

Số: 82 /2023/BCTK-TCHC

Hà Nội, ngày 30 tháng 05 năm 2023

**BÁO CÁO KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2022  
VÀ KẾ HOẠCH NĂM 2023**

**PHẦN I**

**KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2022**

**I. TÌNH HÌNH CHUNG:**

Đại hội cổ đông thường niên năm 2022 đã quyết nghị một số vấn đề quan trọng cho kế hoạch sản xuất kinh doanh của toàn Công ty. Cụ thể:

- Tiếp tục triển khai các thủ tục pháp lý giai đoạn chi tiết của Dự án đầu tư Khu chức năng hỗn hợp Emesco Complex tại Trung tâm dịch vụ cơ điện.
- Lập dự án để trình Hội đồng quản trị xây sửa và khai thác khu văn phòng công ty tại số 56 Ngõ 102 Trường Chinh, Hà Nội.
- Khai thác 100% diện tích kho, đảm bảo tất cả các đơn vị đều đạt kế hoạch doanh thu và lợi nhuận.
- Tìm kiếm khách hàng và đầu tư mới hệ thống kho bãi tại Xí nghiệp Cao su Cơ điện tại Xuân Mai.
- Thu hồi ở mức cao nhất các khoản nợ đọng, thu hồi các khoản đầu tư không hiệu quả.
- Đầu tư vào các dự án thủy điện có hiệu quả cao.
- Kinh doanh vật tư đảm bảo an toàn vốn và có lợi nhuận.

Dưới sự chỉ đạo của Hội đồng quản trị, Ban điều hành đã nhanh chóng nắm bắt tình hình về các dự án đầu tư, sắp xếp, triển khai công việc theo quy trình. Bên cạnh đó đồng thời thực hiện tốt các nhiệm vụ sản xuất kinh doanh thường niên. Với sự nỗ lực của HĐQT, BĐH và sự quyết tâm của tập thể CBCNV, năm 2022 Công ty đã hoàn thành kế hoạch đã đề ra về cả tiêu chí doanh thu và lợi nhuận.

## II. KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH:

Đơn vị tính: 1.000 đồng

CHỈ TIÊU	DOANH THU			LỢI NHUẬN		
	KH	TH	TỶ LỆ %	KH	TH	TỶ LỆ %
Văn phòng Công ty	37.309.097	21.572.612	62.75	1.036.568	750.934	72.44
TT dịch vụ CD	21.410.184	25.759.000	120.31	9.351.232	10.206.000	109.14
Xí nghiệp CK và DV	9.628.000	11.013.000	114.39	3.370.123	3.739.000	110.94
CN Hải Phòng	3.889.000	4.716.000	121.27	1.168.233	1.270.000	108.71
Xí nghiệp cao su CD	2.200.000	3.325.000	151.14	224.709	475.078	211.41
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>74.436.281</b>	<b>65.385.612</b>	<b>87.84</b>	<b>15.996.592</b>	<b>16.441.012</b>	<b>102.77</b>

Nhìn chung hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty đạt và vượt chỉ tiêu kế hoạch lợi nhuận năm 2022 đề ra.

Trong năm 2022, mảng kinh doanh thương mại của Khối văn phòng Công ty giảm sút cả về Doanh thu và lợi nhuận so với kế hoạch đề ra, nguyên nhân do tình hình dịch bệnh Covid19 kéo dài, hoạt động kinh doanh của các Công ty đối tác đều gặp khó khăn, cầm chừng. Do đó Công ty thận trọng lựa chọn những phương án kinh doanh dù có lợi nhuận ít nhưng đảm bảo tính an toàn.

Đối với các đơn vị, năm 2022 ghi nhận sự tăng trưởng tốt về doanh thu và lợi nhuận. Trong năm 2022 ngoài việc giữ ổn định các khách hàng thuê kho hiện có, thực hiện nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông, Công ty đã tiến hành nghiên cứu đầu tư thêm hệ thống kho bãi tại những vị trí có thể để tăng nguồn thu. Bên cạnh đó, hoạt động kinh doanh mảng phụ tùng máy nông nghiệp, cũng đang được chú trọng và đẩy mạnh.

Mặc dù hoạt động đặc thù của các đơn vị là kinh doanh kho bãi, tính ổn định cao nên để gia tăng doanh thu, lợi nhuận hàng năm là rất khó, nguồn thu chủ yếu phụ thuộc vào chính sách thuế đất của Nhà nước và điều chỉnh giá cho thuê đối với khách thuê kho bãi. Hàng năm, Công ty đã chỉ đạo các đơn vị rà soát để khai thác tối đa diện tích đất trống, điều chỉnh giá tại các vị trí kho giao thông thuận lợi, lập và giao kế hoạch chi tiết đến từng đầu mục thu và chi, do đó năm 2022, tất cả các đơn vị đều hoàn thành và vượt mức kế hoạch được giao cả về doanh thu và lợi nhuận.

## III. ĐÁNH GIÁ NHỮNG LĨNH VỰC CHỦ YẾU:

## **1. Công tác quản lý, đầu tư**

- Dự án đầu tư Khu nhà ở hỗn hợp tại Trung tâm dịch vụ cơ điện, năm 2022 Công ty tạm thời chưa tiếp tục triển khai. Các vấn đề về đất đai ở thời điểm hiện tại không thuận lợi cho việc triển khai các thủ tục tiếp theo của Dự án.
- Lập dự án để xây sửa và khai thác khu văn phòng công ty tại số 56 Ngõ 102 Trường Chinh, Hà Nội: Thực hiện quyết nghị của Đại hội đồng cổ đông, Ban điều hành đã có văn bản gửi Sở Kế hoạch Đầu tư để xin hướng dẫn thủ tục, Sở Quy hoạch và Kiến trúc để xin lập tổng mặt bằng. UBND TP Hà Nội cũng đã có văn bản gửi Sở QHKT báo cáo cụ thể để có chủ trương đầu tư. Quận Đống Đa, Phường Phương Mai đã có ý kiến thống nhất về phương án đầu tư. Dự kiến xin phép cơ quan chức năng liên quan để đầu tư hoàn thành trong năm 2023.
- Đối với việc khai thác kho bãi, hệ thống kho ở Trung tâm Dịch vụ cơ điện và Xí nghiệp dịch vụ luôn đảm bảo khai thác 100% diện tích. Đối với hệ thống kho bãi tại Chi nhánh Hải Phòng, công ty đã hết thời hạn hợp đồng thuê đất và UBND TP Hải Phòng đã có văn bản thu hồi để thực hiện dự án nhà ở xã hội. Đây là một khó khăn mà công ty phải đổi mặt cho các mục tiêu kinh doanh của năm 2023.
- Đối với Xí nghiệp cao su Xuân Mai, Công ty đã nỗ lực tìm kiếm khách hàng và đã khai thác thêm được hơn 6.000m<sup>2</sup> kho bãi, đưa Xí nghiệp bước đầu hoạt động có hiệu quả. Năm 2023 dự kiến sẽ tiếp tục đầu tư nâng cấp xây dựng 1000m<sup>2</sup> kho mới để đưa vào khai thác.

## **2. Sản xuất kinh doanh:**

- Cung cấp vật tư cho dự án thủy điện có nguồn vốn đảm bảo, Chủ đầu tư là các đối tác lâu năm với Công ty.
- Tiếp tục kinh doanh mặt hàng phụ tùng máy nông nghiệp như xích, thang nhôm....với các đối tác nước ngoài, trong nước có uy tín nhằm đảm bảo an toàn vốn trong kinh doanh.
- Tiếp tục tìm kiếm các lĩnh vực, mặt hàng kinh doanh mới phù hợp nguồn lực của Công ty để đa dạng hóa nguồn thu.

## **3. Công tác tài chính kế toán:**

- Làm tốt công tác kiểm tra, công tác kiểm soát nội bộ, khai thác các nguồn vốn để phục vụ đầu tư và sản xuất kinh doanh.
- Công tác kế toán phản ánh đầy đủ, trung thực, đúng quy định
- Công tác thu hồi công nợ chưa mang lại hiệu quả, tình trạng nợ quá hạn vẫn chưa được cải thiện.

## **4. Công tác tổ chức cán bộ - Lao động tiền lương:**

- Giải quyết chấm dứt lao động đối với 2 lao động tại chi nhánh.

- Công ty đã tiến hành bổ nhiệm chức vụ cán bộ, thực hiện công tác điều chuyển cán bộ hiệu quả.
- Thực hiện các công tác phúc lợi cho toàn thể cán bộ CNV Công ty theo chế độ.

## PHẦN II

### KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2023

#### I. ĐÁNH GIÁ THUẬN LỢI, KHÓ KHĂN NĂM 2023:

##### 1. Thuận lợi, cơ hội năm 2023:

- Nền kinh tế Việt Nam vẫn tăng trưởng ấn tượng trong năm 2022 bất chấp đại dịch Covid-19 kéo theo sự sụt giảm tăng trưởng kinh tế toàn cầu với GDP tăng trưởng 8,02%, một trong những mức tăng trưởng cao nhất thế giới trong năm qua.
- Kinh tế Việt Nam được dự báo sẽ tăng trưởng 6,5% trong năm 2023 và 6,8% trong năm 2024. Đây là mức tăng trưởng mạnh và vững chắc.
- Nhiều dự án khu đô thị mới được đầu tư xây dựng trên diện tích vốn là kho bãi cho thuê khiến nguồn cung cho thuê kho khu vực Hà Nội giảm xuống, khách hàng tìm kho để thuê tăng lên.
- Năm 2023, tình hình dịch bệnh đã dần ổn định, các ngành sản xuất có dấu hiệu phục hồi trở lại, đặc biệt là các ngành du lịch, thương mại.

##### 2. Khó khăn, thách thức năm 2023

Khó khăn và rủi ro chính là đại dịch có thể bùng phát trở lại và xung đột Nga - Ukraina bùng phát từ tháng 2-2022 và kéo dài đã ảnh hưởng nặng nề đến đà phục hồi của chuỗi cung ứng, giá nhiều mặt hàng trên thị trường thế giới tăng cao, an ninh năng lượng, an ninh lương thực ở nhiều nước, kể cả các nền kinh tế hàng đầu bị đe dọa có thể trì hoãn việc Việt Nam trở lại với mức tăng trưởng mạnh mẽ trước đại dịch do nền kinh tế phụ thuộc nhiều vào thương mại quốc tế.

Trước tình hình đó, những khó khăn mà Công ty có thể gặp phải trong năm 2023 được nhận định:

- Hoạt động kinh doanh thương mại bị ảnh hưởng khi giá nguyên, nhiên liệu tăng cao, giá cả các mặt hàng kinh doanh theo đó cũng tăng dẫn đến khó khăn trong việc cạnh tranh về giá.
- Hoạt động sản xuất kinh doanh của hầu hết các doanh nghiệp vừa và nhỏ mặc dù có hồi phục nhưng vẫn còn nhiều khó khăn, theo đó khả năng duy trì sản xuất cũng như thuê kho bãi của doanh nghiệp cũng gặp nhiều khó khăn.
- Năm 2023 sẽ là năm TP Hà Nội tiếp tục triển khai quyết liệt Nghị quyết 05/2017/NQ-HĐND về việc xử lý các cơ sở không đảm bảo yêu cầu về phòng cháy chữa cháy trên địa bàn Thành

Phố Hà nội. Các Cơ quan chức năng sẽ rất chú trọng công tác phòng chống cháy nổ, thường xuyên thanh kiểm tại hệ thống kho của Công ty, đòi hỏi phải đầu tư thêm cho hệ thống phòng chữa cháy.

- Năm 2023 là năm Chi nhánh Hải Phòng phải bàn giao toàn bộ quyền sử dụng đất cho TP Hải Phòng, nguồn thu từ hoạt động kinh doanh từ chi nhánh Hải Phòng là không còn nữa.
- Thành Phố Hà Nội hiện tại đang có chủ trương rà soát lại mục đích sử dụng đất, điều chỉnh giá thuê đất theo quy định pháp luật. Mặt khác, Nhà nước cũng sẽ xem xét lại giá trị quyền thuê đất khi chuyển đổi mục đích sử dụng đất đối với doanh nghiệp chưa tính lợi thế quyền thuê đất khi cổ phần hóa.

## II. KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH 2023:

Trước những thuận lợi và thách thức đã nhận định, Năm 2023 Công ty đặt mục tiêu tăng trưởng an toàn để duy trì tính ổn định, chuẩn bị cho các dự án đầu tư lớn. Tập trung khai thác tối đa nguồn tài nguyên kho xưởng cho thuê. Tiếp tục kinh doanh vật tư thiết bị với các dự án đầu tư chắc chắn, đảm bảo thu hồi vốn, chú trọng ổn định tình hình tài chính, củng cố về tổ chức, nhân sự. Thực hiện đầu tư vào các dự án thủy điện, bất động sản theo quyết nghị của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị.

### 1. Kế hoạch chi tiết từng đơn vị:

Đvt: 1.000 đ

STT	NỘI DUNG	KHỐI VP CÔNG TY	TT DỊCH VỤ CĐ	XN KD DV	XN CAO SU CĐ	TỔNG CỘNG
I	<b>DOANH THU BÁN HÀNG VÀ DV</b>	20,510,873	22,490,910	9,886,000	2,400,000	59,514,319
1	Doanh thu KD cho thuê kho bãi, VP	500,000	19,490,910	8,686,000	2,400,000	31,076,910
2	Doanh thu kinh doanh thương mại	20,010,873	3,000,000	1,200,000		24,210,873
II	<b>THU QUẢN LÝ PHÍ</b>	4,226,536				4,226,536
III	<b>DOANH THU TÀI CHÍNH</b>	-				-
IV	<b>TỔNG CHI PHÍ</b>	24,332,703	12,379,064	5,276,586	2,324,069	44,336,423
V	<b>NỢP HIỆU QUẢ KINH DOANH</b>	404,706	10,111,845	4,609,414	51,931	15,177,896

### 2. Các nhiệm vụ chính:

- Tiếp tục triển khai các thủ tục pháp lý giai đoạn chi tiết của Dự án đầu tư Khu chức năng hỗn hợp Emesco Complex tại Trung tâm dịch vụ cơ điện.
- Hoàn thiện các thủ tục pháp lý để trình Hội đồng quản trị xây sửa và khai thác khu văn phòng công ty tại số 56 Ngõ 102 Trường Chinh, Hà Nội.

- Khai thác 100% diện tích kho, đảm bảo tất cả các đơn vị đều đạt kế hoạch doanh thu và lợi nhuận.
- Tìm kiếm khách hàng và đầu tư mới hệ thống kho bãi tại Xí nghiệp Cao su Cơ điện tại Xuân Mai.
- Tận dụng các chính sách của Nhà nước về tiền thuê đất ổn định, vừa đầu tư dự án vừa khai thác kinh doanh kho.
- Thu hồi ở mức cao nhất các khoản nợ đọng, thu hồi các khoản đầu tư không hiệu quả.
- Đầu tư vào các dự án thủy điện có hiệu quả cao.
- Kinh doanh vật tư đảm bảo an toàn vốn và có lợi nhuận.
- Tăng hạn mức tín dụng và vốn chủ sở hữu để đảm bảo năng lực đầu tư.
- Tuyển dụng đào tạo nhân sự cho hoạt động kinh doanh và đầu tư.

### III. GIẢI PHÁP TRIỂN KHAI THỰC HIỆN

Để thực hiện tốt nhiệm vụ, kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023, Ban điều hành triển khai các giải pháp sau:

#### 1. Công tác điều hành SXKD và đầu tư:

- Đề tận dụng các vị trí có lợi thế kinh doanh, trình Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định phương án đầu tư xây dựng toà nhà văn phòng công ty tại tại số 56 Ngõ 102 Trường Chinh, Hà Nội để đưa vào khai thác.
- Trình Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định việc góp vốn các dự án thủy điện có hiệu quả cao.
- Tiếp tục hoàn thiện bộ máy tổ chức quản lý, điều hành phù hợp với tình hình và có thể chủ động tham gia vào các lĩnh vực khác.
- Tiếp tục duy trì, cải tiến quy trình quản lý trong mọi hoạt động SXKD của đơn vị, đảm bảo từng bước chặt chẽ, phù hợp với hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Tăng cường công tác tìm kiếm khách hàng, mở rộng thị trường, lĩnh vực kinh doanh đảm bảo yếu tố an toàn và bền vững.

#### 2. Công tác tài chính:

- Tăng cường công tác quản lý và thu hồi nợ quá hạn. Chủ động cân đối và sử dụng nguồn vốn hiện có một cách hiệu quả, sắp xếp nguồn vốn phục vụ nhu cầu sản xuất kinh doanh và thực hiện các dự án đầu tư.
- Tăng cường công tác quản trị chi phí, tính toán hiệu quả của từng phương án, dịch vụ cung ứng và cắt giảm các chi phí chưa cần thiết. Đẩy mạnh thực hành tiết kiệm chống lãng phí trong mọi hoạt động SXKD của doanh nghiệp nhằm giảm tối đa các chi phí SXKD.

### 3. Biện pháp về tổ chức quản lý và nguồn nhân lực:

- Tiếp tục kiện toàn và hoàn thiện công tác tổ chức của các phòng chức năng và các bộ phận phù hợp với thực tiễn hoạt động của Công ty.
- Tiếp tục xây dựng chính sách đãi ngộ hợp lý để thu hút nguồn nhân lực có chất lượng.

Trên đây là toàn bộ nội dung về Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2022 và Kế hoạch, nhiệm vụ năm 2023, kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua.

Trân trọng !

**Nơi nhận:**

- HĐQT; BDH; BKS Công ty;
- Lưu VT.



T/M CÔNG TY

TỔNG GIÁM ĐỐC

*Nguyễn Ngọc Nam*