

Số: 02/2017/BC-KĐTp. HCM, ngày 24 tháng 03 năm 2017**BÁO CÁO
HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2016****Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**

Thay mặt Ban Tổng Giám Đốc (BTGD), tôi xin báo cáo Đại Hội Đồng Cổ Đông (ĐHĐCĐ) tình hình hoạt động kinh doanh của Công Ty trong năm 2016 như sau:

1. Đánh giá tình hình hoạt động kinh doanh**1.1 Về doanh thu và lợi nhuận**

Đơn vị: tỷ đồng

Chỉ tiêu	2014	2015	2016	So sánh 2015 & 2016	
				Tăng/giảm	Tỷ lệ %
Doanh thu thuần	621	1.050	3.932	2.882	274
Lợi nhuận trước thuế	105	317	583	266	84
Lợi nhuận sau thuế	63	268	405	137	51
Lợi nhuận sau thuế cổ đông công ty mẹ	102	253	372	119	47
Lãi cơ bản trên cổ phiếu - EPS (đồng/cp)	1.610	1.020	1.590	570	56

a. **Doanh thu:** Tiếp nối đà phát triển của năm 2015, kết quả kinh doanh năm 2016 của Công ty tiếp tục tăng trưởng vượt bậc với tổng doanh thu đạt 3.932 tỉ đồng, tăng gần gấp 3 lần so với năm 2015 – mức tăng trưởng ấn tượng này đến từ:

- Doanh thu bán hàng của các dự án trong nhóm Công ty Khang Điền: Mega Village, Melosa Garden, Lucasta, The Venica đạt 2.388 tỷ đồng, đóng góp 61% tổng doanh thu;
- Doanh thu chuyển nhượng các dự án tại Long Trường bao gồm Villa Long Trường, Long Phước Điền Long Trường, Khang Điền Long Trường là 429 tỷ đồng, đóng góp 11% tổng doanh thu. Việc chuyển nhượng các dự án này nằm ngoài kế hoạch kinh doanh năm 2016 nhưng thuộc chiến lược trung và dài hạn của Khang Điền trong việc tái cơ cấu hiệu quả các dự án hiện hữu của Khang Điền;
- Doanh thu hợp nhất từ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh (BCCI) là 1.064 tỷ đồng. Khoản mục này so với năm 2015 có sự khác biệt khá lớn do công ty BCCI trở thành công ty con của Khang Điền vào quý 4/2015 và doanh thu của BCCI khi hợp nhất vào Khang Điền trong năm 2015 chỉ tương ứng với thời gian sau hợp nhất.

b. **Lợi nhuận:** lợi nhuận sau thuế đạt 372 tỉ đồng, dù chỉ đạt 93% kế hoạch lợi nhuận đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua nhưng lợi nhuận năm nay đã tăng trưởng 47% so với cùng kỳ. Theo kế hoạch lợi nhuận sau thuế mà Công ty Khang Điền đặt ra trong năm 2016 là 400 tỷ; trong đó bao gồm:



- 70 tỷ đồng từ BCCI: theo kế hoạch kinh doanh năm 2016 của BCCI lợi nhuận của BCCI là 120 tỷ đồng. Tuy nhiên, trên thực tế, BCCI chỉ đạt 30,7 tỷ đồng lợi nhuận, tương đương 25% kế hoạch. Từ đó, lợi nhuận tương ứng mà Khang Điền nhận được là 18 tỷ đồng theo tỷ lệ sở hữu 57,3% vốn điều lệ BCCI. Điều này đã làm ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh hợp nhất của Khang Điền.
- 330 tỷ đồng từ các dự án hiện hữu của nhóm Công ty Khang Điền: trong năm 2016, nhóm Công ty Khang Điền đã đạt được 354 tỷ đồng lợi nhuận sau thuế, vượt 24 tỷ đồng, tương ứng vượt 7,3% so với kế hoạch. Lợi nhuận này đến từ việc kinh doanh các dự án: Mega Village, Melosa Garden, The Venica, Lucasta, cụ thể như sau:
 - **Dự án Mega Village:** Tính đến hết năm 2016, dự án đã bán được 320/335 căn tương ứng tỷ lệ đã bán 96% trên toàn dự án.
 - **Dự án Melosa Garden:** Tính đến hết năm 2016, dự án đã bán được 456/567 căn, tương ứng tỷ lệ đã bán 80% trên toàn dự án.
 - **Khu biệt thự Lucasta:** Tính đến hết năm 2016, dự án đã bán được 98/140 căn, tương ứng tỷ lệ đã bán 70% trên toàn dự án.
 - **Khu biệt thự cao cấp The Venica:** Tính đến hết năm 2016, dự án đã bán được 24/43 căn, tương ứng tỷ lệ đã bán 56% trên toàn dự án.

1.2 Về chi phí

Lợi nhuận của Công ty đạt mức tăng trưởng vượt bậc so với năm 2015 không chỉ đến từ việc bán hàng khả quan mà còn do việc quản lý chi phí hiệu quả.

Chỉ tiêu (tỷ trọng chi phí/doanh thu)	2014	2015	2016	So sánh 2016-2015
Giá vốn hàng bán	85%	68%	75%	+7%
Chi phí lãi vay	6%	1%	0%	-1%
Chi phí bán hàng	4%	6%	4%	-2%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	6%	7%	3%	-4%

- Trong năm 2016, tỷ trọng giá vốn hàng bán chiếm 75% doanh thu, tăng 7% so với năm 2015. Mức tăng này chủ yếu phát sinh từ BCCI với lý do để việc cơ cấu các hạng mục đầu tư được hiệu quả, BCCI đã chuyển nhượng một số dự án như chung cư Western Dragon, dự án chung cư 510 Kinh Dương Vương với mức lợi nhuận không cao.
- Chi phí lãi vay có tỷ trọng giảm gần 1%. Đây là kết quả rất tích cực khi quy mô hoạt động ngày càng mở rộng nhưng Công ty không tăng nợ tương ứng. Thay vào đó, Công ty đã quản lý dòng tiền hiệu quả, ưu tiên dùng nguồn thu bán hàng để trả nợ cùng với việc mạnh tay chuyển nhượng các dự án không hiệu quả để tập trung nguồn vốn cho các dự án có vị trí chiến lược và hiệu quả hơn, từ đó tiết giảm tiền lãi vay ở mức tối ưu.
- Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp có tỷ trọng giảm đáng kể từ 2-4%. Điều này là kết quả của việc nâng cao hiệu quả quản lý doanh nghiệp và chính sách bán hàng hiệu quả.

**1.3 Nguyên nhân không đạt kế hoạch kinh doanh đã đặt ra**

- Khang Điền hoàn tất mua 57,3% cổ phần của BCCI vào tháng 12/2015. Đến tháng 01/2016, Khang Điền từng bước tái cơ cấu BCCI để phù hợp với tình hình thị trường cũng như phù hợp với định hướng của HĐQT. Cùng với sự tham gia của Khang Điền trong Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc của BCCI, năm 2016, BCCI đã có nhiều thay đổi như sắp xếp lại bộ máy nhân sự, cơ cấu lại danh mục đầu tư, giải quyết dần những vấn đề về pháp lý còn tồn đọng.
- Tiến trình tái cơ cấu doanh nghiệp đã làm ảnh hưởng đến kế hoạch kinh doanh mà BCCI đề ra đầu năm 2016. Việc chuyển nhượng các dự án được đánh giá là không hiệu quả nằm ngoài kế hoạch kinh doanh 2016 mà BCCI đã đặt ra và điều này đã dẫn đến việc gia tăng chi phí bán hàng và giảm lợi nhuận, từ đó ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh hợp nhất của Khang Điền.

2. Báo cáo tình hình tài chính**2.1 Tình hình tài sản**

Cuối năm 2016, tổng tài sản của công ty Khang Điền có giá trị 7.937 tỷ đồng, giảm nhẹ 7% so với năm 2015, tương ứng 605 tỷ đồng. Nguyên nhân: do hàng tồn kho giảm từ việc bán hàng nhanh và thanh lý một số dự án không hiệu quả để giảm nợ vay tương ứng. Chi tiết tài sản biến động như sau:

*Biến động cơ cấu tài sản**Đơn vị: tỷ đồng*

Chỉ tiêu	2014	Tỷ trọng	2015	Tỷ trọng	2016	Tỷ trọng
Tiền và tương đương tiền	435	14%	983	11%	1.059	13%
Khoản phải thu	537	17%	654	8%	1.485	19%
Hàng tồn kho	2.075	67%	5.865	69%	4.618	58%
Tài sản dài hạn	37	1%	907	11%	696	9%
Tài sản khác	37	1%	133	1%	79	1%
Tổng tài sản	3.121	100%	8.542	100%	7.937	100%

- Các khoản mục chiếm tỷ trọng lớn như: Tiền và tương đương tiền, khoản phải thu, hàng tồn kho qua các kỳ vẫn giữ tỷ trọng chủ yếu. Cụ thể trong 2016, tỷ trọng của các khoản mục này tương ứng 13% - 19% - 58% (tổng tỷ trọng của 3 khoản mục này chiếm 90% tổng tài sản). Cơ cấu này hoàn toàn phù hợp với tính chất ngành bất động sản và thể hiện tính an toàn, phát triển của Công ty trong thời gian tới;
- Tuy hàng tồn kho vẫn chiếm tỷ trọng lớn đến 58% tổng tài sản nhưng đã giảm 11% so với năm 2015. Tương ứng với việc giảm này là tỷ trọng khoản phải thu tăng 11%. Điều này hoàn toàn hợp lý khi Công ty tăng mạnh bán hàng và chuyển nhượng một số dự án, làm giảm hàng tồn kho để tăng doanh thu và khoản phải thu.

*Biến động giá trị tài sản**Đơn vị: tỷ đồng*

Chỉ tiêu	2014	2015	2016	So sánh 2015 & 2016	
				Tăng/giảm	Tỷ lệ %
Tiền và tương đương tiền	435	983	1.059	76	8
Khoản phải thu	537	654	1.485	831	127
Hàng tồn kho	2.075	5.865	4.618	(1.247)	-21
Tài sản dài hạn	37	907	696	(211)	-23
Tài sản khác	37	133	79	(54)	-41
Tổng tài sản	3.121	8.542	7.937	(605)	-7

Nguyên nhân tổng tài sản của Công ty năm 2016 giảm 7% là do hàng tồn kho giảm mạnh. Cuối năm 2016, giá trị hàng tồn kho chỉ còn 4.618 tỷ đồng giảm 1.274 tỷ đồng tương ứng mức giảm 21% so với cùng kỳ.

Các dự án có hàng tồn kho giảm mạnh bao gồm:

- Melosa, Lucasta, Mega Village, The Venica giảm hơn 800 tỷ đồng. Đây là những dự án được bán hàng rất tốt trong năm 2016.
- Khang Điền Long Trường, Long Phước Điền Long Trường, Vila Long Trường giảm gần 380 tỷ đồng. Đây là những dự án Công ty chuyển nhượng nhằm tái cơ cấu gọn danh mục các dự án đầu tư.
- Các dự án BCCI giảm 493 tỷ đồng từ việc chuyển nhượng chung cư Western Dragon, chung cư 510 Kinh Dương Vương do không hiệu quả để tập trung nguồn vốn cho các dự án có vị trí chiến lược và hiệu quả hơn.

Bên cạnh việc tập trung bán hàng thu tiền và tái cơ cấu các dự án không hiệu quả, Công ty vẫn phát triển một số dự án để chuẩn bị nguồn hàng cho năm 2017, nổi bật là: dự án Merita (tăng 178 tỷ đồng), dự án Kim Phát (tăng 183 tỷ đồng).

2.2 Tình hình nguồn vốn

Cùng với tình hình thay đổi của tài sản, cơ cấu nguồn vốn cũng có những biến động tương ứng, giảm nợ vay và tăng vốn chủ sở hữu. Cụ thể biến động như sau:

Biến động cơ cấu: Nợ dài hạn giảm mạnh hơn 1.000 tỷ đồng, tương ứng tỷ lệ giảm 32% so với cùng kỳ trong khi nợ ngắn hạn và vốn chủ sở hữu tăng nhẹ. Cơ cấu nguồn vốn đang biến động theo chiều hướng tích cực khi tăng tỷ trọng ở vốn chủ sở hữu (từ 38% lên 44% tổng nguồn vốn) và giảm tỷ trọng nợ vay dài hạn với mức giảm 11% so với cùng kỳ tương ứng với mức giảm của tỷ trọng hàng tồn kho.

Đơn vị: tỷ đồng

Chỉ tiêu	2014		2015		2016	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Nợ ngắn hạn	482	15%	1.037	12%	1.272	16%
Nợ dài hạn	1.102	35%	3.333	39%	2.267	28%
Vốn chủ sở hữu	1.499	48%	3.257	38%	3.477	44%
Lợi ích cổ đông thiểu số	38	2%	915	11%	921	12%
Tổng nguồn vốn	3.121	100%	8.542	100%	7.937	100%

*Biến động giá trị:**Đơn vị: tỷ đồng*

Chỉ tiêu	2014	2015	2016	So sánh 2015 & 2016	
				Tăng/giảm	Tỷ lệ %
Nợ ngắn hạn	482	1.037	1.272	235	23
Nợ dài hạn	1.102	3.333	2.267	(1.066)	-32
Vốn chủ sở hữu	1.499	3.257	3.477	220	7
Lợi ích cổ đông thiểu số	38	915	921	6	1
Tổng tài sản	3.121	8.542	7.937	(605)	-7

- Nợ ngắn hạn: cuối năm 2016, khoản mục này tăng 235 tỷ đồng, tỷ lệ tăng 23% so với năm 2015. Khoản mục này tăng chủ yếu do khoản mục người mua trả tiền trước và khoản thuế phải nộp Nhà nước tăng, biến động này phù hợp với tình hình bán hàng của công ty trong năm 2016 phát sinh nhiều, các khoản thu tiền trước của khách hàng sẽ giảm khi đủ điều kiện ghi nhận doanh thu và khoản thuế phải nộp Nhà nước cũng sẽ giảm khi chi nộp thuế theo đúng quy định của Nhà nước.
- Nợ dài hạn: đây là những khoản vay Công ty vay để thực hiện đầu tư dự án. Cuối năm 2016, khoản mục này giảm mạnh hơn 1.000 tỷ đồng. Đây là biến động tích cực, cho thấy trong năm nguồn thu của Công ty khá tốt, các khoản thu từ bán hàng và chuyển nhượng dự án được ưu tiên giảm nợ để tiết giảm chi phí lãi vay.
- Vốn chủ sở hữu: cuối năm 2016, vốn chủ sở hữu của Công ty đạt 3.477 tỷ đồng, tăng nhẹ 220 tỷ đồng so với năm 2015 với tỷ lệ tăng 7%. Mức tăng này đến chủ yếu từ lợi nhuận chưa phân phối. Tuy giá trị tăng nhẹ nhưng tỷ trọng vốn chủ sở hữu trong năm 2016 đã tăng mạnh từ 38% lên 44%, trở thành nguồn vốn chủ lực trong việc hình thành nên tài sản của Công ty, điều này cho thấy Công ty có định hướng tự chủ tài chính, giảm sự phụ thuộc vào vốn vay, giảm dần lãi vay, nâng cao hiệu quả sử dụng vốn và đảm bảo tính an toàn cho cơ cấu tài chính

2.3 Các chỉ tiêu tài chính

CHỈ TIÊU	2014	2015	2016
KHẢ NĂNG THANH TOÁN			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	6,4	7,4	5,7
Hệ số thanh toán nhanh	2,1	1,7	2,1
CƠ CẤU VỐN			
Hệ số nợ/tổng tài sản	51%	51%	45%
Hệ số nợ/vốn chủ sở hữu	106%	134%	102%
CHỈ SỐ HOẠT ĐỘNG			
Vòng quay hàng tồn kho	0,3	0,1	0,6
Vòng quay khoản phải thu	1,2	1,6	2,6
Doanh thu thuần/tổng tài sản	0,2	0,1	0,5
KHẢ NĂNG SINH LỜI			
ROS	10%	26%	10%
ROA	2%	3%	5%
ROE	4%	8%	12%



- Các chỉ số tài chính trong năm 2016 đều được cải thiện đáng kể so với năm 2015, chi tiết như sau:
 - Hệ số thanh toán nhanh tăng từ 1,7 lên 2,1 lần, thể hiện tính thanh khoản của Công ty ngày càng an toàn;
 - Các hệ số nợ giảm đáng kể từ 51% còn 45%, cho thấy khả năng tự chủ tài chính của Công ty tăng cao, không phụ thuộc nhiều vào vốn vay;
 - Các chỉ số hoạt động của Công ty đều tăng từ 0,4 đến 1 lần, cho thấy tình hình khai thác tài sản của Công ty đã phát huy hiệu quả;
 - Các tỷ suất sinh lời trên vốn chủ sở hữu (ROE) và trên tài sản (ROA) tuy thấp (đạt mức 12% và 5%) nhưng đã có chuyển biến tích cực (tăng từ 2-3%);
 - Chỉ riêng chỉ số tỷ suất sinh lời trên doanh thu (ROS) giảm mạnh từ 26% còn 10% việc chuyển nhượng một số dự án không hiệu quả (đặc biệt là các dự án tại BCCI) với mức giá chênh lệch không nhiều so với giá vốn. Còn về tỷ suất sinh lời của các dự án hiện hữu đang kinh doanh như Melosa, Lucasta, Mega Village và The Venica vẫn đảm bảo mức sinh lời cao hơn năm 2015 (từ 26% trở lên). Vì vậy, tổng thể cho thấy mức giảm của ROS trong năm 2016 chỉ là tạm thời trong thời gian ngắn hạn và sẽ sớm phục hồi lại khi việc tái cơ cấu của Khang Điền tại BCCI được hoàn thiện.

Năm 2016 đánh dấu sự thành công lớn của Khang Điền trong hoạt động kinh doanh các dự án hiện hữu và tái cơ cấu hoạt động của BCCI. Đây là bước đi đúng hướng, sẽ sớm phát huy hiệu quả trong thời gian tới và sẽ là bước đệm vững chắc để Khang Điền phát triển bền vững và trở thành một trong những công ty hàng đầu trong lĩnh vực phát triển bất động sản, tối đa hóa lợi ích của cổ đông.

3. NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ

Để thực hiện được kế hoạch đề ra, Công ty xác định việc cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý là cấp thiết và đã đẩy mạnh thực hiện trong năm 2016, cụ thể như sau:

3.1 Thành lập Bộ phận Kiến trúc thuộc phòng Quản lý Dự án

- Xác định nhiệm vụ hàng đầu của Công ty là đem đến cho khách hàng những sản phẩm hoàn mỹ với pháp lý minh bạch, chi phí hợp lý và đặc biệt là thiết kế tinh tế với không gian sống thoáng đãng. Vì vậy trong năm 2016, Công ty đã tập trung đầu tư cho bộ phận Kiến trúc với nguồn nhân lực chất lượng cao.
- Hiệu quả của bộ phận Kiến trúc đã thể hiện cụ thể qua các dự án The Venica, Lucasta, Melosa,... và được chứng minh qua giải thưởng “Phát triển nhà ở tốt nhất năm 2016” của giải thưởng Bất động sản châu Á được Ensign Media tổ chức, nhằm vinh danh những dự án bất động sản, các công trình xây dựng, kiến trúc và thiết kế tốt nhất trên khắp cả nước. Đây là một giải thưởng về các hạng mục bất động sản uy tín hàng đầu với tiêu chí khách quan, công bằng và minh bạch nhất châu Á.

3.2 Cải tiến bộ máy quản lý dự án

- Xác định bộ phận quản lý dự án là lực lượng nòng cốt trong hoạt động của công ty, Ban Tổng Giám đốc tập trung phát triển nguồn nhân lực quản lý dự án phát triển cả về số lượng lẫn chất lượng, thường xuyên rà soát, củng cố theo hướng quản lý tập trung nhằm phục vụ, hỗ trợ kịp thời và hiệu quả.



- Khối lượng công việc của các dự án được hệ thống hóa, phân bổ kịp thời, đồng thời sắp xếp lại bộ máy nhân sự, phân công cán bộ đảm trách theo từng mảng công việc, từng dự án để đảm bảo dự án thực hiện đúng tiến độ với chất lượng cao và chi phí hợp lý.

3.3 **Phát triển đội ngũ kinh doanh**

- Đội ngũ kinh doanh là bộ phận trực tiếp thực hiện giao dịch với khách hàng, đội ngũ này sẽ là đầu mối trong việc ký kết hợp đồng, bàn giao nhà, cũng như các công tác dịch vụ hậu cần.
- Trong thời gian tới, Công ty sẽ tiếp tục củng cố và phát triển đội ngũ kinh doanh ngày càng chuyên nghiệp hơn để luôn tạo niềm tin vững chắc cho khách hàng theo đúng thông điệp của công ty “Khang Điền – nơi đặt niềm tin, nơi xây tổ ấm”.

3.4 **Cải tiến chính sách bán hàng**

- Mở rộng liên kết với mạng lưới các Sàn giao dịch bất động sản chuyên nghiệp trên địa bàn TP.HCM như: CBRE, Savills, Cengroup, Sunland,... để đẩy nhanh công tác bán hàng.
- Đa dạng các chương trình hỗ trợ tài chính: ngoài chương trình chiết khấu thanh toán nhanh với lãi suất 18%/năm, công ty còn tăng cường liên kết với các ngân hàng lớn có mức lãi suất ưu đãi để cung cấp các gói hỗ trợ tài chính phù hợp với nhiều phân khúc khách hàng.
- Tăng cường chính sách hậu mãi khách hàng: thường xuyên tổ chức các chương trình thăm hỏi khách hàng qua các dịp lễ tết và tổ chức các chương trình sinh hoạt tập thể để tăng cường sự gắn kết của cộng đồng dân cư trong dự án.

3.5 **Đào tạo phát triển bộ máy nhân sự**

- Nhận thức được tầm quan trọng của nguồn nhân lực đối với sự phát triển lâu dài, Công ty đã tăng cường việc đào tạo nâng cao trình độ chuyên môn và nghiệp vụ thông qua các công tác đào tạo nội bộ, hướng dẫn từ các cấp quản lý trực tiếp.
- Công tác nâng cao kiến thức đa ngành cho nhân viên cũng được Công ty chú trọng. Các cán bộ từ phòng ban được khuyến khích tham gia vào các dự án, học hỏi kinh nghiệm lẫn nhau. Các công việc từ đó được phân bổ một cách khoa học nhằm tạo điều kiện học hỏi cho nhân viên trong lĩnh vực khác nhưng đồng thời vẫn đảm bảo tiến độ công việc.
- Ngoài ra, Công ty xây dựng chính sách đãi ngộ phù hợp hấp dẫn đối với người lao động, cũng việc như tổ chức nghỉ dưỡng hàng năm để tái tạo sức lao động cho nhân viên.

Trên đây là toàn bộ nội dung Báo cáo hoạt động của Ban Tổng Giám Đốc trong năm 2016.

Kính trình ĐHĐCĐ xem xét thông qua.



TỔNG GIÁM ĐỐC

LÝ ĐIỀN SƠN