

## BÁO CÁO

### Tổng kết hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023 và phương hướng, nhiệm vụ sản xuất kinh doanh năm 2024

#### Phần 1

#### KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2023

##### I. Đặc điểm tình hình:

Năm 2023 nền kinh tế cả nước bị suy thoái nặng nề, các ngành nghề kinh doanh gặp rất nhiều khó khăn, đặc biệt là đầu tư kinh doanh Bất động sản. Các khó khăn đó đều tác động trực tiếp đến hoạt động SXKD của Công ty.

Do đó trong năm qua trọng tâm công việc được Công ty xác định là:

- Bàn giao 41 căn nhà liền kề ở cho khách hàng tại dự án Dầu khí Hưng Lộc, hoàn thành các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản cho khách hàng;
- Thực hiện việc điều chỉnh thiết kế đối với hạng mục chung cư xã hội tại dự án Dầu khí Hưng Lộc để năm trong năm 2024 tiến hành xây dựng;
- Tập trung Khai thác kinh doanh hiệu quả tại Tòa nhà Dầu khí Nghệ An;
- Hoàn thành các thủ tục để toà chung cư C1 Dầu khí Nghi Phú được Sở TN&MT chấp thuận đủ điều kiện chuyển nhượng cho khách hàng, từ đó tiến hành làm bia đồ cho các hộ dân.
- Xúc tiến đầu tư các dự án kế tiếp (Công ty liên danh với một đối tác dự kiến đầu tư dự án Khu đô thị Tân Hợp thị trấn Nghĩa Đàn diện tích hơn 8 hec ta, hiện đã được Huyện ủy, UBND Huyện Nghĩa Đàn đồng ý về chủ trương).
- Đảm bảo các chế độ chính sách, từng bước nâng cao đời sống cho cán bộ công nhân viên của Công ty.

Với những khó khăn và khối lượng công việc cần giải quyết như trên, Nhưng với sự điều hành linh hoạt của lãnh đạo; sự đồng lòng, quyết tâm của tập thể nhân viên. Do đó, kết thúc năm 2023 SXKD của Công ty vẫn thu được kết quả đáng khích lệ, tạo tiền đề cho năm 2024.

##### II. Tổng kết dự kiến các chỉ tiêu hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Kế hoạch năm 2023	Thực hiện năm 2023	Tỷ lệ hoàn thành (%)
A	B	C	1	2	3
1	Sản lượng	Tỷ đồng	117,14	22,88	19,53

a	Dịch vụ cho thuê điện nước, gửi xe, nhận quản lý	Tỷ đồng	14,00	13,76	98,26
b	Bán sản phẩm từ bất động sản	Tỷ đồng	103,14	9,12	8,84
<b>2</b>	<b>Doanh thu</b>		<b>110,00</b>	<b>61,35</b>	<b>55,77</b>
a	Dịch vụ cho thuê điện nước, gửi xe, nhận quản lý	Tỷ đồng	13,00	8,56	65,85
b	Bán sản phẩm từ bất động sản	Tỷ đồng	97,00	52,79	54,42
<b>3</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>Tỷ đồng</b>	<b>5,00</b>	<b>0,01</b>	<b>0,2</b>
<b>4</b>	<b>Thuế và các khoản phải nộp ngân sách (đã thực nộp trong năm)</b>	<b>Tỷ đồng</b>	<b>1,50</b>	<b>2,40</b>	<b>160,00</b>
<b>5</b>	<b>Tỷ lệ chia cổ tức</b>	<b>%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>6</b>	<b>Thu nhập bình quân/người/tháng</b>	<b>Tr.đồng</b>	<b>4,2</b>	<b>4,1</b>	<b>97,61</b>

### III. Đánh giá các lĩnh vực hoạt động:

#### 1. Công tác đầu tư dự án

- Dự án khu nhà ở thu nhập thấp và nhà ở CBCNV Dầu khí - Hưng Lộc: Năm 2023, Công ty đã hoàn thành việc bàn giao cũng như chuyển đổi quyền sử dụng đất sang cho khách hàng đối với 41 căn nhà liền kề.

- Hoàn thành việc điều chỉnh thiết kế đối với hạng mục toà nhà số 01 chung cư xã hội tại dự án Dầu khí Hưng Lộc, dự kiến trong quý 2 năm 2024 sẽ tiến hành xây dựng.

Trong năm, Công ty đã làm việc và được Huyện uỷ, UBND Huyện Nghĩa Đàn đồng ý cho làm Chủ đầu tư dự án Khu đô thị Tân Hợp thị trấn Nghĩa Đàn.

#### 3. Lĩnh vực kinh doanh Bất động sản và quản lý các dự án hoàn thành:

- Trong năm 2023, do ảnh hưởng của suy thoái kinh tế nên các đơn vị thuê mặt bằng của Công ty cũng gặp rất nhiều khó khăn, một số đơn vị thuê mặt bằng tại tòa nhà DKNA có thời điểm còn chậm thanh toán, việc thu hút thêm các doanh nghiệp đến thuê mặt bằng chưa đạt như kế hoạch đề ra.

- Công tác vận hành, quản lý Tòa nhà Dầu khí Nghệ An và chung cư Dầu khí Nghi Phú được thực hiện nghiêm túc và đảm bảo đúng quy định. Việc thành lập được Ban quản trị TNDK, và Ban quản trị tại tòa 2 Chung cư Nghi Phú là bước thành công trong việc kiện toàn và tổ chức cho các khu chung cư (đến nay Công ty đã bàn giao lại công tác vận hành chung cư C2 cho Ban QT). Công ty đã tổ chức hội nghị chung cư lần thứ nhất đối với Tòa chung cư số 01 DKNP nhưng chưa thành công, hiện đã gửi báo cáo về UBND xã Nghi Phú.

- Năm 2023, công ty cơ bản đã hoàn thành việc cấp chứng nhận quyền sử dụng đất và căn hộ tại chung cư Tòa nhà Dầu khí Nghệ An. Đến nay đã có 101/126 hộ được cấp. Hoàn thành việc cấp giấy chứng nhận QSD đất và tài sản cho phần diện tích của ngân hàng BIDV tại TNDKNA và đã thanh lý hợp đồng mua bán với BIDV .

- Toà chung cư số 01 Dầu khí Nghi Phú đã được Sở TNMT Nghệ An kiểm tra và ra thông báo đủ điều kiện chuyển nhượng.

#### **4. Công tác tài chính, kế toán:**

- Về Nghĩa vụ tài chính, Công ty cũng đã hoàn thành xong nghĩa vụ thuế đối với nhà nước, do đó hàng tháng không còn phải chuyển tiền (tiền thuế theo tháng + phí nộp chậm) cho cục thuế, giảm bớt khó khăn tài chính cho Công ty. Các nghiệp vụ tài chính được thực hiện ổn định.

#### **5. Công tác Tổ chức, nhân sự và chế độ cho người lao động:**

- Về Công tác tổ chức: Công ty luôn chú trọng tới công tác nâng cao năng lực quản lý, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh, đổi mới công tác quản lý, công tác điều hành theo hướng gọn nhẹ. Hiện tại, về nhân lực đã đáp ứng đủ theo yêu cầu sản xuất kinh doanh của Công ty.

Tính đến thời điểm hiện tại, Tổng số CBCNV của Công ty là 39 người trong đó có 24 nam và 15 nữ. Trình độ chuyên môn Đại học và trên Đại học 20 người chiếm 51.2%, Cao đẳng 4 người chiếm 10.3 %, Lao động phổ thông 8 người chiếm 20.5 %.

- Về chế độ cho người lao động: đến nay, Công ty đã hoàn thành việc thanh toán tiền Bảo hiểm xã hội đến tháng 6/2023

### **III. Một số tồn tại, nguyên nhân và bài học kinh nghiệm:**

#### **1. Tồn tại và nguyên nhân:**

- Diện tích cho thuê văn phòng tại tháp A tòa nhà DKNA chưa có nhiều khởi sắc và chưa đạt kỳ vọng. Nguyên nhân suy thoái kinh tế kéo dài ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều đơn vị, nhu cầu thuê không nhiều, công tác tổ chức, tiếp thị cho thuê mới được kiện toàn nên mức độ quảng bá chưa lan rộng, tiền phí thuê và phí dịch vụ còn cao hơn so với mặt bằng chung trong thành phố.

#### **2. Bài học kinh nghiệm:**

- Xử lý các thủ tục mua bán chuyển nhượng theo phương châm chủ động tìm đến khách hàng và giải quyết các thủ tục liên quan nhanh gọn để đem đến sự hài lòng tối đa cho khách hàng.

- Cần phải tận thu tiền thuê và phí dịch vụ tránh lãng phí. Đây là nguồn thu quan trọng để duy trì được việc trả lương cán bộ, đóng bảo hiểm, thuế...

- Cần đề ra phương án khai thác, đặt mục tiêu rõ ràng về doanh thu từ hoạt động khai thác diện tích còn lại tại TNDKNA.

## Phần 2

### KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2024 VÀ CÁC GIẢI PHÁP THỰC HIỆN

#### I. Các chỉ tiêu kế hoạch SXKD năm 2024:

Căn cứ vào kết quả thực hiện SXKD năm 2023, tình hình thực tế, Công ty xây dựng kế hoạch SXKD năm 2024 với các chỉ tiêu cơ bản sau đây:

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	TH năm 2023	Dự kiến KH năm 2024
A	B	C	1	2
1	<b>Sản lượng</b>	<b>Tỷ đồng</b>	<b>22,88</b>	<b>90,00</b>
a	Dịch vụ cho thuê, điện nước, gửi xe, nhận quản lý	Tỷ đồng	13,76	15,00
b	Bán sản phẩm từ bất động sản	Tỷ đồng	9,12	75,00
2	<b>Doanh thu</b>		<b>61,35</b>	<b>45,00</b>
a	Dịch vụ cho thuê, điện nước, gửi xe, nhận quản lý	Tỷ đồng	8,56	14,00
b	Bán sản phẩm từ bất động sản	Tỷ đồng	52,79	31,00
3	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>Tỷ đồng</b>	<b>0,01</b>	<b>5,00</b>
4	<b>Thuế và các khoản phải nộp ngân sách (số đã thực nộp trong năm)</b>	<b>Tỷ đồng</b>	<b>2,40</b>	<b>3,00</b>
5	<b>Tỷ lệ chia cổ tức</b>	<b>%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
6	<b>Thu nhập bình quân/người/tháng</b>	<b>Tr.đồng</b>	<b>4,1</b>	<b>4,2</b>

#### II. Giải pháp thực hiện:

Năm 2024, Công ty tin tưởng với các sản phẩm bất động sản từ các dự án mới, sự khởi sắc của thị trường bất động sản và chỉ đạo sát sao của lãnh đạo Công ty là những yếu tố tạo ra nhiều sự chuyển biến thay đổi trong hoạt động SXKD. Nhằm tiếp tục duy trì ổn định và phát triển Công ty, CBCNV Công ty cần thay đổi rõ rệt về tác phong làm việc, nghiêm túc và nỗ lực phấn đấu để có chuyển biến rõ rệt về kết quả làm việc. Công ty tiếp tục thực hiện cải tiến công tác quản lý điều hành, thực hiện tốt chế độ chính sách cho người lao động, xây dựng chiến lược phát triển phù hợp với tình hình kinh tế và định hướng phát triển giai đoạn của Công ty. Các nhiệm vụ và giải pháp cụ thể được đề ra như sau:

##### 1. Công tác đầu tư, khai thác dự án:

- Tiếp tục duy trì và tăng cường công tác quản lý đầu tư tại các dự án, đảm bảo thực hiện đầy đủ các trình tự, thủ tục đúng quy định của Công ty và pháp luật hiện hành.
- Hoàn thành việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà cho các căn hộ chung cư C1 dự án Dầu khí-Nghi Phú.

- Dự án khu nhà ở thu nhập thấp và nhà ở CBCNV Dầu khí - Hưng Lộc: Tập trung xây dựng toà chung cư xã hội 01.

- Đối với dự án Khu đô thị Dầu khí Nghệ An tại phường Vinh Tân: Công ty khẩn trương tiến hành các thủ tục để tiến hành công tác đầu tư trong các năm tiếp theo.

- Thuê đơn vị tư vấn lập quy hoạch chi tiết 1/500 dự án Khu đô thị Tân Hợp, thị trấn Nghĩa Đàn và các công việc chuẩn bị đầu tư khác, phấn đấu trong năm 2024 sẽ hoàn thành việc phê duyệt quy hoạch, đền bù GPMB.

- Công tác khai thác các chức năng của dự án hoàn thành:

Cần tận thu tiền thuê văn phòng và phí dịch vụ tránh lãng phí. Đây là nguồn thu quan trọng nhất để duy trì được việc trả lương cán bộ, đóng bảo hiểm, nộp thuế, trả nợ gốc và lãi suất ngân hàng...

Tập trung sửa chữa, bảo trì công trình nâng cao chất lượng phục vụ, với đội ngũ phục vụ chuyên nghiệp.

Xây dựng phương án khai thác bao gồm: Phương án giá, thu hút khách hàng tìm đến và tìm kiếm khách hàng, duy trì tốt công tác phục vụ để tạo động lực cho khách hàng đang thuê gia hạn hợp đồng; Cần đặt mục tiêu rõ ràng doanh thu phát sinh thêm từ hoạt động cho thuê văn phòng và sẽ thành lập bộ phận chuyên trách thực hiện việc khai thác.

### **3. Công tác tổ chức và quản lý:**

- Tăng cường công tác quản trị và điều hành doanh nghiệp, để đạt mục tiêu hiệu quả kinh tế trong từng công việc, hợp đồng và các dự án; chú trọng công tác kiểm tra, kiểm soát và công tác hạch toán kinh tế, quản lý tài chính, thực hiện theo đúng chế độ quản lý tài chính của Nhà nước.

- Không ngừng cải tiến phương thức quản lý của Công ty theo hướng gọn nhẹ và chuyên sâu nhằm tăng năng suất lao động và hiệu quả sản xuất kinh doanh. Tăng cường công tác quản lý, rà soát lại nhiệm vụ của các bộ phận để phân công và bố trí từng con người cụ thể phù hợp với khả năng và chuyên môn của mình.

### **4. Công tác chỉ đạo điều hành sản xuất:**

- Nắm bắt kịp thời các biến động của thị trường để điều hành sản xuất phù hợp với thực tế. Tăng cường sự chỉ đạo tập trung thống nhất, kiện toàn bộ máy điều hành và quản lý, phân công theo hướng phân cấp, tự chủ, tự chịu trách nhiệm của các Phòng/Ban.

- Tăng cường hơn nữa công tác quản lý và theo dõi thực hiện các dự án, Công trình, nâng cao năng lực quản lý giám sát kỹ thuật, chất lượng Công trình, nâng cao uy tín và thương hiệu của Công ty.

- Thực hiện tốt công tác tổ chức sản xuất, nguồn lực cho việc triển khai thực hiện kế hoạch SXKD. Nâng cao chất lượng hiệu quả từ khâu tiếp thị tìm kiếm việc làm, thương thảo hợp đồng đến khâu lập phương án kinh tế, hợp đồng giao việc, quản lý, tổ chức thi công, thanh quyết toán, thu hồi vốn.

## 5. Công tác Tài chính Kế toán:

- Tập trung thu hồi công nợ còn lại của khách hàng đã mua căn hộ chung cư tại dự án TNDKNA và dự án Nghi Phú song song với công tác cấp giấy CNSD tài sản.

- Xây dựng và kiểm soát quản lý chặt chẽ kế hoạch chi phí của Công ty, các đơn vị trực thuộc nhằm nâng cao sử dụng vốn hiệu quả của Công ty.

- Xây dựng kế hoạch tài chính sát với thực tế để lường trước khó khăn vướng mắc trong công tác sắp xếp nguồn vốn phục vụ sản xuất kinh doanh ổn định.

- Đẩy mạnh công tác kế toán quản trị nhằm giúp lãnh đạo Công ty trong công tác quản lý, điều hành, có thông tin kịp thời để chỉ đạo trọng tâm các khoản mục chi phí có ảnh hưởng lớn đến giá thành nhằm hạn chế các rủi ro, giảm chi phí, cũng như định hướng chiến lược phát triển phù hợp trong từng giai đoạn.

- Thường xuyên rà soát, phân tích và đánh giá đúng thực trạng của tình hình SXKD tạo cơ sở cho việc xử lý tài chính một cách linh hoạt, hiệu quả và kịp thời.

- Công tác thu xếp vốn cho dự án: Chủ động làm việc với các tổ chức tín dụng để thu xếp vốn cho các dự án sẽ triển khai trong năm nay.

Trên đây là báo cáo tổng kết về kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023, phương hướng nhiệm vụ sản xuất kinh doanh năm 2024 và các giải pháp thực hiện của Công ty CP Đầu tư & Thương mại Dầu khí Nghệ An. Năm 2024 sẽ tiếp tục mở ra nhiều cơ hội và cũng không ít thách thức mới, toàn thể Công ty quyết tâm phát huy nội lực, nỗ lực phấn đấu để thực hiện tốt các giải pháp đã đề ra vượt qua khó khăn nhằm hoàn thành nhiệm vụ kế hoạch SXKD năm 2024./.

Xin trân trọng cảm ơn!

### Nơi nhận:

- Trình ĐHĐCĐ;
- HĐQT, BanKS(b/c);
- Ban TGD;
- Các Phòng/ Ban, Đơn vị (t/h);
- Lưu C.ty.

**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
  
**Trần Lương Sơn**