

Số: .../2023/BC-HCCI

Hà Nội, ngày 27 tháng 04 năm 2023

## **BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2022 VÀ KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2023**

### **Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023**

Căn cứ kết quả báo cáo tài chính năm 2022 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH kiểm toán và Định giá Việt Nam;

Căn cứ vào thực trạng hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội và dự kiến kế hoạch năm 2023.

Ban Điều hành Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội (Công ty) xin báo cáo Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 kết quả hoạt động năm 2022 và kế hoạch dự kiến năm 2023 như sau:

### **I/ TỔNG KẾT, ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ CÔNG TÁC NĂM 2022:**

#### **1/ Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh 2022**

Thế giới sau gần 03 năm trải qua đại dịch Covid 19, đến nay dịch bệnh cơ bản đã được kiểm soát. Tuy nhiên, những biến động chính trị, nguy cơ chiến tranh, dịch bệnh còn tiềm ẩn có thể bùng phát bất cứ lúc nào. Điều đó đặt kinh tế thế giới nói chung và nền kinh tế nước ta trước nhiều thách thức. Chính phủ đã có nhiều những giải pháp kinh tế vĩ mô quan trọng và bước đầu có hiệu quả nhất định tháo gỡ khó khăn, thúc đẩy giải ngân đầu tư công, mở rộng sản xuất. Một số ngành nghề, lĩnh vực đã có những chuyển biến tích cực, tăng trưởng dương và có lãi. Tuy nhiên, đối với lĩnh vực xây dựng và kinh doanh bất động sản được đánh giá tiếp tục khó khăn trong giai đoạn này và trong thời gian tiếp theo. Bên cạnh nguyên nhân vĩ mô của nền kinh tế còn do chính nội tại của ngành bất động sản như sự thay đổi cơ chế chính sách, cùng diễn biến khó lường về thị trường nguyên vật liệu đầu vào, chi phí nhân công tăng cao, dẫn đến nguy cơ tăng giá thành sản xuất làm giảm hiệu quả đầu tư.

Đứng trước những khó khăn trên, trong năm 2022, Ban điều hành đã làm tốt nhiệm vụ là bảo toàn và phát triển vốn, tiếp tục giữ vững ổn định sản xuất kinh doanh, tận dụng những lợi thế, phát huy nội lực sẵn có làm nền tảng phát triển đúng với định hướng chỉ đạo chỉ đạo của Hội đồng quản trị. Công ty chúng ta đã hoàn thành vượt mức các các chỉ tiêu kinh tế, kế hoạch do Đại hội đồng cổ đông giao đã giao năm 2022. Kết quả đã đạt được năm 2022 cụ thể như sau:

#### **Bảng tổng hợp số liệu năm 2022:**

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Kế hoạch năm 2022	Thực hiện năm 2022	So với kế hoạch (%)
1	Giá trị sản lượng	Tỷ đồng	100	109	109
2	Doanh thu và các thu nhập khác	Tỷ đồng	300	396	132
3	Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	50	69	138
4	Nộp Ngân sách theo quy định	%	100	100	100
5	Thu nhập bình quân (đồng/người/tháng)	Đồng	8.200.000	8.500.000	104

Về công tác đấu thầu tìm kiếm công ăn việc làm: trong năm 2022, Công ty tham gia đấu thầu và đã trúng thầu được 02 công trình mới với giá trị sản lượng khoảng 102 tỷ đồng.

Về Công tác đầu tư dự án: Năm 2022 công ty đã tham gia đấu thầu và đã trúng thầu làm chủ đầu tư dự án 4,8 ha phát triển nhà ở thương mại tại xã An Hồng, huyện An Dương Thành phố Hải Phòng. Đến nay, Công ty đã hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng, đã được giao đất chính thức, đang hoàn thiện nốt một số khâu thủ tục để khởi công dự án, thời gian dự kiến trong tháng 5 hoặc tháng 6 năm 2023.

Công tác quản lý các dịch vụ sau đầu tư: Trong thời gian này, đây được xác định là nhiệm vụ trọng tâm, nên các công tác nhằm tăng cường quản lý, quản trị nhằm nâng cao hiệu quả lĩnh vực này luôn được chú trọng bằng nhiều giải pháp cả về công nghệ và nhân sự để đáp ứng yêu cầu nhiệm vụ. Kết quả trong năm 2022 nhiệm vụ được đánh giá là tốt, đã mang lại nguồn lợi nhuận cao và đóng góp quan trọng vào kết quả chung toàn Công ty.

Năm 2022 đã hoàn thành được công tác bàn giao hồ sơ dự án và phân định sở hữu chung riêng với Ban quản trị tại chung cư E2.

## **2/ Kết quả các hoạt động chuyên môn năm 2022:**

### **2.1. Công tác kế hoạch, điều độ sản xuất**

Công tác kế hoạch đã làm tốt nhiệm vụ là đầu mối kiểm soát chặt chẽ hồ sơ, số liệu dự toán ngay từ công tác nhận thầu, làm giảm rủi ro sai sót đơn giá, thiếu khối lượng dự thầu, hạn chế rủi ro tài chính của công trình.... Quản lý tốt khối lượng thực hiện thực tế, bám sát tiến độ thi công, là cơ sở để xem xét thanh toán đúng đủ kịp thời cho các đơn vị theo khối lượng thực tế của công trình.

Công tác tổ chức sản xuất trên công trình ở các khâu đều đang được thực hiện tốt, đảm bảo an toàn PCCN và VSMT trong lao động sản xuất. Hiện tại các công trình Công ty đã trúng thầu và đang thi công gồm: Công trình cải tạo, nâng cấp kho dự trữ vật tư Phúc Yên (Xí nghiệp GT2 thi công); Xây dựng trường tiểu học Thủy Xuân Tiên - Chương Mỹ HN; Khu văn phòng và nhà ở thấp tầng LANGS VILLAGE; Cải tạo văn phòng - Hạng mục nhà B -

Công ty CP Dinh Dưỡng Hồng Hà (Xí nghiệp 5 thi công); Xây dựng phần thân khối nhà B - Xuân La - Tây Hồ (Xí nghiệp 11 thi công); Cải tạo trường mầm non Hòa Mi - Q.Ba Đình, Cải tạo trường THCS Nguyễn Trãi (Xí nghiệp 7 thi công).

## **2.2 Công tác quản lý kỹ thuật chất lượng**

Bên cạnh đó, công tác kỹ thuật cũng được làm tốt, việc giám sát kỹ thuật, kiểm soát đặc biệt cho đến an toàn lao động, vệ sinh môi trường được thực hiện thường xuyên liên tục, có hệ thống, kịp thời phát hiện và điều chỉnh những thiếu sót trong công tác quản lý kỹ thuật chất lượng, nhằm đảm bảo tiến độ, chất lượng cho công trình, an toàn cho người lao động.

Công tác an toàn lao động, vệ sinh môi trường, PCCN luôn được quan tâm, triển khai bằng nhiều hoạt động thiết thực, cụ thể: hàng năm tổ chức tập huấn công tác ATLĐ, PCCC cho các cán bộ chủ chốt, huấn luyện an toàn đến từng người công nhân lao động. Công ty đã tổ chức kiểm tra An toàn - VSLĐ định kỳ, thành lập hội đồng Bảo hộ lao động, Ban chỉ huy phòng chống cháy nổ, phòng chống lụt bão. Các trang thiết bị bảo hộ lao động được cấp phát đầy đủ, kịp thời. Các máy móc, thiết bị có yêu cầu nghiêm ngặt về ATLĐ luôn được báo cáo thường xuyên về số lượng, tình trạng của thiết bị. Các máy móc trước khi đưa vào sử dụng đều được bảo dưỡng và kiểm định theo đúng quy định. Kết quả năm 2022 Công ty chúng ta không để xảy ra sự cố mất an toàn lao động nào.

## **2.3 Công tác tổ chức quản trị nguồn nhân lực, lao động tiền lương:**

Đến 31/12/2022, tổng số lao động được ký hợp đồng và đóng bảo hiểm là 178 người, trong đó: 129 nam, 49 nữ; Số lao động trực tiếp: 64 người; Số lao động gián tiếp: 114 người; Trình độ lao động: cao học và đại học: 100 người, cao đẳng và trung cấp: 14 người

Công ty tham gia đóng BHXH đầy đủ cho người lao động, các chế độ khác liên quan đến người lao động được thực hiện đúng đủ theo hợp đồng lao động và thỏa ước lao động tập thể. Trong năm 2022, tổng số tiền trích nộp BHXH là 3,7 tỷ đồng; Thực hiện chi trả chế độ ốm đau, thai sản cho người lao động hết tổng số tiền là 218 triệu đồng; Giải quyết chế độ hưu trí cho 7 người.

Công tác đảm bảo an ninh chính trị trật tự an toàn xã hội tại đơn vị tiếp tục giữ vững ổn định, lực lượng bảo vệ, tự vệ và luôn hoàn thành mọi nhiệm vụ được giao.

## **2.4 Công tác quản lý tài chính, kế toán:**

Trên cơ sở số liệu kiểm soát của công tác kế hoạch, công tác quản lý tài chính kế toán đối với hoạt động xây lắp được kiểm soát chặt chẽ có hiệu quả, đúng quy chế nội bộ, nguồn tiền của công trình cơ bản được kiểm soát, dự báo nhu cầu vốn chính xác, thúc đẩy công tác nghiệm thu, thanh toán thu hồi vốn của công trình, gia tăng hiệu quả công trình.

Bên cạnh đó, công tác kiểm soát, cân đối dòng tiền toàn công ty đã được thực hiện tốt, giúp Ban giám đốc kiểm soát tốt dòng tiền, cân đối đảm bảo chủ động nguồn vốn đáp ứng cho sản xuất tại mọi thời điểm, không để xảy ra thiếu vốn hay mất thanh khoản, từ đó nâng

cao khai thác sử dụng vốn nhân rồi tạm thời, gia tăng hiệu quả sử dụng vốn, đóng góp vào lợi nhuận chung toàn Công ty.

### **3/ Một số tồn tại yếu kém**

Bên cạnh những mặt đã làm được, trong năm vừa qua tại một vài bộ phận, đơn vị trực thuộc Công ty chúng ta vẫn tồn tại một số yếu kém được chỉ ra cần được khắc phục.

Công tác đấu thầu, tìm kiếm việc làm tại một vài đơn vị trực thuộc Công ty còn gặp nhiều khó khăn, người lao động thiếu việc làm, đời sống người lao động thiếu ổn định. Ngoài yếu tố khách quan do ảnh hưởng dịch bệnh, cạnh tranh gay gắt, đơn giá thầu thấp ... thì còn có nguyên nhân chủ quan xuất phát từ người đứng đầu đơn vị còn thiếu kinh nghiệm công tác, chưa thật sự quyết tâm, thiếu chủ động mở rộng quan hệ đối ngoại là nguyên nhân xí nghiệp không có công ăn việc làm, ảnh hưởng đến kết quả chung toàn Công ty.

Tình trạng mất cân đối giữa lao động trực tiếp và lao động gián tiếp vẫn còn tồn tại, còn thiếu về nguồn nhân lực cán bộ quản lý, cán bộ kỹ thuật có chất lượng, trình độ, thiếu nguồn công nhân có tay nghề cao.

Cùng với yêu cầu công việc ngày một cao, đồng thời đáp ứng yêu cầu tinh giản gọn nhẹ bộ máy gián tiếp, một số kế toán viên chưa đáp ứng được yêu cầu công việc, chưa chịu khó học tập nâng cao chuyên môn nghiệp vụ, nguy cơ xảy ra sai sót trong kế toán còn cao.

Công tác ATLĐ, VSMT ở một vài đơn vị trong quá trình thi công đôi khi còn để xảy ra những thiếu sót, tiềm ẩn nguy cơ mất an toàn lao động, việc tự kiểm tra, giám sát ở các đơn vị còn thiếu chủ động, có tư duy ỷ lại cho cán bộ chuyên trách an toàn của công ty.

#### **Một số tồn tại vướng mắc khác:**

Công tác cấp Giấy CNQSD đất và QSH nhà cho một số căn hộ thuộc các các chung cư cao tầng F4, F5, G4, G3CD nguyên nhân do vướng mắc một số vấn đề về mật độ xây dựng, điều chỉnh phương án kiến trúc, Công ty đang chờ hướng dẫn của cơ quan có thẩm quyền.

Nghĩa vụ tài chính phải thực hiện liên quan đến công tác giải phóng mặt bằng tuyến đường 1.3; 1.2; 4.4 chưa thực hiện được do vướng cơ chế chính sách bố trí tái định cư của nhà nước, Công ty cũng chưa thực hiện xong.

Công tác GPMB ô đất C4 để bàn giao cho chủ đầu tư thứ phát thực hiện dự án cũng gặp nhiều vướng mắc, nguyên nhân do trong quản lý sử dụng đất của Công ty CP ĐTXD số 1 Hà Nội để nhiều cá nhân tổ chức lấn chiếm xây dựng trái phép, đến nay cũng chưa thực hiện xong.

Việc thực hiện một số điểm tại Kết luận của kiểm toán nhà nước về nghĩa vụ thu tiền sử dụng đất bổ sung của dự án Yên Hòa, tiền thuê đất tại một số điểm đất trong dự án chưa thực hiện xong do Liên ngành Thành phố chưa tính xong.

Công tác bàn giao hạ tầng kỹ thuật khu đô thị mới Yên Hòa cho Thành phố Hà Nội cũng gặp vướng mắc về quy định thủ tục, trình tự nên chưa thực hiện được, do đó Công ty vẫn phải tiếp tục trả tiền vận hành, duy tu, sửa chữa bảo dưỡng và không có nguồn thu để bù đắp gây ảnh hưởng đến lợi nhuận chung toàn Công ty.

#### **4/ Kết quả các phong trào thi đua năm 2022:**

Ngoài nhiệm vụ chính là thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh, hoàn thành chỉ tiêu kinh tế kế hoạch do Đại hội đồng cổ đông phê duyệt hàng năm, các hoạt động phong trào thi đua sản xuất, lao động sáng tạo luôn được Ban giám đốc quan tâm thông qua nhiều những hoạt động cụ thể, qua đó tạo dựng sự gắn kết giữa những người lao động, thúc đẩy nâng cao tinh thần hăng say làm việc, tăng năng suất, chất lượng sản phẩm, dịch vụ...

Năm 2022, Công ty tiếp tục giữ vững thành tích là đơn vị lá cờ đầu của Tổng Công ty UDIC hoàn thành vượt mức các chỉ tiêu kế hoạch đã đặt ra. Bên cạnh đó, công tác công đoàn và phong trào đoàn thanh niên cũng đạt nhiều thành tích và được cấp trên tặng tặng những phần thưởng cao quý cho các tập thể, cá nhân đạt thành tích xuất sắc.

### **II/ Phương hướng kế hoạch sản xuất, kinh doanh trong năm 2023**

Căn cứ kết quả năm 2022 và dự kiến kế hoạch năm 2023 Công ty đặt ra nhiệm vụ, mục tiêu như sau: tiếp tục củng cố phát huy nội lực để phát triển bền vững, hạn chế thấp nhất dùng đòn bẩy tài chính trong hoạt động đầu tư, quản lý khai thác sử dụng vốn có hiệu quả, mở rộng tìm kiếm việc làm, nắm bắt các cơ hội mở rộng hoạt động đầu tư, cơ cấu, tổ chức sắp xếp lại bộ máy, bố trí sử dụng nguồn nhân lực phù hợp, hiệu quả, nhằm phát huy hết khả năng của người lao động, xây dựng văn hóa doanh nghiệp văn minh, thân thiện, đoàn kết, hiệu quả.

Đặt mục tiêu an toàn tài chính lên hàng đầu, lấy hiệu quả sử dụng vốn làm động lực nền tảng để phát triển sản xuất kinh doanh và đầu tư. Dự kiến các chỉ tiêu kinh tế, kế hoạch năm 2023 như sau:

#### **1/ Chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023:**

<b>TT</b>	<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Đơn vị tính</b>	<b>Kế hoạch năm 2023</b>	<b>Thực hiện năm 2022</b>	<b>So với thực hiện 2022 (%)</b>
1	Giá trị sản lượng	Tỷ đồng	150	109	137,6
2	Doanh thu và các thu nhập khác	Tỷ đồng	200,3	396	50,58
3	Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	21,5	69	31,15
4	Nộp Ngân sách theo quy định	%	100	100	100
5	Thu nhập bình quân (đồng/người/tháng)	Đồng	8.600.000	8.500.000	101

#### **2/ Giải pháp thực hiện:**

Để hoàn thành tốt nhiệm vụ sản xuất kinh doanh, các chỉ tiêu kinh tế tài chính đặt ra của năm 2023, chúng ta cần phải giải quyết tốt các vấn đề tồn tại yếu kém đã được chỉ ra trong báo cáo, cần có giải pháp cụ thể cho từng trường hợp, nhằm mang lại hiệu quả tối đa, cụ thể như sau:

### 2.1 Hoạt động tìm kiếm việc làm nhân thầu thầu thi công xây lắp và đầu tư dự án:

Nâng cao hơn nữa trách nhiệm của người đứng đầu trong mọi hoạt động sản xuất kinh doanh từ cấp Công ty đến cấp xí nghiệp. Tích cực mở rộng quan hệ đối ngoại, tiếp tục nỗ lực tham gia đấu thầu bên ngoài để tìm kiếm công việc, hoàn thành kế hoạch sản lượng năm 2023 đề ra trên nguyên tắc đảm bảo an toàn tài chính.

Nâng cao năng lực tham gia đấu thầu, năng lực tầm soát thông tin về tài chính của Chủ đầu tư để tránh những tổn thất thiệt hại trong quá trình thực hiện nhận thầu xây lắp. Quản lý và kiểm tra chặt chẽ chất lượng hồ sơ dự thầu, hồ sơ thanh quyết toán của các đơn vị nhằm kiểm soát chặt chẽ các hoạt động tài chính diễn biến trong quá trình thi công xây lắp của đơn vị đảm bảo hạn chế tới mức thấp nhất những rủi ro về hoạt động tài chính của công trình và đơn vị. Tổ chức thi công nhanh, gọn, dứt điểm, đẩy nhanh việc thanh quyết toán thu hồi vốn công trình.

Cần hoàn thiện nhanh các thủ tục liên quan để được cấp phép đủ điều kiện khởi công Dự án phát triển nhà ở thương mại 4,8 ha tại xã An Hồng, huyện An Dương, TP Hải Phòng trước 30/06/2023.

Dự kiến tiếp tục tham gia đấu thầu làm chủ đầu tư thêm một dự án phát triển nhà ở thương mại có quy mô 7,9 ha tại xã Đồng Thái, huyện An Dương, TP Hải Phòng, tổng mức đầu tư dự kiến khoảng 610 tỷ đồng, là nguồn sản lượng, doanh thu, công ăn việc làm cho giai đoạn năm 2024 -2027.

### 2.2 Công tác tổ chức, quản trị nguồn nhân lực

Giải quyết bài toán mất cân đối lao động trực tiếp với gián tiếp, tinh giản sắp xếp lại bộ máy nhân sự, sắp xếp nhân lực đảm bảo tính phù hợp, tuyển dụng bổ sung nhân lực có trình độ, kỹ thuật tay nghề phù hợp với nhu cầu phát triển, đồng thời xây dựng chế độ đãi ngộ tương xứng phù hợp thực tế Công ty, thường xuyên quan tâm chăm lo đời sống người lao động, kịp thời động viên thăm hỏi khi người lao động ốm đau, gia đình có việc hiếu, việc hỷ... để người lao động yên tâm công tác.

### 2.3 Giải pháp về đổi mới công nghệ

Chú trọng đầu tư chiều sâu, đổi mới công nghệ có trọng tâm, trọng điểm đáp ứng năng lực thi công phù hợp quy mô mỗi công trình, mỗi dự án, tránh lãng phí dư thừa công nghệ, giảm dần sự phụ thuộc vào lao động chân tay, là tiền đề để tăng năng suất lao động, chất lượng sản phẩm, cải thiện điều kiện làm việc cho người lao động, tăng hiệu quả, thu hồi vốn nhanh.

## 2.4 Giải pháp tài chính

Kiểm soát chặt chẽ các khoản chi phí nhằm thực hành chính sách tiết kiệm, tuân thủ các quy định trong quy chế quản lý tài chính và quản lý chi phí của Công ty.

Thường xuyên có chương trình đào tạo nâng cao năng lực chuyên môn nghiệp vụ cho các kế toán viên từ cấp Công ty đến cấp Xí nghiệp.

Sử dụng hiệu quả mọi nguồn vốn, đáp ứng kế hoạch thi công các công trình nhận thầu cũng như các dự án do Công ty là Chủ đầu tư.

Đẩy nhanh việc thanh quyết toán một số công trình đã thi công xong, thu hồi nợ từ các Chủ đầu tư, các đơn vị nội bộ, các hợp đồng hợp tác kinh doanh.

## 2.5 Giải pháp về dịch vụ sau đầu tư và phát triển thương hiệu

Tiếp tục thực hiện chuyên nghiệp hóa công tác vận hành quản lý khai thác các dịch vụ sau đầu tư, tạo dựng thương hiệu HCCI, thường xuyên mở các lớp huấn luyện nghiệp vụ cho các CBNV, rèn luyện tính kỷ luật, tính tuân thủ, tư duy phục vụ khách hàng đối với mọi CBNV hoạt động thuộc lĩnh vực dịch vụ sau đầu tư, tạo chuyển biến mạnh về chất lượng cung cấp dịch vụ, khai tác tối đa các diện tích dịch vụ mặt bằng cho thuê đảm bảo hiệu quả đầu tư tăng cường nguồn thu.

Trên đây là báo cáo tổng kết kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2022 và phương hướng, kế hoạch SXKD năm 2023 của Ban giám đốc Công ty, kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét.

Trân trọng!

  
**GIAM ĐỐC CÔNG TY**  
**CÔNG TY**  
**CỔ PHẦN**  
**ĐẦU TƯ**  
**XÂY DỰNG DẪN DẪNG**  
**HÀ NỘI**  
**Q. ĐÔNG ĐÀ - TP. HÀ NỘI**

**Phạm Tiến Điệp**