

**BÁO CÁO TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN
VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2018
& NHIỆM VỤ NĂM 2019**

A. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2018

I. Tình hình chung năm 2018

Năm 2018 đánh dấu một năm đạt nhiều thành tựu của nền kinh tế Việt Nam, tốc độ tăng trưởng GDP đạt 7,08% - mức cao nhất trong vòng một thập kỷ trở lại đây (nguồn: Tổng cục Thống kê). Nền tảng kinh tế vĩ mô tiếp tục được giữ vững ổn định, dư địa tăng trưởng nhiều tiềm năng. Thị trường bất động sản năm 2018, tiếp tục là năm có số lượng nguồn cung mới chào bán trên cả nước duy trì mức cao. Bức tranh bất động sản năm 2018 với nhiều gam màu sáng. Trong đó, các phân khúc chung cư, đất nền vẫn là những phân khúc có lượng giao dịch và lượng khách hàng tìm kiếm nhiều nhất.

Với Khahomex, bằng sự nỗ lực không ngừng, đội ngũ CB-CNV của Công ty đã phấn đấu duy trì hoạt động về doanh thu, lợi nhuận theo nhịp độ ổn định. Hoạt động tốt của công ty mẹ và doanh thu ổn định của công ty con đã giúp Khahomex vượt chỉ tiêu doanh thu và lợi nhuận so với kế hoạch đề ra.

II. Kết quả thực hiện các chỉ tiêu kinh doanh năm 2018

1. Kết quả hợp nhất của toàn hệ thống như sau:

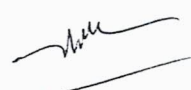
Đơn vị tính: triệu đồng

| Chỉ tiêu | TH 2017 | KH 2018 | TH 2018 | TH 2018/ KH 2018 |
|----------------------|---------|---------|---------|------------------|
| Tổng doanh thu | 106.961 | 88.000 | 98.697 | 112% |
| Lợi nhuận trước thuế | 40.849 | 47.000 | 51.784 | 110% |
| Cổ tức | 12% | 10% | 125% | |

2. Cơ cấu doanh thu – Lợi nhuận theo từng đơn vị:

Đơn vị tính: triệu đồng

| Chỉ tiêu | TH 2017 | KH 2018 | TH 2018 | %TH 2018 /KH 2018 | %TH 2018 /TH 2017 |
|--|---------|---------|---------|-------------------|-------------------|
| 1. Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Khánh Hội | | | | | |
| Tổng doanh thu | 70.027 | 71.678 | 80.105 | 112% | 114% |



| | | | | | |
|--|--------|--------|--------|------|------|
| Lợi nhuận trước thuế | 41.844 | 45.000 | 48.849 | 109% | 117% |
| 2. Công ty TNHH MTV Mầm Non Khánh Hội | | | | | |
| Tổng doanh thu | 16.387 | 18.550 | 19.892 | 107% | 121% |
| Lợi nhuận trước thuế | 3.232 | 3.300 | 3.326 | 101% | 103% |

III. Tình hình hoạt động tại các đơn vị

1. Công ty TNHH MTV Mầm non Khánh Hội

Năm 2018, Trường Mầm non Khánh Hội đã tiến hành cải tạo các cơ sở vật chất hiện có, tạo điều kiện cho trẻ tiếp xúc các phương tiện dạy học hiện đại. Đội ngũ giáo viên đều có trình độ từ cao đẳng trở lên và luôn được cập nhật trình độ chuyên môn thường xuyên. Các bài giáo án luôn được đổi mới và thiết kế phù hợp với từng độ tuổi. Công tác chăm sóc cho bé được phụ huynh học sinh đánh giá cao. Trường Mầm non Khánh Hội được đánh giá là một trong những trường trọng điểm trong khu vực Quận 4, với số lượng bé khoảng 400 em, doanh thu thực hiện đạt 19.892 triệu đồng, tăng 21% so với thực hiện năm 2017; lợi nhuận trước thuế đạt 3.326 triệu đồng, tăng 3% so với thực hiện năm 2017. Với mục tiêu tạo điều kiện để các em sớm tiếp xúc với ngôn ngữ quốc tế, Trường Mầm non Khánh Hội hiện đang tập trung mở thí điểm các lớp song ngữ, toán tư duy, để tạo bước đệm cho mục tiêu nâng tầm chất lượng dạy học trong các năm tiếp theo.

2. Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm Hóc Môn

Trong năm 2018 vừa qua, nhà máy đã hoàn thành việc lắp đặt dây chuyền giết mổ tự động, vận hành không tải và chính thức đưa vào hoạt động từ ngày 12/02/2018 với công suất khoảng 500 con heo/ngày. Doanh thu thực hiện năm 2018 đạt 7.746 triệu đồng, lợi nhuận trước thuế đạt - 4.589 triệu đồng.

IV. Tình hình thực hiện các dự án trong năm 2018

1. Dự án cải tạo mặt bằng 70-74 Nguyễn Tất Thành mục đích cho thuê cửa hàng kinh doanh và khu văn phòng:

Trong quý IV năm 2018, Khahomex đã tiến hành cải tạo, sửa chữa nâng cấp toàn bộ mặt bằng 70-72-74 Nguyễn Tất Thành và dự kiến đưa vào khai thác văn phòng cho thuê từ tháng 03/2019 với diện tích sàn gần 900m².

2. Dự án 360 Bến Vân Đồn

Dự án 360 Bến Vân Đồn hiện hữu là Trung tâm hội nghị tiệc cưới RiverSide Palace. Công ty đã tiến hành tiếp xúc và làm việc với các đơn vị tư vấn thị trường chuyên nghiệp, các đối tác chiến lược để thống nhất phương án kinh doanh. Công ty tiếp tục tiến hành điều chỉnh các thông số quy hoạch kiến trúc của toà nhà theo hướng đảm bảo mỹ quan cho khu vực ven kênh Bến Nghé.

V. Tình hình tài chính và các hoạt động khác

1. Tình hình tài sản

(Đơn vị tính: Triệu đồng)

| Chỉ tiêu | 31/12/2018 | Tỷ Trọng (%) | 01/01/2018 | Tỷ Trọng (%) | Chênh lệch | |
|---------------------|----------------|--------------------|----------------|--------------------|-----------------|---------------|
| | | | | | Giá trị | Tỷ lệ (%) |
| Tài sản ngắn hạn | 235.949 | 69,44 | 444.561 | 82,60 | -208.612 | -46,93 |
| Tài sản dài hạn | 103.856 | 30,56 | 93.619 | 17,40 | 10.237 | 10,93 |
| Tổng tài sản | 339.806 | 100 | 538.180 | 100 | -198.374 | -36,86 |

Tại thời điểm 31/12/2018, tổng tài sản hợp nhất của Khahomex đạt 339.806 triệu đồng giảm 36,86% so với năm 2018. Trong đó, tài sản ngắn hạn cuối năm 2018 so với 2017 giảm 208.612 triệu đồng (tương đương 46,93%) do biến động chủ yếu từ các khoản sau:

+ Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn (Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn): giảm 263.700 triệu đồng. Do trong năm 2018 tất toán khoản đầu tư trái phiếu 150 tỷ và giảm khoản tiền gửi kỳ hạn 6 tháng đáo hạn để trả cổ tức 02 đợt bằng tiền.

+ Tiền và các khoản tương đương tiền: tăng 56.741 triệu đồng do tăng tiền gửi kỳ hạn 1 tháng.

+ Các khoản phải thu ngắn hạn khác giảm 787 triệu do tăng cường thu hồi công nợ khách thuê.

Tài sản dài hạn năm 2018 so với 2017 tăng 10.237 triệu đồng (tương đương 10,93 %) do biến động chủ yếu từ các khoản sau:

+ Các khoản đầu tư tài chính dài hạn: tăng 13.050 triệu đồng do trong kỳ góp thêm vốn vào Công Ty CP Chế Biến thực phẩm Hóc Môn 6.000 triệu đồng và mua cổ phiếu Tổng Công Ty CP Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng (DIG) số tiền 9.968 triệu; giảm khoản đầu tư vào Công ty CP Thương Mại Phú Nhuận 634 triệu đồng; tăng trích lập dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn 2.284 triệu đồng.

+ Tài sản dài hạn khác (chi phí trả trước dài hạn): giảm 2.086 triệu đồng do phân bổ chi phí trả trước dài hạn chủ yếu là chi phí sửa chữa, xây dựng cửa hàng cho thuê tại số 360B Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4 (hay còn gọi tắt là KIOS 360B) và các mặt bằng văn phòng cho thuê của Công ty.

2. Tình hình nợ phải trả

(Đơn vị tính: Triệu đồng)

| Chỉ tiêu | 31/12/2018 | Tỷ Trọng (%) | 01/01/2018 | Tỷ Trọng (%) | Chênh lệch | |
|-------------------------|---------------|--------------------|---------------|--------------------|---------------|--------------|
| | | | | | Giá trị | Tỷ lệ (%) |
| Nợ ngắn hạn | 20.716 | 64,72 | 86.912 | 95,05 | -66.196 | -76,16 |
| Nợ dài hạn | 11.295 | 35,28 | 4.530 | 4,95 | 6.765 | 149,34 |
| Tổng nợ phải trả | 32.011 | 100 | 91.442 | 100 | 59.431 | 65,00 |

Nợ ngắn hạn cuối năm 2018 so với năm 2017 giảm 66.196 triệu đồng (tương đương 76,16%). Do chủ yếu từ các khoản sau:

- + Vay ngắn hạn ngân hàng có số dư bằng 0 đồng cuối kỳ 2018 giảm 72.227 triệu đồng so với 2017.

- + Thuế và các khoản phải nộp nhà nước: tăng 7.138 triệu đồng. Chủ yếu là khoản thuế TNCN kỳ trả cổ tức tháng 12/2018 phải nộp là 7.023 triệu đồng.

- + Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác: giảm 763 triệu đồng. Chủ yếu là khoản giảm tiền Bảo trì chung cư Khánh Hội 2 đã thanh toán cho Ban quản trị chung cư.

- + Quỹ khen thưởng phúc lợi: giảm 773 triệu đồng.

Nợ dài hạn năm 2018 so với 2017 tăng 6.765 triệu đồng (tương đương 149,34%). Do tăng từ các khoản tiền ký quỹ của khách hàng thuê mặt bằng.

B. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2019

I. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Trong năm 2018 thị trường bất động sản TPHCM vẫn giữ được sự phát triển ổn định, không bị “bong bóng” và vẫn còn nằm trong chu kỳ phục hồi, tăng trưởng. Tuy nhiên, vẫn có dấu hiệu sụt giảm cả về nguồn cung dự án, sụt giảm nguồn cung sản phẩm nhà ở và số lượng giao dịch. Nguồn cung bất động sản tại TPHCM hạn chế do bị tác động tiêu cực đến từ việc trình lập thủ tục pháp lý dự án. Doanh nghiệp gặp khó khăn vì các quy định chồng chéo và các vướng mắc chưa được giải quyết kịp thời. Rắc rối pháp lý ảnh hưởng trực tiếp đến thị trường bất động sản về việc sụt giảm quy mô, nguồn cung, quỹ đất, dự án, sản phẩm, số lượng giao dịch...điều này mang lại thách thức lớn đối với doanh nghiệp. Cụ thể từng lĩnh vực với Công ty như sau:

Lĩnh vực bất động sản đầu tư: Công ty tiến hành khai thác tối đa quỹ đất vốn có. Tuy nhiên, việc phát triển quỹ đất để xây dựng chung cư và triển khai các dự án tiềm năng còn gặp rất nhiều khó khăn về thủ tục pháp lý, đặc biệt là việc xác định giá trị tiền sử dụng đất theo quy định vẫn chưa được rõ ràng. Do đó, việc gia tăng quỹ đất thông qua việc hợp tác đầu tư, chuyển nhượng những dự án tiềm năng gặp nhiều bất lợi. Thị trường nhà đất được dự báo sẽ phải đối mặt với nhiều thách thức mới, nhất là trong bối cảnh nhiều dự án đang vướng các thủ tục liên quan đến việc thanh tra, kiểm tra và xử lý của các cơ quan Trung ương trong công tác quản lý đất đai trên địa bàn.

Lĩnh vực dịch vụ bất động sản: các mặt bằng cho thuê văn phòng luôn được Công ty phân đầu duy trì với tỷ lệ lấp đầy luôn đạt trên 95%. Công ty thường xuyên tiến hành khảo sát và điều chỉnh giá thuê theo thị trường đối với các khách hàng thuê văn phòng dài hạn. Sự ra đời hàng loạt của các doanh nghiệp trẻ và các doanh nghiệp khởi nghiệp khiến nhu cầu thuê chỗ ngồi làm việc linh hoạt, văn phòng làm việc cố định, phòng họp hội nghị khách hàng ngày càng gia tăng nhanh chóng. Mô hình kinh doanh văn phòng cho thuê, đặc biệt là mô hình “co-working” thu hút sự quan tâm của hàng loạt các nhà đầu tư trong và ngoài nước, tạo điều kiện cho phân khúc bất động sản cho thuê và căn hộ dịch vụ phát triển mạnh.

Lĩnh vực giáo dục mầm non: Công ty nhận được rất nhiều sự quan tâm của các cấp chính quyền, các bậc phụ huynh và các cơ quan chức năng trong hệ thống giáo dục. Hiện nay, nhà nước đã có rất nhiều ưu đãi cho lĩnh vực này, đáng kể nhất là tiền thuê đất, chính sách thuế

được đánh giá thiết thực và phù hợp. Tuy nhiên, những quy định mới, những chính sách cải cách thay đổi liên tục khiến hoạt động của Trường bị ảnh hưởng lớn. Đối với ngành giáo dục mầm non, Công ty rất đề cao tính nhân văn và giá trị tinh thần trong công cuộc “trồng người”. Công ty đã nghiên cứu nhằm áp dụng các phương pháp giáo dục tiên tiến của các nước trong khu vực và thế giới phù hợp với thực tiễn tại Việt Nam để nâng cao chất lượng chăm sóc giáo dục trẻ. Các phương pháp giáo dục hiện đại giúp trẻ phát huy sức sáng tạo và phát triển các kỹ năng trong lĩnh vực thực hành cuộc sống. Với kinh nghiệm và năng lực của Công ty, Công ty kỳ vọng sẽ phát triển lĩnh vực mầm non hướng đến chuẩn quốc gia trong thời gian gần, và mở rộng lĩnh vực này tiến đến chuẩn quốc tế trong tương lai.

Với Khahomex, năm 2019 Công ty sẽ tiếp tục nâng cao chất lượng dịch vụ, khai thác triệt để các mặt bằng và văn phòng cho thuê, tạm dừng một số dự án lớn nhằm tối đa hoá đầu tư hiện tại và đủ thời gian chuẩn bị tốt nhất các phương án để triển khai khi thị trường phù hợp. Nghiên cứu các giải pháp nhằm gia tăng lợi nhuận và nâng cao chất lượng dịch vụ, mở rộng quy mô và tiến đến chuẩn chuyên nghiệp hoá.

Với những thuận lợi nêu trên, năm 2019, Công ty sẽ nỗ lực thực hiện hoàn thành chỉ tiêu các kế hoạch và nhiệm vụ kinh doanh, đầu tư như sau:

Chỉ tiêu kế hoạch năm 2019

1. Chỉ tiêu hợp nhất toàn hệ thống KHAHOMEX (Đơn vị tính: triệu đồng)

| Chỉ tiêu | TH 2018 | KH 2019 | % so TH 2018 |
|-----------------------------|---------|---------|--------------|
| Tổng doanh thu | 98.697 | 78.895 | 80% |
| Lợi nhuận trước thuế | 51.784 | 40.781 | 79% |
| Cổ tức dự kiến | 125% | 10% | 8% |

2. Chỉ tiêu kế hoạch của từng đơn vị trong toàn hệ thống như sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

| Chỉ tiêu | Thực hiện 2018 | Kế hoạch 2019 | % so TH 2018 |
|---|----------------|---------------|--------------|
| 1. Công ty Đầu tư và Dịch vụ Khánh Hội | | | |
| Tổng doanh thu | 80.105 | 60.695 | 76% |
| Lợi nhuận trước thuế | 48.849 | 39.481 | 81% |
| 2. Công ty TNHH MTV Mầm non Khánh Hội | | | |
| Tổng doanh thu | 19.892 | 20.500 | 103% |
| Lợi nhuận trước thuế | 3.326 | 3.600 | 108% |

II. Một số nhiệm vụ trọng tâm năm 2019

Để hoàn thành những mục tiêu đề ra, toàn hệ thống Công ty phải tập trung thực hiện các giải pháp nhằm thực hiện các nhiệm vụ trọng tâm sau:

1. Về đầu tư các dự án

- Triển khai các phương án đầu tư dự án 360 Bến Vân Đồn bao gồm phương án kinh doanh, thiết kế và chuẩn bị phương án tài chính tối ưu để sẵn sàng khởi công dự án khi điều kiện thuận lợi. Dự án 360 Bến Vân Đồn hiện hữu là Trung tâm hội nghị tiệc cưới RiverSide Palace. Công ty đã tiến hành tiếp xúc và làm việc với các đơn vị tư vấn thị trường chuyên nghiệp.
- Dừng việc hợp tác khởi công xây dựng dự án cho thuê văn phòng tại 66 – 74 Nguyễn Tất Thành do Công ty CP Cảng Sài Gòn chưa được cấp có thẩm quyền phê duyệt kế hoạch sử dụng đất đối với mặt bằng này sau khi cổ phần hoá. Khahomex đã thực hiện sửa chữa cải tạo mặt bằng 70 – 72 – 74 Nguyễn Tất Thành để đưa vào khai thác cho thuê cửa hàng kinh doanh và khu văn phòng từ cuối tháng 03/2019.
- Đối với dự án đầu tư nhà máy giết mổ gia súc tại xã Xuân Thới Thượng, Hóc Môn: Trong năm 2018 vừa qua, nhà máy đã hoàn thành việc lắp đặt dây chuyền giết mổ tự động, vận hành không tải và chính thức đưa vào hoạt động từ ngày 12/02/2018 với công suất khoảng 500 con heo/ngày. Công ty CP Chế biến Thực phẩm Hóc Môn đang từng bước đề xuất hướng giải quyết vấn đề bất cập trong việc quy định áp dụng đồng bộ việc giết mổ gia súc công nghiệp thay thủ công theo chủ trương của UBND TP. Hồ Chí Minh.
- Tiếp tục nghiên cứu các dự án tiềm năng, tạo cơ hội mở rộng quỹ đất, mở rộng diện tích kinh doanh, tìm kiếm cơ hội hợp tác đầu tư trên địa bàn Quận 4. Đặc biệt, lưu ý đến mở rộng quy mô trong lĩnh vực giáo dục mầm non.

2. Nghiên cứu phát triển các dịch vụ

- Đẩy mạnh việc chuyên nghiệp hóa đội ngũ nhân sự chăm sóc khách hàng, nâng cao kỹ năng tư vấn và bán hàng chuyên nghiệp, xây dựng thương hiệu để mở rộng cơ hội hợp tác và tìm kiếm các đối tượng khách hàng tiềm năng.
- Công ty tiếp tục nghiên cứu và mở rộng quy mô đối với các dịch vụ đã triển khai, định hướng theo hướng dịch vụ chuyên nghiệp và phát triển các dịch vụ mới.

3. Về tài chính và các hoạt động khác

- Tăng cường công tác quản trị nội bộ trong toàn hệ thống, xây dựng bộ máy kiểm soát viên chuẩn mực, giám sát tài chính chặt chẽ, ổn định và cân đối tài chính để đảm bảo cho các hoạt động đầu tư, giảm thiểu nguy cơ đối với các kênh đầu tư kém hiệu quả.
- Nâng cao trình độ quản lý đối với các nhân sự chủ chốt, đảm bảo tính kế thừa; tạo điều kiện cho cán bộ công nhân viên tham gia các chương trình đào tạo nhằm đáp ứng cho nhu cầu công việc ngày một hiệu quả. Xây dựng các chính sách và đãi ngộ cho người lao động nhằm thu hút và giữ chân nhân tài, tạo động lực để nâng cao năng suất và phát triển thế hệ trẻ.
- Nghiên cứu và mở rộng các mối quan hệ hợp tác với những đối tượng khách hàng tiềm năng; tìm kiếm cơ hội kinh doanh và cơ hội đầu tư mới.

- Chuẩn hoá các quy trình công việc, tăng cường áp dụng công nghệ thông tin vào việc xử lý các công việc hằng ngày của các bộ phận. Nâng cao chất lượng dịch vụ, hỗ trợ công tác quản trị hiệu quả.

- Đẩy mạnh việc phát triển quảng bá thương hiệu và hình ảnh Công ty trong toàn hệ thống, đưa các hoạt động, sản phẩm dịch vụ của doanh nghiệp đến cộng đồng, khẳng định những cam kết về uy tín, giá thành và chất lượng các sản phẩm, dịch vụ cung cấp.

Trước những thuận lợi và khó khăn, cơ hội thách thức và đánh giá các rủi ro tiềm ẩn, Công ty đã nhận được sự chỉ đạo sát sao của các thành viên HĐQT, thành viên BKS, sự quan tâm, chia sẻ, những góp ý chân thành từ các cổ đông, đối tác, khách hàng... Chính những điều này đã giúp BĐH Công ty nỗ lực phấn đấu chung tay đoàn kết để vượt qua các thách thức và những khó khăn trên. Đó chính là sự đóng góp to lớn của cả tập thể cán bộ công nhân viên, người lao động đã quyết tâm thực hiện hoàn thành mục tiêu, kế hoạch. Tất cả đã tạo nên sự ổn định về doanh thu và giữ vững vị thế của Công ty Khahomex như ngày hôm nay.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Đại hội đồng cổ đông;
- Thành viên HĐQT;
- Ban BKS;
- VT, IT, Thư ký.



TỔNG GIÁM ĐỐC

TRẦN THÁI PHONG

