

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN
Năm 2022

Hải Phòng, tháng 03 năm 2023

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

Công ty cổ phần thương mại dịch vụ tổng hợp Cảng Hải Phòng

Năm báo cáo: Năm tài chính 2022

I. Thông tin chung

1. Thông tin khái quát

- Tên giao dịch : Công ty cổ phần thương mại dịch vụ tổng hợp Cảng Hải Phòng.
- Giấy chứng nhận doanh nghiệp số: 0200408318 thay đổi lần thứ 15 ngày 03 tháng 04 năm 2020.
- Vốn điều lệ : 107.936.700.000 VNĐ
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu : 107.936.700.000 VNĐ
- Địa chỉ : Số 3 Lê Thánh Tông, phường Máy Tơ, quận Ngô Quyền, TP Hải Phòng.
- Số điện thoại : 0225.859809/0225.827970
- Số Fax : 0225.827975
- Website: www.dichvucang.com
- Mã cổ phiếu : DVC

2. Quá trình hình thành và phát triển

- Quá trình hình thành và phát triển

Công ty cổ phần thương mại dịch vụ tổng hợp Cảng Hải Phòng được chuyển đổi từ việc cổ phần hóa Doanh nghiệp Nhà nước – Xí nghiệp kinh doanh dịch vụ tổng hợp Cảng Hải Phòng – theo quyết định số 2714/2000/BGTVT ngày 18/09/2000 của Bộ Giao thông vận tải. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0203000025 do Sở kế hoạch và Đầu tư TP. Hải Phòng cấp lần đầu ngày 18/10/2000 với số vốn điều lệ ban đầu là: 7.500.000.000 đồng trong đó

+ Vốn góp của nhà nước: 2.250.000.000 đồng chiếm tỷ lệ 30% vốn điều lệ.

+ Vốn góp của người lao động và các cá nhân khác 5.250.000.000 đồng chiếm 70% vốn điều lệ.

+ Từ 09/2000 trở về trước: là một Xí nghiệp thành viên của Cảng Hải Phòng, hạch toán phụ thuộc có nhiệm vụ kinh doanh một số ngành nghề phụ trợ cho khai thác Cảng như: đại lý bán xăng dầu, dịch vụ bốc xếp, dịch vụ ăn uống, dịch vụ trông coi phương tiện, dịch vụ hàng hải, dịch vụ vận tải. Ở thời kỳ này, xí nghiệp cung cấp chủ yếu cho cảng Hải Phòng.

+ Từ tháng 10/2000: thực hiện cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước. Đây là thời kỳ đánh dấu bước phát triển nhảy vọt của Công ty trên mọi lĩnh vực. Công ty dần dần khắc phục được những khó khăn ban đầu của giai đoạn kinh doanh độc lập, có nhiều biện pháp về tổ chức, cơ

chế sát thực với thị trường, đưa hoạt động kinh doanh vào thể ổn định, đảm bảo việc làm, thu nhập của người lao động, từng bước đầu tư tạo đà phát triển cho công ty, . Bên cạnh đó, Công ty đã mạnh dạn đầu tư vào lĩnh vực mới là bất động sản để tận dụng thế đất sẵn có của mình. Một số dự án đã đem lại kết quả tạo thế phát triển vững chắc cho công ty như tòa nhà Thành Đạt, khách sạn Thăng Lợi,...

+ Cuối năm 2009 Công ty cùng với Công ty TNHH MTV Cảng Hải Phòng và một số cá nhân thành lập Công ty cổ phần đầu tư phát triển dịch vụ Cảng Hải Phòng với tỷ lệ vốn góp cam kết của Công ty là 60% để đầu tư xây dựng tòa nhà văn phòng 19 tầng cho thuê Thành Đạt I.

+ Năm 2019 Công ty khởi công công trình tòa nhà Thành Đạt 3 với tổng giá trị đầu tư khoảng 167 tỷ đồng, tận dụng nguồn đất để phát triển kinh doanh. Đầu năm 2020 đã đưa một phần Tòa nhà Thành Đạt 3 vào sử dụng, trong năm 2021 do ảnh hưởng của dịch covid nên khách hàng thuê văn phòng có chững lại nhưng vẫn đảm bảo đủ nguồn để hoạt động.

+ Năm 2021, Ban lãnh đạo công ty nhận thấy mô hình chi nhánh không còn phù hợp nên đã ngừng hoạt động và đóng mã số thuế của 02 chi nhánh là Ban quản lý Thành Đạt và Xí nghiệp xây dựng và sửa chữa ngày 30/12/2021, chuyển hai chi nhánh về mô hình hoạt động là đơn vị trực thuộc.

+ Tổng số vốn điều lệ đến ngày 31/12/2022 là: **107.936.700.000** đồng

- Các sự kiện khác:

Ngày 10/07/2007 Công ty đã đăng ký với Ủy ban chứng khoán Nhà nước để trở thành công ty Đại chúng .

Ngày 11/10/2013 Công ty đã đăng ký lưu ký chứng khoán tại Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam

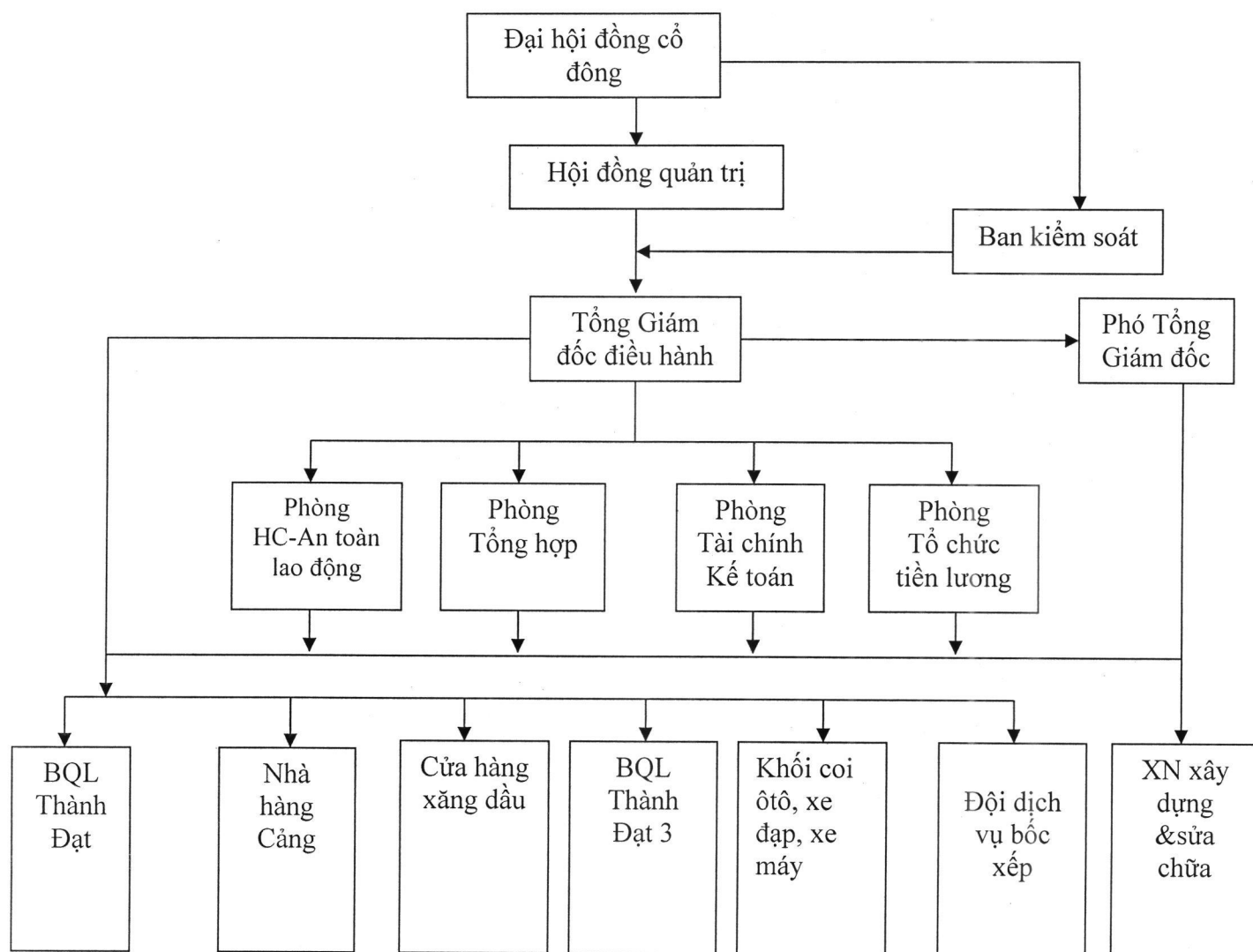
Ngày 22/11/2013 Công ty được Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội chấp thuận đăng ký giao dịch cổ phiếu (UPCOM) và ngày giao dịch đầu tiên là ngày 13/12/2013.

3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

- Ngành nghề kinh doanh : Kinh doanh kho bãi, đại lý bán xăng dầu, chất đốt, kinh doanh dịch vụ hàng hải chủ yếu là bốc xếp, kinh doanh nhà ăn, nhà nghỉ, cho thuê văn phòng..
- Địa bàn kinh doanh : Hải Phòng.

4. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

- Mô hình quản trị và cơ cấu bộ máy quản lý



- Công ty con, công ty liên kết

Tên Công ty : Công ty cổ phần đầu tư phát triển dịch vụ Cảng Hải Phòng

Địa chỉ : Số 3 Lê Thánh Tông, quận Ngô Quyền , TP Hải Phòng

Ngành nghề kinh doanh : cho thuê văn phòng, hội trường, dịch vụ trông coi xe đạp, xe máy, xe ô tô ...

5. Định hướng phát triển

Các mục tiêu chủ yếu và chiến lược phát triển trung, dài hạn của Công ty :

“ Không ngừng nâng cao chất lượng dịch vụ, lợi nhuận tăng trưởng, chi trả cổ tức tăng và ổn định, thu nhập của người lao động luôn được cải thiện, phát triển toàn diện, vững chắc, thực hiện mục tiêu: “ liên tục phát triển, tiến tới thành công”.

6. Các rủi ro

- Rủi ro về kinh tế : Năm 2022 là năm nền kinh tế Việt Nam bị ảnh hưởng sau đại dịch Covid 19, khiến nguồn thu của công ty giảm đặc biệt mảng doanh thu Nhà hàng, thuê văn phòng, xăng dầu.. Nền kinh tế khó khăn chung đến việc giao thương giữa các nước giảm sút, đặc biệt là doanh thu dịch vụ bốc xếp.

- Rủi ro về lãi suất : Nếu lãi suất vay ngân hàng tăng thì chi phí lãi vay tăng làm giảm lợi nhuận từ kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.
- Rủi ro ngành : Hiện nay trên thị trường Hải Phòng, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản cụ thể là dịch vụ cho thuê văn phòng tăng cao, sức ép cạnh tranh trong lĩnh vực này ngày càng tăng.
- Rủi ro khác : thiên tai, hỏa hoạn ... là những rủi ro bất khả kháng tác động gây thiệt hại cho hoạt động của Công ty.

II. Tình hình hoạt động trong năm :

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

+ Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm:

Năm 2022 là năm khó khăn do ảnh hưởng sau đại dịch Covid 19, doanh thu bốc xếp và dịch vụ trông coi xe giảm mạnh .Doanh thu lĩnh vực xăng dầu tăng do Nhà nước điều chỉnh tăng giá nhiều lần trong năm nhưng chiết khấu rất thấp có lúc còn bằng 0. Các công ty thuê văn phòng gặp khó khăn sau dịch khá nhiều nên khách thuê VP biến động tăng giảm liên tục . Tuy nhiên do năm 2022 có điều chỉnh tăng giá thuê nên nhìn chung lĩnh vực cho thuê VP doanh thu tăng .

Chỉ tiêu	ĐVT	Thực hiện năm 2022	Thực hiện năm 2021	Tỷ lệ 2022/2021
1. Công ty mẹ				
Doanh thu	Triệu đồng	173.773	147.742	117,62%
Lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	9.161	9.459	96,85%
2. Hợp nhất				
Doanh thu	Triệu đồng	209.202	181.454	115,29%
Lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	15.361	12.706	120,90%

+ Tình hình thực hiện so với kế hoạch

Chỉ tiêu	ĐVT	Công ty mẹ			Hợp nhất
		Thực hiện năm 2022	Kế hoạch năm 2022	Tỷ lệ	Thực hiện năm 2022
Doanh thu	Triệu đồng	173.773	156.000	111,39%	209.202
Lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	9.161	6.900	132,77%	15.361
Tỷ lệ cố tức	%	5%	từ 5%		từ 5%

Năm 2022 doanh thu xăng dầu tăng chiếm phần lớn trong tổng doanh thu của Công ty nhưng lợi nhuận trước thuế giảm do chiết khấu thấp, thậm chí có thời điểm chiết khấu xăng dầu bằng 0, khách hàng nợ lâu khiến chi phí lãi vay kinh doanh xăng dầu tăng. Tòa nhà cho thuê VP cũ phải đầu tư sửa chữa nhiều do bị hỏng hóc và xuống cấp, chi phí lãi vay Ngân hàng tăng do lãi suất tăng cũng khiến lợi nhuận tcho thuê VP của tòa nhà mới giảm .

Năm 2022 công ty có hoàn nhập một khoản dự phòng đầu tư góp phần làm tăng lợi nhuận .

2. Tổ chức và nhân sự

- Danh sách Ban điều hành :

STT	Họ và tên	Chức danh	Ghi chú
1	Hà Văn Tiến	Tổng giám đốc	
2	Hà Thị Kim Phụng	Phó tổng giám đốc	
3	Nguyễn Tiến Quân	Phó tổng giám đốc	
4	Hà Thị Tú	Trưởng phòng TCKT kiêm Kế toán trưởng	

Lý lịch tóm tắt

1- Ông Hà Văn Tiến – Tổng Giám đốc

- Ngày tháng năm sinh: 06/08/1952.
- Nơi sinh: Hải Phòng.
- Quốc tịch: Việt Nam.
- Dân tộc: Kinh.
- Quê quán: Nam Sơn, An Dương, Hải Phòng.
- Địa chỉ thường trú: Số 70 Lê Thánh Tông, Máy Tơ, Ngô Quyền, Hải Phòng.
- Số điện thoại liên lạc: 0225.3859809
- Số CMND: 031052001158 Ngày cấp : 09/08/2016 Nơi cấp: CCS và DLQGVDC
- Giới tính: Nam
- Trình độ văn hoá: 10/10
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Quản trị kinh doanh
- Chức vụ hiện tại : Tổng giám đốc CTCP Thương mại dịch vụ TH Cảng HP
- Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Chủ tịch HĐQT Công ty CP đầu tư phát triển DV Cảng HP
- Quá trình công tác:
 - 1975 – 1981: Cán bộ công tác tại Cảng Hải phòng.
 - 1981 – 1990: Phó Giám đốc Xí nghiệp Kinh doanh dịch vụ tổng hợp Cảng HP.
 - 1990 – 2000: Giám đốc Xí nghiệp Kinh doanh dịch vụ tổng hợp Cảng HP.

- 2000 – 2006: Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc Công ty cổ phần Thương mại Dịch vụ tổng hợp Cảng Hải Phòng.
- 2006 – T3/2011: Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc Công ty cổ phần Thương mại Dịch vụ tổng hợp Cảng Hải Phòng.
- T3/2011 – T7/2020 : Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty CP Thương mại Dịch vụ tổng hợp Cảng Hải Phòng.
- T8/2020 – nay : Phó chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty CP Thương mại Dịch vụ tổng hợp Cảng Hải Phòng.
- Số lượng cổ phần sở hữu : 4.286.100 cổ phần chiếm 39,71% VDL

2 - Bà Hà Thị Kim Phương –Phó tổng giám đốc

- Ngày tháng năm sinh: 19/02/1976.
- Nơi sinh: Hải Phòng.
- Quốc tịch: Việt Nam.
- Dân tộc: Kinh.
- Quê quán: Nam Sơn, An Dương, Hải Phòng.
- Địa chỉ thường trú: Số 10/34 Máy Tơ, Ngô Quyền, Hải Phòng.
- Số điện thoại liên lạc: 0225.3827742
- Số CMND: 030988642 Ngày cấp : 15/05/2014 Nơi cấp: CA thành phố Hải Phòng
- Giới tính: Nữ
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư kinh tế vận tải biển
- Chức vụ hiện tại: Phó tổng giám đốc - Công ty CP TM Dịch vụ Tổng hợp Cảng Hải Phòng.
- Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Không có
- Quá trình công tác:
 - T5/200 – T11/2007: Nhân viên ban tiền lương XN Hoàng Diệu Cảng Hải Phòng
 - T12/2007 – T6/2014: Nhân viên ban tiền lương XN Hoàng Diệu Công ty TNHH MTV Cảng HP
 - T7/2014- T5/2017: Nhân viên ban tiền lương Công ty TNHH MTV Cảng Hoàng Diệu
 - Từ T6/2017 – T11/2018 : Trưởng phòng Tiền lương Công ty cổ phần Thương mại Dịch vụ Tổng hợp Cảng Hải Phòng.
 - T12/2018-nay : Phó tổng giám đốc kiêm trưởng phòng Tiền lương Công ty CP TM Dịch vụ Tổng hợp Cảng Hải Phòng.
 - Từ 1/8/2020 – nay : Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc, trưởng phòng TCTL hành chính Công ty cổ phần Thương mại Dịch vụ Tổng hợp Cảng Hải Phòng.
- Số lượng cổ phần sở hữu : 563.300 cổ phần chiếm 5,22% VDL trong đó đại diện sở hữu : 550.000 CP.

3 - Ông Nguyễn Tiến Quân – Phó tổng giám đốc

- Ngày tháng năm sinh: 10/02/1973
- Nơi sinh: Hải Phòng.
- Quốc tịch: Việt Nam.
- Dân tộc: Kinh.
- Quê quán: Thụy Phúc – Thái Thụy – Thái Bình.
- Địa chỉ thường trú: Số 12/34 Máy Tơ, Phường Máy Tơ, Quận Ngô Quyền, TP Hải Phòng.
- Số điện thoại liên lạc: 0225.822919
- Số CMND: 030959740 Ngày cấp : 10/03/2006 Nơi cấp: Công An Hải Phòng
- Giới tính: Nam
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế.
- Chức vụ hiện tại: Phó tổng giám đốc Công ty CP Thương mại Dịch vụ TH Cảng Hải Phòng,
- Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Giám đốc Công ty CP đầu tư phát triển DV Cảng Hải Phòng.
- Quá trình công tác:
 - 1/1997- 9/2004: N/viên P. Quản lý đào tạo trường Cao đẳng Marketing TP Hồ Chí Minh.
 - 10/2004 - 5/2007: Chuyên viên P. Quản lý đào tạo trường Đại Học Marketing TP Hồ Chí Minh
 - 6/2007 – 12/2008: Chuyên viên P. Kế hoạch Công ty CP T/Mại Dịch vụ TH Cảng Hải Phòng.
 - 1/2009 – 3/2018: Phó giám đốc kiêm Trưởng phòng Tổng Hợp Công ty CP đầu tư Phát triển Cảng Hải Phòng.
 - T4/2018- nay : Giám đốc Công ty CP đầu tư phát triển dịch vụ Cảng Hải phòng.
 - T8/2020- nay: Phó tổng giám đốc Công ty CP Thương mại Dịch vụ Tổng hợp Cảng Hải Phòng.
- Số lượng cổ phần sở hữu : 35.750 cổ phần chiếm 0,33% VDL

3 - Bà Hà Thị Tú –Trưởng phòng TCKT kiêm Kế toán trưởng

- Ngày tháng năm sinh: 30/10/1983.
- Nơi sinh: Hải Phòng.
- Quốc tịch: Việt Nam.
- Dân tộc: Kinh.
- Quê quán: Nam Sơn, An Dương, Hải Phòng.
- Địa chỉ thường trú: Số 3/70/152 Lê Lai, Ngô Quyền, Hải Phòng.
- Số điện thoại liên lạc: 0225.3827970
- Số CMND: 031183007876 Ngày cấp : 19/05/2017 Nơi cấp: CTCCSĐKQL& DLQGVDC
- Giới tính: Nữ
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân tài chính kế toán

- Chức vụ hiện tại: Trưởng phòng Tài chính kế toán kiêm Kế toán trưởng - Công ty Cổ phần TM DVTH Cảng HP.
- Quá trình công tác:
 - 2005 - 2009: N/ viên P. Tài chính kế toán Công ty CP T/Mại DV Tổng hợp Cảng Hải Phòng.
 - T10/2009 – T2/2011: Phó Phòng Tài chính kế toán Công ty CP T/Mại DV TH Cảng Hải Phòng.
 - T3/2011- T3/2012: Quyền trưởng phòng Tài chính kế toán Cty CP TMDV TH Cảng Hải Phòng.
 - Từ T3/2012- nay Trưởng phòng Tài chính kế toán kiêm kế toán trưởng Công ty CP TM DVTH Cảng Hải Phòng.
- Số lượng cổ phần sở hữu : 45.000 cổ phần chiếm 0,42% VDL

- *Những thay đổi trong ban điều hành : không có*

- *Số lượng cán bộ công nhân viên*

Số lượng người lao động đến ngày 31/12/2022 : 122 người

Cơ cấu như sau :

Trình độ	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
<i>Theo trình độ lao động</i>	<i>122</i>	<i>100%</i>
Đại học	31	25,41
Cao đẳng	7	5,74
Trung cấp	5	4,10
Lao động phổ thông	79	64,75
<i>Theo đối tượng lao động:</i>	<i>122</i>	<i>100%</i>
Lao động gián tiếp	28	22,95
Lao động trực tiếp	94	77,05
Tổng cộng	122	100%

Chính sách đào tạo, lương thưởng, trợ cấp

+ Người lao động được trả lương gắn với hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh của đơn vị mình với mục đích khuyến khích người lao động làm việc tốt hơn. Lương bình quân năm 2022 là: 9.235.000 đồng/người/tháng .

+ Người lao động trong Công ty hàng năm được tham gia các lớp đào tạo phù hợp với công việc của mình như : nâng cao nghiệp vụ bảo vệ , nghiệp vụ xăng dầu (khu vực xăng dầu), các lớp học an toàn lao động, các lớp lái cần trục tàu (công nhân bốc xếp), các lớp bồi dưỡng cập nhật và nâng cao kiến thức cho cán bộ văn phòng do VCCI tổ chức.

+ Công ty trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi hàng năm để khen thưởng cho các cá nhân xuất sắc, sử dụng quỹ phúc lợi trợ cấp khó khăn cho người lao động, trợ cấp cho người về hưu trước tuổi và hàng năm tổ chức tham quan du lịch cho người lao động.

3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

a) Các khoản đầu tư lớn

- Sửa chữa, nâng cấp máy móc thiết bị và cơ sở hạ tầng để nâng cao chất lượng phục vụ khách hàng.

Công ty con, công ty liên kết : Công ty cổ phần đầu tư phát triển dịch vụ Cảng Hải Phòng

Đến ngày 31/12/2022 khoản góp vốn đầu tư của Công ty tại Công ty CP Đầu tư phát triển DV cảng Hải Phòng là 57.986.190.000 đồng chiếm 56,3 % trên tổng số vốn thực góp . Công ty CP Đầu tư phát triển dịch vụ Cảng bắt đầu khai thác từ T7/2015, dịch vụ chính là cho thuê Văn phòng trên tổng diện tích là 7 tầng. Năm 2022, dù vẫn bị ảnh hưởng dịch bệnh COVID 19 khiến diện tích cho thuê giảm vì khách hàng trả văn phòng , nhưng do chủ trương lãnh đạo đúng đắn và hợp lý phù hợp với thực tiễn, linh hoạt nên lợi nhuận của công ty con đạt được như sau :

- Kết quả kinh doanh tóm tắt năm 2022 :

ĐVT: đồng	
Chỉ tiêu	Năm 2022
Tổng doanh thu	40.722.784.531
Tổng chi phí	31.626.806.773
Lợi nhuận kế toán trước thuế	9.095.977.758
Lợi nhuận kế toán sau thuế	5.864.132.322

- Tình hình tài chính đến 31/12/2022

ĐVT: đồng	
TÀI SẢN	
A. Tài sản ngắn hạn	9.794.595.529
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	548.230.273
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	6.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	3.246.365.256
B. Tài sản dài hạn	185.662.378.797
II. Tài sản cố định	1.432.042.435
II. Bất động sản đầu tư	163.163.544.398
III. Tài sản dài hạn khác	21.066.791.964

TỔNG CỘNG TÀI SẢN	195.456.974.326
NGUỒN VỐN	
A. Nợ phải trả	89.858.275.279
I. Nợ ngắn hạn	33.031.702.393
II. Nợ dài hạn	56.826.572.886
B. Vốn chủ sở hữu	105.598.699.047
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	195.456.974.326

4. Tình hình tài chính

a) Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	BCTC công ty mẹ			BCTC hợp nhất		
	Năm 2021	Năm 2022	% tăng giảm	Năm 2021	Năm 2022	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	280.561.940.810	265.198.943.801	(5,48)	417.763.972.033	405.537.034.798	(2,93)
Doanh thu thuần	147.742.374.316	173.773.652.191	17,62	181.454.420.764	209.202.606.560	15,29
Lợi nhuận từ HĐ kinh doanh	9.198.339.040	8.468.577.702	(7,93)	12.081.633.668	14.828.324.349	22,73
Lợi nhuận khác	260.864.934	693.065.911	165,68	624.864.934	533.218.473	(14,67)
Lợi nhuận trước thuế	9.459.203.974	9.161.643.613	(3,15)	12.706.498.602	15.361.542.822	20,90
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	5%	5%		5%	5%	

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	BCTC công ty mẹ		BCTC hợp nhất		Ghi chú
	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán					
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn	2,15	2,10	1,87	1,02	
+ Hệ số thanh toán nhanh (TS ngắn hạn – Hàng tồn kho) / Nợ ngắn hạn	2,10	2,06	1,83	1,00	
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn					
+ Hệ số Nợ/ Tổng tài sản	0,46	0,43	0,52	0,50	
+ Hệ số Nợ/ Vốn chủ sở hữu	0,86	0,76	1,09	1,00	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động					
+ Vòng quay hàng tồn kho	69,34	112,04	69,34	112,04	
+ Doanh thu thuần/ Tổng tài sản	0,53	0,66	0,43	0,52	
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời					
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần	0,05	0,04	0,04	0,04	
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế / Vốn chủ sở hữu	0,05	0,05	0,04	0,04	
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản	0,03	0,03	0,02	0,02	
+ Hệ số lợi nhuận từ HĐKD/Doanh thu thuần	0,06	0,05	0,07	0,06	

5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

a. Cổ phần

Số cổ phiếu theo từng loại chi tiết như sau :

Cổ phiếu	31/12/2022	31/12/2021
1.Số lượng cổ phiếu đã phát hành	10.793.670	10.793.670
+ Cổ phiếu phổ thông	10.793.670	10.793.670
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
2. Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10.793.670	10.793.670
+ Cổ phiếu phổ thông	10.793.670	10.793.670
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

b. Cơ cấu cổ đông

Cơ cấu cổ đông tại ngày 31/12/2022 :

Danh mục	Giá trị	Tỷ lệ
	(1.000đ)	(%)
1. Cổ đông Việt Nam	107.936.700	100,00%
1.1. Cổ đông Tổ chức	14.600.000	13,53%
- Cổ đông nhà nước	-	-
- Cổ đông khác	14.600.000	13,53%
1.2.Cổ đông cá nhân	93.336.700	86,47%
- Cổ đông sở hữu trên 5%	56.432.000	52,28%
- Cổ đông sở hữu dưới 5%	36.904.700	34,19%
2.Cổ đông nước ngoài	-	-
- Cổ đông tổ chức	-	-
- Cổ đông cá nhân	-	-
Tổng cộng	107.936.700	100%

c. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu : không có

d. Giao dịch cổ phiếu quỹ: không có

e. Các chứng khoán khác : không có

III. Báo cáo và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Năm 2022 nền kinh tế thế giới nói chung và Việt Nam nói riêng vẫn phải đối mặt với khó khăn do ảnh hưởng sau đại dịch COVID 19, một số chính sách điều hành của Nhà nước của Nhà nước cũng ảnh hưởng trực tiếp đến tình hình kinh doanh của công ty như chính sách tăng lãi suất, hay chính sách điều chỉnh tăng giảm giá xăng dầu ..

- Lĩnh vực thuê VP có giảm do khách hàng gặp khó khăn, nhưng bằng uy tín và sự điều chỉnh phù hợp duy trì được lượng khách hàng khá ổn định.

Ban Tổng Giám đốc công ty đã có chính sách điều hành sản xuất phù hợp và linh động để năm 2022 đạt được kết quả kinh doanh dưới đây :

+ Kết quả kinh doanh công ty mẹ : Doanh thu đạt 173 tỷ 773 triệu đồng, lợi nhuận trước thuế đạt 9 tỷ 161 triệu đồng đạt 111,3% kế hoạch.

+ Kết quả kinh doanh hợp nhất : Doanh thu đạt 209 tỷ 202 triệu đồng, lợi nhuận trước thuế đạt 15 tỷ 361 triệu đồng.

- Cổ tức dự kiến trả cho các cổ đông năm 2022 là 5%

2. Tình hình tài chính.

a. Tình hình tài sản

TÀI SẢN	BCTC công ty mẹ		BCTC hợp nhất	
	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022
I.Tài sản ngắn hạn	56.381.734.588	46.025.771.167	51.475.252.661	54.453.038.791
Tiền và các khoản tương đương tiền	20.930.594.257	26.375.430.949	21.567.888.568	26.923.661.222
Đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-	-	6.000.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	23.526.382.415	12.047.240.686	17.964.646.924	13.926.278.037
Hàng tồn kho	1.183.934.821	890.620.329	1.183.934.821	890.620.329
Tài sản ngắn hạn khác	10.740.823.095	6.712.479.203	10.758.782.348	6.712.479.203
II. Tài sản dài hạn	224.180.206.222	219.173.172.634	366.288.719.372	351.083.996.007
Tài sản cố định	46.414.987.088	44.321.903.697	48.390.334.981	45.753.946.132
Bất động sản đầu tư	118.028.608.924	114.051.298.744	288.289.310.982	277.214.843.142
Tài sản dở dang dài hạn	151.457.090	-	151.457.090	-
Đầu tư tài chính dài hạn	56.148.770.096	57.986.190.000	-	-
Tài sản dài hạn khác	3.436.383.024	2.813.780.193	29.457.616.319	28.115.206.733
Tổng tài sản	280.561.940.810	265.198.943.801	417.763.972.033	405.537.034.798

Năm 2022, tổng tài sản giảm trong đó :

- Tài sản ngắn hạn gồm các khoản phải thu ngắn hạn và hàng tồn kho, tài sản ngắn hạn khác , trong năm khoản phải thu khách hàng và khoản cho vay ngắn hạn giảm.
- Tài sản dài hạn giảm do chi phí hao mòn lũy kế của tài sản, bất động sản đầu tư tăng .
- Tài sản dài hạn hợp nhất giảm chủ yếu do khấu hao tài sản tăng.

b. Tình hình nợ phải trả

TÀI SẢN	BCTC công ty mẹ		BCTC hợp nhất	
	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022
I. Nợ ngắn hạn	26.223.692.590	21.874.779.222	27.543.876.633	53.539.153.710
Phải trả người bán ngắn hạn	983.493.802	320.634.798	983.493.802	400.443.421
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	54.372.241	90.722.488	287.753.108	90.722.488
Thuế và các khoản phải nộp NN	667.300.396	-	1.013.537.802	282.197.623
Phải trả người lao động	2.534.736.709	2.178.438.281	2.903.992.356	2.880.532.579
Chi phí phải trả ngắn hạn	472.895.519	631.579.748	637.298.418	800.291.029
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	618.134.776	918.413.927	825.042.000	969.976.590
Phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	72.475.988	60.893.308	72.475.988	60.893.308
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	19.597.681.162	16.491.494.675	19.597.681.162	46.871.494.675
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	1.222.601.997	1.182.601.997	1.222.601.997	1.182.601.997
II. Nợ dài hạn	103.737.549.770	92.285.727.946	190.740.307.100	149.112.300.832
Phải trả dài hạn khác	5.135.358.000	6.083.536.176	9.820.719.000	10.891.537.176
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	98.602.191.770	86.202.191.770	180.919.588.100	138.220.763.656
Nợ phải trả	129.961.242.360	114.160.507.168	218.284.183.733	202.651.454.542

Nợ phải trả năm 2022 giảm :

- Nợ phải trả Công ty giảm do vay ngắn hạn và khoản phải trả khách hàng giảm, các khoản nợ ngắn hạn đều nằm trong khả năng thanh toán của Công ty, nộp đầy đủ nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước, thanh toán tiền lương đúng hạn.

3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách quản lý

- Cơ cấu tổ chức được sắp xếp và thu gọn lại cho phù hợp với chuyên môn. Điều chỉnh giảm lao động tại các vị trí không cần thiết nhằm tiết kiệm chi phí. Cán bộ quản lý được cử đi học các lớp bồi dưỡng nâng cao trình độ tăng hiệu quả công việc.

- Công tác quản lý tài chính : tích cực thu hồi công nợ của khách hàng không để khách hàng nợ quá hạn, linh hoạt và thận trọng trong sử dụng vốn tránh được lãng phí , thất thoát.
- Chăm lo đời sống vật chất tinh thần, công khai dân chủ đối với người lao động tạo nên sự đồng thuận cao trong sản xuất kinh doanh, sự tin tưởng của người lao động đối với Công ty. Đảm bảo các chính sách xã hội của người lao động như Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp.
- Sửa đổi, rà soát, bổ sung các nội quy, quy chế hoạt động, quy chế lương trong Công ty cho phù hợp với quy định của Nhà nước và thực tế tại Công ty

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai

- Duy trì, nâng cao chất lượng các dịch vụ của Công ty, linh hoạt giữ khách hàng để nâng cao doanh thu, lợi nhuận hướng tới mục tiêu trả cổ tức cho các cổ đông theo đúng kế hoạch đề ra đồng thời tạo thêm nhiều việc làm ,nâng cao thu nhập đảm bảo đời sống cho người lao động.
- Nâng cấp, đầu tư, sửa chữa thay thế các thiết bị, tài sản cần thiết phục vụ trong sản xuất kinh doanh để tăng hiệu quả lao động .
- Tập trung khai thác kinh doanh dịch vụ cho thuê văn phòng của hai tòa nhà cho thuê VP là Thành Đạt và Thành Đạt 3 để tăng nguồn thu cho Công ty . Đây là mục tiêu lâu dài và chiến lược của Công ty vì các ngành nghề khác trong công ty đang ngày càng giảm sự phát triển do cạnh tranh thị trường.

IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty

Năm 2022 Công ty đã hoạt động theo đúng mục tiêu đã đề ra, đạt được mức lợi nhuận đảm bảo trả cổ tức theo tỷ lệ dự kiến đã thông qua tại Đại hội cổ đông thường niên năm 2022 cho dù nền kinh tế vẫn còn rất nhiều khó khăn.

2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng giám đốc Công ty

Ban Tổng Giám đốc đã điều hành và triển khai thực hiện các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị, Đại hội cổ đông. Luôn tích cực, linh hoạt trong công việc trong phạm vi quyền hạn mà công ty đã quy định điều hành Công ty vượt qua mọi khó khăn để đạt được kết quả cao nhất.

3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

- Xây dựng chiến lược kinh doanh cho phù hợp với đặc thù công ty và phù hợp với những biến động của thị trường và chính sách phát triển của thành phố. Tìm các giải pháp ổn định và giữ vững khách hàng truyền thống, phát triển và mở rộng thêm khách hàng mới, nâng cao uy tín, nâng cao chất lượng dịch vụ, tạo thêm nhiều việc làm cho người LĐ.

- Đầu tư cơ sở hạ tầng trang thiết bị tạo điều kiện làm việc tốt nhất cho người lao động, hướng tới công tác đào tạo đội ngũ cán bộ quản lý và nhân viên nghiệp vụ có trình độ chuyên môn cao có thể đáp ứng mọi nhu cầu của công việc.

- Tập trung khai thác hết công suất của các mảng kinh doanh trong công ty đặc biệt là Tòa nhà Thành Đạt 3 mới đưa vào khai thác.

V. Quản trị Công ty

1. Hội đồng quản trị

a. Các thành viên và cơ cấu Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Cổ phần sở hữu	Tỷ lệ/Vốn điều lệ	Ghi chú
Bà Hà Thị Kim Phụng	Chủ tịch HĐQT	563.300	5,22%	
Ông Hà Văn Tiến	Phó Chủ tịch HĐQT	4.286.100	39,71%	
Bà Đào Thị Tâm	Thành viên	551.000	5,10%	
Ông Trần Đức Mạnh	Thành viên	550.000	5,10%	TV không điều hành, đại diện sở hữu : 550.000 CP
Ông Cao Trung Ngoan	Thành viên	806.100	7,47%	TV không điều hành

b. Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị : không có

c. Hoạt động của Hội đồng quản trị

* Các cuộc họp của HĐQT

STT	Thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Bà Hà Thị Kim Phụng	8/8	100%	
2	Ông Hà Văn Tiến	8/8	100%	
3	Bà Đào Thị Tâm	8/8	100%	
4	Ông Trần Đức Mạnh	8/8	100%	
5	Ông Cao Trung Ngoan	8/8	100%	

*** Hoạt động giám sát của Hội đồng quản trị :**

- Giám sát chặt chẽ và có những định hướng, chỉ đạo kịp thời đối với việc quản lý và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng giám đốc đảm bảo thực hiện hoàn thành kế hoạch năm 2022.
- Giám sát việc thực hiện các nghị quyết, quyết định của HĐQT và của Đại hội cổ đông.
- Kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật và điều lệ công ty.

*** Các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị**

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Tỷ lệ thông qua	Ghi chú
1	01/NQ-HĐQT	14/01/2022	100%	
2	02/NQ-HĐQT	10/02/2022	100%	
3	03/NQ-HĐQT	17/3/2022	100%	
4	04/NQ-HĐQT	21/5/2022	100%	
5	05/NQ-HĐQT	12/7/2022	100%	
6	06/NQ-HĐQT	13/10/2022	100%	
7	07/NQ-HĐQT	27/10/2022	100%	
8	08/NQ-HĐQT	01/12/2022	100%	

d. Hoạt động của thành viên độc lập không điều hành

Trong năm các thành viên không điều hành đã tham gia đầy đủ các cuộc họp của Hội đồng quản trị, tham gia đóng góp ý kiến trong việc điều hành Công ty.

2. Ban kiểm soát

a. Thành viên và cơ cấu Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Cổ phần sở hữu	Tỷ lệ/ Vốn điều lệ	Ghi chú
Bà Bùi Hồng Hà	Trưởng Ban KS	61.000	0,57%	
Bà Nguyễn Cẩm Thủy	Thành viên Ban KS	60.090	0,56%	
Bà Nguyễn Thị Thủy	Thành viên Ban KS	58.537	0,54%	

b. Hoạt động của Ban kiểm soát

Ban kiểm soát gồm 03 thành viên, là cổ đông trong Công ty, do Đại hội cổ đông bầu ra, có nhiệm kỳ không quá 5 năm. Ban kiểm soát có nhiệm vụ thay mặt Đại hội cổ đông giám sát Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc trong việc quản lý và điều hành Công ty.

Ban kiểm soát đã họp thường kỳ 6 tháng 1 lần với nội dung kiểm soát :

- Kiểm tra báo cáo tài chính, sổ sách kế toán của Công ty. Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và mức độ cẩn trọng trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh, trong tổ chức công tác kế toán. Kiểm tra các thông tin số liệu trên báo cáo hoạt động kinh doanh luôn đảm bảo tính độc lập, trung thực, khách quan.

- Giám sát việc quản lý, điều hành của Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc trong việc thực Nghị quyết, Quyết định của Đại hội đồng cổ đông để thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2022.

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát, Ban Tổng giám đốc.

a. Thù lao của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Thù lao	Ghi chú
I. Hội đồng quản trị			
Bà Hà Thị Kim Phụng	Chủ tịch HĐQT	150.000.000	
Ông Hà Văn Tiến	Phó CT HĐQT	170.000.000	
Bà Đào Thị Tâm	Thành viên HĐQT	150.000.000	
Ông Trần Đức Mạnh	TV HĐQT không điều hành	140.000.000	
Ông Cao Trung Ngoan	TV HĐQT không điều hành	140.000.000	
II. Ban kiểm soát			
Bùi Hồng Hà	Trưởng Ban kiểm soát	150.000.000	
Nguyễn Cẩm Thủy	Thành viên	70.000.000	
Nguyễn Thị Thủy	Thành viên	90.000.000	

b. Thu nhập của Ban Tổng giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Năm nay	Năm trước
Ông Hà Văn Tiến	Tổng giám đốc	921.640.000	874.995.000
Bà Hà Thị Kim Phụng	Phó tổng giám đốc	432.967.000	409.495.000
Ông Nguyễn Tiến Quân	Phó tổng giám đốc	194.747.000	149.255.000

c. Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ :

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ %	Số cổ phiếu	Tỷ lệ %	
1	Hà Văn Tiến	TV HĐQT	3.586.100	33,22%	4.286.100	39,71%	Mua theo Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 21/4/2022 ĐHĐCĐ thường niên năm 2022.

e. Hợp đồng giao dịch với cổ đông nội bộ : không có

f. Việc thực hiện các quy định về quản trị Công ty : Công ty luôn chấp hành đúng các quy định của pháp luật về quản trị Công ty.

VI. Báo cáo tài chính năm 2022 đã được kiểm toán

1. Ý kiến của kiểm toán

“ Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất”

2. Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2022 (đính kèm báo cáo thường niên)

Xem chi tiết BCTC chính công ty mẹ và hợp nhất đã kiểm toán năm 2022 tại Website: www.dichvucang.com

Hải Phòng, ngày 31 tháng 03 năm 2023



HÀ VĂN TIẾN