

Tp. HCM, ngày 01 tháng 06 năm 2017

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2016 VÀ PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2017

(Tại Đại Hội Đồng Cổ Đông Thường Niên năm 2017)

Kính thưa Quý vị Cổ đông!

Ban Tổng Giám đốc xin trân trọng báo cáo Đại hội về kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ Phần XNK Thủy sản Sài Gòn trong năm 2016 và phương hướng hoạt động năm 2017 như sau:

### PHẦN I

#### KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2016

##### I. Tình hình chung

Năm 2016 là một năm nhiều biến chuyển với việc tạm dừng mảng kinh doanh xuất nhập khẩu thủy sản. Công ty đã đạt được những thành công bước đầu trong việc chuyển hướng kinh doanh, tập trung phát triển kinh doanh cho thuê các mặt bằng làm văn phòng, kho bãi và hợp tác đầu tư phát triển các dự án chung cư, căn hộ, khu thương mại cao cấp.

Theo Tổng cục thống kê, năm 2016, lĩnh vực bất động sản đứng thứ 3 trong các ngành nghề thu hút FDI với 1,5 tỷ USD, chiếm 10,1%. Về mặt chính sách, Thông tư 06 được Ngân hàng Nhà nước ban hành với nội dung nâng hệ số rủi ro trong kinh doanh bất động sản lên mức 200% thay cho mức 150% đang áp dụng và yêu cầu các ngân hàng phải hạ thấp tỷ lệ nguồn vốn ngắn hạn được sử dụng cho các khoản vay trung và dài hạn trong lĩnh vực bất động sản. Thông tư này ra đời giúp chấn chỉnh thị trường theo hướng lành mạnh hơn.

Thị trường bất động sản năm 2016 được đánh giá là tiếp tục tích cực hơn so với năm ngoái với nhiều dự án mới, đa dạng được ra mắt. Những dự án không gian đa năng đã tạo được các dịch vụ hỗ trợ lẫn nhau. Khu vực văn phòng làm việc, khu căn hộ cao cấp khi quy hoạch và xây dựng đều ở những vị trí thuận lợi ở các khu trung tâm dân cư, đầu mối giao thông đô thị, do vậy đã thu hút được nhiều khách quan tâm đến thị trường riêng và rất nhạy cảm này. Trong năm 2016, thị trường căn hộ thành phố Hồ Chí Minh có khoảng 31.000 căn hộ được chào bán, tăng 17,6% so với năm 2015 (Nguồn: Data CafeLand).



Nhận thấy những khó khăn, hạn chế trong hoạt động xuất nhập khẩu thủy sản cũng như nhìn thấy tiềm năng to lớn của thị trường bất động sản đang phát triển mạnh mẽ, Ban lãnh đạo Công ty đã quyết định chuyển hướng kinh doanh sang lĩnh vực đầu tư tài chính, phát triển các dự án bất động sản, cho thuê mặt bằng, kho bãi, văn phòng...

Với lợi thế sẵn có là quản lý một số nhà xưởng, mặt bằng nằm ở vị trí thuận lợi, trong năm 2016, Công ty đã tận dụng triệt để các mặt bằng này để khai thác dịch vụ cho thuê văn phòng, kho bãi, mang lại nguồn doanh thu ổn định.

**Thuận lợi :**

- Được sự thống nhất chủ trương từ HĐQT – các cổ đông và Ban điều hành Công ty trong việc định hướng hoạt động sản xuất kinh doanh của đơn vị.
- Thị trường bất động sản năm 2016 có dấu hiệu khởi sắc, tạo điều kiện tốt cho Công ty đầu tư mạnh vào các dự án nhà chung cư có nhiều tiềm năng trong tương lai.
- Theo dự báo và đánh giá của các nhà đầu tư, thị trường đầu tư vào những tòa cao ốc đa năng Thương mại Dịch vụ, văn phòng làm việc, căn hộ cao cấp sẽ phát triển mạnh tại Việt Nam cũng như tại Thành phố Hồ Chí Minh trong những năm tới.
- Nằm trong tay quỹ đất lớn tại các vị trí đắc địa, ở trung tâm các quận cùng với một đội ngũ giàu kinh nghiệm trong việc phát triển dự án bất động sản nên Công ty có nhiều thuận lợi để dàng khai thác dịch vụ cho thuê, hợp tác kinh doanh phát triển dự án.

**Khó khăn :**

- Do nhiều yếu tố khách quan nên việc hoàn thiện hồ sơ pháp lý đối với các khu đất mà công ty quản lý bị kéo dài, từ đó việc triển khai các dự án bất động sản chậm trễ, làm mất đi cơ hội kinh doanh.
- Nguồn vốn kinh doanh hạn chế nên không có điều kiện trong việc quảng bá, mở rộng thị phần.

**II. Về kết quả thực hiện năm 2016 :**

| CHỈ TIÊU          | ĐVT | KẾ HOẠCH NĂM 2016 | THỰC HIỆN NĂM 2016 | %THỰC HIỆN/<br>KẾ HOẠCH |
|-------------------|-----|-------------------|--------------------|-------------------------|
| I/ TỔNG DOANH THU | VND | 155.000.000.000   | 110.554.319.372    | 71,33%                  |
| Trong đó :        |     |                   |                    |                         |

|                              |  |                       |                       |                |
|------------------------------|--|-----------------------|-----------------------|----------------|
| - Dịch vụ cho thuê mặt bằng  |  | 20.000.000.000        | 26.061.558.980        | 130,31%        |
| - Hoạt động tài chính        |  | 15.000.000.000        | 80.750.914.102        | 538,34%        |
| - Thu nhập khác              |  |                       | 3.741.846.290         |                |
| <b>2/ LỢI NHUẬN SAU THUẾ</b> |  | <b>23.000.000.000</b> | <b>83.528.130.918</b> | <b>363,17%</b> |

**Một số đánh giá về tình hình thực hiện kế hoạch SXKD và các mặt hoạt động khác của công ty trong năm 2015:**

**✦ Tổng doanh thu 2016:**

Năm 2016, doanh thu thực hiện dù chỉ đạt 71,33% so với kế hoạch đề ra, nhưng đó thật sự là nỗ lực lớn trong quản lý điều của Ban Tổng giám đốc; đã tận dụng khai thác tốt các nguồn lực để đầu tư tài chính (như mua bán, chuyển nhượng cổ phiếu, đầu tư vào các công ty thành viên, cho vay tài chính,...) và kinh doanh cho thuê các mặt bằng hiện có của Công ty. Tất cả các mặt bằng do Công ty quản lý đều được khai thác cho thuê có hiệu quả.

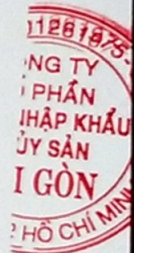
**✦ Lợi nhuận năm 2016:**

Với việc tăng vốn thành công từ 96 tỷ đồng lên 396 tỷ đồng, Công ty đã tiến hành đầu tư mua Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Sài Gòn (SPCo) với tỷ lệ nắm giữ cổ phần là 99,99%. Đến cuối năm 2016, công ty đã bán lại phần vốn này tại SPCo, thu về khoản lợi nhuận gần 50 tỷ đồng. Trong năm 2016, Công ty đã tận dụng nguồn vốn nhàn rỗi để đầu tư tài chính đồng thời kiểm soát các chi phí một cách hiệu quả nên lợi nhuận đạt được là 83 tỷ đồng (sau thuế), vượt 360% so với kế hoạch, tăng 615% so với năm 2015; chính thức hết lỗ lũy kế.

**✦ Tình hình thực hiện các dự án đầu tư:**

- Dự án Centa Park tại 678 Âu Cơ, P.14, Quận Tân Bình, Tp.HCM đã được phê duyệt chấp thuận chủ đầu tư. Ngân hàng PVCom Bank đã chấp thuận bảo lãnh dự án với giá trị bảo lãnh 1.200 tỷ đồng. Dự kiến trong tháng 06/2017, dự án sẽ đóng nắp hầm. Tháng 07/2017, bắt đầu thi công phần thân của 4 tháp và hạ tầng kỹ thuật. Công ty đã ký hợp đồng hợp tác đầu tư trị giá 500 tỷ đồng với một đối tác để cùng tiếp tục phát triển dự án.
- Khu đất 665-667 Lò Gốm và 1534 Võ Văn Kiệt, Quận 6 tiếp tục cho thuê trong thời gian chờ hoàn thành hồ sơ pháp lý để triển khai dự án.
- Khu đất tại số 67 Phú Viên, Gia Lâm, Hà Nội tiếp tục hợp tác kinh doanh và tạo nguồn thu ổn định.

**✦ Công tác quản lý và điều hành công ty:**



- Thực hiện công tác quản lý, điều hành tuân thủ pháp luật Nhà nước và Nghị quyết HĐQT của Công ty.
- Ban Tổng Giám đốc cũng đã ký kết và thực hiện các Hợp đồng kinh tế, các Hợp đồng hợp tác kinh doanh trên nguyên tắc các bên cùng có lợi, tránh rủi ro, phù hợp Luật doanh nghiệp và các quy định khác, trên cơ sở đó ngoài việc tạo ra lợi nhuận cũng đã giúp cho việc bảo toàn nguồn vốn của Công ty.
- Tiếp tục kiện toàn bộ máy hoạt động phù hợp với tình hình thực tế, bố trí nhân sự đúng người đúng việc, từ đó góp phần nâng cao năng suất, hiệu quả công việc.
- Thực hiện tốt chính sách nhà nước và quy chế công ty, bảo đảm quyền lợi của người lao động, có thu nhập ổn định, được hưởng đầy đủ chế độ BHXH, BHYT, thai sản, ốm đau, chế độ thôi việc, nghỉ phép, ....

**PHẦN II**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ KIỂM TOÁN NĂM 2016**

*Căn cứ điểm a, khoản 1 Điều 14 của Điều lệ Công ty quy định về thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua Báo cáo tài chính đã kiểm toán, Công ty kính trình Đại hội xem xét và biểu quyết, số liệu cụ thể như sau:*

| <b>CHỈ TIÊU</b>                            | <b>THÀNH TIỀN ( VNĐ )</b> |
|--|---------------------------|
| <b>1. Tổng doanh thu</b>                   | <b>110.554.319.372</b>    |
| Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp DV | 26.061.558.980            |
| Doanh thu hoạt động tài chính              | 80.750.914.102            |
| Thu nhập khác                              | 3.741.846.290             |
| <b>2. Tổng chi phí</b>                     | <b>25.844.492.995</b>     |
| Chi phí giá vốn bán hàng                   | 4.050.082.599             |
| Chi phí bán hàng                           | 39.626.757                |
| Chi phí quản lý DN                         | (3.382.485.3050)          |
| Chi phí tài chính                          | 2.212.424.039             |
| Chi phí khác                               | 15.684.684.050            |
| <b>3. Lợi nhuận thuần từ hoạt động KD</b>  | <b>103.892.824.992</b>    |
| Lợi nhuận khác                             | (11.942.837.760)          |

|   |                       |
|---|-----------------------|
| Chi phí thuế thu nhập hiện hành                   | 8.421.856.314         |
| <b>4.Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b> | <b>83.528.130.918</b> |

**PHẦN III**  
**PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2017**

**1. Mục tiêu:**

- Tiếp tục đẩy mạnh phát triển dự án Centa Park tại 678 Âu Cơ, Quận Tân Bình và triển khai lên phương án phát triển các dự án tại các khu đất hiện có.
- Khai thác có hiệu quả các mặt bằng hiện có của SSN tại Lò Gò, Võ Văn Kiệt, Quận 6 và Phú Viên, Long Biên, Hà Nội.
- Về hoạt động tài chính : tiếp tục các hoạt động mua bán, chuyển nhượng cổ phiếu, cho thuê tài chính trong điều kiện thực tế, đảm bảo hiệu quả và bảo toàn vốn.
- Đồng thời với việc tiếp tục đẩy mạnh thực hiện hiệu quả các dự án đang triển khai, Công ty sẽ xây dựng phương án phát triển dự án tại Hàm Nghi, Quận 1 trong năm 2017. Ngoài ra, Công ty sẽ mở rộng thêm quỹ đất thông qua hình thức hợp tác đầu tư để phát triển các dự án bất động sản khác.
- Kế hoạch Doanh thu và Lợi nhuận:
  - ✓ Doanh thu: 155.000.000.000đ
  - ✓ Lợi nhuận sau thuế: 80.000.000.000đ

**2. Nhóm giải pháp:**

- **Giải pháp về kinh doanh:**
  - ✓ Đẩy mạnh công tác bán hàng cho dự án Centa Park
  - ✓ Tối đa hóa nguồn thu từ việc kinh doanh cho thuê các mặt bằng hiện có.
  - ✓ Triển khai các kế hoạch marketing, quảng bá thương hiệu.
  - ✓ Đào tạo nhân sự chất lượng và chuyên nghiệp; chính sách đãi ngộ tốt để thu hút nhân tài.
- **Giải pháp về tài chính:**
  - ✓ Đẩy mạnh công tác thu hồi công nợ.
  - ✓ Chuẩn hóa các quy trình trong công tác tài chính kế toán nhằm tăng hiệu quả quản lý tài chính.



# SSN

SEAPRODEX SAI GON

## CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU THỦY SẢN SÀI GÒN

Trụ sở chính: 87 Hàm Nghi, P. Nguyễn Thái Bình, Quận 1. Tp.HCM

Tel : (08) 73099999 – Fax: (08) 39310888

Website: seaprodexsg.com – Email: info@seaprodexsg.com

- ✓ Trong thời gian tới, Công ty sẽ huy động vốn khoảng 1.000-2.000 tỷ đồng để triển khai các dự án như: 87 Hàm Nghi, Quận 1; 1534 Võ Văn Kiệt, Quận 6; 04 Phạm Phú Thứ, Quận Tân Bình. Để tăng hiệu quả sử dụng vốn, Công ty sẽ tiếp tục tham gia các dự án đầu tư góp vốn với các đối tác uy tín.
- ✓ Tăng cường quan hệ với các tổ chức tín dụng, các quỹ đầu tư để có thể huy động vốn kịp thời phát triển các dự án.
- **Giải pháp về quản lý và phát triển dự án:**
  - ✓ Tận dụng nguồn kiến thức, kinh nghiệm chuyên môn từ ban cố vấn, nguồn lực, lợi thế từ các đối tác chiến lược để triển khai dự án có hiệu quả.
  - ✓ Đánh giá và cập nhật danh sách đối tác chiến lược, nhà cung cấp, nhà thầu tư vấn, xây dựng. Tìm kiếm các nhà thầu có đủ năng lực thi công có giá cạnh tranh.
- **Giải pháp về công tác nhân sự và đào tạo:**
  - ✓ Hoàn thiện chính sách phát triển nguồn nhân lực, các chính sách lương, đánh giá thi đua khen thưởng.
  - ✓ Đẩy mạnh công tác đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ cho nhân viên. Xây dựng đội ngũ cán bộ quản lý có năng lực chuyên môn cao, có khả năng lãnh đạo và phẩm chất đạo đức nghề nghiệp.

Trên đây là báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2016 và Phương hướng hoạt động 2017, Kính trình Đại hội xem xét thông qua.

CÔNG TY CP XNK THỦY SẢN SÀI GÒN

TỔNG GIÁM ĐỐC



VŨ ĐỨC TÂM