ngắn hạn khác	1,268	1,489	1,464	1,260	1,134	954	944
2. Tài sản dài hạn	50,318	47,065	43,947	39,844	36,376	33,187	30,280

a/ Các khoản phải thu dài hạn	3	3	3	3	3	3	3
b/ Tài sản cố định	26,247	24,478	22,165	19,284	17,045	15,073	13,228
(Giá trị hao mòn lũy kế)	(14,456)	(16,812)	(19,235)	(21,114)	(22,977)	(24,840)	(26,574)
c/ Bất động sản đầu tư	21,317	20,379	19,478	18,635	17,807	16,979	16,151
d/ Tài sản dở dang dài hạn	210						
e/ Đầu tư tài chính dài hạn	284	275	155	213	239	254	198
f/ Tài sản dài hạn khác	2,258	1,930	2,147	1,709	1,282	878	701
TỔNG TÀI SẢN	118,978	84,786	77,923	68,642	61,768	58,932	53,400
3. Nợ phải trả	104,726	80,209	82,177	80,052	78,492	76,020	70,112
a/ Nợ ngắn hạn	71,628	69,217	73,739	71,530	71,378	69,637	66,084
b/ Nợ dài hạn	33,098	10,992	8,438	8,522	7,114	6,383	4,028
4. Vốn chủ sở hữu	14,252	4,577	(4,254)	(11,410)	(16,724)	(17,088)	(16,712)
a/ Vốn chủ sở hữu	14,252	4,577	(4,254)	(11,410)	(16,724)	(17,088)	(16,712)
b/ Nguồn kinh phí và quỹ khác	-	-	-	-	-	-	-
TỔNG NGUỒN VỐN	118,978	84,786	77,923	68,642	61,768	58,932	53,400

2. Các chỉ số tài chính:

CHỈ SỐ TÀI CHÍNH	NĂM 2017	NĂM 2018	NĂM 2019	NĂM 2020	NĂM 2021	NĂM 2022	NĂM 2023
Tỷ suất lợi nhuận gộp (%)	7%	7%	10%	11%	50%	47%	46%
Tỷ suất EBIT/ Doanh thu	-20%	-14%	-10%	-7%	-16%	13%	13%
Tốc độ tăng trưởng của doanh thu	-9.27%	-14.61%	-10.51%	-21.43%	-61.68%	60.96%	-8.60%
Tốc độ tăng trưởng lợi nhuận sau thuế	-18%	-33%	-9%	-19%	-26%	-93%	-203%
Giá vốn hàng bán/ Doanh thu (%)	92.69%	93.01%	89.61%	88.98%	47.01%	52.96%	53.57%
Chi phí bán hàng, quản lý/ Doanh thu	26.11%	18.47%	18.35%	14.88%	48.58%	24.24%	21.91%
Tài sản ngắn hạn/ Tổng tài sản (%)	57.71%	44.49%	43.60%	41.95%	41.11%	43.69%	43.30%
Tài sản dài hạn/ Tổng tài sản (%)	42.29%	55.51%	56.40%	58.05%	58.89%	56.31%	56.70%
Đòn cân tài chính (Tài sản/ Vốn chủ sở hữu)	834.82%	1852.44%	1831.76%	-601.60%	369.34%	344.87%	319.53%
Số vòng quay hàng tồn kho (lần)	2.63	2.32	1.84	1.48	0.29	0.56	0.50
Số vòng quay tài sản cố định (lần)	4.27	5.60	13.12	(16.51)	(1.95)	(1.91)	(1.28)
Số vòng quay tài sản ngắn hạn (lần)	0.73	1.14	1.13	1.05	0.46	0.72	0.74
Số vòng quay tài sản (Doanh thu/ Tài sản) lần	0.42	0.51	0.49	0.44	0.19	0.32	0.32
Số vòng quay vốn chủ sở hữu (lần)	3.53	9.39	(9.04)	(2.65)	(0.69)	(1.09)	(1.02)
Vốn chủ sở hữu/ Tổng nguồn vốn	11.98%	5.40%	-5.46%	-16.62%	-27.08%	-29.00%	-31.30%
CHỈ TIÊU VỀ CƠ CẤU VỐN	NĂM 2017	NĂM 2018	NĂM 2019	NĂM 2020	NĂM 2021	NĂM 2022	NĂM 2023
Nợ/ Tổng tài sản (%)	88.02%	94.60%	105.46%	116.62%	127.08%	129.00%	131.30%
Nợ/ Vốn chủ sở hữu (%)	734.82%	1752.44%	1931.76%	-701.60%	469.34%	444.87%	419.53%
Các khoản phải thu/ Tổng tài sản	39.71%	16.86%	13.02%	9.52%	5.28%	8.27%	4.03%
KHẢ NĂNG CHI TRẢ, THANH TOÁN	NĂM 2017	NĂM 2018	NĂM 2019	NĂM 2020	NĂM 2021	NĂM 2022	NĂM 2023
Hệ số chi trả lãi vay (lần)	(2.11)	(1.38)	(0.72)	(0.43)	(0.54)	0.86	1.19
Hệ số thanh toán ngắn hạn (lần)	0.96	0.54	0.46	0.40	0.36	0.37	0.35

Hệ số thanh toán nhanh (lần)	0.71	0.30	0.21	0.15	0.10	0.12	0.08
Nợ ngắn hạn (Triệu đồng)	71,628	69,217	73,739	71,530	71,378	69,637	66,084
Khả năng thanh toán bằng tiền/ Nợ ngắn hạn	3.34%	6.84%	3.57%	3.96%	3.51%	3.42%	2.96%
KHẢ NĂNG SINH LỜI	NĂM 2017	NĂM 2018	NĂM 2019	NĂM 2020	NĂM 2021	NĂM 2022	NĂM 2023
Hệ số lãi ròng (Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu)	-28.67%	-22.52%	-22.97%	-23.69%	-45.90%	-1.96%	2.20%
Tỷ suất lợi nhuận gộp (%)	7.31%	6.99%	10.39%	11.02%	49.69%	47.04%	46.43%
Suất sinh lời của vốn chủ sở hữu (ROE)	-101.21%	-211.36%	207.57%	62.73%	31.77%	2.14%	-2.24%
Suất sinh lời của tài sản (ROA)	-12.12%	-11.41%	-11.33%	-10.43%	-8.60%	-0.62%	0.70%
Thu nhập trên mỗi cổ phần (EPS)	(3,205)	(2,150)	(1,962)	(1,590)	(1,181)	(81)	83
Tỷ số giá thu nhập (P/E)	(2.81)	(4.65)	(5.61)	(5.66)	(8.47)	(173)	102
Giá cổ phiếu/ Giá trị ghi sổ (P/B)	0.63	2.18	(2.59)	(0.79)	(0.60)	(0.82)	(0.51)

3. Nhận xét, đánh giá:

- Hoạt động sản xuất kinh doanh trên mọi lĩnh vực của Công ty và các đơn vị thành viên trong các năm tiếp tục gặp khó khăn, một số lĩnh vực hoạt động trọng điểm nằm trong kế hoạch sản xuất kinh doanh bị điều chỉnh vì các yếu tố chủ quan và khách quan khác nhau đã tác động trực tiếp đến hoạt động sản xuất kinh doanh đã đặt ra.

Mặt khác, tình hình tài chính của công ty mất cân đối, cần phải cơ cấu nợ vay, tập trung thu hồi công nợ, cải thiện tình hình tài chính, tín dụng mới có thể đáp ứng được yêu cầu đầu thầu các gói thầu của các chủ đầu tư đưa ra cũng như khả năng tài chính để đầu tư dự án của công ty làm chủ đầu tư.

- Tổng tài sản trong năm là 53,4 tỷ đồng, giảm 5,5 tỷ đồng so với năm trước.
- Tình hình nợ hiện tại, biến động lớn về các khoản nợ: Tổng nợ ngắn hạn và dài hạn trong năm là 70 tỷ đồng, nợ/ tổng tài sản là 131%.
- Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất năm 2023 của Công ty với doanh thu thực hiện được 17,053 tỷ đồng, lợi nhuận trước thuế 376 triệu đồng; Đạt 43% kế hoạch về doanh thu và 92% kế hoạch lợi nhuận, cụ thể:

+ Hoạt động thi công xây lắp: Không có doanh thu của lĩnh vực này, khối Văn phòng công ty chưa thực hiện được theo kế hoạch đề ra do tái cơ cấu hoạt động SXKD, vướng mắc trong thực hiện triển khai đầu tư dự án do Công ty làm chủ đầu tư; Hoạt động thi công xây lắp của Công ty TNHH MTV XD Địa ốc Đà Lạt không có doanh thu/ kế hoạch đề ra trong năm là 16 tỷ đồng.

+ Lĩnh vực sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng: Kết quả doanh thu thực hiện được trong năm là 8,45 tỷ đồng/ kế hoạch đề ra 8,2 tỷ đồng, tương ứng đạt 103% kế hoạch; Lợi nhuận lĩnh vực VLXD là 869 triệu đồng.

+ Hoạt động cho thuê nhà, bất động sản đạt 8,35 tỷ đồng doanh thu và 3,4 tỷ đồng lợi nhuận; Tương ứng đạt 92% kế hoạch đề ra trong năm, lợi nhuận đạt 74% kế hoạch.

+ Hoạt động khác: Phương án chuyển nhượng, cho thuê hệ thống trạm trộn bê tông thương phẩm và một số hoạt động SXKD khác chưa thực hiện được dẫn đến chưa đạt được kế hoạch đề ra là 5,78 tỷ đồng.

- Công ty TNHH MTV Xây dựng địa ốc Đà Lạt:

Trong năm, lĩnh vực hoạt động chính của Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt là thi công xây dựng không có doanh thu, doanh thu cho thuê mặt bằng là 594 triệu đồng, lợi nhuận trước thuế là âm (- 359) triệu đồng; Nợ phải trả là 2,98 tỷ đồng, vốn CSH âm 132 triệu đồng.

- Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc:

Công ty đã dừng hoạt động từ năm 2016, hiện tại đang xử lý các tồn tại còn lại. Doanh thu hoạt động là 123 triệu đồng, lợi nhuận trước thuế là âm (-75) triệu đồng; Nợ phải trả là 20 tỷ đồng, vốn chủ sở hữu là âm (19,5) tỷ đồng.

- Đánh giá chung: Ngoài những lý do khách quan chung của kinh tế thế giới và địa phương thì những khó khăn tồn tại trong nội tại của Doanh nghiệp chưa được tháo gỡ, khắc phục dẫn đến kế hoạch doanh thu và lợi nhuận chưa đạt như kỳ vọng đề ra. Tình hình tài chính tín dụng của công ty cần phải cơ cấu lại cũng như thay đổi cơ chế hoạt động, quản trị doanh nghiệp.

- Danh sách Ban điều hành:

+ Tổng Giám đốc: Ông Đinh Thanh Tâm;

+ Phó Tổng Giám đốc: Ông Phạm Văn Dương;

+ Kế Toán trưởng: Bà Cao Thị Hoa.

- Số lượng cán bộ, nhân viên khối văn phòng công ty: 11 người

4. Kết quả theo lĩnh vực hoạt động SXKD năm 2023 so với kế hoạch như sau:

LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG		KẾ HOẠCH NĂM 2023 (ĐVT: đồng)		KẾT QUẢ THỰC HIỆN NĂM 2023 (ĐVT: đồng)		SO SÁNH THỰC HIỆN/ KẾ HOẠCH	
		Doanh thu	Lợi nhuận	Doanh thu	Lợi nhuận	Doanh thu	Lợi nhuận
		1	2	3	4	5	6
1	Hoạt động xây lắp	16.717.285.221	694.000.577	-	-		
2	Hoạt động cho thuê BĐS	9.073.622.469	4.582.634.640	8.355.513.590	3.408.141.255	92,1%	74,4%
3	Hoạt động cho thuê tài sản			220.000.000	(102.581.640)		
4	Hoạt động SXKD VLXD	8.190.000.000	2.912.217.678	8.453.400.000	869,413,312	103,2%	29,9%
5	Hoạt động khác	5.780.000.000	(7.663.354.896)	24.671.835	(4.026.061.572)		
	HỢP CỘNG	39.760.907.690	525.497.998	17.053.585.425	148.911.355	42,9%	
	TRỪ NỘI BỘ			-	282.978.636		
	CÔNG TY LIÊN KẾT				(56.175.372)		
	THUẾ TNDN	-	105.099.600				
	HỢP NHẤT (LN SAU THUẾ)	39.760.907.690	420.398.399	17.053.585.425	375.714.619	42,9%	89,4%

00000
NG T
IN ĐỊA
LẠ
T. LAM

II. KẾ HOẠCH SXKD TRONG NĂM 2024 VÀ KẾT QUẢ THỰC HIỆN SXKD 06 THÁNG ĐẦU NĂM 2024

1. Kế hoạch SXKD trong năm 2024:

Kế hoạch SXKD năm 2024 (Theo lĩnh vực hoạt động và phân bổ chi phí theo doanh thu):

LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG		KẾT QUẢ NĂM 2023 (ĐVT: đồng)		KẾ HOẠCH NĂM 2024 (ĐVT: đồng)		SO SÁNH NĂM 2024 / NĂM 2023	
		Doanh thu	Lợi nhuận	Doanh thu	Lợi nhuận	Doanh thu	Lợi nhuận
		1	2	3	4	5	6
1	Thi công xây dựng			16.500.000.000	165.000.000		
2	Cho thuê nhà, biệt thự	8.355.513.590	3.408.141.255	8.255.148.997	4.571.441.500	98,80%	134,13%
3	Cho thuê tài sản	220.000.000	(102.581.640)	360.000.000	197.490.384	163,64%	
4	Sản xuất kinh doanh VLXD	8.453.400.000	869.413.312	2.940.000.000	2.138.842.538	34,78%	246,01%
5	Lĩnh vực khác	24.671.835	(4.026.061.572)	20.500.000.000	(6.323.312.020)		
	HỢP CỘNG	17.053.585.425	148.911.355	48.555.148.997	749.462.402	284,72%	503,29%
	TRỪ NỘI BỘ	-	282.978.636				
	CÔNG TY LIÊN KẾT		(56.175.372)				
	THUẾ TNDN HOÀN LẠI		-				
	THUẾ TNDN		-		149.892.480		
	HỢP NHẤT (LN SAU THUẾ)	17.053.585.425	375.714.619	48.555.148.997	599.569.922		

- Tiếp tục lộ trình Tái cấu trúc doanh nghiệp; Xây dựng chiến lược cho doanh nghiệp trong giai đoạn mới; Xây dựng và quản lý chặt chẽ kế hoạch tài chính gắn liền với chiến lược phát triển của doanh nghiệp; Phát triển Công ty theo mô hình năng động, linh hoạt, tập trung vào các lĩnh vực cốt lõi, có lợi thế của doanh nghiệp, khai thác được thế mạnh đặc thù của địa phương, phù hợp với chính sách kinh tế vĩ mô.

- Nâng cao quản trị doanh nghiệp, sắp xếp tổ chức bộ máy quản lý, nhằm tạo cơ chế tự chủ, khoán chỉ tiêu doanh thu và lợi nhuận cho các đơn vị; Phát huy được thế mạnh, nâng cao năng lực cạnh tranh trên thị trường.

- Tăng cường liên kết, hợp tác với các doanh nghiệp khác có tiềm năng để tận dụng các nguồn lực thế mạnh của từng đơn vị trong lĩnh vực xây dựng và kinh doanh bất động sản để qua đó nâng cao vị thế thương hiệu của Công ty trên thị trường.

- Xây dựng văn hóa doanh nghiệp, nâng cao tính chuyên nghiệp, phối hợp đội nhóm giữa các phòng ban, cán bộ nhân viên của Công ty và các Công ty thành viên, đoàn kết hỗ trợ nhau để cùng hoàn thành nhiệm vụ kế hoạch SXKD của Công ty.

2. Kết quả thực hiện SXKD 06 tháng đầu năm 2024

Báo cáo tài chính hợp nhất chưa được soát xét 06 tháng đầu năm 2024 với doanh thu 6,2 tỷ đồng, lợi nhuận trước thuế là 211 triệu đồng.

3. Tình hình tài chính và nguồn vốn đầu tư:

Tình hình tài chính và nợ vay của công ty thuộc loại nợ xấu có khả năng làm ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục và ảnh hưởng đến việc thực hiện các dự án đầu tư do công ty đang làm chủ đầu tư cũng như ảnh hưởng đến điều kiện để được tham gia làm chủ đầu tư và đấu thầu các gói thầu bên ngoài.

4. Tình hình quản trị, điều hành, tổ chức nhân sự:

Với thực trạng về tranh chấp cổ phiếu và không đồng thuận của các TV HĐQT dẫn đến các hoạt động điều hành của Ban Tổng Giám đốc hoàn toàn bị động. Công ty không thực hiện được dự án hoặc công trình nào dẫn đến không có doanh thu buộc phải thu hẹp sản xuất, tinh giảm lao động để duy trì bộ máy hoạt động và thực hiện một số lĩnh vực SXKD hiện có.

Trên đây là báo cáo của Ban Tổng Giám đốc kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt./.

CÔNG TY CP ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT
TỔNG GIÁM ĐỐC



ĐINH THANH TÂM

