

**BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC NĂM 2024**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

Năm 2024, thị trường bất động sản Việt Nam từng bước phục hồi sau giai đoạn khó khăn kéo dài từ cuối 2022 đến giữa 2023. Động lực đến từ kinh tế ổn định, chính sách pháp lý cởi mở và dòng vốn đầu tư được cải thiện. Chính phủ triển khai nhiều giải pháp hỗ trợ, tiêu biểu là gói tín dụng 100.000 tỷ đồng cho nhà ở xã hội và mục tiêu tăng trưởng tín dụng 15% trong năm 2024. Nhờ đó, từ quý III/2024, thị trường dần khởi sắc, các phân khúc đều ghi nhận tín hiệu phục hồi rõ nét. Căn hộ chung cư tăng trưởng mạnh, đặc biệt tại Hà Nội và TP.HCM; bất động sản văn phòng, bán lẻ và công nghiệp cũng ghi nhận diễn biến tích cực.

Tuy nhiên, thị trường vẫn gặp khó khăn như thủ tục pháp lý phức tạp, tiếp cận vốn hạn chế và nguồn cung mất cân đối. Phân khúc cao cấp dư thừa, trong khi nhà ở xã hội và bình dân vẫn khan hiếm. Một số dự án hạ tầng trọng điểm chậm tiến độ, ảnh hưởng đến giá trị khu vực. Dù còn thách thức, năm 2024 đã tạo nền tảng cho thị trường phục hồi bền vững trong giai đoạn tiếp theo.

**I. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH****1. Về kết quả kinh doanh**

**Về doanh thu:** Tổng doanh thu đạt 51,35 tỷ đồng, trong đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ đạt 3,6 tỷ đồng, doanh thu hoạt động tài chính đạt 47,77 tỷ đồng và thu nhập khác đạt 11 triệu đồng. Như vậy tổng doanh thu tăng 6,4 tỷ đồng so với năm 2023, đạt 86% so với kế hoạch năm 2024.

Doanh thu chưa hoàn thành kế hoạch do trong năm 2024 thị trường tài chính khó khăn, dẫn đến khả năng huy động vốn và triển khai dự án chậm. Dự án Khu chung cư cao tầng Aurora Residences chưa hoàn thiện để đưa vào bàn giao cho khách hàng.

**Về lợi nhuận:** Do doanh thu tăng nhẹ, trong khi chi phí tài chính tăng cao, lợi nhuận trước và sau thuế ghi nhận lỗ. Cụ thể, lợi nhuận trước thuế lỗ 192,71 tỷ đồng.

Như vậy, năm 2024 hoạt động kinh doanh của công ty vẫn còn nhiều khó khăn, gánh nặng chi phí tài chính tăng cao, trong khi các dự án chưa kịp hoàn thành để bàn giao, kết quả kinh doanh của Công ty liên doanh, liên kết hoạt động trong lĩnh vực khai thác, sản xuất và cung cấp nguyên vật liệu xây dựng gặp nhiều khó khăn, lợi nhuận sụt giảm. Điều này dẫn đến doanh thu năm 2023 sụt giảm đáng kể và ghi nhận mức lợi nhuận âm

## 2. Về tình hình tài chính

Trong năm 2024, Tổng tài sản công ty giảm nhẹ 60 tỷ đồng, từ 3.961 tỷ đồng xuống mức 3.901 tỷ đồng, tương ứng mức giảm 3%.

Tổng nguồn vốn của công ty tăng chủ yếu đến từ tăng nợ phải trả. Nợ phải trả của công ty trong năm 2024 tăng 144 tỷ đồng, chủ yếu do trích trước lãi phải trả cho khách hàng và lãi vay. Vốn chủ sở hữu của công ty giảm từ 1.510 tỷ đồng vào năm 2023 xuống còn 1.307 tỷ đồng cuối năm 2024, tương ứng mức giảm 203 tỷ đồng (-13%), chủ yếu do năm 2024 ghi nhận lỗ trong kết quả kinh doanh, làm giảm lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

## 3. Tình hình triển khai các dự án

Năm 2024, dù thị trường bước đầu phục hồi, nhưng DRH và các doanh nghiệp bất động sản nói chung vẫn đối mặt với nhiều thách thức. Trong tình hình đó, công ty cố gắng duy trì ổn định hoạt động, triển khai các công tác pháp lý, hiện rà soát lại các hồ sơ của các nhà thầu, duy trì các hoạt động bảo vệ, giữ gìn cảnh quan dự án, gia hạn các hợp đồng, công tác bảo hành, bảo trì.

- Dự án khu chung cư cao tầng D-vela của công ty đã hoàn tất bàn giao nhà ở cho khách hàng, đã tổ chức thành công Hội nghị Nhà chung cư và bầu ra Ban quản trị. Công ty chuẩn bị danh mục bàn giao dự án D-vela khi Ban Quản trị chung cư hoàn tất quy chế hoạt động.

- Dự án khu chung cư cao tầng Aurora đang trong quá trình thi công hoàn thiện.

- Dự án Metro Valley (tên thương mại Symbio Garden) đang trong quá trình hoàn thành các thủ tục pháp lý về đất đai và đầu tư theo quy định của luật Đầu tư 2020.

## II. VỀ TÌNH HÌNH NHÂN SỰ, TỔ CHỨC, QUẢN LÝ

- Trong năm 2024 Công ty chú trọng hoàn thiện các quy trình, quy chế, quy định của các bộ phận nghiệp vụ để tạo tiền đề cho việc vận hành công việc khoa học, đúng quy chuẩn và hạn chế các rủi ro phát sinh.

- Để nâng cao hiệu suất làm việc, công tác phê duyệt qua phần mềm Bitrix – phần mềm quản lý công việc – được đẩy mạnh và thực hiện xuyên suốt, giúp cho việc phê duyệt được tiến hành nhanh chóng, tiết kiệm thời gian và chi phí cho công ty. Đồng thời, giao việc – quản lý công việc được thực hiện trên Bitrix đối với tất cả các phòng ban giúp đánh giá và theo dõi công việc sát sao, đầy đủ và hiệu quả hơn.

- Trong tình hình khó khăn chung, việc triển khai các dự án còn chậm, công ty thực hiện chính sách sắp xếp, bố trí nhân sự luân phiên làm việc, đối với các vị trí nhân sự nghỉ công ty sắp xếp bố trí nhân sự kiêm nhiệm để đảm bảo hiệu quả công việc chung.



### III. KẾ HOẠCH NĂM 2025

Năm 2025, thị trường bất động sản Việt Nam được kỳ vọng sẽ tiếp tục phục hồi và phát triển ổn định nhờ chính sách hỗ trợ từ Chính phủ, đặc biệt là việc hoàn thiện khung pháp lý và triển khai Luật Đất đai sửa đổi. Nguồn vốn tín dụng được cải thiện khi ngân hàng nới lỏng cho vay và lãi suất giảm, tạo điều kiện cho doanh nghiệp triển khai dự án và người mua dễ tiếp cận tài chính. Phân khúc nhà ở xã hội, giá rẻ sẽ được chú trọng, trong khi bất động sản công nghiệp và cho thuê văn phòng tiếp tục tăng trưởng nhờ dòng vốn FDI và hoạt động kinh doanh sôi động. Tuy nhiên, thị trường vẫn đối mặt với thách thức về khả năng hấp thụ và niềm tin của nhà đầu tư. Năm 2025 được xem là bước đệm quan trọng để hướng đến sự phát triển bền vững hơn cho thị trường bất động sản.

#### 1. Định hướng hoạt động

Trên cơ sở tình hình hoạt động năm 2024 và dự báo triển vọng thị trường năm 2025, định hướng hoạt động năm 2025 của công ty như sau:

- củng cố năng lực tài chính, ổn định hoạt động, thực hiện tái cấu trúc các hoạt động đầu tư, kinh doanh lấy hoạt động phát triển dự án làm thế mạnh.
- Tập trung hoàn thiện các dự án bất động sản đang triển khai, hoàn tất thủ tục pháp lý, đẩy nhanh tiến độ thi công và bàn giao sản phẩm đến khách hàng.
- Thông qua liên kết với các ngân hàng, các quỹ đầu tư và các tổ chức tài chính khác tìm nguồn tài chính ổn định, chi phí hợp lý để tập trung triển khai dự án.
- Tái cấu trúc lại bộ máy nhân sự phù hợp với tình hình triển khai dự án và định hướng kinh doanh giai đoạn 2025-2030.
- Tiếp tục đẩy mạnh truyền thông, phát triển thương hiệu, làm tốt công tác xã hội, hoạt động cộng đồng, đóng góp cho sự phát triển chung của xã hội.

#### 2. Kế hoạch hoạt động năm 2025

##### a. Công tác triển khai các dự án:

- Tiếp tục công tác thi công dự án Aurora Residences.
- Đẩy mạnh công tác pháp lý, hoàn thiện pháp lý của các dự án, hoàn tất các nghĩa vụ tài chính về đất đai với các dự án đang triển khai.
- Hoàn tất thủ tục cấp Giấy chứng nhận sở hữu căn hộ cho cư dân chung cư D-vela.

##### b. Công tác huy động vốn:

Tiếp tục công tác tiếp cận các tổ chức tín dụng, đơn vị tài trợ, đảm bảo huy động vốn cho công ty để thực hiện thanh toán gốc và lãi các gói trái phiếu, đảm bảo nguồn vốn thực hiện các dự án hiện hữu.

c. Công tác tổ chức – nhân sự:

- Tiếp tục nghiên cứu và cải thiện hơn nữa chính sách lương thưởng, phúc lợi cho CBNV trong năm 2025 nhằm ổn định và động viên nhân sự trong công ty.

- Đẩy mạnh công tác truyền thông nội bộ và tổ chức các hoạt động sự kiện trong công ty nhằm cải thiện và tạo môi trường làm việc tốt nhất cho người lao động, giúp CBNV yên tâm công tác và nâng cao năng suất lao động.

3. Kế hoạch doanh thu - lợi nhuận năm 2025

Kế hoạch doanh thu và lợi nhuận năm 2025 như sau:

- Tổng doanh thu: 692 tỷ đồng.
- Lợi nhuận trước thuế: 11 tỷ đồng.

Đvt: triệu đồng

Khoản mục	Thực hiện 2024	Kế hoạch 2025	+/-2024	+/-% so 2024
Tổng doanh thu	51.346	692.000	640.654	1.248%
Lợi nhuận trước thuế	-192.707	11.000	203.707	-

Trân trọng kính trình!



NGÔ ĐỨC SƠN