

Hà Nội, ngày tháng năm 2021

BÁO CÁO, ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢHOẠT ĐỘNG
SẢN XUẤT KINH DOANH 2020 & MỤC TIÊU, KẾ HOẠCH NĂM 2021

PHẦN I
BÁO CÁO, ĐÁNH GIÁKẾT QUẢSXKD
& TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2020

I. BÁO CÁO, ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNGSẢN XUẤT KINH DOANH:

1. Phân tích đánh giá tóm tắt kết quả sản xuất kinh doanh trong những năm vừa qua:

Năm 2020 là một năm nhiều biến động, tình hình dịch bệnh Covid 19 diễn ra phức tạp gây ảnh hưởng không nhỏ đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

* Hoạt động cho thuê Bất động sản: doanh thu giảm so với cùng kỳ năm 2019 do Công ty thu hồi các địa điểm cho thuê (Kiêu kị, Phú Diễn, 98 Hoàng Cầu, 65 Hàng Trống, 46 Điện Biên Phủ-Hải Phòng, 201 Khâm Thiên.....)

* Hoạt động thương mại: Năm 2020, Công ty đã có kế hoạch khôi phục hoạt động Xuất nhập khẩu với các mặt hàng nông sản truyền thống nhưng do hoạt động thương mại trong nước và trên thế giới bị hạn chế bởi dịch bệnh, Công ty thiếu vốn, không vay được vốn do có nợ xấu tại các ngân hàng, các phòng kinh doanh hầu như không hoạt động và không có nhân sự có chuyên môn để thực hiện phương án kinh doanh (nếu có). Vì vậy mục tiêu này chưa thực hiện được.

- Việc xử lý xe máy điện tồn đọng vì lý do dịch bệnh, người tiêu dùng thắt chặt chi tiêu nên cũng bị ảnh hưởng nghiêm trọng. Trong tháng 11/2020, Công ty đã thành lập Tổ hỗ trợ xử lý xe máy điện, Hội đồng xử lý xe máy điệndưới sự chỉ đạo điều hành của ông Lê Quốc Khánh nhằm đưa ra các biện pháp thực hiện để giải phóng triệt để lô xe máy điện tồn đọng thông qua hình thức bán giảm giá (thấp hơn giá vốn) và đã được Hội đồng quản trị thông qua chủ trương.

Qua việc cập nhật số liệu: Việc thanh lý xe máy điện đã hoàn thành trong tháng 4/2021 với tổng doanh thu bán hàng là 3,6 tỷ đồng (Đã xuất hoá đơn), giá vốn hàng bán tương ứng là 4,7 tỷ đồng

* Hoạt động sản xuất: năm 2020 chủ yếu diễn ra vào quý 1 và 4 năm 2020, do dịch Covid 19 nên quý 2+3các đối tác nước ngoài ngừng hẳn việc đặt hàng, công nhân phải tạm dừng làm việc dẫn đến doanh thu không đạt như kế hoạch đề ra. Quý 4/2020 Công ty bước đầu phục hồi sản xuất với các đơn hàng mới từ các đối tác nội địa.

* Doanh thu khác (doanh thu điện, nước, vận hành tòa nhà...): do ảnh hưởng của bệnh dịch dẫn đến khách thuê trả lại mặt bằng, mạng lưới cho thuê giảm do bị thu hồi, dẫn đến điện nước sử dụng giảm.

2. Các yếu tố ảnh hưởng đến kết quả sản xuất kinh doanh của công ty

2.1. Tóm tắt các yếu tố tích cực

*** Khách quan:**

- Để thúc đẩy tăng trưởng kinh tế, kiềm chế lạm phát, Chính phủ đã điều hành chính sách tiền tệ, lãi suất, tỷ giá linh hoạt, phối hợp hài hòa với chính sách tài khóa và chính sách vĩ mô khác nhằm hỗ trợ sản xuất kinh doanh và thúc đẩy tăng trưởng kinh tế giúp doanh nghiệp khắc phục, tháo gỡ khó khăn về sản xuất kinh doanh, chuẩn bị nguồn lực, xây dựng cơ cấu lại doanh nghiệp, tận dụng cơ hội, nâng cao năng lực nội tại và sức cạnh tranh.

*** Chủ quan:**

- Công ty nhận được sự hỗ trợ của Các cổ đông...trong việc vay được nguồn trả nợ thuế tránh bị phạt, truy thu; trả nợ cổ phần hóa để chuẩn bị công tác bàn giao.

- Tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông năm 2020 thống nhất các nội dung liên quan đến hoạt động của Công ty, tạo điều kiện cho Công ty vận hành thuận lợi hơn.

2.2. Tóm tắt các yếu tố tiêu cực

*** Khách quan:**

- Dịch covid 19 gây ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của khách hàng, dẫn đến khách hàng ngừng hoạt động, trả lại hoặc xin miễn giảm tiền thuê mặt bằng; hoạt động gia công sản xuất của Công ty bị ảnh hưởng trầm trọng do không có đơn hàng, công nhân nghỉ chờ việc; hoạt động thương mại không thực hiện được làm ảnh hưởng toàn diện đến mọi mặt hoạt động của Công ty. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2020 giảm \approx 63% so với năm 2019.

*** Chủ quan:**

- Công ty còn nhiều khoản công nợ xấu được chuyển từ thời Công ty TNHH: nợ quá hạn Ngân hàng, nợ từ thời Công ty TNHH,... dẫn đến khó khăn về tài chính, uy tín tín dụng thấp.

- Công nợ khó đòi nhiều, không có khả năng thu nợ, thời gian theo đuổi kiện tụng lâu dài; tại thời điểm 31/12/2020, vốn chủ sở hữu âm 246 tỷ, khó khăn trong việc huy động vốn, sử dụng vốn.

3. Báo cáo đánh giá kết quả và tình hình triển khai, phát triển các dự án

- Công ty dự kiến triển khai dự án tại 02 địa điểm 201 Khâm Thiên và 98/97 Hoàng Cầu. Tuy nhiên do Công ty chưa hoàn thành việc tăng vốn chủ sở hữu để đảm bảo năng lực tài chính cho thực hiện dự án nên hiện tại chưa thể thực hiện thủ tục xin chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.

- UBND TP chưa phê duyệt kế hoạch phân khu 1/2000 vì vậy sẽ không xem xét, chấp thuận các hồ sơ Quy hoạch Tổng mặt bằng 1/500 và phương án kiến trúc thuộc đồ án trên. Do đó hồ sơ Tổng mặt bằng 1/500 và phương án kiến trúc của dự án số 98 Ngõ 97 Hoàng Cầu chưa thể nộp trình thẩm định. Dự kiến Công ty thực hiện dự án sau khi quy hoạch phân khu được phê duyệt hoặc sau khi có hướng dẫn khác của thành phố.

II. CÁC CHỈ TIÊU HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2020

1. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2020

TT	Hạng mục nội dung	Đơn vị tính	Kế hoạch năm 2020	Thực hiện năm 2020	%Hoàn thành kế hoạch năm	% Tăng giảm so với năm 2019
I	Tổng Doanh thu thuần	Triệu	60,130	61,336	102%	-34%
1	Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ	Triệu	37,610	33,846	90%	-63%
1.1	DT hoạt động sản xuất	Triệu	5,500	3,708	67%	-29%
1.2	DT hoạt động cho thuê BĐS	Triệu	20,763	22,963	111%	-23%
1.3	DT hoạt động thương mại	Triệu	3,300	110	3%	-100%
1.4	DT khác (Điện, nước, qly tòa nhà, thuê xe)	Triệu	8,047	7,065	88%	-28%
2	Doanh thu hoạt động tài chính	Triệu	22,520	27,418	122%	4822%
3	Doanh thu khác	Triệu		72		-84%
II	Tổng chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh	Triệu	59,230	57,982	98%	-45%
1	Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ	Triệu	26,522	21,276	80%	-65%
2	Chi phí bán hàng	Triệu	7,513	3,620	48%	-52%
3	Chi phí quản lý doanh nghiệp	Triệu	11,417	16,583	145%	-9%
4	Chi phí tài chính	Triệu	13,778	16,204	118%	-13%
5	Chi phí khác	Triệu		299		-43%
III	Lợi nhuận kế toán trước thuế	Triệu	899	3,354	373%	124%
IV	Lợi nhuận sau thuế TNDN	Triệu	899	3,354	373%	124%

* **Ghi chú:** Theo Báo cáo tài chính đã được kiểm toán bởi Công ty AASC, **tại thời điểm 31/12/2020** Công ty đang bị âm vốn chủ sở hữu > 240 tỷ đồng.

- Trong năm 2020, Công ty đã thực hiện chuyển nhượng cổ phần tại Công ty CP du lịch Khách sạn Vịnh Hạ Long và Công ty CP Du lịch Việt Nam đạt doanh thu > 27 tỷ đồng.

2. Các mục tiêu đã hoàn thành năm 2020

2.1. Phần Mạng lưới:

- Đã thu hồi 70% địa điểm cho thuê, 30 % còn lại do khách hàng thuê từ lâu và đầu tư lớn về cơ sở vật chất, do vậy Công ty đã ký Biên bản thỏa thuận cho khách hàng sử dụng từng tháng để tạo điều kiện cho khách hàng có thời gian tìm mặt bằng mới. Dự kiến thu hồi toàn bộ trước tháng 9/2021.

- Hồ sơ pháp lý Bất động sản: 98 Hoàng Cầu (Ký hợp đồng thuê đất), XN Phú Diễn (Quyết định gia hạn thời gian sử dụng đất), 172 Ngọc Khánh (ký Hợp đồng thuê đất, cấp Giấy chứng nhận sử dụng đất mang tên Công ty CP)

2.2. Phần Trả nợ cổ phần hóa, bàn giao sang Công ty CP

- Hoàn thành trả nợ cổ phần hóa 31 tỷ đồng

- Hoàn thành bàn giao sang Công ty CP (Biên bản bàn giao ký ngày 25/9/2020)

2.3. Hoàn thiện /triển khai 01 phương án kinh mới

- Đã hoàn thành phương án khai thác kinh doanh tại 81 Nguyễn Thái Học, triển khai từ tháng 10/2020 (mặt hàng tranh thêu).

2.4. Các nội dung khác:

- Hoàn thành tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông năm 2020.
- Đàm phán thành công với ngân hàng Techcombank - Chi nhánh Gia Định: chỉ trả nợ tiền nợ gốc, miễn, giảm toàn bộ lãi, phạt trước 31/12/2020 (số tiền miễn giảm là 41,156 tỷ)
- Đàm phán thành công với Ngân hàng Nông nghiệp - Chi nhánh Nam Hà Nội: hai bên thống nhất chủ trương: trả nợ gốc còn lại 610 triệu và trả lãi tượng trưng 50 triệu (rong tổng số lãi phải trả 1,743 tỷ)
- Gia hạn nộp tiền thuế đất theo nghị định 41/2020/NĐCP với số tiền được gia hạn là 7,53 tỷ đồng
- Xin miễn giảm tiền thuế đất tại các địa điểm theo quyết định 22/2020/QĐ-TTG ngày 10/08/2020 của Thủ tướng Chính phủ với số tiền được chấp thuận miễn giảm là 433 triệu đồng.

3. Các mục tiêu chưa hoàn thành năm 2020

3.1. Đầu tư dự án

- Chưa hoàn thành thủ tục chấp thuận chủ trương Đầu tư ít nhất 02 Dự án trong năm 2020 (trọng tâm là 201 Khâm Thiên, 98 Hoàng Cầu) trước 31/12/2020.

➤ *Nguyên nhân:*

- + Công ty chưa thực hiện tăng vốn để đảm bảo năng lực tài chính thực hiện DA.
- + UBND TP chưa phê duyệt QHPK 1/2000, do vậy Công ty chưa thể xin chấp thuận Tổng mặt bằng & Phương án kiến trúc.

3.2. Thu hồi công nợ:

- Hoàn thành Thu nợ từ thời Công ty TNHH 20 tỷ đồng trước 31/12/2020.

➤ *Nguyên nhân:*

- + Khách nợ trây ý/đã giải thể /không có khả năng chi trả
- + Nhân sự mỏng, không có kinh nghiệm pháp lý trong công tác thu hồi nợ. Công ty vẫn tiếp tục nhờ sự can thiệp của cơ quan pháp luật

3.3. Ổn định tình hình tài chính doanh nghiệp và Hoàn thiện bộ máy doanh nghiệp

- Chưa hoàn thành tăng vốn điều lệ thêm 300 tỷ .

➤ *Nguyên nhân:*

+ Phương án tăng vốn là phát hành cho cổ đông hiện hữu chưa phù hợp với quy định về luật chứng khoán. Công ty tiến hành xây dựng lại phương án tăng vốn phù hợp với quy định pháp luật và giảm thiểu các rủi ro sau khi tăng vốn.

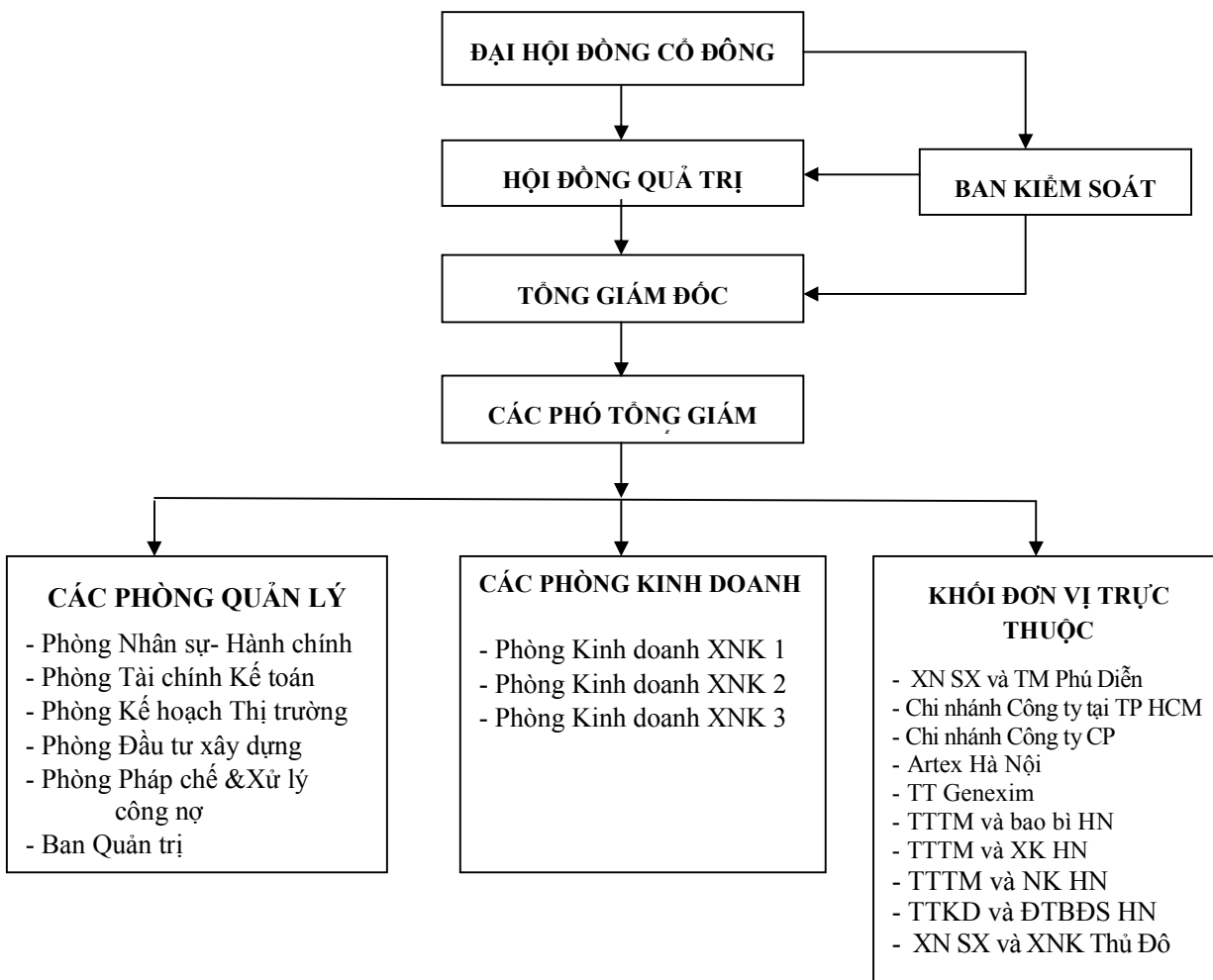
- Chưa trả được nợ cơ cấu ngân hàng từ thời TNHH.

➤ *Nguyên nhân:*

+ Nguồn thu hạn chế (các địa điểm cho thuê phải thu hồi để thực hiện hồ sơ pháp lý; không có hoạt động kinh doanh xuất nhập khẩu, thương mại; gặp khó khăn trong thu hồi công nợ)

+ Thiếu nguồn để chi trả.

4. Cấu trúc quản trị, sơ đồ tổ chức



5. Hệ thống chức danh, định biên nhân sự

Mục	Phòng/ban/Đơn vị	Chức danh	Số với 31/12/2019	Định biên năm 2020	Tăng, giảm so với 2019	Ghi chú
I	BLĐ	Ban lãnh đạo				
1		Tổng Giám đốc	1	1		
2		Phó tổng GD	2	2		
II		Các phòng ban				
1	Tài chính kế toán	Trưởng phòng	1	1		
		Phó phòng	2	2		
2	Nhân sự - Hành chính	Trưởng phòng	1	1		
		Phó phòng	1	1		
3	Đầu tư xây dựng	Trưởng phòng(CB Tập)	1	1		

Mục	Phòng/ban/ Đơn vị	Chức danh	Số với 31/12/2019	Định biên năm 2020	Tăng, giảm so với 2019	Ghi chú
		đoàn)				
		Phó phòng	1	1		
4	Pháp chế & xử lý công nợ	Trưởng phòng	1	1		
		Phó phòng (CB của Tập đoàn)	1	1		
5	Kế hoạch thị trường	Trưởng phòng	1	1		
6	Ban quản trị	Trưởng ban	1	1		
7	Kinh doanh xuất nhập khẩu	- KD XNK 1				
		Trưởng phòng	1	1		
		Phó phòng	1	1		
		- KD XNK 2				Chỉ đề tên phòng
		- KD XNK 3				Chỉ đề tên phòng
III		Các đơn vị				
1	Artex	Giám đốc	1	1		
		Phó Giám đốc	1	1		
2	TT Genexim	Giám đốc	1	1		
3	XN Phú Diễn	Giám đốc	1	1		
		Phó Giám đốc	1	1		
4	CN Hải Phòng	Giám đốc	1	1		
5	CN Hồ Chí Minh	Giám đốc	1	1		
6	TT Nhập khẩu	Giám đốc	1	1		CB kiêm nhiệm
7	TT Xuất khẩu	Giám đốc	1	1		CB kiêm nhiệm
8	TT Bất động sản	Giám đốc	1	1		CB kiêm nhiệm
9	TT Bao bì	Giám đốc	1	1		CB kiêm nhiệm
10	XN Thủ đô	Giám đốc	1	1		CB kiêm nhiệm

PHẦN II

MỤC TIÊU & KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2021

I. Mục tiêu, kế hoạch hành động năm 2021

1. Chỉ tiêu **sản xuất kinh doanh**:

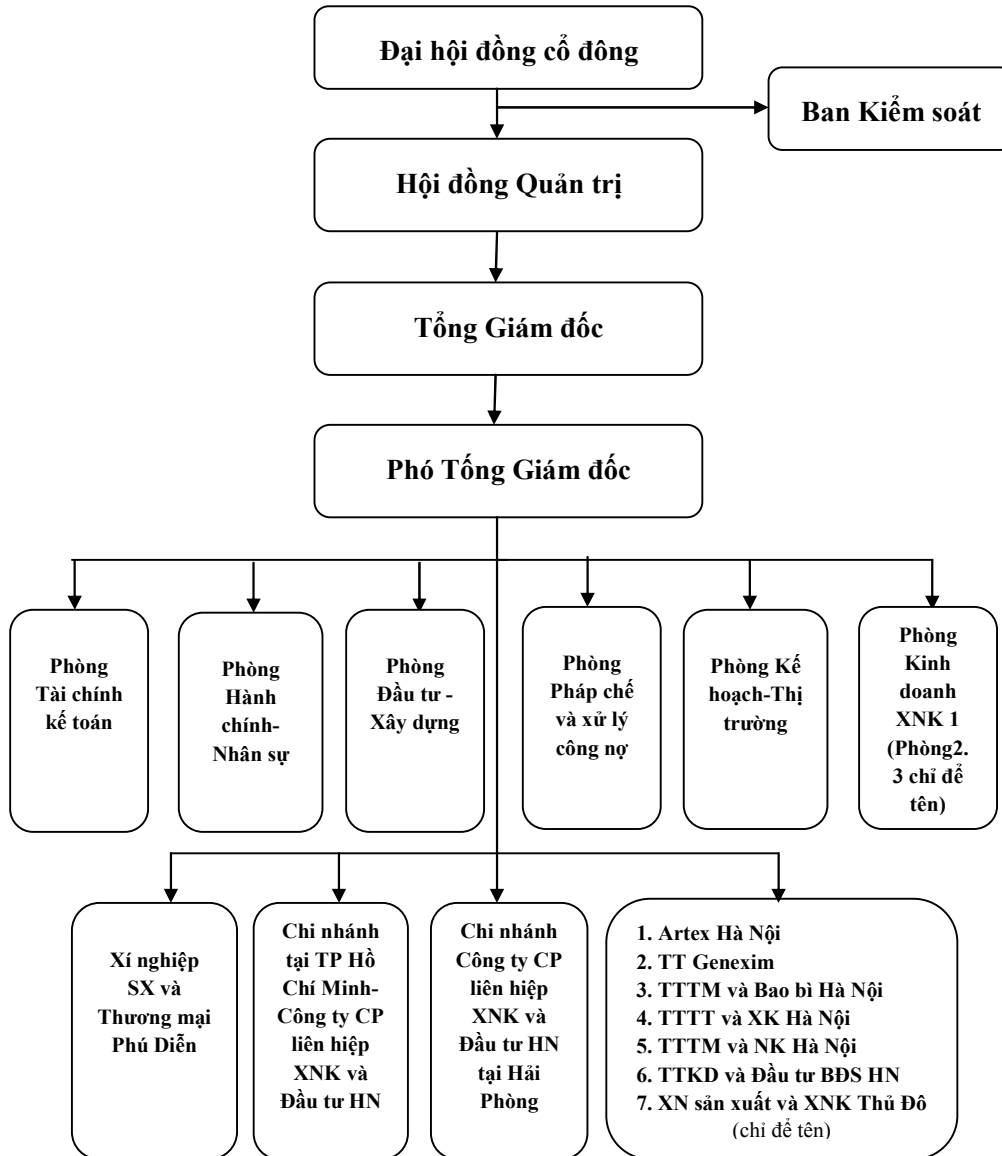
TT	Hạng mục nội dung	Đơn vị tính	Kế hoạch năm 2021	Thực hiện năm 2020	% Tăng giảm so với năm 2020
I	Tổng Doanh thu thuần	Triệu	575,818	61,336	839%
1	Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ	Triệu	575,816	33,846	1601%
1.1	DT hoạt động sản xuất	Triệu	6,000	3,708	62%
1.2	DT hoạt động cho thuê BĐS	Triệu	22,879	22,963	-0.37%
1.3	DT hoạt động thương mại	Triệu	540,000	110	490809%
1.4	DT khác (Điện, nước, qly tòa nhà, thuê xe)	Triệu	6,937	7,065	-1.81%
2	Doanh thu hoạt động tài chính	Triệu	2.4	27,418	-100%
3	Doanh thu khác	Triệu		72	-100%
II	Tổng chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh	Triệu	573,599	57,982	889%
1	Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ	Triệu	549,784	21,276	2484%
2	Chi phí bán hàng	Triệu	417	3,620	-88%
3	Chi phí quản lý doanh nghiệp	Triệu	17,394	16,583	4.89%
4	Chi phí tài chính	Triệu	6,004	16,204	-63%
5	Chi phí khác	Triệu		299	-100%
III	Lợi nhuận kế toán trước thuế	Triệu	2,219	3,354	-34%
IV	Lợi nhuận sau thuế TNDN	Triệu	2,219	3,354	-34%

* Ghi chú: Doanh thu thương mại dự kiến tăng mạnh so với năm 2020 do Công ty dự kiến khôi phục hoạt động xuất nhập khẩu các mặt hàng nông sản (đậu xanh, lạc, ...)

Doanh thu sản xuất gia công: sau một năm bị ngưng trệ vì dịch bệnh, năm 2021 Công ty tiếp tục xúc tiến **sản xuất** gia công hàng hóa cho khách ngoại (Hàn Quốc, Nhật Bản)

2. Sơ đồ tổ chức Công ty CP liên hiệp XNK và Đầu tư Hà Nội năm 2021

PHỤ LỤC 01: SƠ ĐỒ TỔ CHỨC CÔNG TY CỔ PHẦN LIÊN HIỆP XUẤT NHẬP KHẨU VÀ ĐẦU TƯ HÀ NỘI (UNIMEX HN)



3. Các khó khăn vướng mắc:

TT	Vướng mắc - Khó khăn thách thức	Giải pháp, phương án giải quyết, khắc phục
1	Công tác Kinh doanh	
	Chưa có hoạt động kinh doanh cốt lõi, ngành hàng kinh doanh manh mún, thiếu cán bộ có chuyên môn nghiệp vụ.	- Công ty nghiên cứu và thực hiện rà soát, đánh giá các mảng: + Các hoạt động kinh doanh hiện tại: nghiên cứu thị trường, rà soát nguồn lực nội tại; đánh giá khả thi; xây dựng kế hoạch và lộ trình triển khai. + Đầu tư phát triển các quỹ nhà đất: rà

		soát lại hệ thống danh mục, hiện trạng, quy hoạch, đề xuất định hướng và lộ trình phát triển trong năm 2021 và các năm tiếp theo đồng thời đánh giá tính khả thi để tiến tới lập KH thực hiện - Chủ động đẩy nhanh nghiên cứu, tìm hướng /phát triển ngành nghề kinh doanh mới . v.v..
	Các địa điểm đất của Công ty tương đối nhiều nhưng đa phần diện tích không lớn, địa điểm không thuận lợi nên khó trong việc phát triển dự án	Nghiên cứu, đề xuất phương án hoặc loại hình kinh doanh phù hợp.
2	Công tác tài chính kế toán	
	Nguồn thu không đủ bù chi	Phát triển ngành nghề kinh doanh mới, khôi phục ngành nghề kinh doanh vốn có mang tính ổn định
	Nhiều khoản nợ quá hạn (nợ vay dự án, nợ cơ cấu...) đang xếp hạng tín dụng nhóm V, các khoản nợ quá hạn do vướng mắc về pháp lý (bị các Ngân hàng kiện...); Nhiều khoản thu không thể thu được (thu nợ), không có nguồn để hoạt động	
3	Công tác thu hồi Công nợ Công tác thu hồi vẫn trì trệ; không hiệu quả, thời gian theo đuổi các vụ kiện kéo dài	

4. Các mục tiêu khác:

- Hoàn thiện hồ sơ pháp lý đất đai và lập dự án trước ngày 31/12/2021 trong đó Dự án Tòa nhà văn phòng tại 201 Khâm Thiên và dự án văn phòng & Nhà xưởng tại 98/97 Hoàng Cầu: dự kiến đến 31/12/2021 sẽ được Sở Quy hoạch kiến trúc chấp thuận Tổng mặt bằng và Phương án kiến trúc

- Thực hiện các công tác Thu nợ - trả nợ
- Khôi phục hoạt động kinh doanh xuất nhập khẩu, đặc biệt là mặt hàng nông sản.
- Kiện toàn bộ máy tổ chức và nhân sự theo hướng tinh gọn, hiệu quả; ổn định tình hình tài chính doanh nghiệp đảm bảo đủ điều kiện cho công ty hoạt động ổn định.

Trên đây là Báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh năm 2020 và mục tiêu, kế hoạch năm 2021 của Công ty CP liên hiệp XNK và Đầu tư HN.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thống nhất thông qua.

Trân trọng cảm ơn!

TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Ngọc Nghị

