

SOP: Phân tích lợi nhuận theo kho/địa điểm

Tài liệu thực chiến ERP • AI-X — ai-x.vn • Cập nhật 2026-05-13 08:29:00

Phiên bản PDF miễn phí — liên hệ AI-X để nhận bộ biểu mẫu điền sẵn & tư vấn lộ trình.

1. Tên SOP

SOP-PROFIT-06 — Phân tích lợi nhuận theo kho/địa điểm (ngành cho thuê kho bãi)

2. Mục đích

Đảm bảo lợi nhuận của từng kho/địa điểm được tính đầy đủ — doanh thu cho thuê trừ đi chi phí vận hành, chi phí bảo trì và khấu hao — thay vì chỉ nhìn vào tổng doanh thu toàn công ty mà không biết kho nào thực sự sinh lời, kho nào đang gánh chi phí cao hơn doanh thu mang lại. SOP quy định cách tổng hợp doanh thu và chi phí theo từng kho, cách tính lợi nhuận và công suất sử dụng, và cách hỗ trợ quyết định đầu tư mở rộng hay cải tạo.

Ba kho, một báo cáo tổng — kho nào đang gánh lỗ? Kho A 95% công suất Kho B 55% công suất — bảo trì cao Lợi nhuận ~0 Kho C 90% công suất Báo cáo tổng vẫn "tăng trưởng đều" — che giấu Kho B đang gánh lỗ

3. Phạm vi áp dụng

Áp dụng cho việc tính lợi nhuận của từng kho/địa điểm công ty đang khai thác. Bao gồm: tổng hợp doanh thu cho thuê, chi phí vận hành (điện, nước, bảo vệ, vệ sinh), chi phí bảo trì, khấu hao tài sản, tính biên lợi nhuận và công suất sử dụng theo từng kho. Không bao gồm việc định giá thuê ban đầu (thuộc SOP-LEASE-02).

4. Thuật ngữ và định nghĩa

Lợi nhuận theo kho	Doanh thu cho thuê của một kho/địa điểm trừ đi toàn bộ chi phí vận hành, bảo trì và khấu hao liên quan.
Công suất sử dụng (Utilization)	Tỷ lệ diện tích đã cho thuê trên tổng diện tích khai thác của một kho.

Khấu hao tài sản	Chi phí phân bổ giá trị đầu tư ban đầu của kho/hạ tầng theo thời gian sử dụng.
Chi phí vận hành trực tiếp	Chi phí gắn trực tiếp với việc vận hành một kho cụ thể (điện, nước, bảo vệ, nhân sự tại chỗ).
Doanh thu trên mỗi m ² (Revenue per sqm)	Chỉ số đo hiệu quả khai thác, tính bằng tổng doanh thu chia cho tổng diện tích khai thác.

5. Vai trò tham gia

Kế toán/Hợp đồng	Tổng hợp doanh thu cho thuê theo từng kho, phối hợp tính chi phí.
Quản lý kho	Cung cấp dữ liệu chi phí vận hành và bảo trì thực tế theo từng kho.
Kế toán tài chính	Tính khấu hao tài sản, tổng hợp lợi nhuận theo kho.
Quản lý kinh doanh	Phân tích công suất sử dụng, đề xuất chính sách giá/đầu tư theo từng kho.
CEO/BOD	Quyết định đầu tư mở rộng, cải tạo, hoặc thoái vốn dựa trên phân tích lợi nhuận theo kho.

6. Ma trận RACI

R = Responsible · A = Accountable · C = Consulted · I = Informed

Hoạt động | Kế toán/Hợp đồng | Quản lý kho | Kế toán tài chính | Quản lý kinh doanh | CEO/BOD

Tổng hợp doanh thu theo kho | R/A | I | I | I | I

Cung cấp chi phí vận hành/bảo trì theo kho | I | R/A | I | I | I

Tính khấu hao và tổng hợp lợi nhuận theo kho | C | I | R/A | I | I

Phân tích công suất sử dụng và hiệu quả | I | C | C | R/A | I

Đề xuất chính sách giá/đầu tư theo kho | I | I | C | R | A

Quyết định đầu tư/mở rộng/thoái vốn | I | I | I | C | R/A

7. Dữ liệu đầu vào

Doanh thu cho thuê thực tế theo từng kho (từ hợp đồng và hóa đơn), chi phí vận hành và bảo trì theo từng kho, giá trị đầu tư ban đầu và chính sách khấu hao, dữ liệu công suất sử dụng (diện tích đã cho thuê/tổng diện tích).

8. Quy trình từng bước

Bước 1 — Xác định cấu trúc chi phí cần phân bổ theo kho. Kế toán tài chính thống nhất danh mục chi phí: vận hành trực tiếp, bảo trì, khấu hao — mỗi khoản gắn rõ với kho cụ thể, không gộp chung toàn công ty.

Bước 2 — Tổng hợp doanh thu cho thuê theo từng kho. Kế toán/Hợp đồng lấy dữ liệu doanh thu thực tế (đã bao gồm phí dịch vụ chung) theo từng kho trong kỳ.

Bước 3 — Tổng hợp chi phí vận hành và bảo trì theo kho. Quản lý kho cung cấp số liệu thực tế đã phát sinh, gắn đúng với kho tương ứng.

Bước 4 — Tính khấu hao tài sản theo kho. Kế toán tài chính phân bổ khấu hao dựa trên giá trị đầu tư ban đầu và thời gian sử dụng ước tính của từng kho.

Bước 5 — Tính lợi nhuận theo kho. Lợi nhuận = Doanh thu – (Chi phí vận hành + Chi phí bảo trì + Khấu hao).

Bước 6 — Tính công suất sử dụng và doanh thu trên mỗi m². Đối chiếu với diện tích khai thác để đánh giá hiệu quả sử dụng tài sản, không chỉ nhìn con số lợi nhuận tuyệt đối.

Bước 7 — So sánh lợi nhuận và công suất giữa các kho. Quản lý kinh doanh xếp hạng các kho theo hiệu quả, xác định kho nào đang hoạt động tốt, kho nào cần cải thiện.

Bước 8 — Phân tích nguyên nhân với kho có lợi nhuận thấp. Xác định do công suất sử dụng thấp, chi phí vận hành cao bất thường, hay chi phí bảo trì tăng đột biến.

Bước 9 — Đề xuất hành động cho lãnh đạo. Dựa trên phân tích, đề xuất điều chỉnh giá thuê, đầu tư cải tạo để tăng công suất, hoặc xem xét phương án khác cho kho hoạt động kém hiệu quả kéo dài.

Công thức lợi nhuận theo kho $\text{Doanh thu} - (\text{Chi phí vận hành} + \text{Bảo trì} + \text{Khấu hao}) = \text{Lợi nhuận thực theo từng kho}$
 Kèm công suất sử dụng để đánh giá đúng hiệu quả khai thác tài sản

9. Điểm kiểm soát và điều kiện phê duyệt

Công bố báo cáo lợi nhuận theo kho	Đã có đầy đủ doanh thu, chi phí vận hành, bảo trì và khấu hao của kỳ
Đánh dấu kho có lợi nhuận thấp bất thường	Lợi nhuận/công suất thấp hơn đáng kể so với trung bình hoặc mục tiêu
Đề xuất đầu tư cải tạo/mở rộng	Dựa trên phân tích đủ dữ liệu (tối thiểu 2 kỳ báo cáo), có phê duyệt CEO/BOD
Xem xét phương án khác cho kho kém hiệu quả	Đã phân tích nguyên nhân đầy đủ, không dựa trên một kỳ báo cáo đơn lẻ

10. Ngoại lệ và cách xử lý

Kho mới đưa vào khai thác chưa đủ dữ liệu lịch sử: dùng số liệu tạm thời, ghi rõ là kho mới, không so sánh trực tiếp với các kho đã hoạt động lâu năm. Chi phí bảo trì đột biến do sự cố lớn trong kỳ: tách riêng phân tích, không tính vào chi phí vận hành thông thường để tránh làm méo mó đánh giá xu hướng dài hạn. Kho có mục đích chiến lược khác (ví dụ giữ vị trí chiến lược dù lợi nhuận thấp): đánh dấu riêng, không đưa vào nhóm cảnh báo hiệu quả kém, có ghi chú lý do chiến lược.

11. KPI cần theo dõi

Mức mục tiêu tham khảo.

Biên lợi nhuận theo kho	$(\text{Doanh thu} - \text{Tổng chi phí}) \div \text{Doanh thu}$	Theo mục tiêu từng kho
Công suất sử dụng (Utilization)	$\text{Diện tích đã cho thuê} \div \text{Tổng diện tích khai thác}$	$\geq 85\%$
Doanh thu trên mỗi m ²	$\text{Tổng doanh thu} \div \text{Tổng diện tích khai thác}$	So sánh giữa các kho
Tỷ lệ chi phí bảo trì trên doanh thu	$\text{Chi phí bảo trì} \div \text{Doanh thu}$	Theo dõi xu hướng

12. Hồ sơ và biểu mẫu liên quan

Bảng tổng hợp doanh thu và chi phí theo kho, Bảng tính khấu hao tài sản theo kho, Checklist rà soát kho lợi nhuận thấp, Dashboard lợi nhuận và công suất theo kho.

13. Đầu ra và tiêu chí hoàn thành

Mọi kho có lợi nhuận được tính đầy đủ dựa trên doanh thu và chi phí thực tế; các kho có lợi nhuận/công suất thấp bất thường được phát hiện và phân tích nguyên nhân; có dashboard hỗ trợ quyết định đầu tư, cải tạo hoặc điều chỉnh chính sách giá theo từng kho.

14. Ví dụ thực tế của một doanh nghiệp cho thuê kho bãi

Ví dụ minh họa mang tính mô phỏng, không phải số liệu thống kê chính thức.

Công ty sở hữu ba kho ở ba khu vực khác nhau, tổng doanh thu công ty vẫn tăng trưởng đều mỗi năm. Khi tính riêng theo từng kho, phát hiện một kho có công suất sử dụng chỉ đạt 55% trong khi chi phí bảo trì lại cao nhất do hạ tầng cũ, khiến lợi nhuận kho này gần như bằng 0 — trong khi hai kho còn lại đang bù đắp cho khoản này mà không ai nhận ra nếu chỉ nhìn báo cáo tổng. Sau khi áp dụng SOP, lãnh đạo có dữ liệu rõ ràng để quyết định đầu tư cải tạo nâng cấp kho này nhằm thu hút thêm khách thuê, thay vì tiếp tục để nó âm thầm kéo giảm hiệu quả chung.

15. Checklist áp dụng nhanh

- ☐ Mọi kho có đầy đủ dữ liệu doanh thu, chi phí vận hành, bảo trì và khấu hao.
- ☐ Lợi nhuận được tính riêng cho từng kho, không chỉ tổng hợp toàn công ty.
- ☐ Công suất sử dụng và doanh thu trên mỗi m² được tính kèm để đánh giá hiệu quả.
- ☐ Kho có lợi nhuận thấp bất thường được đánh dấu và phân tích nguyên nhân.
- ☐ Kho có mục đích chiến lược khác được đánh dấu riêng, không lẫn vào nhóm cảnh báo.
- ☐ Có báo cáo so sánh lợi nhuận và công suất giữa các kho định kỳ.
- ☐ Có dashboard được dùng để hỗ trợ quyết định đầu tư/cải tạo.

Xem thêm: Bộ công cụ phân tích lợi nhuận theo kho/địa điểm — bộ công cụ đi kèm SOP này.

AIX • TƯ VẤN TRIỂN KHAI ERP & AI

Cần bộ SOP này chạy trên hệ thống thực tế?

AI-X thiết kế lộ trình ERP & AI 90 ngày riêng cho doanh nghiệp của bạn:
chuẩn hóa dữ liệu — SOP số hóa — dashboard điều hành.

ai-x.vn/contactus

Tài liệu phát hành miễn phí bởi AI-X (ai-x.vn). Vui lòng không chỉnh sửa nội dung khi chia sẻ lại.