



Số: 77 /BC-DLR

Đà Lạt, ngày 28 tháng 8 năm 2024

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

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

**1. Bảng cân đối kế toán tóm tắt:**

NỘI DUNG	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
<b>TÀI SẢN</b>	<b>53,400,187,018</b>	<b>58,931,992,085</b>
<b>A .tài sản lưu động và đầu tư ngắn hạn</b>	<b>23,120,545,446</b>	<b>25,745,378,299</b>
- Tiền	1,955,626,522	2,380,870,723
- Đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-
- Các khoản phải thu ngắn hạn	2,151,353,178	4,871,097,341
- Hàng tồn kho	18,069,277,793	17,539,169,549
- Tài sản ngắn hạn khác	944,287,953	954,240,686
<b>B. Tài sản cố định và đầu tư dài hạn</b>	<b>30,279,641,572</b>	<b>33,186,613,786</b>
- Các khoản phải thu dài hạn	3,000,000	3,000,000
- Tài sản cố định	13,227,517,897	15,072,525,877
- Bất động sản đầu tư	16,150,843,007	16,978,953,531
- Đầu tư tài chính dài hạn ( Cty LD, LK)	197,663,898	253,839,270
- Tài sản dài hạn khác	700,616,770	878,295,108
<b>NGUỒN VỐN</b>	<b>53,400,187,018</b>	<b>58,931,992,085</b>
<b>1.Các khoản nợ</b>	<b>70,112,369,230</b>	<b>76,019,888,916</b>
- Nợ ngắn hạn	66,083,909,514	69,637,368,066
- Nợ dài hạn	4,028,459,716	6,382,520,850
<b>2. Nguồn vốn chủ sở hữu</b>		

	(16,712,182,212)	(17,087,896,831)
- Vốn chủ sở hữu	(16,712,182,212)	(17,087,896,831)
- Nguồn kinh phí và các quỹ		

**2. Báo cáo thu nhập tóm tắt:**

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2022
<b>1.Thu nhập</b>	<b>17,053,585,425</b>	<b>18,781,240,012</b>
- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	17,028,913,590	18,631,367,327
- Doanh thu hoạt động tài chính	17,303,925	34,427,336
- Thu nhập khác	7,367,910	115,445,349
<b>2.Chi phí</b>	<b>16,621,695,434</b>	<b>19,159,655,694</b>
- Giá vốn hàng bán	9,122,839,571	9,867,227,865
- Chi phí quản lý doanh nghiệp	3,731,101,086	4,516,101,969
- Chi phí bán hàng		
- Chi phí tài chính	1,851,601,921.78	2,883,057,835
- Chi phí khác	1,916,152,855	1,893,268,025
<b>3. Lợi nhuận trong công ty liên doanh liên kết</b>	<b>(56,175,372)</b>	<b>14,387,300</b>
<b>4. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>375,714,619</b>	<b>(364,028,382)</b>
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		
<b>5.Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>375,714,619</b>	<b>(364,028,382)</b>

**3. Một số chỉ tiêu tài chính:**

Chỉ tiêu	Đvt	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
<b>1.Chỉ tiêu về cơ cấu tài sản</b>			
a. Tài Sản cố định / Tổng tài sản (Ts dài hạn/Tổng tài sản)	%	57%	56%
b. Tài Sản lưu động / Tổng tài sản (Ts ngắn hạn/tổng tài sản)	%	43%	44%
<b>1.Chỉ tiêu về cơ cấu nguồn vốn</b>			
a. Nợ phải trả/ Tổng nguồn vốn (Nợ phải trả/ Tổng nguồn vốn)	%	131%	129%
b.Nợ dài hạn trên vốn cổ phần (CSH) (Nợ dài hạn/ Vốn CSH)	%	-24%	-37%
c. Nguồn vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn	%	-31%	-29%



(Vốn CSH / Tổng nguồn vốn)			
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
a. Vòng quay hàng tồn kho ( Tổng doanh thu/ hàng tồn kho)	%	0.94	1.06
b. Vòng quay các khoản phải thu ( Tổng doanh thu/ các khoản phải thu)	Lần	7.9	3.8
c. Vòng quay tổng tài sản ( Tổng doanh thu/ Tổng tài sản)	Lần	0.32	0.32
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
a. Khả năng thanh toán nhanh (TS ngắn hạn-Hàng tồn kho/Nợ ngắn hạn)	Lần	0.08	0.12
b. Khả năng thanh toán hiện hành (TS ngắn hạn/Nợ ngắn hạn)	Lần	0.35	0.37
c. Khả năng thanh toán chung ( Tổng tài sản/ Nợ dài hạn+ nợ ngắn hạn)	Lần	0.76	0.78
<b>5. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
a. Tỷ suất về lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản)	Lần	0.01	(0.01)
a. Tỷ suất về lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần)	Lần	0.02	(0.02)
a. Tỷ suất về lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu)	Lần	(0.02)	0.02
<b>6. Chỉ tiêu liên quan đến cổ phần</b>			
a. EPS-Thu nhập trên mỗi cổ phần (Lợi nhuận sau thuế/4.500.000CP)	Lần	83	(81)
b. ROA- Hệ số LN trên tổng tài sản (Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản)	Lần	0.01	(0.01)
c. ROE- Hệ số LN trên vốn cổ phần (Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu)	Lần	(0.02)	0.02
d. Giá trị sổ sách của mỗi cổ phần	đ/CP	(3,714)	(3,797)

#### 4. Nhận xét, đánh giá:

- Hoạt động sản xuất kinh doanh trên mọi lĩnh vực của Công ty và các đơn vị thành viên trong năm 2023 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 đấu 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



5. Kết quả cụ thể trên từng lĩnh vực hoạt động 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%

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		

142  
TỶ  
AỒC  
T  
M DỒN

- 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**