



Số: 419 /BC-CT

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc

TPHCM, ngày 10 tháng 04 năm 2017

BÁO CÁO

Kết quả hoạt động SXKD năm 2016 & kế hoạch kinh doanh năm 2017



A. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2016:

I. KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH HỢP NHẤT NĂM 2016:

1. Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất năm 2016:

Năm 2016 đánh dấu sự tăng trưởng vượt bậc của Thuduc House Group vì là năm đầu tiên kể từ khi thành lập công ty đạt được tổng giá trị doanh thu trên 1.000 tỷ đồng.

Với chiến lược tiếp tục tái cơ cấu hoạt động theo hướng tập trung phát triển mở rộng các hoạt động kinh doanh cốt lõi đồng thời được hỗ trợ bằng một số hoạt động ở các lĩnh vực khác, Ban Điều hành Thuduc House đã có một năm 2016 gặt hái được rất nhiều thành công sau hàng loạt nỗ lực cải cách từ cuối năm 2015 giúp đổi mới và nâng cao hình ảnh Thuduc House. Nhiều dự án mới được mở bán trong năm với tốc độ tiêu thụ rất nhanh, đẩy mạnh hợp tác toàn diện với một số đối tác lớn để phát triển quỹ đất tiềm năng tại các quận trung tâm, tích cực nghiên cứu các dự án mới, tìm kiếm nguồn vốn dài hạn từ các nhà đầu tư trong và ngoài nước, tái cấu trúc hoạt động kinh doanh... Hàng loạt giải pháp đó đã giúp Công ty đạt được mức tăng trưởng mạnh, vượt chỉ tiêu kế hoạch cả năm.

a) Các mặt tích cực đã đạt được trong năm:

- Kết quả kinh doanh tăng trưởng mạnh và vượt kế hoạch đồng bộ ở tất cả các lĩnh vực, tốc độ bán hàng tăng trưởng vượt bậc.

- Thực hiện thành công chiến lược tái cơ cấu đã đề ra, tinh gọn bộ máy, thanh lý một số tài sản và các khoản đầu tư từ cuối năm 2015: khách sạn Lasapinette, công ty Phúc Thịnh Đức, công ty Ngôi Sao Gia Định.

- Tập trung phát triển tốt hoạt động kinh doanh cốt lõi (bất động sản và kinh doanh chợ đầu mối nông sản), tinh giảm các hoạt động kinh doanh khác.

- Hiệu quả hoạt động được cải thiện đồng bộ, cắt giảm được tỷ trọng giá vốn hàng bán và tiết kiệm được các chi phí quản lý khác. Các tỷ suất sinh lời được cải thiện gấp 2 lần.

- Tích cực trong việc tìm kiếm quỹ đất hướng đến các quận trung tâm thông qua việc đẩy mạnh cơ hội hợp tác với nhiều đối tác mới: Fideco, quỹ đầu tư Pavo, dệt may Liên Phương...

- Kiểm soát tốt và cải thiện đáng kể hiệu quả kinh doanh của các công ty con, trong năm 2016 không còn công ty nào bị lỗ.

- Phát hành cổ phiếu tăng vốn thành công để tài trợ vốn cho các dự án triển khai trong năm.

b) Các mặt còn hạn chế chưa thực hiện tốt trong năm:

- Khả năng sinh lời hiện tại vẫn chưa cao và dưới tiềm năng, còn khiêm tốn so với mức trung bình ngành.

- Việc mở rộng quỹ đất và triển khai các dự án ở khu vực trung tâm còn khá chậm chủ yếu do thời gian thực hiện thủ tục pháp lý kéo dài, chưa đạt được như mong muốn.

- Một số công ty thành viên đã thoát lỗ nhưng tỷ suất sinh lời chưa cao.

- Tỷ trọng giá vốn hàng bán so với doanh thu có giảm nhưng vẫn còn khá cao.

- Tốc độ phát triển dự án để tung ra thị trường còn chậm so với kỳ vọng, quy trình xét duyệt dự án với thời gian dài, đang nỗ lực đẩy nhanh hơn tiến độ pháp lý và thi công dự án.

- Chưa vận dụng nhiều các chiến lược marketing mới, marketing online vào việc xây dựng hình ảnh và giới thiệu dự án.

Bảng: KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT NĂM 2016

Dvt: triệu đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2016	Thực hiện 2016	Thực hiện 2015	Tỷ lệ đạt kế hoạch 2016	% Tăng/ giảm so với năm 2015
Tổng doanh thu	1.000.000	1.146.200	980.312	114,62%	+16,9%
Tổng chi phí	902.963	1.010.501	933.382	111,91%	+8,3%
Lãi/ lỗ công ty LD, LK	2.000	122	(496)	6,09%	-
Lợi nhuận trước thuế	99.037	135.821	46.433	137,14%	+192,5%
Lợi nhuận sau thuế	80.172	108.294	45.937	135,01%	+135,7%
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	80.172	108.276	47.101	135,05%	+129,9%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	90%	47,9%	81%		
EPS (đồng)		1.318	1.122		+ 17,47%

Nguồn: Báo cáo hợp nhất kiểm toán 2016

Tổng doanh thu 2016 của Thuduc House Group tăng trưởng nhanh, vượt 14,6% so với kế hoạch. Sự tăng trưởng này đóng góp chủ yếu từ các hoạt động kinh doanh cốt lõi là hoạt động địa ốc, kinh doanh chợ đầu mối nông sản và hoạt động xuất nhập khẩu. Cụ thể, doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 20,2% (tăng gần 178 tỷ), trong khi doanh thu tài chính và doanh thu khác chỉ giảm nhẹ 12 tỷ đồng so với cùng kỳ. Kết quả trên có được là do ban lãnh đạo đã thực hiện thành công các giải pháp tái cơ cấu, tập trung và đẩy mạnh phát triển ngành kinh doanh chính theo đúng chiến lược đã hoạch định.

Lợi nhuận sau thuế của Tập đoàn cả năm 2016 đạt 108,3 tỷ (trong đó lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ là 108,3 tỷ đồng tăng mạnh 130% so với năm 2015 và vượt mức 35,1% kế hoạch. Lý do chính làm biên lợi nhuận tăng mạnh là do công ty giảm được tỷ trọng giá vốn hàng bán, cắt giảm được các chi phí quản lý, chi phí bán hàng, kiểm soát tốt chi phí lãi vay do đó tốc độ gia tăng của tổng chi phí thấp hơn nhiều so với tốc độ tăng của doanh thu.

Hiệu quả kinh doanh vượt bậc do đẩy mạnh gia tăng doanh thu và kiểm soát tốt tốc độ tăng của chi phí đã góp phần cải thiện gần gấp 2 lần các hệ số khả năng sinh lời; giúp đảm bảo chi trả được mức cổ tức 10% cho cổ đông năm 2016 mà vẫn trích lại được một phần lợi nhuận để tái đầu tư lại cho năm tiếp theo (tỷ lệ lợi nhuận chi trả cổ tức giảm từ mức 90% năm 2015 xuống còn 47,9% năm 2016). Ngoài ra việc thanh lý một số khoản đầu tư (đặc biệt là bán Khách sạn Lasapinette từ cuối năm 2015) đã giúp công ty cải thiện hiệu suất sử dụng tài sản. Đến cuối năm 2016 EPS của công ty đạt mức 1.318 đồng/cổ phiếu.

2. Phân tích doanh thu:

Bảng: CƠ CẤU DOANH THU HỢP NHẤT NĂM 2016

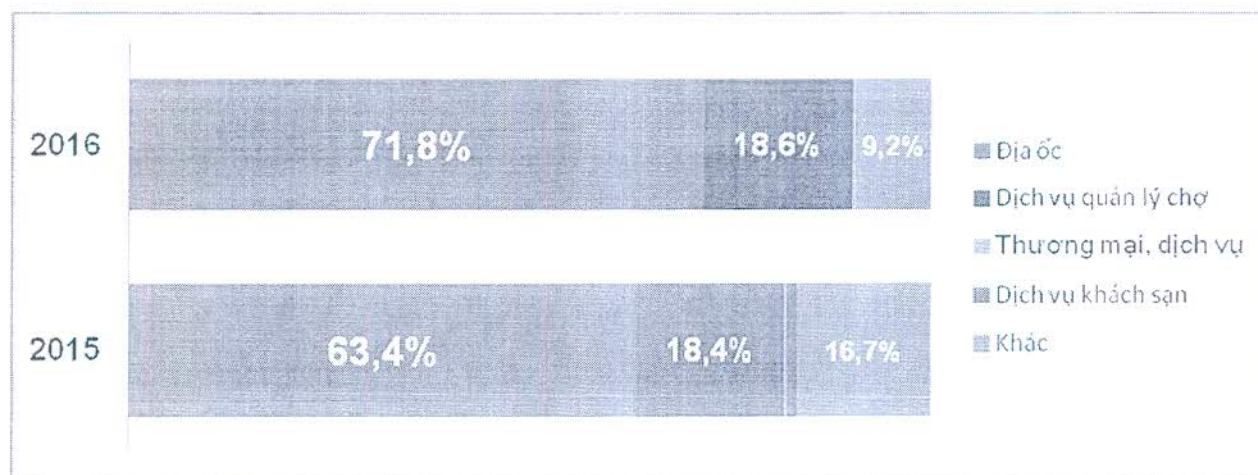
Dvt: triệu đồng

CHỈ TIÊU	2015	2016	Thay đổi (giá trị)	Tăng giảm (%)
DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG & CUNG CẤP DỊCH VỤ	882.376	1.060.296	177.920	20,2%
Kinh doanh địa ốc	559.530	760.795	201.265	36,0%
Kinh doanh chợ đầu mối Thủ Đức	162.217	197.047	34.830	21,5%
Thương mại, dịch vụ	2.946	4.798	1.852	62,9%
Dịch vụ khách sạn	10.691	-	(10.691)	-100,0%
Khác	146.992	97.656	(49.336)	-33,6%
DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH	90.795	81.301	(9.494)	-10,5%
THU NHẬP KHÁC	7.140	4.603	(2.537)	-35,5%
TỔNG DOANH THU	980.312	1.146.200	165.888	16,9%
<i>Tỷ trọng doanh thu thuần theo lĩnh vực kinh doanh</i>				
<i>Địa ốc</i>	<i>63,41%</i>	<i>71,75%</i>		

<i>Kinh doanh chợ đầu mối Thủ Đức</i>	18,38%	18,58%		
<i>Thương mại, dịch vụ</i>	0,33%	0,45%		
<i>Dịch vụ khách sạn</i>	1,21%	0,00%		
<i>Khác</i>	16,66%	9,21%		

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán 2016

Biểu đồ: Cơ cấu doanh thu thuần hợp nhất năm 2015- 2016 của TDH



Trong năm 2016 cơ cấu doanh thu thuần của công ty có nhiều thay đổi: tỷ trọng doanh thu địa ốc chính tăng lên, tỷ trọng doanh thu từ hoạt động khác giảm xuống và đặc biệt không còn doanh thu từ hoạt động dịch vụ khách sạn (do công ty đã chuyển nhượng dự án La Sapinette cho đối tác). Mảng hoạt động kinh doanh chợ Thủ Đức vẫn tăng trưởng tốt và giữ tỷ trọng ổn định. Nhờ vào sự tăng trưởng mạnh mẽ của hoạt động kinh doanh bất động sản nên tổng doanh thu năm 2016 của Thuduc House Group đạt mức cao kỷ lục 1.146 tỷ đồng (vượt kế hoạch 14,6%) và tăng mạnh 166 tỷ đồng, tăng 17% so với năm 2015. Đây cũng là năm thứ 2 liên tiếp công ty vượt mức kế hoạch doanh thu từ khi thị trường bất động sản hồi phục năm 2014.

Chất lượng doanh thu của công ty cải thiện vượt bậc, năm 2016 công ty không còn phụ thuộc quá nhiều vào mảng hoạt động tài chính và các hoạt động khác mà nguồn lực phát triển chủ yếu đến từ hoạt động cốt lõi. Doanh thu từ hoạt động sản xuất kinh doanh chính đạt trên 1.060 tỷ đồng (chiếm hơn 92% tổng doanh thu). Cụ thể:

- Doanh thu thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh tăng 20,2% (tăng 178 tỷ đồng) chủ yếu là do sự gia tăng mạnh mẽ của hoạt động kinh doanh địa ốc, kinh doanh chợ đầu mối Thủ Đức, trong đó:
 - o Hoạt động kinh doanh địa ốc tiếp tục bùng nổ, tăng mạnh 36% đạt 760 tỷ đồng và chiếm 75,1% trong doanh thu thuần. Doanh thu địa ốc tăng trưởng tốt là do:

