



CÔNG TY CP ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT (DLR)

Địa chỉ : 25 - Trần Phú - TP. Đà Lạt
Website: dalatreal.com.vn

Điện thoại : 02633 822 243
E-mail: dalatrealjsc@dalatreal.com.vn

Số: 73/BC-DLR

Đà Lạt, ngày 23 tháng 4 năm 2025

BÁO CÁO TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG, KẾT QUẢ SXKD NĂM 2024 PHƯƠNG HƯỚNG, KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2025

I. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG VÀ KẾT QUẢ SXKD NĂM 2024:

1. Một số chỉ tiêu tóm tắt cơ bản:

- + Doanh thu thuần đạt 32,23 tỷ đồng
- + Doanh thu hoạt động tài chính 115 triệu
- + Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế là 10,8 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế TNDN là 10,67 tỷ đồng.
- + Tổng tài sản của công ty trong năm là 51,78 tỷ đồng, trong đó:
 - Tài sản ngắn hạn 22,58 tỷ đồng, tài sản dài hạn 29,2 tỷ đồng
- + Nợ phải trả là 57,82 tỷ đồng, trong đó:
 - Nợ ngắn hạn 55,41 tỷ đồng, nợ dài hạn 2,40 tỷ đồng
- + Vốn chủ sở hữu âm (-6,03) tỷ đồng.

2. Kết quả theo lĩnh vực hoạt động SXKD năm 2024 so với kế hoạch như sau:

LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG		KẾ HOẠCH NĂM 2024 (ĐVT: đồng)		KẾT QUẢ THỰC HIỆN NĂM 2024 (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 cho thuê BĐS	8.615.149.000	4.768.932.000	6.869.242.000	(1.474.195.000)		
2	Hoạt động SXKD VLXD	2.940.000.000	2.138.843.000	5.315.713.000	(1.742.698.000)		
3	Hoạt động khác	37.000.000.000	(6.158.312.000)	20.018.761.000	14.021.413.000		
	HỢP CỘNG	48.555.149.000	749.462.000	32.203.717.000	10.804.520.000	66.3%	1.441.6%
	THUẾ TNDN		149.892.000		131.743.000		
	HỢP NHẤT (LỢI NHUẬN SAU THUẾ)	48.555.149.000	599.570.000	32.203.717.000	10.672.777.000	66.3%	1.780.1%



3. Nhận xét, đánh giá:

Trong năm 2024 các hoạt động kinh doanh chủ lực của Công ty: Xây lắp, trạm trộn, khai thác mỏ đá đều dừng hoạt động. Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và các đơn vị thành viên trong 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 kế hoạch, hoạt động sản xuất kinh doanh đã đặt ra. Hiện tại 2 Công ty thành viên: Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc, Công ty TNHH MTV Xây dựng địa ốc Đà Lạt không phát sinh Doanh thu mảng xây dựng, một trong các hoạt động kinh doanh chính, chủ lực trong những năm về trước. Công ty chỉ còn tập trung quản lý, khai thác các tài sản đang cho thuê.

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. Nợ phải trả ngắn hạn lớn hơn tài sản ngắn hạn, đây cũng là một thách thức để Công ty phải tiến hành tái cấu trúc Doanh nghiệp.

Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất năm 2024 của Công ty với doanh thu thực hiện được 32,2 tỷ đồng, lợi nhuận trước thuế 10,8 tỷ đồng, đạt 66% kế hoạch về doanh thu và 1.780 % kế hoạch lợi nhuận, cụ thể:

1. Tại Công ty DLR (Văn phòng Công ty)

+ 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.

+ Lĩnh vực sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng: Kết quả doanh thu thực hiện được trong năm là 5,3 tỷ đồng/ kế hoạch đề ra 2,9 tỷ đồng, tương ứng đạt 181% kế hoạch. Tuy nhiên do chủ trương của TP Đà Lạt về bảo tồn cảnh quan, quy hoạch rừng phòng hộ nên TP đã tạm dừng việc khai thác mỏ và hiện nay đã có thông báo chính thức yêu cầu DLR đóng cửa mỏ này.

+ Hoạt động cho thuê nhà, bất động sản đạt 6,8 tỷ đồng doanh thu, tương ứng đạt 80% kế hoạch đề ra trong năm. Hiện nay, DLR đang quản lý và khai thác tổng diện tích bất động sản: 23,8 ha (Đất dự án An Tôn là 11 ha). Tuy nhiên việc cho thuê các bất động sản nói trên chưa được hiệu quả do biến động của thị trường, người thuê, giá cả cho thuê..... Về thị trường bất động sản cho thuê tại Thành phố Đà Lạt đang gặp nhiều khó khăn do ảnh hưởng của đại dịch covid, tình hình kinh tế chung của cả nước cũng như của Lâm Đồng nói riêng, trong đó đặc biệt là các yêu cầu của Tỉnh Lâm Đồng về bảo tồn cảnh quan, bảo tồn các biệt thự cũ... Một số các khách hàng đã ký Hợp đồng với DLR đã trả lại mặt bằng, không thanh toán được tiền thuê nhà: Nhà 16 Hùng Vương, nhà 28 Trần Hưng Đạo..... đặc biệt là 2 tài sản lớn: Số 2 Lý Tự Trọng, Số 32 – 34 Hùng Vương đã không thu được tiền thuê nhà từ trên một năm đến 4 năm. Nợ tồn đọng phải thu còn rất lớn (hơn 6 tỷ)

+ Lĩnh vực tài chính: Trong năm 2024, Công ty đã cơ cấu lại các khoản nợ vay từ Ngân hàng Nông nghiệp thông qua hình thức Mua bán Nợ. Khoản nợ vay của Ngân hàng Nông nghiệp đã bán dứt điểm sang Công ty Vạn Thành Phát, sau đó DLR đã đàm phán giảm Nợ cho khoản vay này, mang lại Doanh thu lĩnh vực này đạt 16,7 tỷ đồng.

+ Hoạt động khác: Phương án chuyển nhượng, cho thuê hệ thống trạm trộn bê tông thương phẩm và một số hoạt động SXKD khác với doanh thu thực hiện là 3,2 tỷ đồng, tương ứng đạt 16% kế hoạch đề ra.

Ngoài ra, sau khi các hoạt động xây lắp, cho thuê trạm trộn đều đã dừng hoạt động, một số phương tiện vận tải sử dụng đã quá lâu, hết khấu hao, khả năng sử dụng không còn nên DLR đã thanh lý các tài sản cũ.....

2. Hoạt động các Công ty thành viên:

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

Công ty TNHH MTV Xây dựng địa ốc Đà Lạt hầu như không hoạt động trong lĩnh vực xây lắp, là hoạt động chính trong ba năm gần đây nên không phát sinh doanh thu.

Doanh thu chính là cho thuê mặt bằng đạt 837 triệu đồng, doanh thu hoạt động tài chính là 66,5 triệu đồng, lợi nhuận trước thuế là âm (- 309) triệu đồng; Nợ phải trả là 2,9 tỷ đồng, vốn CSH âm (- 444) triệu đồng.

+ Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc:

Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc Trong năm doanh thu cho thuê văn phòng của Công ty là 104 triệu đồng, doanh thu hoạt động khác là 1,5 tỷ đồng, lợi nhuận trước thuế đạt 1,4 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế TNDN là 1,2 tỷ đồng; Nợ phải trả là 18,8 tỷ đồng, vốn chủ sở hữu là âm (-18,2) tỷ đồng.

- Danh sách Ban điều hành:

+ Tổng Giám đốc: Ông Huỳnh Đức Hùng;

+ 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: 12 người

II. ĐỊNH HƯỚNG, KẾ HOẠCH SXKD TRONG NĂM 2025

1. Các Chỉ tiêu chính:

- Kế hoạch SXKD năm 2025 với doanh thu 17.945.066.000 đồng, trong đó:

+ Lĩnh vực cho thuê nhà, đầu tư: 11.535.136.000 đồng;

+ Lĩnh vực SX, VLXD: 2.521.400.000 đồng;

+ Lĩnh vực khác: 3.888.530.000 đồng.

+ Lợi nhuận sau thuế dự kiến: 2.153.408.000 đồng.



3

2. Định hướng, kế hoạch SXKD trong năm 2025:

- Xây dựng lại thương hiệu DLR trở thành một thương hiệu mạnh tại Tỉnh Lâm Đồng trong lĩnh vực Phát triển Dự án Bất động sản

- Quản lý hiệu quả quỹ nhà, đất của công ty: Hoàn thiện khung pháp lý hiện có của các tài sản, tích cực xử lý nợ đọng, đàm phán tăng giá thuê hiện hữu...

- Tích cực, chủ động triển khai các dự án mà công ty làm chủ đầu tư, đặc biệt là Dự án An Tôn đang trong quá trình nhận lại Dự án để tiến hành đầu tư theo các quy định mới, thị trường mới với tổng dự toán dự kiến trên 1.400 tỷ đồng. Trong đó, việc đảm bảo nhu cầu tài chính để phát triển Dự án là vấn đề cấp bách: Phát hành cổ phiếu riêng lẻ để tăng vốn chủ sở hữu lên 350 tỷ để đảm bảo tối thiểu vốn điều lệ trên 20% cho Dự án An Tôn. Cơ cấu lại nợ vay, dự kiến vay 400 tỷ để bổ sung vốn cho Dự án, qua đó nâng cao năng lực tài chính để triển khai các dự án đầu tư ngoài Dự án An Tôn.

- Nghiên cứu, phát triển khu vực 25 Trần Phú, triển khai thành Trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê, Khách sạn....nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng tài sản cao nhất ngay sau khi hoàn tất thủ tục gia hạn Quyền Thuê đất

- 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, phát huy được thế mạnh, nâng cao năng lực cạnh tranh trên thị trường. Chủ động sắp xếp lại 2 Công ty thành viên, nhằm lành mạnh tình hình tài chính hợp nhất, tiết kiệm chi phí hoạt động

- 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.

Trên đây là báo cáo của Ban Tổng Giám đốc kính trình Đại hội.

CÔNG TY CP ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT
TỔNG GIÁM ĐỐC

Nơi nhận:

- Các TV.HĐQT, BKS;
- Đăng Website của DLR;
- Lưu: Hồ sơ Đại hội.



HUỖNH ĐỨC HÙNG