

BÁO CÁO KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2018
VÀ KẾ HOẠCH NĂM 2019

PHẦN I
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2018

I. TÌNH HÌNH CHUNG:

Đại hội cổ đông thường niên năm 2018 đã quyết nghị một số vấn đề quan trọng cho kế hoạch sản xuất kinh doanh của toàn Công ty. Cụ thể:

- Thông qua việc tăng vốn điều lệ lên 100 tỷ đồng để thực hiện dự án đầu tư thủy điện Dăkmi; dự án Chuyển đổi kho Trung tâm dịch vụ cơ điện thành khu nhà ở hỗn hợp; ủy quyền cho HĐQT xây dựng phương án tăng vốn, lựa chọn thời điểm thích hợp để triển khai;
- Thông qua thoái toàn bộ vốn tại Công ty CP Thực phẩm Sen Việt.

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 2018 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	75.450.000	77.502.696	102,7%	1.421.129	1.642.201	115,5%
TT dịch vụ CĐ	13.885.000	15.047.207	108,4%	6.313.787	6.324.125	100,1%
Xí nghiệp CK và DV	7.065.000	9.524.821	134,8%	2.607.760	2.692.766	103,3%
CN Hải Phòng	3.468.000	4.310.247	124,3%	897.857	1.117.909	124,5%
Xí nghiệp cao su CĐ	1.080.000	1.544.465	153,2%	7.129	41.155	577%
TỔNG CỘNG	100.948.000	107.929.438	106,9%	11.247.662	11.818.164	109,6%

Nhìn chung hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty đạt mọi chỉ tiêu kế hoạch 2018 đề ra.

Khối văn phòng Công ty có lợi nhuận vượt cao so với kế hoạch do các phương án kinh doanh đã được quay vòng vốn nhanh hơn, tận dụng lợi thế nguồn vốn tự có với chi phí vốn thấp, qua đó nâng cao hiệu quả sử dụng vốn.

Đối với các đơn vị, hoạt động đặc thù là kinh doanh kho bãi nên biến động về doanh thu, lợi nhuận hàng năm là không lớn, chủ yếu phụ thuộc vào chính sách thuế đất của Nhà nước và điều chỉnh giá cho thuê với khách thuê kho bãi. Từ cuối năm 2017, Công ty đã chỉ đạo các đơn vị tiếp tục 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 2018 hầu hết tất cả các đơn vị đều hoàn thành kế hoạch doanh thu và lợi nhuận.

Xí nghiệp cao su Xuân Mai năm 2018 đã khai thác cho thuê thêm được 1.200m² diện tích và đề xuất hỗ trợ thuế đất từ các doanh nghiệp thuê kho bãi (thu thêm 94.541.000 VND), nên đã khắc phục được tình trạng thua lỗ sau khi Công ty nước giải khát Sen Việt dừng thuê kho.

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 đã được UBND Thành Phố Hà Nội đồng ý về mặt chủ trương, giao cho sở Quy hoạch Kiến trúc làm đầu mối kết nối với Công ty để triển khai các thủ tục pháp lý theo quy định. Hiện đã hoàn thành hồ sơ quy hoạch tổng mặt bằng với quy mô dân số được chấp thuận là 1.076 người gồm:

+ 2 khối nhà chung cư và văn phòng trên diện tích 2.400m², cao 31 tầng và 34 tầng với tổng diện tích sàn 78.000m²

+ 42 lô nhà shophouse diện tích 60m², cao 4 tầng, diện tích đất xây dựng là 2.310m²

+ Khu cơ quan, trường đào tạo, viện nghiên cứu trên diện tích 17.751 m²

+ Hiện đã nhận được ý kiến đồng thuận của 8 cơ quan ban ngành có liên quan để cấp phép quy hoạch cho dự án trong quý II/2018.

Thời gian vừa qua, Bộ Tài chính đã có dự thảo chỉ thị của Thủ tướng Chính Phủ về việc tăng cường sắp xếp xử lý nhà, đất của các doanh nghiệp, do đó thủ tục pháp lý dự án đang bị chậm lại. Sau khi có kết quả rà soát của các đơn vị chức năng, Công ty sẽ tiếp tục thực hiện các thủ tục tiếp theo của dự án.

- Kiểm kê, đánh giá lại toàn bộ hệ thống kho cho thuê, dự kiến năm 2019 sẽ đầu tư tăng thêm khoảng 1.000 m² kho tại Trung tâm dịch vụ cơ điện và xem xét điều chỉnh tăng giá thuê kho vào cuối năm 2019.
- Đã đề ra được nhiều giải pháp hỗ trợ Xí nghiệp cao su Xuân Mai, thoát được tình trạng thua lỗ.

2. Sản xuất kinh doanh:

- Tiếp tục cung cấp vật tư cho dự án thủy điện Nậm Hóa do Công ty cổ phần đầu tư thủy điện An Pha làm chủ đầu tư, thủy điện Khánh Khê do Công ty CP thủy điện Thác Xăng làm chủ đầu tư, Thủy điện Suối Choang do Công ty Cp Đầu tư và Phát triển điện MECO làm Chủ đầu tư là các dự án có nguồn vốn đảm bảo.

- Mở rộng hoạt động kinh doanh thương mại lĩnh vực tôn mạ màu với đối tác Công ty CP Pride, là công ty có thế mạnh trong lĩnh vực kinh doanh, sản xuất tôn mạ màu. Đẩy mạnh 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.

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.
- Thực hiện công tác thu hồi công nợ, nợ đọng:
 - + Thu nợ 400 triệu của Ông Bùi Xuân Hiền.
 - + Hoàn tất việc chuyển nhượng 60.000 cổ phần tại Công ty cổ phần công nghệ thực phẩm Sen Việt với giá bằng mệnh giá theo nghị quyết 2018 đề ra.

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

- Công ty đã tiến hành tuyển dụng mới 02 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 2019

I. ĐÁNH GIÁ THUẬN LỢI, KHÓ KHĂN NĂM 2019:

1. Thuận lợi, cơ hội năm 2019:

- Năm 2019 kinh tế Việt Nam trong ngắn hạn nhìn chung vẫn được đánh giá tích cực. Tăng trưởng năm 2019 được dự báo sẽ tiếp tục duy trì ở mức tích cực 6.6% do tín dụng được thắt lại, tiêu dùng tư nhân giảm dần và nhu cầu bên ngoài yếu hơn. Về trung hạn, tăng trưởng dự báo sẽ xoay quanh mức 6,5% do tác động tăng theo chu kỳ như hiện nay sẽ giảm dần (WB dự báo tăng trưởng 6,5% trong 2 năm 2020, 2021).
- 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. Kinh tế phát triển, lãi suất ổn định khiến cho nhu cầu năng lượng điện liên tục gia tăng, một số dự án thủy điện được tái khởi động đầu tư là nguồn khách hàng đem lại doanh thu cung cấp vật tư thiết bị cơ điện cho Công ty.
- Tái cơ cấu: quá trình sắp xếp, cổ phần hóa DNNN, thoái vốn đầu tư ngoài ngành, quá trình xử lý nợ xấu của VAMC sẽ tiếp tục được triển khai quyết liệt.

2. Khó khăn, thách thức năm 2019

Kinh tế Việt Nam trong năm 2019 chịu tác động xấu của căng thẳng thương mại toàn cầu leo thang, dẫn đến suy giảm nhu cầu về các mặt hàng xuất khẩu, đồng thời thanh khoản trên toàn cầu bị thắt chặt có thể làm giảm vốn đầu tư cũng như đầu tư nước ngoài vào Việt Nam. Trong khi đó, cải cách doanh nghiệp nhà nước, nhất là các tập đoàn kinh tế nhà nước và khu vực ngân hàng chậm lại có thể tác động làm chậm tốc độ tăng trưởng của nền kinh tế. Kinh tế tư nhân mặc

dù được xác định là động lực quan trọng của nền kinh tế song còn gặp nhiều khó khăn về môi trường kinh doanh, nhất là tiếp cận với nguồn vốn, mặt bằng đất đai, thông tin, thị trường thế giới...

Trước tình hình đó, những khó khăn mà Công ty có thể gặp phải trong năm 2019 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.
- Hệ thống hạ tầng kho cho thuê sau nhiều năm khai thác bắt đầu xuống cấp. Gần ½ diện tích đất tại Xí nghiệp cao su cơ điện chưa khai thác được.
- Cơ quan chức năng 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 2019 là năm Trung tâm dịch vụ cơ điện phải ký lại hợp đồng thuê đất với Nhà nước, 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.
- Nhân sự phục vụ cho các dự án đầu tư theo định hướng của Hội đồng quản trị còn thiếu.

II. KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH 2019:

Trước những thuận lợi và thách thức đã nhận định, Năm 2019 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	VP CÔNG TY	PHÒNG KT&T	TT DỊCH VỤ CĐ	XN KD DV	CN HẢI PHÒNG	XN CAO SU CĐ	TỔNG
I	DOANH THU	500.000	76.000.000	13.940.000	7.120.000	3.468.000	1.060.000	102.088.000
1	DT KD cho thuê kho bãi, VP	500.000		13.940.000	7.120.000	3.468.000	1.060.000	26.088.000
2	DT KD thương mại		76.000.000					76.000.000
II	THU Q LÝ PHÍ	3.679.200						3.679.200
III	DT TÀI CHÍNH	260.000						260.000
IV	TỔNG CHI PHÍ	4.110.471	74.798.827	7.947.120	4.108.349	2.602.377	1.051.996	94.619.140
V	HIỆU QUẢ KD	328.729	1.201.173	5.992.880	3.011.651	865.623	8.004	11.408.060

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.
- Trong năm 2019 sẽ tham gia dự án khu công nghiệp 450ha của tổng công ty, là một trong những dự án lớn của Tổng Công ty trong năm tới.
- Lập dự án để 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.
- Triển khai xây dựng thử nghiệm nâng tầng các kho tại Xí nghiệp cơ khí, tối đa hoá diện tích cho thuê và tăng lợi nhuận.
- Sửa chữa một số hạng mục đã xuống cấp, hư hỏng tại Xí nghiệp Kinh doanh dịch vụ, và Chi nhánh Hải phòng để đáp ứng các điều kiện hoạt động cho thuê. Mở rộng diện tích kho tại các vị trí có thể tận dụng của Trung tâm dịch vụ cơ điện nhằm tối đa hiệu quả sử dụng đất.
- Thực hiện các thủ tục pháp lý để đầu tư xây mới ki ốt mặt đường Quang Lai, Quốc lộ 1 tại Trung Tâm dịch vụ cơ điện và mặt đường Phan Trọng Tuệ đối với Xí Nghiệp kinh doanh dịch vụ.
- 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 2019, Ban điều hành triển khai các giải pháp sau:

1. Công tác điều hành SXKD và đầu tư:

- Phối hợp với Ủy viên Hội đồng quản trị phụ trách công tác kinh doanh kho bãi, đề ra các giải pháp hỗ trợ Xí nghiệp cao su Xuân Mai.
- Tu sửa cơ sở hạ tầng tại Xí nghiệp cơ khí dịch vụ để khai thác ổn định. Tính toán sắp xếp hệ thống kho tại Trung tâm cơ điện phù hợp với phân kỳ đầu tư Dự án khu chức năng hỗn hợp Emesco Complex.
- Dự kiến từ năm 2020 tiền thuê đất sẽ tăng cao bởi các nguyên nhân:

- + UBND thành phố đang hoàn thiện các đề án xây dựng các huyện: Hoài Đức, Gia Lâm, Đông Anh, Thanh Trì thành quận vào năm 2020;
- + UBND TP Hà Nội ban hành kế hoạch số 98/KH-UBND để điều tra, xây dựng bảng giá các loại đất trên địa bàn áp dụng từ ngày 1/1/2020 đến ngày 31/12/2024;
- + Hà nội sẽ áp giá tiền thuê đất tăng đối với những diện tích đất sử dụng không đúng mục đích sản xuất (sản xuất kinh doanh cơ khí)

Do vậy, để tận dụng các vị trí có lợi thế kinh doanh và có khả năng tăng giá thuê, trình Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định phương án đầu tư xây dựng các dãy ki ốt mặt đường Quang Lai, Quốc lộ 1A tại Trung tâm dịch vụ cơ điện và mặt đường Phan Trọng Tuệ đối với Xí Nghiệp kinh doanh dịch vụ.

- 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.
- Lên phương án xây mới lại toà nhà văn phòng công ty tại tại số 56 Ngõ 102 Trường Chinh, Hà Nội để đưa vào khai thác.
- Tiếp tục đẩy mạnh công tác kinh doanh vật tư phục vụ các dự án Thủy điện Nậm Hóa 1, Thủy điện Thác Xăng và thủy điện Suối Choang. Bên cạnh đó nâng cao công tác quản lý công nợ đảm bảo tính hiệu quả.
- 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.
- 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.
- Chú trọng công tác rà soát và sắp xếp lại lao động, đẩy mạnh đào tạo chuyên môn nghiệp vụ, đào tạo kỹ năng mềm cho nhân viên thuộc bộ máy quản lý.
- Tiếp tục xây dựng chính sách đãi ngộ hợp lý để thu hút nguồn nhân lực có chất lượng.

Trân trọng !

- HĐQT; BĐH; BKS Công ty;
- Lưu VT.

T/M CÔNG TY *Huân*



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Ngọc Nam