

# KẾT QUẢ KINH DOANH NĂM 2023 (LSG)

## CTCP Bất động sản Sài Gòn Vi Na

Ngày 29/12/2023	9,600 VNĐ		
Thay đổi	1 tháng	3 tháng	6 tháng
	1.1%	-	45.5%

DT thuần 2023
0.95
tỷ VNĐ
YoY: ▲ 0.95

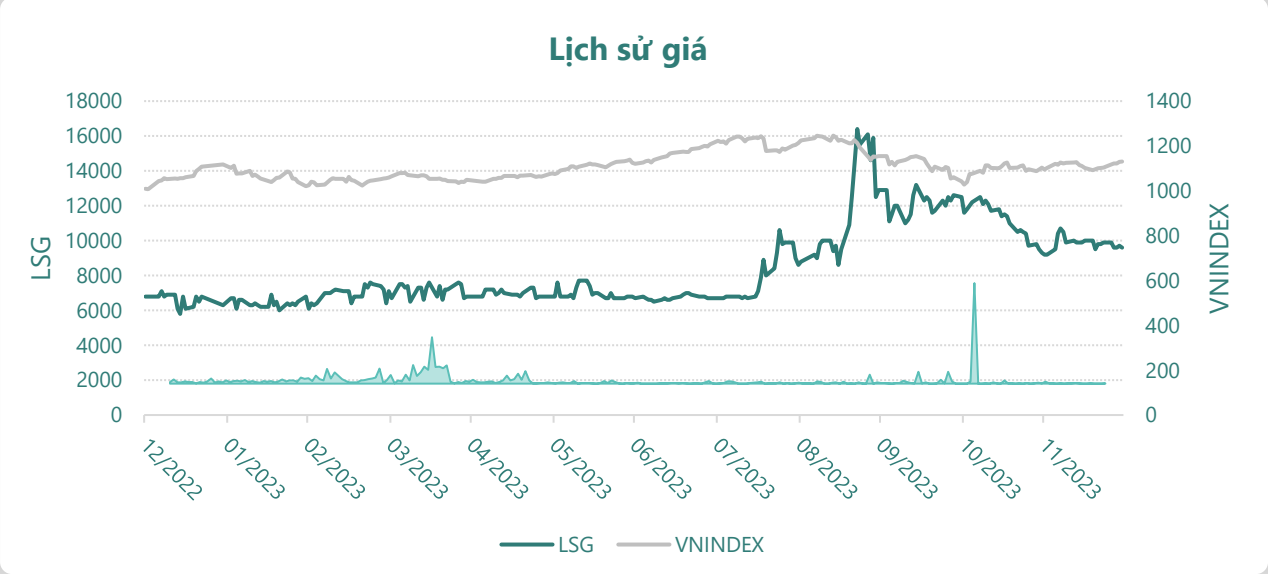
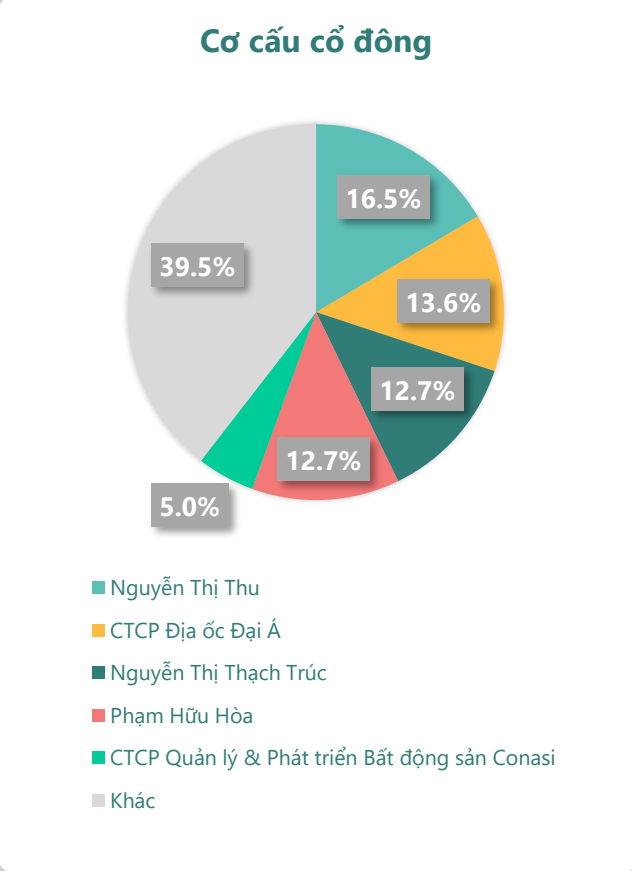
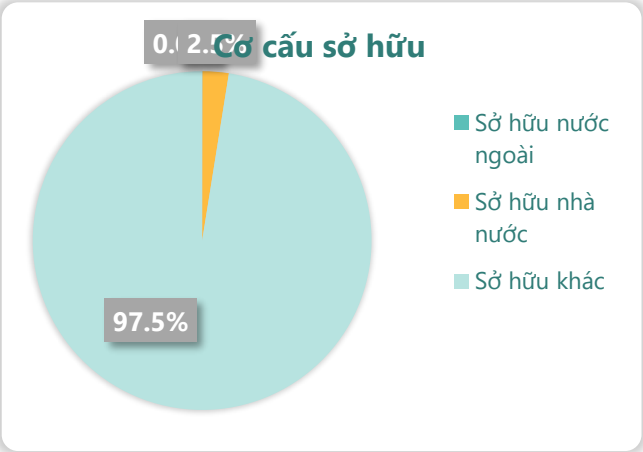
LN thuần 2023
7.32
tỷ VNĐ
YoY: ▲ 3.29  81.6%

LN sau thuế 2023
5.98
tỷ VNĐ
YoY: ▲ 3.38  130%

Tỷ suất lãi EBIT 2023
8695%

ROE 2023
0.6%
YoY: +/-▲ 0.3%

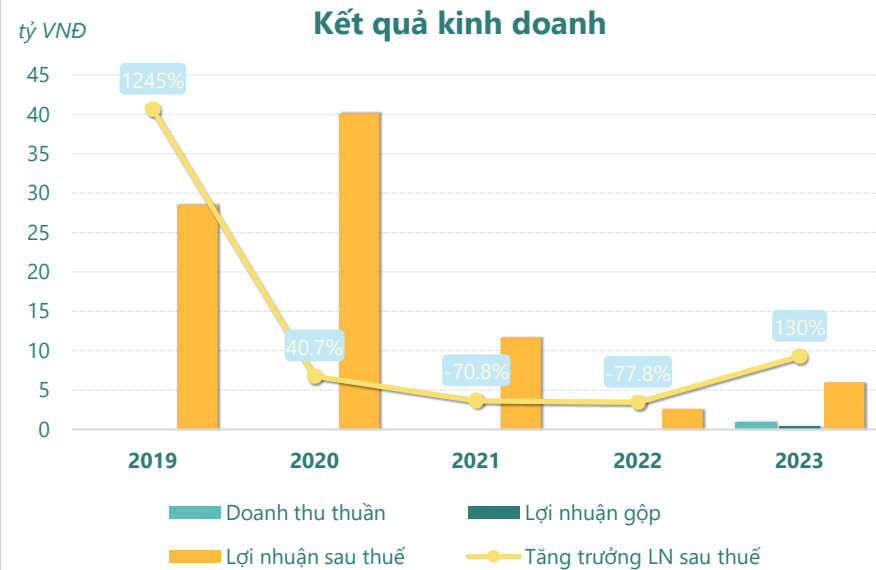
Sàn giao dịch	UPCOM
Khoảng giá 52 tuần	5,800 - 16,400
Vốn hóa (tỷ VNĐ)	864
Số lượng CPLH (CP)	90,000,000
KLGD BQ 20 phiên (CP)	14,425
Sở hữu nước ngoài	0.0%
Beta	1.12
EPS	94
P/E	101.9



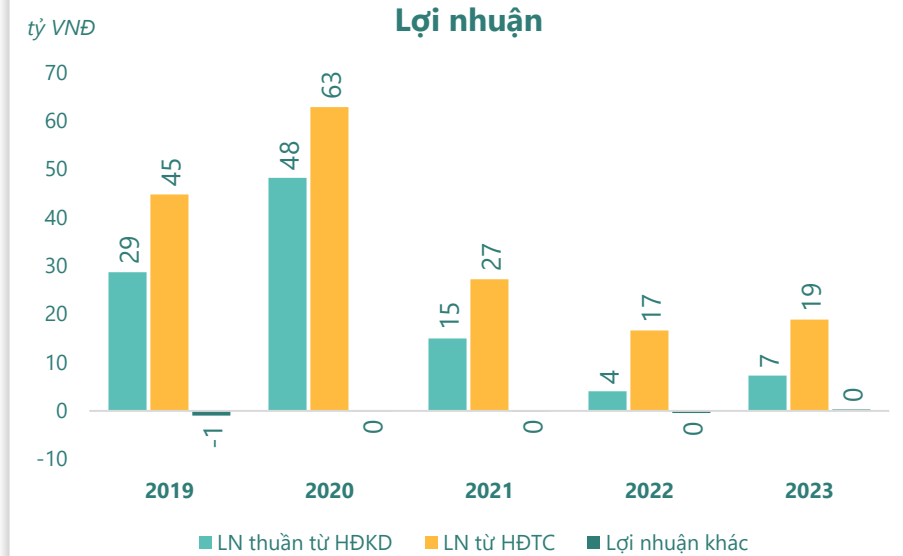
Năm **2023**, **LQN** ghi nhận doanh thu thuần **11.53** tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế - **7.50** tỷ đồng, lần lượt **giảm 26.4%** và **tăng 39.8%** so với năm trước.

Sự sụt giảm về doanh thu cùng với lợi nhuận âm, dẫn đến **ROE** bằng 67.1% là dấu hiệu cảnh báo của tình hình kinh doanh đang xấu đi.

## KẾT QUẢ KINH DOANH

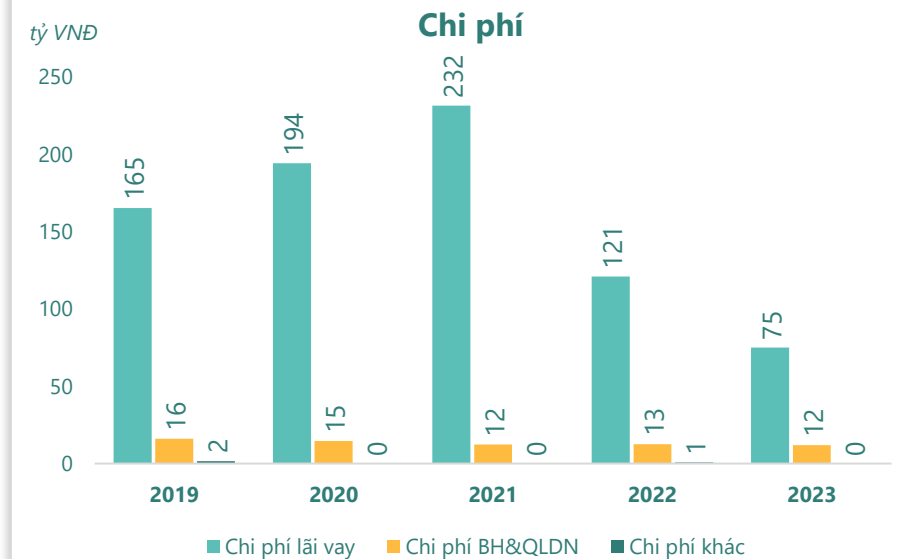
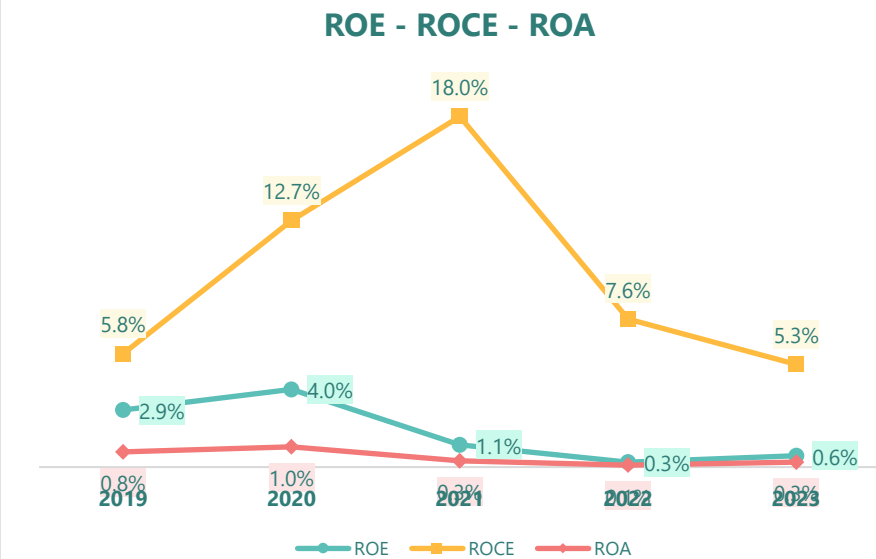


**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh** của LQN năm **2023 tăng lên 4.39** tỷ so với năm trước, nhưng vẫn lỗ 6.37 tỷ đồng. Khoản lỗ lớn nhất từ hoạt động kinh doanh trong 5 năm trở lại đây ghi nhận vào năm **2022** là 10.76 tỷ đồng. Cho thấy dấu hiệu tiêu cực trong hoạt động kinh doanh của công ty trong những năm gần đây.



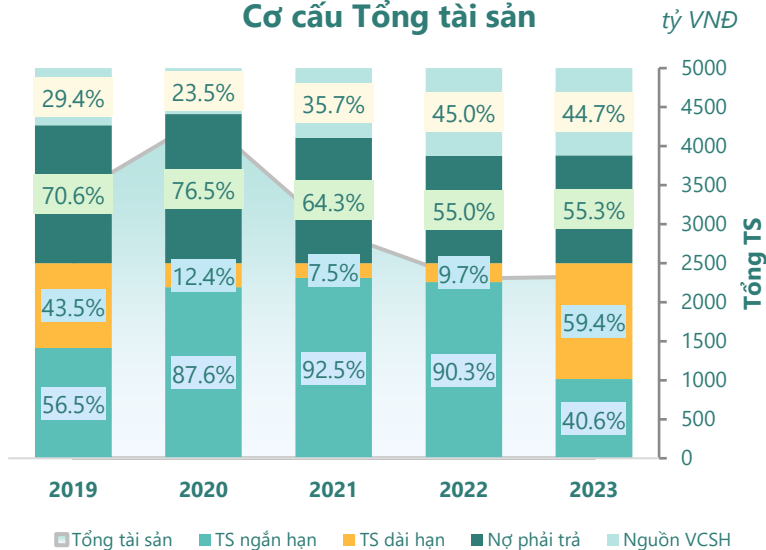
**Chi phí lãi vay giảm xuống** so với năm trước, còn **2.37** tỷ đồng. Cùng với đó **chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp** cũng **giảm xuống** còn **4.06** tỷ đồng. Bên cạnh đó, **chi phí khác** bằng **1.73** tỷ đồng, **giảm xuống** so với năm trước.

**ROE** của LQN năm 2023 **giảm** so với năm trước còn **67.1%**, **thấp hơn mức bình quân** trong vòng 5 năm gần đây.

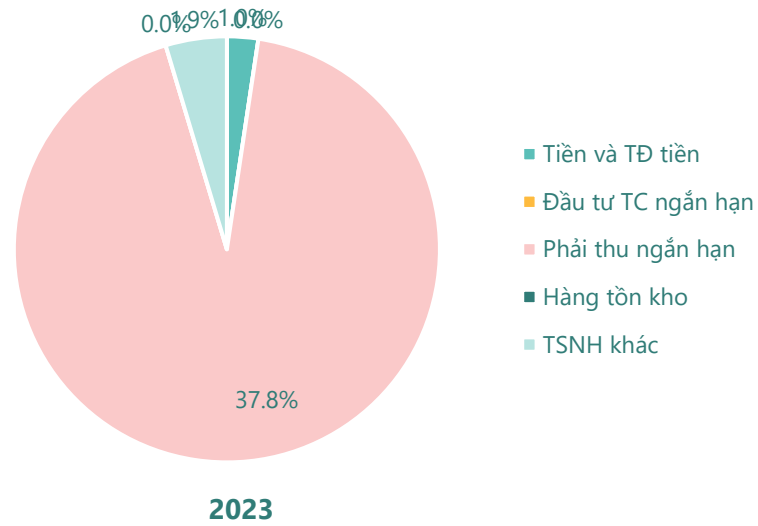


## TÀI SẢN - NGUỒN VỐN

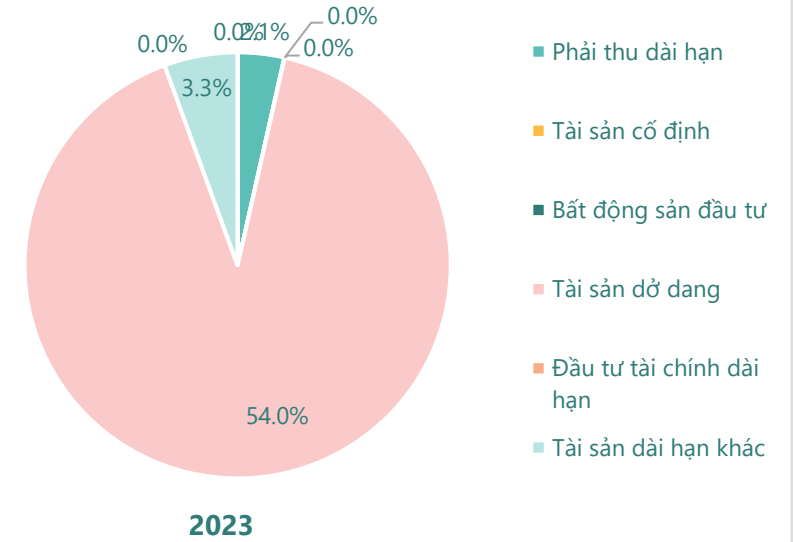
Cơ cấu Tổng tài sản



Cơ cấu Tài sản ngắn hạn/Tổng TS



Cơ cấu Tài sản dài hạn/Tổng TS



Tổng tài sản của **LQN** năm 2023 đạt **116.6** tỷ đồng, giảm **8.87%** so với năm trước. Trong đó, tỷ trọng của tài sản ngắn hạn trong Tổng tài sản là 77.7%, lớn hơn tài sản dài hạn. Với cơ cấu Nguồn vốn, nợ phải trả chiếm tỷ trọng là 113%, cao hơn vốn chủ sở hữu.

Cần phân tích cụ thể sự thay đổi giá trị cũng như cơ cấu tổng tài sản những năm gần đây.

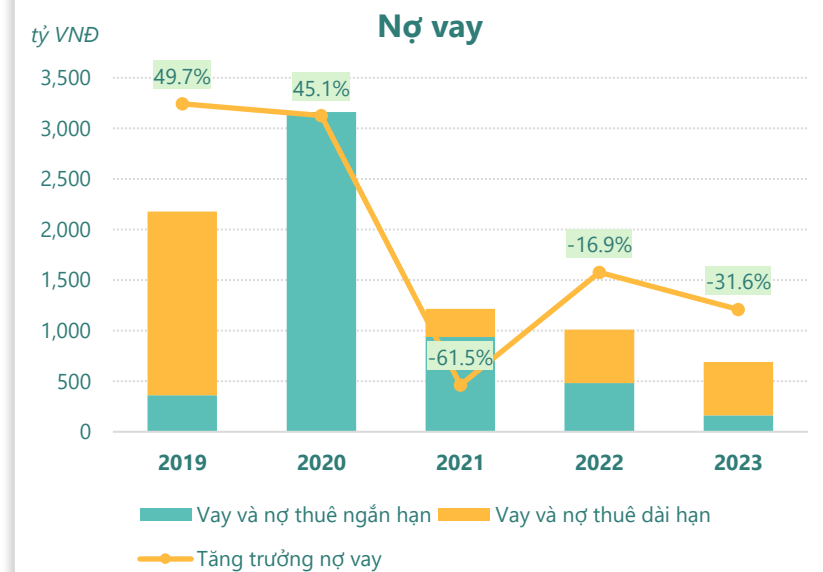
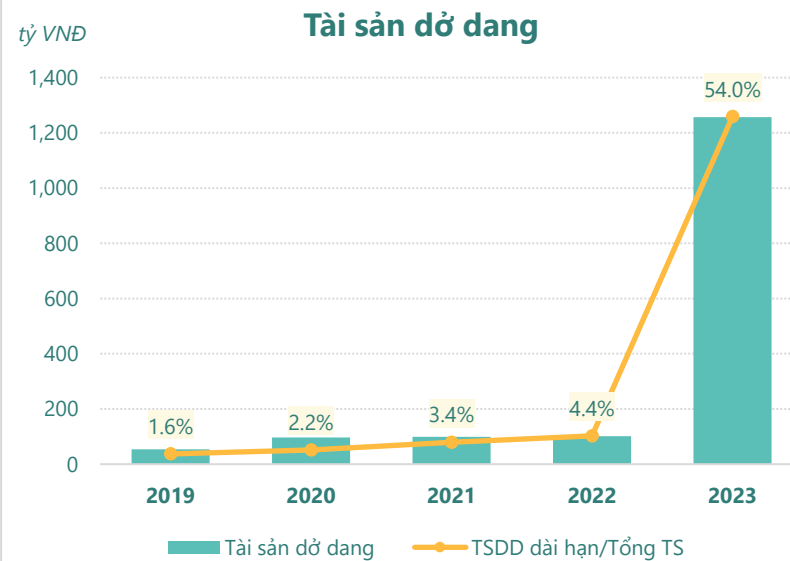
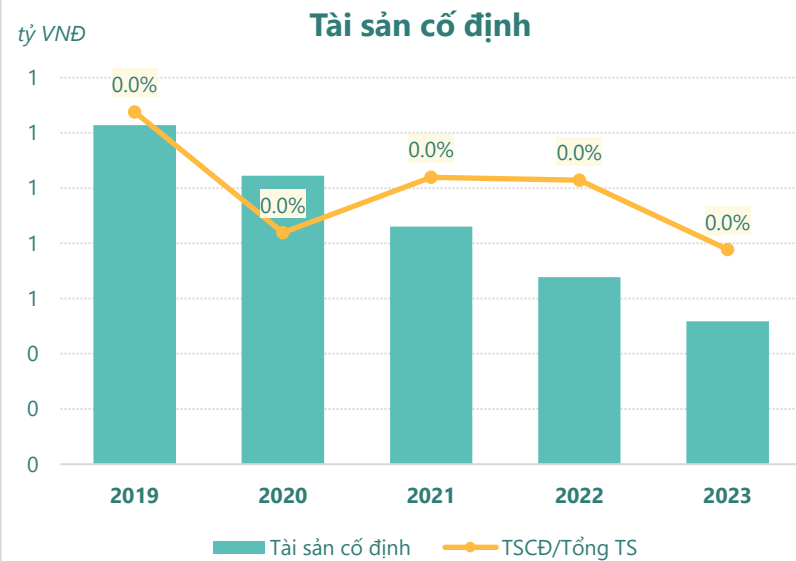
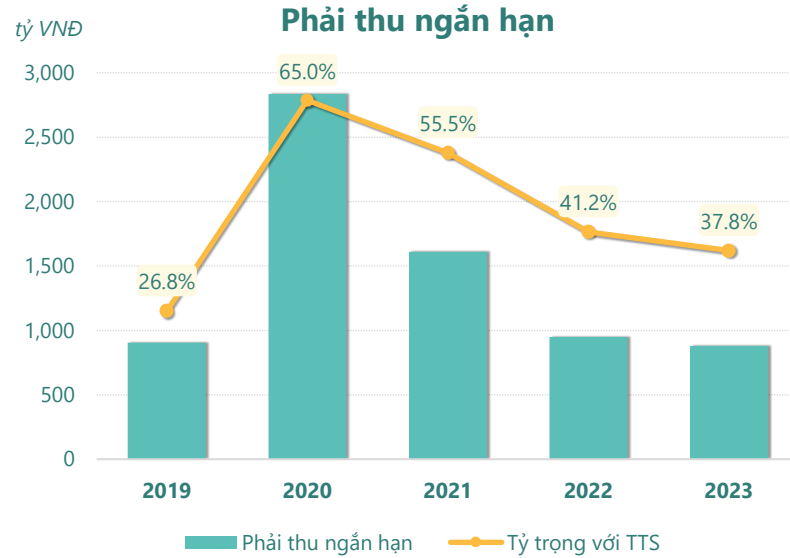
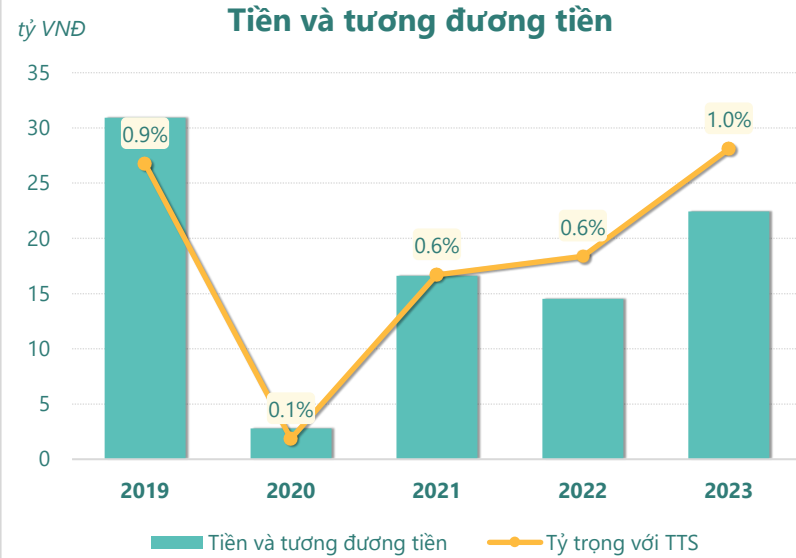
**Tài sản ngắn hạn** của **LQN** năm 2023 giảm **8.07%** so với năm trước, đạt **90.64** tỷ đồng. Tuy nhiên, tỷ trọng tài sản ngắn hạn tăng lên so với năm trước chiếm **77.7%** tổng tài sản. Trong đó, **phải thu ngắn hạn** chiếm tỷ trọng lớn nhất **41.2%**, tiếp đến là hàng tồn kho chiếm 35.4% trên tổng tài sản.

Phân tích cơ cấu tài sản ngắn hạn giúp đánh giá khả năng thanh toán ngắn hạn và mức độ cân đối trong cấu trúc tài sản.

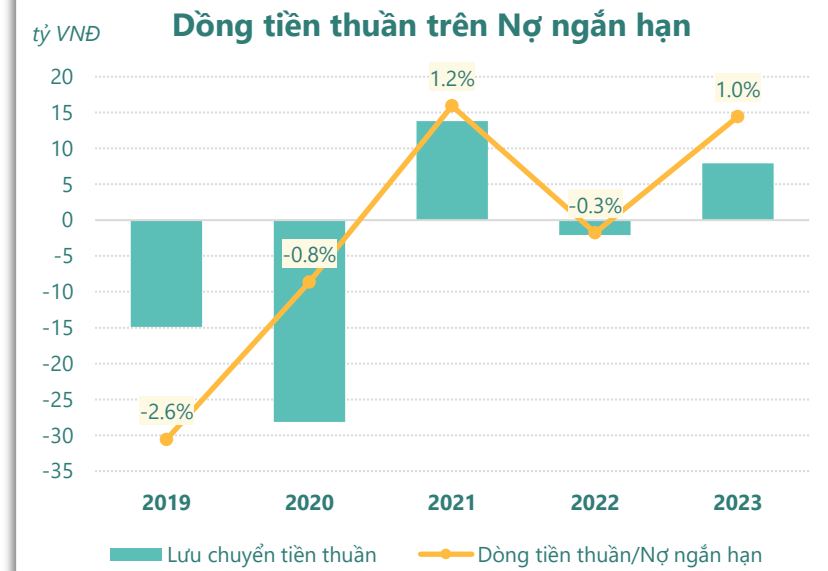
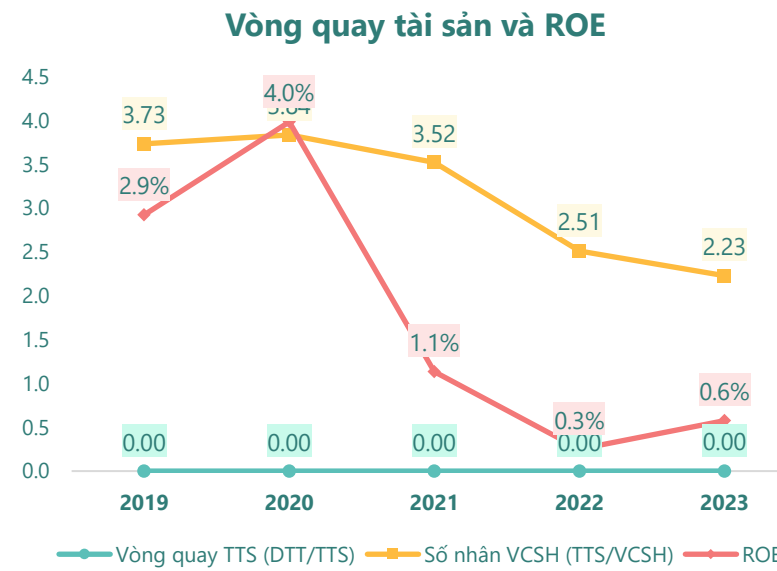
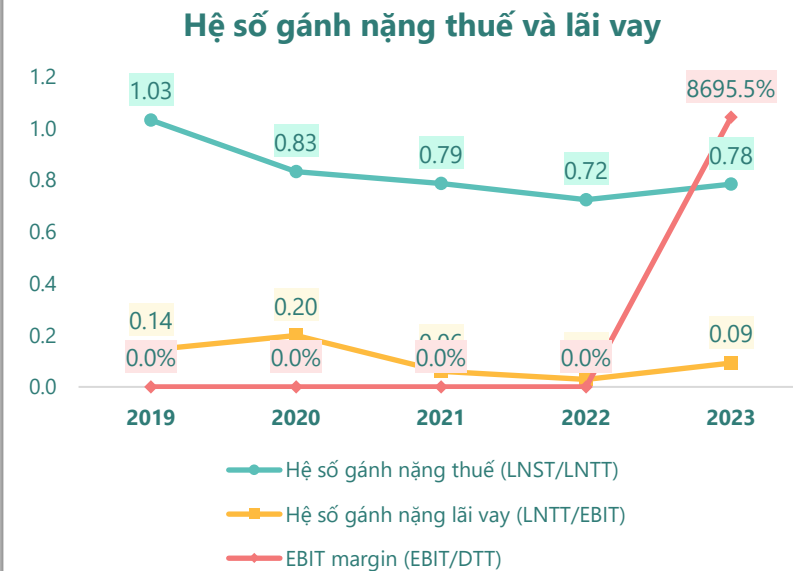
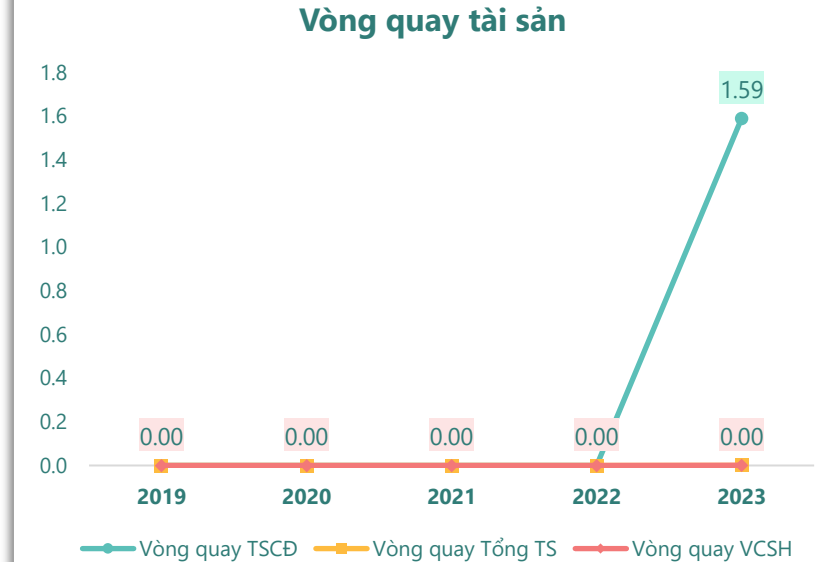
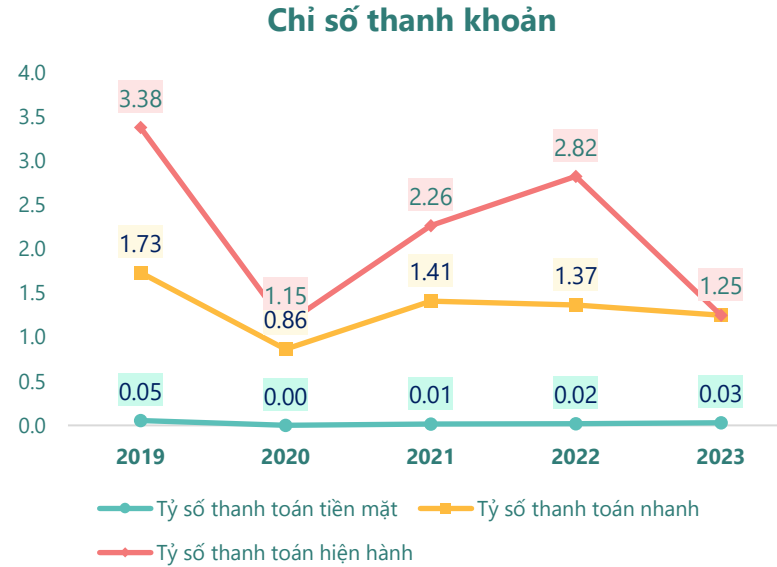
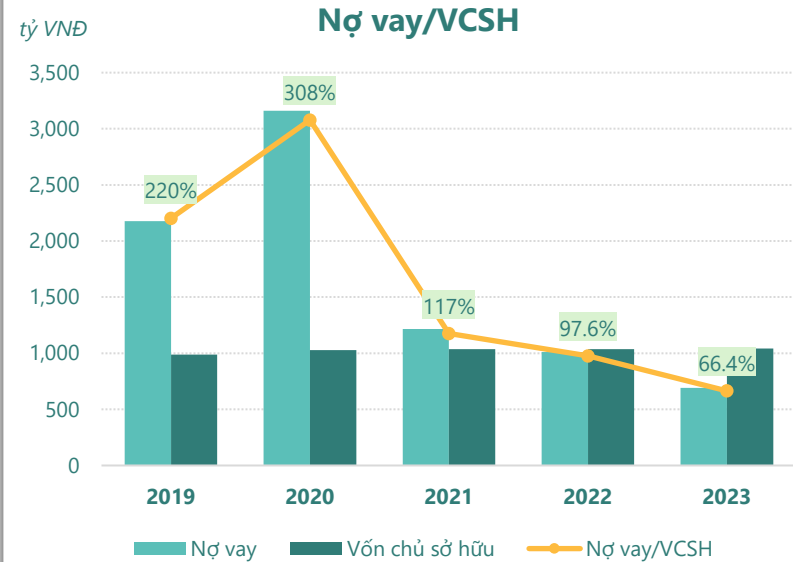
**Tài sản dài hạn** đạt **26.00** tỷ đồng giảm **11.6%** so với năm trước. Dẫn đến, tỷ trọng trên tổng tài sản giảm còn **22.3%**. Trong đó **tài sản cố định** chiếm cao nhất **13.0%**, sau đó là tài sản dài hạn khác chiếm 8.50%.

Phân tích cơ cấu tài sản dài hạn giúp đánh giá khả năng sinh lợi dài hạn, khả năng chi trả nợ dài hạn và khả năng tạo ra giá trị cho cổ đông. Cần đánh giá tổng quan với các doanh nghiệp cùng ngành để đưa ra kết luận tốt hơn.

## TÀI SẢN - NGUỒN VỐN



## HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG



## KẾT QUẢ KINH DOANH

(tỷ VNĐ)

	2020	2021	2022	2023
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0.95</b>
Giá vốn hàng bán	0	0	0	0.59
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0.36</b>
Doanh thu HĐTC	257	259	138	114
Chi phí TC	194	232	121	95.0
<b>Chi phí lãi vay</b>	<b>194</b>	<b>232</b>	<b>121</b>	<b>75.0</b>
LN trong công ty LKLD	0	0	0	0
Chi phí bán hàng	0	0	0	0
Chi phí QLDN	14.6	12.3	12.6	11.9
<b>LN thuần từ HĐKD</b>	<b>48.2</b>	<b>15.0</b>	<b>4.03</b>	<b>7.32</b>
Lợi nhuận khác	-0.01	-0.11	-0.44	0.31
<b>LN trước thuế</b>	<b>48.2</b>	<b>14.9</b>	<b>3.59</b>	<b>7.63</b>
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>40.2</b>	<b>11.7</b>	<b>2.60</b>	<b>5.98</b>
<b>LNST của CĐ cty mẹ</b>	<b>40.2</b>	<b>11.7</b>	<b>2.60</b>	<b>5.98</b>

## LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(tỷ VNĐ)

	2020	2021	2022	2023
Lưu chuyển tiền từ HĐKD	-2,115	1,226	98.6	-238
Lưu chuyển tiền từ HĐĐT	1,103	788	106	566
Lưu chuyển tiền từ HĐTC	984	-2,001	-206	-320
Tiền đầu kỳ	30.9	2.78	16.6	14.5
<b>Lưu chuyển tiền thuần</b>	<b>-28.1</b>	<b>13.8</b>	<b>-2.08</b>	<b>7.92</b>
Ảnh hưởng tỷ giá	0	0	0	0
Tiền cuối kỳ	2.78	16.6	14.5	22.4

## CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

(tỷ VNĐ)

	2020	2021	2022	2023
<b>Tổng tài sản</b>	<b>4,362</b>	<b>2,900</b>	<b>2,303</b>	<b>2,329</b>
<b>Tài sản ngắn hạn</b>	<b>3,822</b>	<b>2,682</b>	<b>2,079</b>	<b>946</b>
Tiền và tương đương tiền	2.78	16.6	14.5	22.4
Đầu tư tài chính ngắn hạn	0	0	0	0
Phải thu ngắn hạn	2,835	1,609	948	880
Hàng tồn kho	941	1,013	1,074	0
Tài sản ngắn hạn khác	42.5	42.8	43.1	43.9
<b>Tài sản dài hạn</b>	<b>540</b>	<b>218</b>	<b>224</b>	<b>1,383</b>
Phải thu dài hạn	377	48.6	48.6	48.6
Tài sản cố định	1.04	0.86	0.68	0.52
Bất động sản đầu tư	0	0	0	0
Tài sản dở dang	96.3	98.9	102	1,257
Đầu tư tài chính dài hạn	0.51	0.44	0	0
Tài sản dài hạn khác	64.9	69.2	72.7	77.0
Lợi thế thương mại	0	0	0	0
<b>Nợ phải trả</b>	<b>3,335</b>	<b>1,864</b>	<b>1,267</b>	<b>1,287</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>3,335</b>	<b>1,184</b>	<b>736</b>	<b>757</b>
Vay và nợ thuê ngắn hạn	3,160	937	481	162
Phải trả người bán ngắn hạn	4.56	4.12	4.05	0.17
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>0.24</b>	<b>680</b>	<b>530</b>	<b>530</b>
Vay và nợ thuê dài hạn	0	280	530	530
<b>Nguồn vốn chủ sở hữu</b>	<b>1,027</b>	<b>1,036</b>	<b>1,036</b>	<b>1,041</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>1,027</b>	<b>1,036</b>	<b>1,036</b>	<b>1,041</b>
Vốn điều lệ	900	900	900	900
<b>Kinh phí và quỹ khác</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>