

Số: 73/2024/BCTK-EMESCO

Hà Nội, ngày 29 tháng 05 năm 2024

**BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH  
KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2023  
VÀ KẾ HOẠCH NĂM 2024**

**PHẦN I**

**KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2023**

**I. TÌNH HÌNH CHUNG:**

Dại hội cổ đông thường niên năm 2023 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.
- 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.

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, BDH và sự quyết tâm của tập thể CBCNV, năm 2023 Công ty đã hoàn thành kế hoạch 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	24.737.409	24.321.958	98.3	404.706	409.191	101
TT dịch vụ CD	22.490.910	24.921.472	111	10.111.845	10.993.141	278
Xí nghiệp CK và DV	9.886.000	10.987.888	112	4.009.414	4.302.722	107
Xí nghiệp cao su CD	2.400.000	2.570.455	107	75.931	211.349	109
Chi nhánh Hải Phòng		294.254			-237.157	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>59.514.319</b>	<b>63.096.028</b>	<b>106</b>	<b>15.177.896</b>	<b>15.679.247</b>	<b>103</b>

Nhìn chung hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty đạt mọi chỉ tiêu kế hoạch 2023 đề ra, tất các cá đơn vị đều thực hiện xuất sắc kế hoạch doanh thu và lợi nhuận.

Năm 2023 hoạt động sản xuất kinh doanh chịu ảnh hưởng của một số thay đổi lớn sau:

- UBND TP Hải Phòng đã thu hồi khu đất của Chi nhánh Hải Phòng để thực hiện dự án nhà ở xã hội.
- Nhu cầu thuê kho xưởng tại Xuân Mai bắt đầu có xu hướng tăng, Công ty đã đầu tư thêm 600m2 kho bãi cho thuê, bước đầu mang lại hiệu quả.
- TP Hà Nội đã hoàn thành việc giải phóng mặt bằng và thực hiện một phần dự án mở rộng đường Ngọc Hồi đoạn qua Trung tâm dịch vụ cơ điện.

Trước những thay đổi đó, Công ty đã khắc phục các khó khăn và phát huy tốt các lợi thế để thực hiện nhiệm vụ kinh doanh được giao. 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 2023, Công ty đã hoàn thành và vượt mức kế hoạch được giao cả về doanh thu và lợi nhuận.

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

### 3.1 Đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị.

Hội đồng quản trị đã thực hiện nghiêm túc công tác giám sát đối với Ban Tổng Giám đốc trong việc triển khai các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị.

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật trong quản lý điều hành. Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty được điều hành một cách hiệu quả, kiểm soát rủi ro, cũng như đảm bảo lợi ích của cổ đông.

Trong năm 2023, Hội đồng quản trị Công ty đã họp phê duyệt ban hành các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT dựa trên sự nhất trí cao của các Thành viên HĐQT, trên cơ sở lợi ích của cổ đông và sự phát triển bền vững của Công ty. Hội đồng quản trị đã thảo luận và quyết định một số vấn đề quan trọng thuộc thẩm quyền như:

- Thông qua việc gia hạn thời gian họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023
- Thông qua thành lý toàn bộ TSCĐ của Chi nhánh Công ty cổ phần thiết bị phụ tùng cơ điện tại Hải Phòng.
- Thông qua góp vốn và cử người đại diện phần vốn tại Công ty cổ phần TRES Miền Trung.

### **3.2 Đánh giá hoạt động của Ban điều hành**

#### **1. Công tác quản lý, đầu tư**

- Dự án đầu tư khu hỗn hợp tại Trung tâm cơ điện: Trước tình hình khó khăn của việc xin chủ trương chuyển đổi mục đích sử dụng sang đất ở, Công ty đang tiến hành đàm phán với các đối tác lớn, đối tác nước ngoài để chuyển đổi sang phương án đầu tư xây dựng khu trung tâm thương mại. Hiện nay đã đàm phán với nhiều đối tác và đã thống nhất cơ bản với đối tác lớn của nước ngoài. Công ty tiếp tục đàm phán và lựa chọn thời điểm đầu tư thích hợp báo cáo Đại hội đồng cổ đông.
- Đối với dự án đầu tư và khai thác khu văn phòng công ty tại số 56 Ngõ 102 Trường Chinh, Hà Nội: Hiện nay đã được UBND TP Hà Nội thống nhất bằng văn bản về chủ trương đầu tư. Sở Quy hoạch Kiến trúc TP Hà Nội đang tiến hành các bước tiếp theo để phê duyệt Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 và phương án kiến trúc công trình.
- 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 thu hồi để thực hiện dự án nhà ở xã hội.
- Đối với Xí nghiệp cao su Xuân Mai, Công ty đã nỗ lực tìm kiếm khách hàng và đã khai thác thêm được hơn 4.000m<sup>2</sup> kho bãi, đưa Xí nghiệp bước đầu hoạt động có hiệu quả. Năm 2024 dự kiến sẽ tiếp tục đầu tư xây dựng 3600m<sup>2</sup> kho để đưa vào khai thác.

#### **2. Sản xuất kinh doanh:**

- Tiếp tục 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.
- Chỉ kinh doanh những mặt hàng phụ tùng máy nông nghiệp thanh khoản tốt, đảm bảo an toàn vốn như xích, thang nhôm....nhập khẩu trực tiếp từ các đối tác nước ngoài có uy tín để hạn chế mọi rủi ro, đồng thời duy trì được ngành nghề chính nhằm giải trình với các cơ quan chức năng về sử dụng đất đúng mục đích.

- 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 tài chính: Chủ động cân đối và sắp xếp nguồn vốn phục vụ nhu cầu SXKD và thực hiện các dự án đầu tư.
- Tăng cường công tác quản trị chi phí, thực hành tiết kiệm chống lãng phí trong hoạt động sản xuất kinh doanh.
- Công tác lập báo cáo tài chính, trung thực, chính xác, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán.
- Mặc dù đã thường xuyên bám sát đối tượng nợ, thường xuyên dùng các biện pháp gây áp lực nhưng trong năm 2023 công tác thu hồi nợ quá hạn chưa hiệu quả.

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

- Giải quyết chế độ hưu trí 01 lao động.
- Đảm bảo chi trả tiền lương đầy đủ cho người lao động và trích đóng bảo hiểm cho người lao động đúng theo quy định.
- Thực hiện các công tác phúc lợi cho toàn thể cán bộ CNV Công ty theo đúng chế độ, quy chế Công ty.
- Tổ chức cho toàn thể cán bộ nhân viên đi tham quan nước ngoài để mở rộng tư duy và tầm nhìn kinh doanh.

## **PHẦN II**

### **KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2024**

#### **I. ĐÁNH GIÁ THUẬN LỢI, KHÓ KHĂN NĂM 2024:**

##### **1. Thuận lợi, cơ hội năm 2024:**

- Tốc độ tăng trưởng GDP năm 2023 đạt 5,05% và có xu hướng tăng dần theo thời gian, quý IV đạt 6,72%, cao nhất so với quý III, II và quý I (tương ứng đạt 5,47, 4,25% và 3,41%), cao hơn mức trung bình của thế giới và khu vực cũng như nhiều nước trong giai đoạn tăng trưởng nhanh.
- Kinh tế Việt Nam đặt kế hoạch tăng trưởng GDP 6- 6,5% trong năm 2024. Đây là mức tăng trưởng 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 2024, 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 2024

Khó khăn và rủi ro chính là đại dịch có thể bùng phát trở lại và xung đột Nga - Ukraina bùng phát 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 2024 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.
- Các cửa hàng kinh doanh dịch vụ tiếp tục gặp khó khăn khi người dùng tiếp tục thắt chặt chi tiêu, kinh doanh ăn uống bị ảnh hưởng bởi quy định nồng độ cồn bằng 0 khi tham gia giao thông, một số kios có thể sẽ bị thanh lý hợp đồng trước hạn.
- Năm 2024 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.
- 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 2024:

Trước những thuận lợi và thách thức đã nhận định, Năm 2024 Công ty đặt mục tiêu tăng trưởng thấp 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
<b>I</b>	<b>DOANH THU BÁN HÀNG VÀ DV</b>	<b>14,041,020</b>	<b>18,336,899</b>	<b>10,086,000</b>	<b>2,230,000</b>	<b>44,693,919</b>
1	Doanh thu KD cho thuê kho bãi, VP	2,041,020	18,036,899	9,086,000	2,230,000	31,393,919
2	Doanh thu kinh doanh thương mại	12,000,000	300,000	1,000,000		13,300,000
<b>II</b>	<b>THU QUẢN LÝ PHÍ</b>	<b>4,068,435</b>				<b>4,068,435</b>
<b>III</b>	<b>DOANH THU TÀI CHÍNH</b>					
<b>IV</b>	<b>TỔNG CHI PHÍ</b>	<b>17,686,473</b>	<b>9,549,816</b>	<b>5,733,505</b>	<b>2,196,169</b>	<b>35,165,963</b>
<b>V</b>	<b>NỢP HIỆU QUẢ KINH DOANH</b>	<b>422,982</b>	<b>8,787,083</b>	<b>4,352,495</b>	<b>33,831</b>	<b>13,596,390</b>

### 2. Các nhiệm vụ chính:

- Tiếp tục triển khai việc đàm phán với các đối tác để chốt phương án đầu tư khu trung tâm thương mại 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.
- Đầu tư 3.600m2 kho tại Xí nghiệp Cao su Cơ điện Xuân Mai.
- Tiếp tục đẩy mạnh đầu tư sang mảng trồng tre thuộc dự án tre sinh khối của Tổng Công ty.
- 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 2024, Ban điều hành triển khai các giải pháp sau:

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

- Đề tạn 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.
- Trình Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định việc đầu tư 3.600m2 kho tại Xí nghiệp Cao su Cơ điện Xuân Mai.
- 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:

- Chủ động cân đối nguồn vốn hiện có của đơn vị thông qua việc tăng cường công tác quản lý và thu hồi nợ hiệu quả, giảm thiểu tối đa các khoản nợ xấu có thể phát sinh. Sử dụng nguồn vốn hiện có một cách chặt chẽ, 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, trong đó tập trung vào công tác tính toán giá thành của từng phương án, dịch vụ cung ứng và cắt giảm các chi phí chưa cần thiết.
- Dẩy 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 2023 và Kế hoạch, nhiệm vụ năm 2024, kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua.

Trân trọng !

#### Nơi nhận:

- HĐQT; BDIH; BKS Công ty;
- Lưu VT.

