

Công ty TNHH MTV Thủy sản Phú Viên thành lập theo mã số doanh nghiệp 0108953110 đăng ký lần đầu ngày 18 tháng 10 năm 2019, vốn điều lệ là 1 tỷ đồng. Đến nay Công ty vẫn chưa góp vốn và công ty con vẫn chưa đi vào hoạt động

2.6 Định hướng phát triển

2.6.1 Các mục tiêu chủ yếu của Công ty

- Phát triển công ty thành chủ đầu tư Bất động sản nhà ở đáng tin cậy góp phần đảm bảo mục tiêu an sinh, an cư của xã hội
- Tạo môi trường làm việc tốt nâng cao thu nhập cho người lao động
- Nâng cao Công tác quản trị tạo sự chuyển biến rõ rệt và nâng cao hình ảnh thương hiệu Công ty
- Xây dựng thành công văn hóa doanh nghiệp, có trách nhiệm với cộng đồng và xã hội

2.6.2 Chiến lược phát triển trung và dài hạn

- Nhanh chóng đẩy mạnh hoàn thiện pháp lý các dự án
- Mở rộng liên kết đối tác và nghiên cứu phát triển quỹ đất, lập quy hoạch tổng thể phù hợp
- Nghiên cứu nâng cao quy trình quản lý dự án và thi công hiệu quả chuyên nghiệp

2.6.3 Các mục tiêu phát triển bền vững

- Nhận thức được tầm quan trọng của phát triển bền vững, công ty luôn tạo điều kiện tốt nhất cho các dự án triển khai, cụ thể: tập trung vào môi trường, các mảng xanh đô thị, quan tâm đến sức khỏe của cư dân dự án, nâng cao nhận thức cho cán bộ nhân viên và cộng đồng.

2.7 Các rủi ro

- Rủi ro cạnh tranh: xu hướng phát triển của ngành trong thời gian gần đây có sự cạnh tranh khốc liệt, đến từ mọi phân khúc, giá cả biến động với biên độ cao gây sự lãng phí và mất đi tính thực tế trong quá trình lên kế hoạch phát triển dự án
- Rủi ro kinh tế: Trong năm 2020, kinh tế cả thế giới nói chung và Việt Nam nói riêng đều gặp khó khăn do đại dịch covid-19, ảnh hưởng tiêu cực đến mọi lĩnh vực kinh tế - xã hội
- Rủi ro chính sách, luật pháp: là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, chịu sự điều chỉnh của Luật Doanh nghiệp, Luật Kinh doanh Bất động sản và các văn bản quy phạm pháp luật khác. Luật và các văn bản dưới luật trong lĩnh vực này đang

trong quá trình hoàn thiện, sự thay đổi về mặt chính sách luôn có thể xảy ra và ảnh hưởng tới hoạt động Công ty

3 TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2020 – BÁO CÁO CỦA BAN LÃNH ĐẠO.

3.1 Tình hình tài chính

Năm 2020 là một năm Công ty gặp nhiều khó khăn trong việc phát triển các dự án bất động sản trên toàn địa bàn thành phố Hồ Chí Minh. Các vướng mắc do các nguyên nhân khách quan khiến việc thực hiện thủ tục pháp lý cho các dự án bị chậm hơn so với dự kiến. Việc này gây ảnh hưởng đến tiến độ triển khai xây dựng các dự án khu phức hợp chung cư và thương mại của Công ty. Tổng doanh thu năm 2020 đạt 40,3 tỷ đồng, tương đương 146% so với kế hoạch đề ra.

Hoạt động chính trong năm 2020 của Công ty vẫn là tận dụng các mặt bằng hiện có để cho thuê và nguồn vốn nhàn rỗi cho hoạt động đầu tư tài chính. Doanh thu thực hiện năm 2020 đạt 40,4 tỷ đồng, tăng 46% so với doanh thu thực hiện năm 2020 do giá cho thuê mặt bằng làm văn phòng tăng và tận dụng triệt để kinh doanh. Doanh thu và lợi nhuận từ hoạt động tài chính giảm do lãi giảm nhiều dẫn đến lợi nhuận sau thuế sụt giảm.

Kết quả hoạt động kinh doanh 2 năm 2019 và 2020 (ĐVT: VNĐ)

Chi tiêu	Năm 2019	Năm 2020	Thay đổi
			%
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	16.448.648.461	40.431.967.155	145,81%
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	16.448.648.461	40.431.967.155	145,81%
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	7.962.428.953	9.250.009.584	16,17%
Doanh thu hoạt động tài chính	9.175.796.847	8.475.029.710	-7,64%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh / (lỗ)	4.452.129.083	5.366.333.836	20,53%
Lợi nhuận khác	-4.000.102.109	-5.074.560.900	26,86%
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	452.026.974	291.772.936	-35,45%
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	23.629.621	57.866.716	144,89%

+ Tình hình tài sản:

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	Thay đổi
			%
A. Tài sản ngắn hạn	1.100.228.823.226	789.549.673.668	-28%
Tiền và các khoản tương đương tiền	873.257.653	613.098.152	-30%
Đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-	
Các khoản phải thu ngắn hạn	1.099.219.628.254	782.666.729.193	-29%
Hàng tồn kho	-	4.450.500.909	
Tài sản ngắn hạn khác	135.937.319	1.819.345.414	1238%

B. Tài sản dài hạn	55.965.447.882	296.891.325.299	430%
Các khoản phải thu dài hạn		235.000.000.000	
Tài sản cố định	7.579.136.660	6.151.199.256	-19%
Bất động sản đầu tư	-	-	
Tài sản dở dang dài hạn	28.221.525.561	28.306.025.561	0%
Đầu tư tài chính dài hạn	983.238.000	8.373.737.017	752%
Tài sản dài hạn khác	19.181.547.661	19.060.363.465	-1%
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	1.156.194.271.108	1.086.440.998.967	-6%
C. Nợ phải trả	704.545.770.269	634.734.631.112	-10%
Nợ ngắn hạn	702.448.336.975	633.868.397.350	-10%
Nợ dài hạn	2.097.433.294	866.233.762	-59%
D. Vốn chủ sở hữu	451.648.501.139	451.706.367.855	0%
Vốn chủ sở hữu	451.648.501.139	451.706.367.855	0%
Nguồn kinh phí và quỹ khác	-	-	
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	1.156.194.271.408	1.086.440.998.967	-6%

+ Các chỉ tiêu tài chính:

Chỉ tiêu	Năm 2019	2020	Thay đổi
			%
A. Hệ số khả năng thanh toán			
I. Hệ số thanh toán ngắn hạn	1,57	1,25	-20%
II. Hệ số thanh toán nhanh	1,57	1,24	-21%
B. Cơ cấu vốn			
I. Hệ số nợ/Tổng tài sản	61%	58%	-5%
II. Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	156%	141%	-10%
C. Khả năng sinh lời			
I. Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,14%	0,14%	0%
II. Lợi nhuận sau thuế/Vốn	0,01%	0,01%	0%

chủ sở hữu			
III. Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,002%	0,01%	400%

3.2 Tổ chức và nhân sự

3.2.1 Hội đồng quản trị

Thành viên Hội đồng quản trị:

Tên	Chức vụ
TRẦN DUY BÌNH	Chủ tịch Hội đồng quản trị
LIN YI, HUANG	Thành viên Hội đồng quản trị
TÔ NGỌC NGỜI	Thành viên Hội đồng quản trị
ĐỖ THỊ HỒNG	Thành viên Hội đồng quản trị
NGUYỄN ĐÌNH QUANG	Thành viên Hội đồng quản trị

Tóm tắt lý lịch các thành viên trong Hội đồng quản trị

TRẦN DUY BÌNH

- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ quản trị tài chính.
- Ông có hơn 10 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính, quản trị, và tái cấu trúc doanh nghiệp. Ông từng đảm nhiệm các vị trí chuyên môn cao cấp tại các tổ chức tài chính trong nước và quốc tế, hiện ông đang là Giám đốc điều hành của Công ty Minh An Holdings International Limited.
- Số lượng cổ phần sở hữu cá nhân: 0 cổ phần

LIN YI, HUANG

- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị kinh doanh
- Ông có hơn 20 kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản, tài chính và giữ những vị trí quan trọng trong các tập đoàn lớn của Việt Nam
- Số lượng cổ phần sở hữu cá nhân: 0 cổ phần

TÔ NGỌC NGỜI

- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Quản trị kinh doanh

- Ông có hơn 20 năm kinh nghiệm quản lý trong lĩnh vực lâm nghiệp, giáo dục
- Ông giữ vị trí Phó chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần sản xuất và xuất nhập khẩu Lâm sản Sài Gòn. Hiện, ông đang là thành viên HĐQT của Công ty Seaprodex Saigon.
- Số lượng cổ phần sở hữu cá nhân: 0 cổ phần

ĐỖ THỊ HỒNG

- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế - Chuyên ngành Ngân hàng
- Bà giữ vị trí Phó Tổng giám đốc Công ty CP XNK Thủy Sản Sài Gòn hơn 16 năm và hiện tại là thành viên Ban Tổng Giám đốc Seaprodex Saigon. Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản Trị kinh Doanh.
- Số lượng cổ phần sở hữu cá nhân: 1.600 cổ phần, chiếm 0,004% vốn điều lệ

NGUYỄN ĐÌNH QUANG

- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Quản Trị kinh Doanh.
- Ông hiện là Phó Tổng giám đốc Công ty TAMEXIM
- Với hơn 17 năm thâm niên trong lĩnh vực bất động sản và kinh nghiệm quản lý các dự án lớn, ông đã đưa ra những chiến lược và định hướng phát triển các quỹ đất tiềm năng của Seaprodex Saigon, cùng với Hội đồng quản trị mang lại sự phát triển không ngừng cho công ty

3.2.2 Ban điều hành

Thành viên ban điều hành

Tên	Chức vụ
LIN YI, HUANG	Tổng giám đốc
ĐỖ THỊ HỒNG	Phó tổng giám đốc
NGUYỄN NAM ĐỊNH	Phó tổng giám đốc
TRẦN THỊ MAI THU	Kế toán trưởng

Tóm tắt lý lịch các thành viên trong Ban điều hành

LIN YI, HUANG

- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị kinh doanh
- Hiện nay ông giữ vị trí Thành viên Hội đồng quản trị và là Tổng giám đốc Seaprodex Saigon.
- Số lượng cổ phần sở hữu cá nhân: 0 cổ phần

ĐỖ THỊ HỒNG

- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế - Chuyên ngành Ngân hàng
- Bà giữ vị trí Thành viên Hội đồng quản trị Công ty CP XNK Thủy Sản Sài Gòn hơn 16 năm và hiện tại là Phó Tổng Giám đốc Seaprodex Saigon.
- Số lượng cổ phần sở hữu cá nhân: 1.600 cổ phần, chiếm 0,004% vốn điều lệ

NGUYỄN NAM ĐỊNH

- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Ông có kinh nghiệm hơn 20 năm trong lĩnh vực xây dựng.
- Số lượng cổ phần sở hữu cá nhân: 0 cổ phần.

TRẦN THỊ MAI THU

- Trình độ chuyên môn: Cử nhân chuyên ngành kế toán
- Bà kinh nghiệm hơn 25 năm trong lĩnh vực kế toán, giữ chức vụ Kế toán trưởng của Công ty CP XNK Thủy Sản Sài Gòn từ 2016 đến nay
- Số lượng cổ phần sở hữu cá nhân: 10.000 cổ phần, chiếm 0,025% vốn điều lệ

3.2.4 Ban kiểm soát

Thành viên ban kiểm soát

Tên	Chức vụ
NGUYỄN TRỌNG TRÍ	Trưởng Ban kiểm soát
TRẦN THỊ BÍCH	Thành viên Ban kiểm soát
DƯƠNG HỖ PHÚC	Thành viên Ban kiểm soát

Tóm tắt lý lịch các thành viên trong Ban kiểm soát

NGUYỄN TRỌNG TRÍ

- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế - Ngành Kế toán

- Ông Trí có kinh nghiệm hơn 10 năm làm kế toán trưởng

TRẦN THỊ BÍCH

- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế - Ngành tài chính ngân hàng.
- Bà Bích có hơn 9 năm kinh nghiệm làm Kế toán trưởng và hiện là thành viên Ban Kiểm Soát Công ty Seaprodex Saigon.

DƯƠNG HỮU PHÚC

- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế.

Từng làm ở phòng kinh doanh – Ngân hàng TMCP ACB , Giám đốc tài chính Công ty Hafaco và hiện là thành viên Ban Kiểm Soát Công ty Seaprodex Saigon.

3.2.5 Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án trong năm 2020: không có

3.2.6 Số lượng cơ cấu lao động: tổng số lao động 14 người, trong đó có 11 người trình độ Đại học trở lên, 3 người trình độ 12/12

3.3 Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

3.3.1 Cổ phần

- Số lượng cổ phiếu đã phát hành: 39.600.000 cổ phiếu
- Loại cổ phiếu phát hành: cổ phiếu phổ thông
- Số lượng cổ phiếu chuyển nhượng tự do: 39.600.000 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng: 0 cổ phiếu

3.3.1 Theo tỷ lệ sở hữu

Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ
Cổ đông lớn	4	23.513.666	59,38%
Cổ đông nhỏ	582	16.086.334	40,62%
Tổng cộng	586	39.600.000	100,00%

3.3.2 Theo loại hình cổ đông

Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ
Cổ đông trong nước	583	39.592.661	99,98%

Tổ chức	2	706.595	1,78%
Cá nhân	581	38.886.066	98,20%
Cổ đông nước ngoài	3	7.339	0,02%
Tổ chức	1	39	0,00%
Cá nhân	2	7.300	0,02%
Tổng cộng	586	39.600.000	100,00%

3.3.3 Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu: không có

3.3.4 Giao dịch cổ phiếu quỹ: không có

3.3.5 Các chứng khoán khác: không có

4 BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

4.1 Tình hình chung

Năm 2020 là một năm Công ty gặp nhiều khó khăn trong việc phát triển các dự án bất động sản. Các vướng mắc do các nguyên nhân khách quan khiến việc thực hiện thủ tục pháp lý cho các dự án bị chậm hơn so với dự kiến. Việc này gây ảnh hưởng đến tiến độ triển khai xây dựng các dự án khu phức hợp chung cư và thương mại của Công ty. Do vậy, các chỉ tiêu về doanh thu và lợi nhuận không đạt được kết quả như kế hoạch đề ra.

Với lợi thế sẵn có là quản lý một số nhà xưởng, mặt bằng nằm ở vị trí thuận lợi, trong năm 2020, Công ty tiếp tục tận dụng triệt để các mặt bằng này để khai thác hợp tác kinh doanh, mang lại nguồn doanh thu ổn định.

4.2 Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Năm 2020, doanh thu thực hiện dù chỉ đạt 146% so với kế hoạch đề ra, nhưng đó thật sự là nỗ lực lớn trong quản lý điều hành của Ban Tổng giám đốc. Hoạt động chính trong năm 2020 của Công ty vẫn là tận dụng các mặt bằng hiện có để hợp tác kinh doanh và nguồn vốn nhàn rỗi cho hoạt động đầu tư tài chính. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ thực hiện năm 2020 đạt 40 tỷ đồng, tăng 46% so với doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ thực hiện năm 2019. Lợi nhuận từ hoạt động tài chính sụt giảm mạnh do các dự án hợp tác kinh doanh chậm triển khai và lãi giảm.

Trong năm 2020 tình hình kinh tế trong nước gặp nhiều bất ổn, các dự án của công ty bị đình trệ hoàn toàn nhưng Ban điều hành cũng cùng toàn thể CBCNV đã vượt qua khó khăn để hoàn thành tốt nhất có thể các chỉ tiêu được giao.

4.3 Tình hình tài chính

Tình hình tài sản: Tổng tài sản tại thời điểm 31/12/2020 của Công ty đạt 1.086 tỷ đồng, giảm 70 tỷ đồng với cùng thời điểm năm 2019. Tài sản ngắn hạn đạt 790 tỷ đồng, giảm 310 tỷ đồng so với cùng thời điểm 2019. Tài sản dài hạn đạt 297 tỷ đồng, tăng 241 tỷ đồng so với cùng thời điểm 2019.

Tình hình nguồn vốn: Tại thời điểm 31/12/2020 nợ phải trả đạt 635 tỷ đồng giảm 70 tỷ đồng so với cùng thời điểm 2019, trong đó nợ ngắn hạn giảm 68 tỷ đồng và nợ dài hạn giảm hơn 1 tỷ đồng.

4.4 Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

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,...

4.5 Kế hoạch phát triển trong tương lai

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 Gốm, 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.