

**BÁO CÁO****Tổng kết hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2019  
và phương hướng, nhiệm vụ sản xuất kinh doanh năm 2020****Phần 1****KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2019****I. Đặc điểm tình hình:**

Trong năm qua, Công ty vẫn chủ yếu tập trung thu hồi công nợ cũ, giải quyết các công việc tồn đọng và đẩy nhanh công tác chuẩn bị đầu tư Dự án “Dự án khu nhà ở thu nhập thấp và nhà ở CBCNV Dầu khí - Hưng Lộc”, đây là những vấn đề lớn đòi hỏi cần nhiều thời gian, công sức. Mặt khác những tồn tại kéo dài từ các năm trước như nợ thuế, nợ BHXH, nợ tín dụng, công nợ khó thu ... là những cản trở rất lớn cho việc điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Trong năm qua với sự tham gia điều hành của bộ máy lãnh đạo mới (đoàn kết, nhiệt huyết, trí tuệ, sâu sát) nên mặc dù Kết quả SXKD năm 2019 chưa đạt như kỳ vọng nhưng cũng rất đáng được ghi nhận, mở ra nhiều cơ hội mới cho Công ty trong năm 2020. Đến thời điểm này (tháng 6/2020) Công ty đã giải quyết xong khoản nợ với BIDV đồng thời giải chấp giấy chứng nhận QSD đất Tòa nhà Dầu khí Nghệ An ra khỏi ngân hàng; đã hoàn thành nghĩa vụ thuế đối với nhà nước; hoàn thành toàn bộ công tác đền bù dự án Hưng Lộc.

**II. Tổng kết dự kiến các chỉ tiêu hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2019:**

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Kế hoạch năm 2019	Thực hiện năm 2019	Tỷ lệ hoàn thành (%)
A	B	C	1	2	3
1	<b>Sản lượng</b>	Tỷ đồng	69,28	27,81	40,14
a	Tòa nhà Dầu khí và CCNP	Tỷ đồng	1,8	3,93	230,55
b	Kinh doanh thuê văn phòng, phí dịch vụ và thu khác	Tỷ đồng	8,48	11,70	137,97
c	Dự án Hưng Lộc và dự án khác	Tỷ đồng	59	12,18	20,64
2	<b>Doanh thu</b>		12	10,83	90,25
a	Tòa nhà Dầu khí và CCNP	Tỷ đồng	7	3,31	47,28
b	Kinh doanh thuê văn phòng, phí dịch vụ và thu khác	Tỷ đồng	5	7,52	150,4
c	Dự án Hưng Lộc và dự án khác	Tỷ đồng	0	0	0
3	<b>Chỉ tiêu đầu tư DA Hưng Lộc và khác</b>	Tỷ đồng	27	12,56	46,52
4	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	Tỷ đồng	0	(7,40)	0



5	Lợi nhận sau thuế	Tỷ đồng	0	(7,40)	0
6	Thuế và các khoản phải nộp ngân sách	Tỷ đồng	8	1,08	13,5
7	Tỷ lệ chia cổ tức	%	0	0	0
8	Thu nhập bình quân/người/tháng	Tr.đồng	4,1	4,1	0

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

#### 1. Công tác đầu tư dự án

- Dự án Tổ hợp dịch vụ, chung cư cao cấp, văn phòng và nhà ở liền kề tại xã Nghi Phú: Đến thời điểm hiện tại Công ty đã hoàn thiện 02 Tòa nhà chung cư, hạ tầng kỹ thuật đưa vào sử dụng. Đến nay, tòa nhà chung cư số 2 (hai) cơ bản đã hoàn thành việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ (chỉ còn một số hộ dân chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính hoặc gặp một số vướng mắc khác không liên quan đến công ty). Đối với tòa chung cư số 1 (một) năm 2019 đã được cơ quan cảnh sát PCCC tỉnh Nghệ An công nhận đủ điều kiện an toàn phòng chống cháy nổ, hiện Công ty đang làm việc với Sở Xây dựng Nghệ An cũng như UBND thành phố Vinh để sớm hoàn thành công tác cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ. Các khu nhà liền kề tại dự án cũng đang được phối hợp triển khai xây dựng để lấp đầy dự án.

- Dự án khu nhà ở thu nhập thấp và nhà ở CBCNV Dầu khí - Hưng Lộc: Hiện dự án đã được UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500, chấp thuận chủ trương đầu tư phát triển nhà ở với tổng mức đầu tư dự kiến là 250 tỷ đồng. Trong năm 2019, Công ty đã hoàn thành xong giai đoạn 1 công tác đền bù giải phóng mặt bằng (tính đến hiện tại Công ty cũng hoàn thành xong toàn bộ công tác đền bù giải phóng mặt bằng) và đã được UBND Tỉnh cho phép gia hạn chủ trương đầu tư. Hiện Công ty đang làm song song các công việc chuẩn bị đầu tư như: Thuê tư vấn lập báo cáo nghiên cứu khả thi dự án, lập kế hoạch bảo vệ môi trường ...; Công ty xác định đây là dự án trọng điểm dự kiến trong quý III/2020 sẽ hoàn thành các nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước, hoàn thành các công tác chuẩn bị đầu tư và thi công hạ tầng. Đến Quý IV/2020 sẽ đưa sản phẩm ra thị trường.

- Đối với dự án Khu đô thị Dầu khí Nghệ An tại phường Vinh Tân: Dự kiến trong năm 2020 Công ty sẽ làm việc với các cơ quan có thẩm quyền để tiếp tục triển khai.

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

- Trong năm 2019, Công ty không còn sản phẩm căn hộ chung cư để bán ra thị trường. Nhiệm vụ trọng tâm là tập trung chỉ đạo thu hồi công nợ tại các dự án.

- Đối với Tòa nhà Dầu khí: Năm 2019, đã thu hút thêm được một số đơn vị đến thuê mặt bằng nhưng vẫn chưa đạt kỳ vọng. Tuy vậy, với các diện tích đã cho thuê, Công ty đã tăng cường kiểm soát, tránh thất thoát các khoản thu dịch vụ nên số tiền thu được tăng hơn so với các năm trước. Và ngay sau khi hoàn thành việc giải chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Công ty đã kiện toàn lại Sàn giao dịch Bất động sản như tăng cường nhân sự; tích cực quảng bá văn phòng cho thuê trên các phương tiện thông tin cũng như ngay tại tòa nhà, đưa ra nhiều cơ chế khuyến mãi cho khách đến thuê sử dụng mặt bằng. Phần đầu trong năm nay sẽ thu hút thêm nhiều đơn vị thuê.



- 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. Trong năm 2019 Tòa nhà Dầu khí đã Hội nghị thành công, thành lập được Ban quản trị và đã được UBND TP công nhận, Công ty cũng đã ký hợp đồng vận hành tháp chung cư với BQT để nâng cao hơn nữa chất lượng dịch vụ. Hiện đang xin hiệu chỉnh lại diện tích bìa đất để làm thủ tục cấp bìa cho các hộ dân và các tầng cho thuê. Tại Chung cư Dầu khí Nghi Phú cũng đã tổ chức hội nghị chung cư tại tòa nhà số 1 thành công.

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

- Về xử lý khoản nợ vay với Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Nghệ An, số tiền còn nợ gốc là 39,840 tỷ đồng (tính đến 31/12/2019). Tiền nợ lãi là 45,763 tỷ đồng Tổng cộng là 85.603 tỷ đồng, nhưng hiện tại Công ty đã xử lý xong và Công ty đã làm việc với Công ty TNHH Nga Hồng Khánh (Đơn vị mua lại khoản nợ trên) để nhận khoản nợ với giá trị 40 tỷ đồng.

- 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.

- Năm 2019, do phải thực hiện trích lập dự phòng phải thu khó đòi đối với các khoản phải thu quá hạn thanh toán nên không đảm bảo về giá trị lợi nhuận như kế hoạch đã đề ra.

#### **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 47 người trong đó có 29 nam và 18 nữ. Trình độ chuyên môn Đại học và trên Đại học 18 người chiếm 38,3%, Cao đẳng 1 người chiếm 2,1 %.

- Về chế độ cho người lao động: Công ty tiếp tục phối hợp trực tiếp với Bảo hiểm xã hội tỉnh Nghệ An để tháo gỡ các khó khăn liên quan đến bảo hiểm xã hội, lộ trình giải quyết các tồn đọng đã được thực hiện theo đúng cam kết và đã thanh toán tiền nợ BHXH đến tháng 09/2017. Riêng đối với bảo hiểm y tế, chế độ thai sản của cán bộ nữ vẫn được Công ty thực hiện theo đúng quy định của luật lao động.

### **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 do công tác tổ chức, tiếp thị cho thuê mới được kiện toàn nên mức độ quảng bá chưa lan rộng, dịch vụ chưa đạt chuẩn với mặt bằng chung trong thành phố, nhu cầu thuê không nhiều.

#### **2. Bài học kinh nghiệm:**

- Công tác tiếp thị theo phương châm chủ động tìm đến khách hàng với dịch vụ tốt nhất đem đến sự hài lòng tối đa cho khách hàng.



- Cần phải tận thu tiền thuê và phí dịch vụ tránh lãng phí.
- 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.



## KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2020 VÀ CÁC GIẢI PHÁP THỰC HIỆN

### I. Các chỉ tiêu kế hoạch SXKD năm 2020:

Căn cứ vào kết quả thực hiện SXKD năm 2019, tình hình thực tế, Công ty xây dựng kế hoạch SXKD năm 2020 với các chỉ tiêu cơ bản sau đây:

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	TH năm 2019	Dự kiến KH năm 2020
A	B	C	1	2
<b>1</b>	<b>Sản lượng</b>	<b>Tỷ đồng</b>	<b>27,81</b>	<b>112,67</b>
a	Tòa nhà Dầu khí và CCNP	Tỷ đồng	3,93	4,15
b	Kinh doanh thuê văn phòng, phí dịch vụ và thu khác	Tỷ đồng	11,70	8,52
c	Dự án Hưng Lộc và dự án khác	Tỷ đồng	12,18	100
<b>2</b>	<b>Doanh thu</b>		<b>10,83</b>	<b>81,30</b>
a	Tòa nhà Dầu khí và CCNP	Tỷ đồng	3,31	3,80
b	Kinh doanh thuê văn phòng, phí dịch vụ và thu khác	Tỷ đồng	7,52	7,50
c	Dự án Hưng Lộc và dự án khác	Tỷ đồng	0	70,00
<b>3</b>	<b>Chỉ tiêu đầu tư (DA Hưng Lộc + Nghi Phú)</b>	<b>Tỷ đồng</b>	<b>12,56</b>	<b>108</b>
<b>4</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>Tỷ đồng</b>	<b>(7,40)</b>	<b>15.0</b>
<b>5</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>Tỷ đồng</b>	<b>(7,40)</b>	<b>15.0</b>
<b>6</b>	<b>Thuế và các khoản phải nộp ngân sách</b>	<b>Tỷ đồng</b>	<b>1,08</b>	<b>5.0</b>
<b>7</b>	<b>Tỷ lệ chia cổ tức</b>	<b>%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>8</b>	<b>Thu nhập bình quân/người/tháng</b>	<b>Tr.đồng</b>	<b>4,1</b>	<b>5.0</b>

### II. Giải pháp thực hiện:

Năm 2020, 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, cán bộ 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.



- Chủ động làm việc với các cơ quan chức năng để hoàn thành việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà cho các căn hộ chung cư và quyền sở hữu tài sản thuộc phần TTTM và Văn phòng cho thuê tại dự án TNDKNA và dự án Nghi Phú.

- Dự án khu nhà ở thu nhập thấp và nhà ở CBCNV Dầu khí - Hưng Lộc: Sau khi hoàn thành các thủ tục chuẩn bị đầu tư, Công ty sẽ tập trung tài chính, nhân lực để hoàn thành đầu tư hạ tầng dự án trong Quý III/2020 và có sản phẩm khai thác từ dự án vào Quý IV/2020

- 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.

- 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 để nâng cao thương hiệu Công ty cũng như thu hút thêm khách hàng thuê.

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.

- 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 cá nhân để thu xếp vốn cho các dự án sẽ triển khai trong thời gian tới.

Trên đây là báo cáo tổng kết về kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2019, phương hướng nhiệm vụ sản xuất kinh doanh năm 2020 và các giải pháp thực hiện của Công ty CP Đầu tư & Thương mại Dầu khí Nghệ An. Năm 2020 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 2020./. *mf*

Xin trân trọng cảm ơn!

#### Nơi nhận:

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

