

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Về kết quả kinh doanh năm 2023 và kế hoạch kinh doanh năm 2024

Cuối năm 2022, tín hiệu khó khăn của thị trường bất động sản bắt đầu bùng mạnh và lan rộng. Bước sang năm 2023, số lượng trái phiếu đáo hạn của doanh nghiệp bất động sản ở mức cao kỷ lục, tạo áp lực lớn cho hoạt động chung của ngành. Chính phủ nỗ lực vực dậy thị trường bất động sản với hàng loạt chính sách, quyết định nóng được ban hành. Tuy nhiên, khó khăn vẫn bao trùm toàn thị trường. Các doanh nghiệp cơ cấu lại bộ máy, giải thể công ty con, cắt giảm nhân sự để tiếp tục tồn tại. Nhiều doanh nghiệp đã phải ngừng hoạt động.

Trong năm 2023, DRH vẫn duy trì triển khai hoạt động kinh doanh theo kế hoạch đã được thông qua tại Đại Hội đồng Cổ đông thường niên 2023. Tuy nhiên, do những bất lợi về thị trường, kết quả kinh doanh của công ty trong năm 2023 còn nhiều hạn chế.

I. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

1. Về kết quả kinh doanh (Số liệu năm 2023 dựa trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023 chưa kiểm toán)

- Về doanh thu: tổng doanh thu đạt 37,7 tỷ đồng, trong đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ đạt 8,8 tỷ đồng, doanh thu hoạt động tài chính đạt 28,9 tỷ đồng và thu nhập khác đạt 2 triệu đồng. Như vậy tổng doanh thu giảm 60,5 tỷ đồng so với năm 2022, đạt 45,5% so với kế hoạch năm 2023.

- Về lợi nhuận: do doanh thu giảm đáng kể, trong khi chi phí tài chính tăng cao, lợi nhuận trước và sau thuế ghi nhận lỗ. Cụ thể, lợi nhuận trước thuế lỗ 90,8 tỷ đồng.

- Như vậy, năm 2023 hoạt động kinh doanh của công ty hết sức 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 (Số liệu năm 2023 dựa trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023 chưa kiểm toán)

Trong năm 2023, Tổng tài sản và Tổng nguồn vốn công ty không biến động nhiều. Tổng tài sản tăng nhẹ 91 tỷ đồng, từ 3.848 tỷ đồng lên đạt 3.938 tỷ đồng, tương ứng mức tăng 2%.

Tổng nguồn vốn của công ty tăng chủ yếu đến từ tăng nợ phải trả. Nợ phải trả của trong năm 2023 tăng 186 tỷ đồng, chủ yếu do tăng nợ vay ngắn hạn và lãi trái phiếu. Vốn chủ sở hữu của công ty giảm từ 1.615 tỷ đồng vào năm 2022 xuống còn 1.520 tỷ đồng cuối năm 2023, tương ứng mức giảm 95,5 tỷ đồng (-6%) do năm 2023 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 2023 là một năm hết sức khó khăn đối với các doanh nghiệp bất động sản nói chung và DRH Holdings nói riêng. 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.

- Công ty đã nhận chuyển nhượng dự án Khu dân cư tại xã Quang Trung, Thống Nhất, Đồng Nai. Dự án đã được phê duyệt quyết định chủ trương đầu tư dự án và quy hoạch chi tiết 1/500 để thực hiện dự án khu dân cư. Công ty đang tiến hành các thủ tục pháp lý và chuẩn bị thi công cơ sở hạ tầng.

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

- Trong năm 2023 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 2024

Cuối năm 2023, với sự nỗ lực của Chính phủ và các ngành, các địa phương trong việc tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho thị trường bất động sản, thị trường đã có một số tín hiệu tích cực về thanh khoản. Các cơ chế, chính sách, đặc biệt liên quan đến tín dụng đạt được độ ngấm sẽ cho thấy rõ hơn các tác động tích cực đến thị trường. Do đó, Thị trường bất động sản tại Việt Nam được đánh giá đã qua giai đoạn khó khăn nhất, tuy chưa thể có ngay được sự phục hồi mạnh mẽ nhưng sẽ đi vào ổn định và phát triển từ quý II năm 2024 trở đi. Như vậy, năm 2024 mặc dù thị trường bất động sản sẽ còn không ít khó khăn, thách thức đối với hầu hết các doanh nghiệp bất động sản. Tuy nhiên, đây cũng là năm được dự báo sẽ có sự chuyển biến tích cực, thị trường hồi phục và bắt đầu cho chu kỳ tăng trưởng mới.

1. Định hướng hoạt động

Trên cơ sở tình hình hoạt động năm 2023 và dự báo triển vọng thị trường năm 2024 sẽ còn rất nhiều khó khăn đối với DRH Holdings, định hướng hoạt động năm 2024 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, từng bước vượt qua khó khăn.
- 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.
- Hoàn thiện bộ máy quản lý, cơ cấu tổ chức, công tác quản trị nhân sự, nâng cao quản trị rủi ro về pháp lý, kiểm soát nội bộ.
- 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 2024

a. Công tác triển khai các dự án:

- Hoàn tất công tác thi công dự án Aurora Residences để tiến hành bàn giao cho khách hàng.
- 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.
- Hoàn thành các thủ tục nhận chuyển nhượng dự án Khu dân cư Hòa Bình, tiến hành giải phóng mặt bằng, thực hiện các nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước, hoàn thành thủ tục xin phép xây dựng để chuẩn bị triển khai thi công.

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 2024 nhằm ổn định và động viên nhân sự trong công ty.

- Tiếp tục triển khai bộ công tác quản lý và đánh giá hiệu quả công việc thông qua KPIs.

- 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 2024

Kế hoạch doanh thu và lợi nhuận năm 2024 như sau:

- Tổng doanh thu: 245 tỷ đồng.
- Lợi nhuận trước thuế: lỗ 25 tỷ đồng.

Dvt: triệu đồng

Khoản mục	Thực hiện 2023	Kế hoạch 2024	+/-2023	+/-% so 2023
Tổng doanh thu	37.733	245.000	207.267	549%
Lợi nhuận trước thuế	-90.765	-25.000	-	-

Trân trọng kính trình!

TỔNG GIÁM ĐỐC

NGÔ ĐỨC SƠN