

Hải Phòng, ngày 06 tháng 05 năm 2023

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY**  
**Về kết quả hoạt động SXKD năm 2022**  
**và kế hoạch năm 2023**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023

Thực hiện chức năng nhiệm vụ của HĐQT Công ty quy định trong Điều lệ tổ chức hoạt động Công ty cổ phần ACS Việt Nam đã được Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thông qua.

Ban Tổng giám đốc Công ty cổ phần ACS Việt Nam xin được báo cáo Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 về kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2022 và kế hoạch SXKD năm 2023 với nội dung cụ thể như sau:

**A. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2022:**

**I. Đặc điểm tình hình chung năm 2022:**

Năm 2022 tình hình dịch bệnh Covid đã cơ bản được kiểm soát trong nước, hoạt động của các doanh nghiệp trong nước đã được trở lại bình thường, do vậy tình hình SXKD của Công ty cổ phần ACS Việt Nam cũng được cải thiện và giảm bớt khó khăn so với những năm dịch bệnh trước đó.

Ban điều hành công ty dưới sự chỉ đạo trực tiếp của Hội đồng quản trị Công ty, năm 2022 đã thực hiện mục tiêu duy trì giữ vững ổn định hoạt động SXKD của Công ty, cố gắng vượt qua giai đoạn khó khăn, đồng thời tiếp tục từng bước giải quyết dứt điểm những vấn đề còn tồn tại trong nhiều năm trước đây và chờ đủ điều kiện thuận lợi để cơ cấu lại hoạt động của Công ty trong những năm sắp tới.

Năm 2022, hoạt động kinh doanh của các đơn vị trong công ty đều tăng trưởng và hoạt động hiệu quả hơn so với năm 2021.

**II. Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2022:**

- Căn cứ vào Báo cáo tài chính năm 2022 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH hãng Kiểm toán AASC, Ban điều hành Công ty báo cáo tóm tắt kết quả thực hiện các chỉ tiêu chính sản xuất kinh doanh năm 2022 của Công ty cụ thể như sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2021	Năm 2022		So sánh	
			Kế hoạch năm 2022	TH năm 2022	So với 2021 (%)	So với Kế hoạch 2022 (%)
<b>I</b>	<b>Tổng doanh thu :</b>	<b>11.905</b>	<b>11.000</b>	<b>12.043</b>		
	<i>Trong đó:</i>					
	- Trung tâm Quảng cáo	3.195	4.300	4.677	146%	109%
	- Trung tâm HCTL	2.847	2.700	2.814	99%	104%
	- Xí nghiệp In	907	0	0	0	
	- Ban quản lý Nhà	1.606	1.900	1.905	119%	100%
	- Hoạt động tài chính	2.161	2.100	2.544	118%	121%
	-Thu nhập bất thường	1.190	0	103		
<b>II</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>(1.376)</b>	<b>(1.000)</b>	<b>750</b>		
	<i>Trong đó:</i>					
1	<b>Lợi nhuận SXKD chưa gồm khấu hao hạ tầng TTHC</b>	<b>(31)</b>	<b>1.045</b>	<b>2.084</b>		199%
	- Trung tâm Quảng cáo	291	1.282	1.324	455%	103%
	- Trung tâm HCTL	(1.079)	(1.644)	(1.470)	(136)%	89%
	- Xí nghiệp In	(576)	0	0		
	- Ban quản lý Nhà	460	730	883	192%	121%
	- Chi phí quản lý Công ty	(1.288)	(1.423)	(1.227)	95%	86%
	- Hoạt động tài chính	2.161	2.100	2.544	118%	121%
2	<b>LN từ hoạt động khác</b>		0	<b>30</b>		
3	<b>Chi phí khấu hao hạ tầng kỹ thuật Trung tâm Hội chợ</b>	<b>(1.345)</b>	<b>(1.345)</b>	<b>(1.334)</b>	99%	99%
4	Dự phòng chi		<b>(700)</b>			
<b>III</b>	<b>Chi phí thuế thu nhập DN</b>	<b>(379)</b>		<b>150</b>		
<b>IV</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>(1.755)</b>		<b>600</b>		
	+ Thu nhập bất thường (1)	1.190				
	+ Chi phí bất thường (2)	508				
	+Thuế TNDN liên quan đến BBKT thuế (3)	39				
	+ Chênh lệch (4) = (1)-(2)-(3)	643				
<b>V</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế đ/c HT bổ sung theo BBKT thuế</b>	<b>(1.112)</b>				
<b>VI</b>	Tổng số lao động	26	26	22		
<b>VII</b>	Bình quân thu nhập	6,4	7,7	7,7		



### **III. Phân tích kết quả SXKD năm 2022:**

**1. Kết quả hoạt động năm 2022:** tổng doanh thu của Công ty đạt 12,043 tỷ đồng bằng 101% so với năm 2021 (năm 2021 doanh thu là 11,905 tỷ đồng, trong đó có thu nhập khác là 1,190 tỷ đồng).

- Tuy nhiên, năm 2021 Công ty có khoản doanh thu từ Xí nghiệp In khi đó vẫn hoạt động là 907 triệu đồng và khoản thu nhập bất thường phát sinh từ việc hạch toán công nợ phải trả và việc thanh lý tài sản máy móc của Xí nghiệp In với số tiền là 1,190 tỷ đồng. Vì vậy, doanh thu từ các khoản này trong năm 2021 đã chênh so với doanh thu năm 2022 là 2 tỷ đồng.

- Như vậy, có thể đánh giá các mảng hoạt động SXKD của Công ty trong năm 2022 đã được cải thiện và tăng trưởng hơn so với năm 2021 (đặc biệt mảng hoạt động của Trung tâm Quảng cáo tăng 46%). Cụ thể:

+ Tổng doanh thu thực hiện từ hoạt động SXKD năm 2022 đạt: 11,940 tỷ đồng đạt 111% so với cùng kỳ 2021 (năm 2021 doanh thu từ SXKD là 10,715 tỷ đồng, năm 2022 tăng 1.225 triệu đồng so với 2021). Do doanh thu từ các mảng hoạt động SXKD của các đơn vị như Trung tâm Quảng cáo, cho thuê nhà, hoạt động tài chính và Trung tâm Hội chợ đều tăng so với kế hoạch 2022 và so với cùng kỳ năm 2021.

+ Doanh thu từ hoạt động khác năm 2022 (từ thanh lý tài sản không còn dùng) đạt 103 triệu đồng (năm 2021 đạt 1,190 tỷ đồng).

+ Chi phí quản lý Công ty giảm so với năm 2021, do chi phí chi trả thù lao đối với HĐQT và BKS giảm (số lượng thành viên HĐQT giảm 02 người trong năm 2022).

- Lợi nhuận năm 2022 của Công ty đạt 600 triệu đồng, giảm lỗ so với năm 2021 (lợi nhuận 12 tháng năm 2021 hoạt động từ SXKD Công ty đạt âm 1,376 tỷ đồng, sau khi bù trừ với chênh lệch từ hoạt động khác, tổng lợi nhuận sau thuế năm 2021 còn âm 1,112 tỷ đồng).

**2. Báo cáo về yếu tố ảnh hưởng đến kết quả SXKD lũy kế đến năm 2022** theo Báo cáo tài chính năm 2022 sau khi có ý kiến của Đơn vị kiểm toán độc lập:

- Căn cứ ý kiến của Công ty TNHH hãng Kiểm toán AASC về tồn tại các khoản tạm ứng phát sinh từ năm 2012 trở về trước công ty đang theo dõi trên tài khoản 141 của Công ty trong nhiều năm, nay cần phải thực hiện việc trích lập dự phòng theo chế độ kế toán hiện hành và các quy định của pháp luật.

- Ban điều hành Công ty đã có văn bản báo cáo trình HĐQT Công ty về ý kiến của đơn vị kiểm toán đối với Báo cáo tài chính năm 2022. Và ngày 27/3/2023 HĐQT Công ty đã tổ chức họp và có nghị quyết của HĐQT Công ty về vấn đề này.

- Căn cứ vào ý kiến của HĐQT tại nghị quyết cuộc họp nêu trên, Ban điều hành Công ty đã triển khai thực hiện thành lập Hội đồng và lập Biên bản đánh giá và xác nhận công nợ các khoản tạm ứng đang theo dõi trên TK 141 của Công ty. Sau khi triển khai cụ thể Hội đồng đánh giá của Công ty xác định về các khoản tạm ứng như sau:

+ Thực chất các khoản tạm ứng đứng tên cá nhân là CBCNV của Công ty (phát sinh trong giai đoạn từ năm 2007 đến năm 2012) với mục đích Ban lãnh đạo Công ty



thực hiện các dự án lớn của Công ty tại thời điểm đó như: Dự án chuyên nhượng Hạ tầng kỹ thuật khu II Dự án Hạ tầng kỹ thuật Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc tế Hải Phòng cho đối tác là Công ty TNHH MTV Đông Thăng Việt Nam; Dự án xây dựng Tòa nhà đa năng ACS tại địa chỉ số 50 Đinh Tiên Hoàng, Hải Phòng; Điều chỉnh quy hoạch dự án Trung tâm Hội chợ triển lãm và thành lập các công ty thành viên để thực hiện dự án...vv. Nếu các dự án nêu trên được triển khai thực hiện thành công thì công ty có nguồn và đầu mục công việc để thực hiện hoàn ứng dứt điểm các khoản tạm ứng trong giai đoạn đó. Chính vì các khoản tạm ứng nêu trên thực hiện cho các dự án đang dở dang, do vậy kế toán Công ty đã thực hiện hạch toán theo dõi trên tài khoản tạm ứng 141 của Công ty trong nhiều năm.

+ Tất cả các khoản tạm ứng nêu trên đã được Ban lãnh đạo điều hành công ty giai đoạn đó báo cáo HĐQT và xin đề xuất hướng thực hiện. Tuy nhiên, HĐQT Công ty cũng chưa chốt cho thực hiện vì phương án thực hiện chưa mang tính hợp lý và hiệu quả. Về số liệu các khoản tạm ứng này đã luôn được trình bày trong BCTC kiểm toán hàng năm của Công ty. Hiện nay hầu hết các cá nhân đứng tên tạm ứng đã nghỉ việc tại Công ty trong nhiều năm trước đây và các khoản tạm ứng nêu trên khó có khả năng thu hồi được.

+ Chính vì những lý do nêu trên nên các khoản tạm ứng đã tồn tại và theo dõi trên sổ sách trong nhiều năm nên khi Cơ quan thuế và Đơn vị kiểm toán vào làm việc thì họ đều có ý kiến và khuyến cáo rất nhiều rủi ro cho Công ty về vấn đề này. Do vậy, việc thực hiện trích lập dự phòng đối với các khoản tạm ứng đang theo dõi trên tài khoản 141 của Công ty cần phải thực hiện để tránh các rủi ro về thuế sau này.

- Từ tình hình thực tế nêu trên, để có căn cứ làm cơ sở thực hiện việc trích lập dự phòng các khoản tạm ứng theo quy định kế toán hiện hành, Ban điều hành Công ty đã thực hiện lập hồ sơ trích lập dự phòng cụ thể như sau:

+ Ban hành Quyết định về việc Thành lập Hội đồng đánh giá và xác nhận công nợ các khoản tạm ứng đang theo dõi trên TK 141 của Công ty.

+ Hội đồng đánh giá lập Biên bản đánh giá xác định về khả năng thu hồi hoặc khó thu hồi các khoản tạm ứng đang theo dõi trên TK 141 của Công ty ACS.

+ Đồng thời gửi Giấy xác nhận công nợ đến địa chỉ của từng cá nhân theo danh sách tạm ứng trên sổ sách.

Sau khi hoàn thiện hồ sơ nêu trên, Phòng tài chính kế toán Công ty đã thực hiện việc trích lập dự phòng các khoản đang theo dõi trên tài khoản 141. Tuy nhiên, Ban điều hành Công ty vẫn tiếp tục có biện pháp thực hiện đôn đốc các cá nhân có tên tạm ứng về các khoản công nợ này.

Như vậy, sau khi thực hiện việc trích lập dự phòng các khoản tạm ứng đang theo dõi trên tài khoản 141 nêu trên, thì số lỗ lũy kế đến thời điểm ngày 31/12/2022 của Công ty là: **7.535.106.528 đồng.**



#### **IV. Đánh giá tóm tắt tình hình hoạt động SXKD của các đơn vị trực thuộc:**

##### **1. Lĩnh vực cho thuê biển pano quảng cáo và dịch vụ quảng cáo:**

###### **1.1. Kết quả thực hiện:**

- Doanh thu của Trung tâm Quảng cáo năm 2022 đạt 4.677.391.258 đồng, đạt tỉ lệ 109% so với KH năm 2022 và đạt 146% so với cùng kỳ 2021 (tăng 1,483 tỷ đồng);

- Lợi nhuận năm 2022 đạt: 1.324.117.602 đồng đạt 103% so với KH năm và so với cùng kỳ năm 2021 (tăng 1.032.321.606 đồng).

- Doanh thu và lợi nhuận năm 2022 của Trung tâm tăng so với 2021 do những nguyên nhân sau:

+ Tính đến thời điểm tháng 12/2022 hệ thống biển quảng cáo của Công ty đang cho khách thuê đạt tỷ lệ khai thác là 75% (126/167 biển) tăng so với năm 2021 (năm 2021 đạt tỷ lệ cho thuê biển là 50%), cụ thể:

- Đường Lê Hồng Phong : **63** biển/**75** biển (đạt 84%)

- Đường Phạm Văn Đồng: **34** biển /**49** biển tầm trung (đạt 69%)

- Dải vườn hoa Trung tâm Thành phố: **23** biển /**30** biển nhỏ (đạt 77%)

- Trong nội thành Hải Phòng: **03** biển / **06** biển pano tầm lớn (đạt 50%)

- Đường quốc lộ 5 cũ: **03** biển /**07** biển pano tầm lớn (đạt 43%)

+ Năm 2022 tình hình dịch bệnh cơ bản ổn định, không thực hiện giãn cách xã hội nên tình hình sản xuất kinh doanh của Trung tâm hoạt động ổn định, nhu cầu quảng cáo của các doanh nghiệp và tổ chức được duy trì – hết thời hạn quảng cáo theo hợp đồng các doanh nghiệp đã có nhu cầu tiếp tục gia hạn, và có phát sinh một số khách hàng mới tập trung chủ yếu lĩnh vực viễn thông, ngành hàng tiêu dùng, ngân hàng, bảo hiểm, dự án thương mại... Đồng thời lễ hội Hoa Phượng Đỏ hàng năm của Thành phố đã được tổ chức trở lại nên thành phố tiếp tục thuê biển quảng cáo cho các doanh nghiệp tài trợ lễ hội như các năm trước dịch bệnh.

+ Việc điều chỉnh lại giá thuê phù hợp từ việc đánh giá phân loại cho từng vị trí biển (tầm nhìn tốt, tầm nhìn tương đối, tầm nhìn kém, cụ thể là các tuyến đường Lê Hồng Phong, Phạm Văn Đồng và Dải Trung tâm thành phố) với mục tiêu khai thác tối đa các biển pano và đã đạt được một số kết quả nhất định có khách hàng đồng ý thuê những biển tầm nhìn kém với chi phí thuê thấp hơn.

+ Thực hiện một số hợp đồng cho thuê mới được biển quảng cáo một số tuyến đường Lê Hồng Phong, Phạm Văn Đồng và đáo hạn hợp đồng khách hàng tiếp tục ký gia hạn.

+ Ngoài việc cho thuê hệ thống biển pano quảng cáo của Công ty, thì Trung tâm Quảng cáo vẫn tiếp tục duy trì thực hiện dịch vụ thương mại liên quan đến quảng cáo như trang trí, lắp đèn LED, biển hiệu.....vv làm cho các doanh nghiệp và tổ chức có nhu cầu.

###### **1.2. Khó khăn, hạn chế:**

- Bên cạnh những thuận lợi, năm 2022 việc cho thuê biển pano đã gặp không ít khó khăn hạn chế, đó là:



+ Chất lượng hệ thống biển pano của Công ty đã được đầu tư từ nhiều năm trước với công nghệ cũ nên chất lượng về kỹ mỹ thuật không còn đạt yêu cầu (các pano nhỏ buổi tối không có đèn chiếu sáng do không có hệ thống điện xuyên suốt các biển), do vậy giá cho thuê thấp không thể cao so với các đơn vị khác.

+ Một số biển pano tấm lớn trong nội thành của Công ty đến nay số lượng còn ít và vị trí không đẹp, chất lượng biển kém (do trong những năm trước công ty bị yêu cầu tháo dỡ do vi phạm quy hoạch chỉnh trang đô thị của thành phố và công ty không đầu tư thêm).

Trong khi đó biển pano tấm lớn trong nội thành của các đơn vị khác đã đầu tư trong những năm gần đây chất lượng tốt, biển đẹp hiện đại và nằm ở vị trí đẹp.

Nên khả năng khai thác cho thuê những biển pano tấm lớn của Công ty không đạt được yêu cầu tối đa (đạt tỷ lệ 50% khai thác).

+ Tuyến đường quốc lộ 5 cũ, tỷ lệ khai thác biển vẫn giảm so với năm 2021. Do lưu lượng xe đi lại trên tuyến đường 5 cũ giảm, chỉ có xe container nên khách hàng không có nhu cầu thuê và chỉ tập trung thuê ở tuyến đường cao tốc Hà Nội – HP.

### **1.3. Duy trì các công việc thường xuyên khác của Trung tâm:**

+ Tiếp tục bổ sung hoàn thiện, cập nhật mới nội dung và đăng tin quảng bá hình ảnh, sản phẩm dịch vụ lên trang web của Công ty.

+ Chỉnh trang lại hệ thống biển trên các tuyến để phục vụ kinh doanh, cụ thể: thường xuyên duy tu bảo dưỡng sơn sửa lại các biển pano không đảm bảo chất lượng, dán lại logo, điện thoại biển tên Công ty các biển pano của Công ty.

+ Thực hiện kiểm tra định kỳ các biển quảng cáo theo quy chế quản lý rủi ro (kết cấu, hệ thống điện, cài đặt lại chế độ hẹn giờ theo mùa) để đảm bảo an toàn tài sản và con người.

+ Được sự chấp thuận của Chủ tịch HĐQT, Công ty đã thực hiện thanh lý xong 04 dàn pano trên Quốc lộ 5B cũ đã không cho khách thuê được trong nhiều năm, chất lượng xuống cấp, nếu tiếp tục duy trì sẽ mất nhiều chi phí và nguy cơ xảy ra rủi ro khi mùa gió bão đến.

+ Tiếp tục hoàn thiện hồ sơ về Gói thi công treo lắp trang trí đèn Led chiếu sáng của Sở Xây dựng (Chủ đầu tư) thuê, gói thầu này công ty đã thực hiện từ năm 2017 tại 2 công trình là Sở Văn hóa và Thể thao và Ngân hàng Nhà nước - Chi nhánh HP, số tiền hiện nay ngân sách còn nợ Công ty là 567 triệu đồng. Đang chờ Sở xây dựng trình thành phố duyệt về công tác bố trí nguồn thanh toán nốt số tiền còn lại cho các doanh nghiệp.

+ Tiếp tục bám sát các ban ngành về quy hoạch biển quảng cáo của thành phố, nhiều năm nay vẫn chưa phê duyệt xong.

### **2. Lĩnh vực quản lý và cho thuê mặt bằng tại Trung tâm Hội chợ triển lãm :**

- Hiện nay, giá trị tài sản còn lại của Công ty chủ yếu nằm tại Trung tâm Hội chợ đó là giá trị vật kiến trúc Tòa nhà Trung tâm Hội chợ triển lãm và toàn bộ cơ sở hạ tầng kỹ thuật của dự án Trung tâm Hội chợ triển lãm Quốc tế Hải Phòng. Tuy nhiên, khối tài sản này trong nhiều năm đã không phát huy được hiệu quả, trong khi đó Công ty phải



hạch toán rất nhiều khoản chi phí để duy trì quản lý khối tài sản này và toàn bộ mặt bằng dự án khu đất Công ty được thành phố giao từ năm 2003.

- Do vậy, để bù đắp chi phí lớn hàng năm, trong nhiều năm qua Công ty đã tận dụng tối đa cơ sở vật chất mặt bằng sẵn có để khai thác tạo nguồn thu bù đắp chi phí.

### **2.1. Cho thuê Tòa nhà Trung tâm Hội chợ để tổ chức Hội chợ và Sự kiện:**

- Trong nhiều năm hoạt động cho thuê mặt bằng tổ chức sự kiện đã gặp rất nhiều khó khăn và tòa nhà khai thác không hiệu quả, do hiện nay xu hướng tổ chức hội chợ không còn phù hợp (đặc biệt các hội chợ thương mại, đến nay thành phố Hải Phòng đã có rất nhiều Trung tâm Thương mại và siêu thị nên các doanh nghiệp không có nhu cầu với việc tham gia gian hàng tại Hội chợ và khách không có nhu cầu thăm quan hội chợ lớn như trước kia).

- Năm 2022 hoạt động kinh doanh về việc cho thuê mặt bằng tổ chức Sự kiện và Hội chợ tiếp tục gặp khó khăn, không có khách hàng thuê tổ chức Hội chợ và Sự kiện. Cơ sở vật chất Tòa nhà Trung tâm xuống cấp, trang thiết bị cũ kỹ ảnh hưởng lớn đến việc cho thuê mặt bằng để tổ chức các hội chợ, sự kiện chuyên nghiệp mang tính chất chuyên đề (do không có máy lạnh điều hòa). Đồng thời địa điểm xa Trung tâm vẫn là một điểm hạn chế do không thu hút được khách hàng tham quan như trên Cung Văn hóa hữu nghị Việt Tiệp.

### **2.2. Cho thuê mặt bằng để chứa hàng hóa tạm thời:**

- Năm 2022 Trung tâm đã tận dụng tối đa cơ sở vật chất 5.000 m<sup>2</sup> Tòa nhà trung tâm và 6.000m<sup>2</sup> nhà kho cấp 4 để cho các doanh nghiệp sản xuất hàng xuất khẩu (các Công ty làm vở học sinh, nến thơm, đồ chơi xuất khẩu) có trụ sở trong khu vực quận Dương Kinh thuê để làm nơi để tạm thành phẩm và nguyên vật liệu trong khi chờ sản xuất.

Tuy nhiên, do là đơn vị sản xuất để xuất khẩu nên thời hạn thuê không cố định, không dài hạn vì phụ thuộc vào việc tiêu thụ sản phẩm của họ, đồng thời giá cho thuê đạt thấp.

- Hiện nay, có nhiều khách hàng có nhu cầu thuê làm nhà xưởng dài hạn, do vị trí khu đất Trung tâm Hội chợ đẹp có nhiều lợi thế trong việc bốc xếp hàng hóa và giao thông đi lại thuận tiện. Tuy nhiên, khi triển khai thực hiện thì có rất nhiều vướng mắc và không thể thực hiện được, vì những lý do sau đây:

+ Do giấy tờ pháp lý khu đất không đủ để doanh nghiệp thuê mặt bằng có thể làm được các thủ tục pháp lý như cấp Giấy phép hoạt động đăng ký kinh doanh; công tác phòng cháy, chữa cháy....vv...

+ Nhà xưởng không hoàn thiện, chất lượng cũ, xuống cấp, do vậy để hoạt động được nhà đầu tư phải bỏ ra rất nhiều chi phí.

**2.3. Kết quả thực hiện năm 2022 của Trung tâm Hội chợ:** doanh thu đạt 104% so với KH năm 2022 và đạt 99% so với cùng kỳ 2021 (giảm 33.111.138 đồng).

- Nguyên nhân doanh thu của TTHC trong 12 tháng năm 2022 giảm so với cùng kỳ 2021 là: trong 6 tháng đầu năm 2021 Trung tâm có doanh thu từ việc cho Công ty Hoàng Huy thuê mặt bằng khu II dự án để trưng bày xe container với giá trị 200 triệu



đồng/tháng, nên 6 tháng đầu năm 2021 có nguồn doanh thu từ cho thuê mặt bằng dự án là 1,2 tỷ đồng.

- Trong năm 2022 không cho thuê được mặt bằng tổ chức sự kiện, hội chợ triển lãm do năm 2021 dịch bệnh Covid – 19 nên Kế hoạch năm 2022 của một số đơn vị chưa có. Một số đơn vị năm 2022 đang xây dựng kế hoạch trình Bộ Công thương vào năm 2023.

#### **2.4. Thực hiện các công việc thường xuyên:**

- Kiểm tra, sửa chữa nhỏ hệ thống điện, nước nhằm đảm bảo an toàn công tác phòng chống cháy nổ và quy chế quản lý rủi ro, chống thất thoát điện, nước.

- Triển khai quét vôi, sửa chữa nhỏ một số hư hỏng khu vực Tòa nhà Trung tâm Hội chợ để đảm bảo mỹ quan, sạch sẽ và an toàn.

- Thường xuyên cắt cỏ bên ngoài để làm sạch các vườn xung quanh, đồng thời thực hiện khơi thông lại nguồn nước từ Sông He để đối lưu nguồn nước vào hồ được sạch sẽ.

- Bảo vệ mặt bằng dự án để tránh bị lấn chiếm, trong năm 2022 đã triển khai làm hàng rào dây thép gai để bảo vệ mặt bằng dự án khu II tiếp giáp với đường Phạm Văn Đồng theo yêu cầu của Hội đồng quản trị Công ty.

#### **3. Lĩnh vực cho thuê nhà:**

##### **3.1. Kết quả thực hiện:**

- Doanh thu năm 2022 đạt 100% kế hoạch và đạt 119% so với cùng kỳ 2021 (tăng 298.993.634 đồng).

- Nguyên nhân doanh thu cho thuê nhà năm 2022 tăng so với năm 2021 là do từ tháng 7/2021 đã cho thuê được nhà 168 Nguyễn Công Trứ và nhà 36 Hoàng Văn Thụ trong Quý II/2021; cho thuê được gian nhà 2 tầng số 77 Đinh Tiên Hoàng trong Quý II/2022 (năm 2021 do covid nên không có khách hàng thuê nhà, đồng thời xin giảm giá do bị đóng cửa giãn cách xã hội, dẫn đến doanh thu giảm).

- Quý IV/2022 các nhà dân cho thuê tại khu dự án 50 Đinh Tiên Hoàng: đến thời điểm này duy trì cho thuê 03 nhà/13 nhà, ký ngắn hạn là 03 tháng/lần (nhằm đảm bảo an ninh, an toàn tài sản, tránh lấn chiếm).

- Công ty thường xuyên kiểm tra, quản lý các khu nhà đang cho thuê và các khu đất của Công ty để tránh bị lấn chiếm.

##### **3.2. Tình hình quản lý Nhà cho thuê:**

- Hiện nay công ty đang thuê 02 địa điểm nhà của Công ty kinh doanh nhà:

+ Nhà 77 Đinh Tiên Hoàng.

+ Nhà 50 Đinh Tiên Hoàng (trong dự án xây dựng Tòa nhà đa năng ACS).

- Công ty đang sở hữu 02 địa điểm nhà và đất thuê của Thành phố:

+ Nhà tầng 1 số 36 Hoàng Văn Thụ, Hồng Bàng, HP (56m<sup>2</sup>).

+ Nhà tại số 168 Nguyễn Công Trứ, Lê Chân, HP (494 m<sup>2</sup>).

+ Khu đất tại khu I Đồ Sơn ( 950m<sup>2</sup> tuy nhiên công ty chưa làm được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).



+ Nhà thu mua để giải phóng mặt bằng dự án Tòa nhà đa năng tại số 50 Đinh Tiên Hoàng và số nhà dân công ty đã mua tại ngõ 44 Đinh Tiên Hoàng bao gồm: 03 gian tầng 1; 11 gian tầng 2 (mua của 13 hộ dân).

- Đánh giá về việc cho thuê các căn nhà nói trên: trong những năm qua việc cho thuê các căn nhà nêu trên cũng góp phần đem lại hiệu quả cho Công ty. Đồng thời tận dụng khai thác cho thuê tối đa để bù đắp chi phí tiền thuê nhà và thuế đất khoảng 1,1 tỷ đồng/năm đối với các khu nhà nói trên của Công ty.

- Tuy nhiên, trong nhiều năm gần đây do chủ trương của Thành phố nên Công ty Kinh doanh Nhà đã không ký hợp đồng thuê nhà với các doanh nghiệp, trong đó có Công ty ACS.

#### **4. Hoạt động tài chính của Văn phòng Công ty:**

- Hoạt động tài chính đảm bảo an toàn hiệu quả, nguồn tiền gửi tại các ngân hàng tăng đều hàng năm.

- Kết quả năm 2022 đạt 118% so với cùng kỳ 2021 (tăng 384 triệu đồng). Nguyên nhân tăng do số tiền gửi tăng, đồng thời lãi suất các ngân hàng đều tăng vào những tháng cuối năm so với cùng kỳ năm ngoái.

#### **5. Kết quả triển khai các công việc còn tồn tại nhiều năm theo nghị quyết của Hội đồng quản trị Công ty:**

##### **5.1. Đối với khu đất dự án Trung tâm Hội chợ bị người dân Tổ dân cư Ninh Hải 3 và Tổ dân cư Ninh Hải 4 lấn chiếm trong nhiều năm qua:**

- Thực hiện ý kiến của HĐQT về việc xác định diện tích khu đất Dự án đã bị người dân lấn chiếm từ năm 2004, trong khi đó Ban điều hành và HĐQT Công ty kỳ trước không được biết, do đã xây ranh giới tường bao bảo vệ nhiều năm qua. Ban điều hành Công ty đã thực hiện rà soát lại hồ sơ đền bù năm 2003, đồng thời căn cứ vào bản đồ trích đo khu đất đền bù thời điểm đó, hiện trạng khu đất hiện nay, và phối hợp với chính quyền địa phương, đo đạc xác định mốc giới khu đất bị lấn chiếm và làm văn bản báo cáo Ủy ban nhân dân Quận Dương Kinh, Ủy ban nhân dân Phường Anh Dũng được biết và chỉ đạo.

- Diện tích khu đất bị lấn chiếm như sau:

+ Bên phía Tổ dân cư Ninh Hải 4 diện tích bị lấn chiếm là: 6.500 m<sup>2</sup>, với số tiền đã đền bù thời điểm năm 2003 là 371 triệu đồng.

+ Bên phía Tổ dân cư Ninh Hải 3 diện tích bị lấn chiếm là: 1.043 m<sup>2</sup>, với số tiền đã đền bù thời điểm năm 2003 là 306 triệu đồng, khu đất nằm trên mặt đường lối vào Đền bị người dân và Công ty Chăn nuôi tái lấn chiếm và Công ty Chăn nuôi tiếp tục cho người dân thuê lại để làm quán bán hàng (có 07 hộ dân đang chiếm dụng theo hồ sơ của công ty ACS).

Hiện nay, vụ việc đang được Thanh tra Sở TN và MT kiểm tra, rà soát và báo cáo theo ý kiến chỉ đạo của UBND thành phố.

##### **5.2. Về việc thuê Công ty An Việt tư vấn về việc 40 tỷ đã được ngân sách thành phố cấp cho Công ty khi thực hiện dự án từ năm 2002:**

- Thực hiện chủ trương của HĐQT Công ty trong quý I/2022 về việc tiếp tục thực hiện Hợp đồng tư vấn với Công ty An Việt tư vấn để xác định quyết toán số tiền 40 tỷ

001  
ĐNK  
PI  
VIỆ  
VHT



đồng thành phố đã cấp cho Công ty từ thời kỳ chưa cổ phần hóa công ty. Ban điều hành đã tiếp tục phối hợp với Công ty tư vấn để thực hiện.

- Tuy nhiên, trong năm đơn vị tư vấn thực hiện không hiệu quả nên theo yêu cầu của HĐQT Công ty, Ban điều hành đã triển khai thông báo thanh lý hợp đồng với Công ty tư vấn.

### **5.3. Đối chiếu công nợ với nhà thầu Công ty Xây dựng dịch vụ Ngô Quyền về việc thi công Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Trung tâm Hội chợ và Đầu tư xây dựng Tòa nhà Trung tâm:**

- Các hạng mục Dự án hạ tầng kỹ thuật và Tòa nhà Trung tâm Hội chợ đã dừng thi công trong nhiều năm, tuy nhiên hai bên công ty chưa đối chiếu công nợ dứt điểm.

- Nay, theo đề nghị của bên Nhà thầu thi công và căn cứ vào Công văn hướng dẫn số 1561/CTHPH-TTHT ngày 14/6/2022 của Cục thuế Hải Phòng. Dự thảo Biên bản đối chiếu công nợ giữa hai bên đã được cơ bản thống nhất sửa đổi sắc thuế theo văn bản hướng dẫn của Cục thuế Hải Phòng và đã gửi báo cáo Ban kiểm soát, tuy nhiên Ban điều hành chưa ký Biên bản chính thức.

- Đồng thời, hai bên tiếp tục hoàn thiện hồ sơ quyết toán Tòa nhà theo báo cáo của kiểm toán. Hiện nay hai bên đã thống nhất lại hồ sơ quyết toán, sửa phần chi phí thuế trong Quyết toán theo thống nhất giữa kế toán hai bên. Lập lại Tổng hợp quyết toán: tách chi phí xây dựng và thuế (Theo giá trị đã được kiểm toán và kế toán thống nhất).

### **5.4. Giải thể các công ty con không còn hoạt động trong nhiều năm:**

#### **\* Công ty TNHH Thời Đại ACS:**

- Công ty Thời Đại đã dừng hoạt động từ năm 2015, sổ sách kế toán không đầy đủ và minh bạch nên khi làm việc quyết toán thuế với Cơ quan thuế gặp nhiều khó khăn.

- Được sự chỉ đạo và phối hợp của Trưởng ban Kiểm soát Công ty, Phòng kế toán tài chính đã thực hiện làm việc và đang tiếp tục bám sát phối hợp với Cục thuế để quyết toán thuế đối với Công ty Thời Đại dứt điểm trong thời gian sớm nhất có thể.

- Khi thực hiện xong phần quyết toán thuế Công ty Thời Đại, Ban điều hành Công ty ACS sẽ triển khai thủ tục giải thể Công ty Thời Đại tại Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố HP.

#### **\* Công ty liên doanh vận chuyển hành khách (TAXI):**

- Công ty liên doanh hoạt động từ năm 1995 theo Giấy phép đầu tư của Bộ Kế hoạch và Đầu tư với thời hạn là 15 năm. Theo thời hạn của giấy phép đầu tư thì đến năm 2010 công ty đã hết thời hạn hoạt động.

- Tuy nhiên, để giải quyết giải thể dứt điểm được Công ty liên doanh trên hồ sơ theo quy định đăng ký kinh doanh hiện nay, thì Công ty phải thực hiện giải thể được 02 chi nhánh tại Hà Nội và Quảng Ninh. Do thời gian dừng hoạt động của 2 chi nhánh này quá lâu, nên hồ sơ giấy tờ pháp lý của 2 chi nhánh này công ty đã triển khai tìm rất khó khăn.

Hiện nay, Công ty đã được Cục thuế Quảng Ninh đóng mã số thuế và đề nghị làm thủ tục giải thể Chi nhánh Quảng Ninh tại Sở Kế hoạch và Đầu tư Quảng Ninh.



Đối với Chi nhánh Hà Nội công ty đã gửi công văn tới Cục thuế thành phố Hà Nội đề nghị được đóng mã số thuế với Chi nhánh Hà Nội. Sau khi hoàn thành nghĩa vụ và đóng mã số thuế Hà Nội thì tiếp tục làm thủ tục giải thể Chi nhánh Hà Nội tại Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội theo quy định.

- Ban điều hành Công ty đang kiên trì từng bước thực hiện dứt điểm việc đóng mã số thuế và làm thủ tục giải thể với 02 chi nhánh Hà Nội và Quảng Ninh. Sau khi thực hiện giải thể xong 02 chi nhánh thì mới có thể giải thể dứt điểm Công ty liên doanh tại Cục thuế HP (Công ty Hải Phòng còn đang nợ thuế số tiền 154.520.697 đồng theo biên bản kiểm tra quyết toán thuế của Cục thuế HP vào tháng 6/2013) và tại Sở Kế hoạch và Đầu tư Hải Phòng theo quy định.

### **5.6. Dự án tại số 50 Đinh Tiên Hoàng, Hải Phòng:**

- Dự án đầu tư xây dựng Tòa nhà đa năng tại 50 Đinh Tiên Hoàng đã được thành phố cấp Giấy chứng nhận đầu tư, nhưng quá trình giải phóng mặt bằng kéo dài đã lâu. Nền hàng năm theo yêu cầu của Sở Kế hoạch và Đầu tư, công ty đã lập và gửi báo cáo giám sát, đánh giá đầu tư kỳ 6 tháng đầu năm đối với dự án đầu tư không sử dụng vốn nhà nước trên địa bàn thành phố Hải Phòng theo mẫu quy định của Sở và đề nghị Công ty phải báo cáo Thành phố gia hạn Giấy chứng nhận đầu tư.

- Về việc tiếp tục giải phóng mặt bằng theo hình thức mua thanh lý lại nhà của các hộ dân: Tổng số 24 hộ dân: bao gồm 6 hộ tầng 1 và 18 hộ tầng 2.

Công ty đã mua thanh lý: 03 hộ tầng 1 và 10 hộ tầng 2. Hiện nay, Ban điều hành Công ty đã tiếp tục làm việc trực tiếp với các hộ dân về việc mua thanh lý của 11 hộ dân còn lại (gồm 3 hộ tầng 1 và 8 hộ tầng 2). Tuy nhiên, hiện nay các hộ dân còn đang thăm dò tình hình giá cả và chưa có ý kiến phản hồi lại với công ty.

### **B. KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2023:**

#### **I. Đánh giá chung:**

- Năm 2023, nền kinh tế thế giới và trong nước có nhiều bất ổn, các doanh nghiệp gặp nhiều khó khăn trong sản xuất kinh doanh.

Với ngành nghề dịch vụ phục vụ nhu cầu của các doanh nghiệp, Ban điều hành Công ty nhận định năm 2023 công ty sẽ tiếp tục đối mặt với rất nhiều thách thức khó khăn. Do vậy, để tiếp tục giữ vững hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty thì các đơn vị sản xuất trực thuộc Công ty phải nỗ lực cố gắng, tìm các giải pháp củng cố và mở rộng thêm dịch vụ hoạt động SXKD và tìm kiếm khách hàng khai thác tối đa tài sản sẵn có để tăng doanh thu bù đắp các chi phí và hoạt động có hiệu quả đảm bảo cân đối thu chi, phấn đấu hoàn thành mục tiêu kế hoạch đề ra và vượt qua giai đoạn khó khăn hiện nay.

- Mục tiêu duy trì SXKD thường xuyên các mảng hoạt động cốt lõi truyền thống để ổn định hoạt động của công ty.

#### **II. Chỉ tiêu kế hoạch năm 2022:**

Ban điều hành Công ty xây dựng kế hoạch SXKD năm 2023 với một số chỉ tiêu tài chính cụ thể như sau:



Đơn vị: triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2022	Kế hoạch năm 2023	
			Kế hoạch năm 2023	So sánh với năm 2022 (%)
<b>I</b>	<b>Doanh thu:</b>	<b>12.043</b>	<b>12.000</b>	<b>100%</b>
	<i>Trong đó:</i>			
	- Trung tâm Quảng cáo	4.677	4.800	103%
	- Trung tâm HCTL	2.814	2.700	96%
	- Ban quản lý Nhà	1.905	1.950	103%
	- Hoạt động tài chính	2.544	2.550	101%
	- Doanh thu khác	103		
<b>II</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế:</b>	<b>750</b>	<b>500</b>	<b>67%</b>
<b>1</b>	<b>Lợi nhuận từ SXKD</b>	<b>2.084</b>	<b>1.835</b>	<b>88%</b>
	<i>Trong đó:</i>			
	- Trung tâm Quảng cáo	1.324	1.300	103%
	- Trung tâm HCTL	(1.470)	(1.595)	109%
	- Xí nghiệp In			
	- Ban quản lý Nhà	883	834	95%
	- Chi phí quản lý Cty (Văn phòng)	(1.227)	(1.254)	102%
	- Lợi nhuận tài chính	2.544	2.550	100%
	- Lợi nhuận từ thu nhập khác	30		
<b>2</b>	<b>Chi phí khấu hao hạ tầng Dự án</b>	<b>(1.334)</b>	<b>(1.335)</b>	<b>100%</b>
<b>3</b>	<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>150</b>		
<b>4</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>	<b>600</b>		

### III. Biện pháp thực hiện kế hoạch năm 2023:

Để đạt được các chỉ tiêu nêu trên đã đề ra, Ban điều hành Công ty cần tập trung khai thác tối đa mọi nguồn lực cơ sở vật chất sẵn có của Công ty, chủ động bám sát định hướng của HĐQT công ty trong việc triển khai thực hiện kế hoạch SXKD của Công ty trong năm 2023.

Các giải pháp chủ yếu cần phải thực hiện trong năm 2023 đối với từng lĩnh vực, cụ thể như sau:

#### 1. Đối với mảng kinh doanh quảng cáo và tổ chức sự kiện:

Đây là hoạt động SXKD cốt lõi và mang lại lợi nhuận chính cho Công ty, nên Ban điều hành tiếp tục tập trung củng cố đối với hoạt động này.



## 1.1. Đánh giá chung:

### Thuận lợi:

- Doanh thu cho thuê biển từ các hợp đồng cho thuê biển pano quảng cáo từ năm 2022 chuyển sang và hiện đang tiếp cận khai thác một số đơn vị mới và có nhu cầu.

- Công tác sự kiện: năm 2023 thành phố tiếp tục triển khai Lễ Hội Hoa Phượng đỏ Hải Phòng năm 2023 và sẽ có doanh thu từ cho thuê biển pano tài trợ cho các doanh nghiệp. Và thực hiện thi công thêm một số việc theo đơn đặt hàng của một số đơn vị từ Quý IV/2022 chuyển sang Quý I/2023 bắt đầu thi công.

### Khó khăn:

- Nền kinh tế khó khăn cũng tác động trực tiếp đến hoạt động quảng cáo của các doanh nghiệp, các doanh nghiệp tiết giảm chi phí quảng cáo không tiếp tục tái ký hoặc xin giảm giá để duy trì trong giai đoạn khó khăn.

- Trung tâm Quảng cáo vẫn tiếp tục gặp nhiều khó khăn trong tình hình cạnh tranh giá, chất lượng biển, vị trí biển đối với các đơn vị cùng lĩnh vực, đặc biệt là: Công ty Táo Đỏ, Công ty Tâm Nhìn mới... hiện họ đang có những biển tầm nhìn vị trí rất đẹp, biển hiện đại và đặc biệt các vị trí biển của họ sẽ nằm trong quy hoạch quảng cáo đang trình thành phố.

- Đa số các biển quảng cáo từ tầm trung đến tầm lớn của Công ty đều dựng trên đất công như tuyến đường: Lê Hồng Phong, Phạm Văn Đồng, đối diện khách sạn Nam Cường, chân cầu xi măng, chân cầu vượt Nguyễn Bình Khiêm... vì vậy theo Luật quảng cáo thì phải tổ chức đấu thầu vị trí đất công theo quy định.

- Đặc biệt, vấn đề trồng cây phủ kín trên các tuyến đường và dải phân cách của Thành phố Hải Phòng trong giai đoạn hiện nay đã làm ảnh hưởng lớn đến công tác cho thuê biển đó là hàng chục biển tầm trung trên tuyến Lê Hồng Phong và Phạm Văn Đồng đều bị che khuất tầm nhìn và nguy cơ sang năm các biển còn lại tiếp tục bị che khuất; Do tuyến Lê Hồng Phong trước có các cây dừa thân to nay thành phố cho phép Công ty công viên cây xanh trồng thêm các cây hoa Gạo đỏ, cây hoa Ban... và tuyến Phạm Văn Đồng trồng nối tiếp 02 hàng cây Long nhãn từ TTHC đến hết tuyến. Đồng thời, hệ thống biển tầm trung buổi tối không có hệ thống đèn hắt chiếu sáng vào mặt biển cũng làm giảm giá trị cho thuê biển.

- Hệ thống biển pano trong nội thành hiện nay có 6 biển thì 03 biển nằm tại vị trí kém tầm nhìn nên không có khách hàng thuê trong nhiều năm, mặc dù giá cho thuê thấp.

- Tuyến quốc lộ 5 cũ giờ không còn là tuyến đường đông khách qua lại, mà chỉ có các xe container vận tải chở hàng nên trong vài năm trở lại đây rất ít khách thuê biển (*không riêng chỉ có ACS mà các đơn vị khác cũng rơi vào tình trạng trống biển*).

- Hệ thống biển 30 biển pano tại dải vườn hoa Trung tâm thành phố rất khó khai thác cho khách hàng thuê vì cũng đều nằm trong công viên có cây cổ thụ lâu năm che khuất tầm nhìn, khó thu hút được quảng cáo. Hệ thống biển này xen kẽ trong hệ thống cây xanh công viên nên biển bị lọt trong cây cối và bị che khuất tầm nhìn. Và các biển này nhỏ nên hiệu ứng thu hút tập trung cũng bị hạn chế. Biển nhỏ và cũ lạc hậu nên không thu hút được khách hàng.

- Các đơn vị cho thuê mặt bằng dựng biển quảng cáo đều đề nghị tăng giá cho thuê mặt bằng, dẫn đến chi phí tăng. Đồng thời chi phí nhân công vận hành treo lắp căng



bạt, duy tu bảo dưỡng đều tăng do hiện nay công ty đều sử dụng lao động thuê ngoài khi có phát sinh công việc theo dịch vụ của khách hàng.

## 2.2. Kế hoạch chỉ tiêu chính của Trung tâm Quảng cáo:

- Doanh thu: 4.800.000.000 đồng
- Lợi nhuận: 1.300.000.000 đồng
- Nâng tỷ lệ cho thuê biển, mục tiêu đạt tỷ lệ khai thác 80% toàn bộ hệ thống biển.

## 1.3. Biện pháp thực hiện:

Mục tiêu phân đầu khai thác khách hàng cho thuê biển để tăng tỷ lệ cho thuê biển và tăng doanh thu. Biện pháp thực hiện:

### \* Công tác thị trường khai thác khách hàng:

- Tiếp tục duy trì hệ thống khách hàng truyền thống thuê biển của công ty trong nhiều năm, mục tiêu khi đáo hạn hợp đồng khách hàng tiếp tục tái ký hợp đồng để duy trì doanh thu cho thuê biển. Khách hàng lâu năm thuê với số lượng biển nhiều như: Ngân hàng BIDV, Công ty Bia Sài Gòn, TT viễn thông VNPT Hải Phòng...vv

- Tập trung khai thác khách hàng mới với giá cả cạnh tranh hấp dẫn, hạn chế tối thiểu các biển trống, mục tiêu tăng tỷ lệ tối đa biển pano cho khách thuê để bù đắp các chi phí cố định như tiền thuê mặt bằng, bảo vệ...vv. Khai thác mới các doanh nghiệp về lĩnh vực: Ngân hàng, Dự án nhà ở, dự án vui chơi giải trí, ngành du lịch...

- Liên doanh, liên kết với các đơn vị quảng cáo lớn để khai thác khách hàng lớn ở các tỉnh thành phố lớn khác.

\* **Sửa chữa, nâng cấp biển quảng cáo:** Tất cả hệ thống biển quảng cáo của công ty đều là biển làm theo công nghệ cũ và đã được đầu tư rất lâu và do ảnh hưởng trực tiếp khí hậu ngoài trời, nên chất lượng về kỹ thuật và mỹ thuật không đảm bảo. Do vậy, hàng năm công ty phải thực hiện duy tu, bảo dưỡng để đảm bảo chất lượng.

- Năm 2022 Công ty đã thực hiện lắp đặt lại biển logo công ty trên cột biển của toàn hệ thống biển quảng cáo và tu sửa bảo dưỡng hàng loạt các biển chất lượng kém nguy cơ bị gãy đổ trong mùa mưa bão.

- Năm 2023 tiếp tục bảo dưỡng sơn lại khung cột và mặt biển để đảm bảo kỹ mỹ thuật, tăng tuổi thọ và chất lượng của hệ thống biển.

\* Chào mời và liên doanh với các doanh nghiệp quảng cáo lớn để nâng cấp thành hệ thống biển LED mới hiện đại tạo được sự hấp dẫn cho khách thuê.

\* **Thực hiện các giải pháp đối với số lượng biển không cho khách thuê hiện nay:**

- Hệ thống biển pano đường quốc lộ 5 cũ: hiện nay tuyến đường này không hấp dẫn đối với quảng cáo pano tầm lớn nên khách không có nhu cầu. Do vậy, phương án tối ưu đó là cho khách thuê với giá cả hấp dẫn tuy nhiên phải đảm bảo chi phí và có lãi.

- Đối với các biển pano tầm trung bị cây che khuất tầm nhìn: ban điều hành đã khảo sát kỹ và lập phương án tối ưu là nâng độ cao của biển tại tuyến đường Phạm Văn Đồng (tuy nhiên việc này phải xin phép thành phố vì liên quan đến tầm nhìn giao thông).

\* **Tiếp tục khai thác các công việc dịch vụ liên quan đến thi công các hạng mục quảng cáo cho các đơn vị có nhu cầu đặt hàng để tăng doanh thu và lợi nhuận.**



- Bám sát và phối hợp cùng Sở Xây dựng, Sở Tài chính và Công ty điện chiếu sáng để được thanh toán và thu hồi nốt số tiền 617 đồng gói trang trí đèn Led đã làm cho thành phố từ năm 2017 (đang chờ Sở Tài Chính xem xét và trình duyệt hồ sơ thanh toán lên Thành phố).

- Tiếp tục bám sát các ban ngành hoàn thiện thủ tục pháp lý đối với các biển quảng cáo khi được thành phố phê duyệt quy hoạch quảng cáo.

## **2. Trung tâm Hội chợ triển lãm quốc tế Hải Phòng:**

Đây là lĩnh vực dự án lớn của Công ty, mục tiêu chức năng của Dự án Tòa nhà Hội chợ từ 2003 đến nay không còn phù hợp theo xu thế của xã hội, nên trong nhiều năm qua hoạt động không hiệu quả. Chủ yếu vẫn tận dụng khai thác cơ sở sẵn có để duy trì hoạt động và có nguồn thu bù đắp chi phí hàng năm.

Năm 2023, Ban điều hành công ty tiếp tục tập trung khai thác cơ sở vật chất của Tòa nhà Trung tâm và các công trình nhà kho trong khuôn viên dự án.

### **2.1. Đánh giá chung:**

#### **Thuận lợi:**

- Một số đơn vị tổ chức sự kiện, hội chợ triển lãm đã quan tâm tìm hiểu thông tin về mặt bằng như: Sở công thương Hải Phòng, Công ty Vinexad, Công ty OMG, Công ty Bắc Hà...

- Một số đơn vị kinh doanh môi giới BĐS cũng tìm hiểu thông tin thuê mặt bằng.

- Công tác chỉ đạo linh hoạt giá cho thuê kho, mặt bằng theo yêu cầu khách hàng và phù hợp thực tế của Ban lãnh đạo Công ty và định hướng của HĐQT sẽ thuận lợi cho TTHC tạo thêm được khách hàng thuê, có nguồn thu.

- Sáu tháng đầu năm 2023 trong tòa nhà Trung tâm, Công ty tiếp tục ký hợp đồng cho Công ty TNHH đồ chơi Lucky thuê 3.500m<sup>2</sup> trong tòa nhà từ ngày 01/01/2023 đến hết tháng 4/2023 và Công ty Cổ phần Văn phòng phẩm Hải Phòng thuê 1.500m<sup>2</sup> trong tòa nhà từ ngày 01/01/2023 đến hết tháng 6/2023.

#### **Khó khăn:**

- TTHC vẫn tiếp tục khó khăn trong công tác cho thuê mặt bằng để tổ chức sự kiện, hội chợ triển lãm mang tính chuyên nghiệp, chuyên ngành vì tổ chức như vậy ngoài yếu tố cơ bản về chuyên ngành thì cơ sở vật chất, hạ tầng phải phù hợp. Tuy nhiên, cơ sở vật chất của Trung tâm Hội chợ hiện nay không đáp ứng được nhu cầu.

- Công tác cho thuê mặt bằng để tổ chức hội chợ triển lãm dự báo vẫn tiếp tục khó khăn, một số nhà tổ chức có thương hiệu uy tín vẫn xem xét nghiên cứu thị trường Hải Phòng, hiện nay các hội chợ sự kiện lớn chỉ tập trung tổ chức tại Hà Nội, Đà Nẵng, Hồ Chí Minh và Cần Thơ, vì thu hút được nhiều doanh nghiệp tham gia hội chợ và khách tham quan.

- Kinh tế thế giới suy thoái, dẫn đến việc các đối tác nước ngoài giảm nhu cầu đặt hàng gia công tại Việt Nam, vì vậy mà một số đơn vị thuê mặt bằng kho chứa hàng như Công ty Lucky và Công ty Nến rất ít việc, rút dần hàng hóa từ các kho thuê ngoài để giảm chi phí (đối với kho tại TTHC được họ lựa chọn hơn vì thuận tiện từ việc xe ra vào vận chuyển đến việc gần trụ sở công ty họ, nên họ vẫn duy trì nhưng với số lượng ít và thời gian ngắn không ổn định).



- Thời gian cho thuê mặt bằng, kho còn bị hạn chế bởi thời gian cho khách thuê ngắn và thực tế tính pháp lý và cơ sở kho chưa đảm bảo để đáp ứng được công tác phòng cháy chữa cháy và chứa hàng hóa có giá trị cao.

- Chất lượng Tòa nhà Trung Tâm: do đầu tư đã lâu, trong những năm gần đây chỉ duy tu sửa chữa nhỏ để đảm bảo an toàn tính mạng con người và cơ sở vật chất khi vào mùa gió bão nên chất lượng ngày càng xuống cấp.

## **2.2. Kế hoạch của Trung tâm Hội chợ:**

- Doanh thu: 2.700.000.000 đồng

- Lợi nhuận: (1.595.0000.000 đồng)

- Mục tiêu:

+ Cho thuê mặt bằng tổ chức Hội chợ và sự kiện để thực hiện chức năng chính của Trung tâm (phần đầu 01 năm tổ chức được 02 kỳ hội chợ).

+ Tận dụng khai thác cho thuê tối đa diện tích trong tòa nhà với diện tích 5.000 m<sup>2</sup> với giá cho thuê là 30.000 đồng/m<sup>2</sup>/tháng.

+ Khai thác khách hàng cho thuê khu nhà xưởng 01 tầng 6.000 m<sup>2</sup> với giá 20.000 đồng/m<sup>2</sup>.

## **2.3. Biện pháp thực hiện:**

- Mục tiêu của Trung tâm là tiếp tục duy trì khai thác tối đa cơ sở vật chất sẵn có của Trung tâm Hội chợ, các kho tầng và mặt bằng hạ tầng kỹ thuật dự án để tăng tối đa nguồn doanh thu bù đắp cân đối thu chi cố định và thường xuyên của Trung tâm Hội chợ (chi phí khấu hao hạ tầng, tiền thuê đất và nhân công duy tu, bảo vệ).

- Thường xuyên duy tu bảo dưỡng cắt tỉa cây cối và cắt cỏ để đảm bảo quang cảnh khuôn viên Trung tâm Hội chợ sạch đẹp. Sửa chữa, gắn vá nhỏ những phần kết cấu trong Tòa nhà để tránh việc mất mỹ quan, an toàn khi khách đến khảo sát mặt bằng (không để cơ sở vật chất quá xuống cấp và mất an toàn khi có gió bão).

- Tập trung khai thác cho thuê dãy nhà xưởng 6.000 m<sup>2</sup> và một số kho nhỏ còn lại với giá cả linh hoạt để có khách thuê, vì đây là mặt bằng tận dụng làm kho nên không đáp ứng được cơ sở vật chất theo tiêu chuẩn. Tập trung khai thác thêm khách hàng mới trên địa bàn quận Dương Kinh.

- Duy trì và khai thác khách hàng có nhu cầu tổ chức Hội chợ triển lãm: cụ thể là Hội chợ Thương mại của Công ty Bắc Hà; Triển lãm Công nghiệp và Sản xuất VN của Công ty OMG; Hội chợ Thương mại Công ty Sơn Nam; Triển lãm hàng Thái Lan....vv

- Sửa chữa nâng cấp cơ sở vật chất Tòa nhà: hiện nay Tòa nhà đã xuống cấp, đôi khi chất lượng không đảm bảo, ảnh hưởng đến an toàn tính mạng của con người. Tuy nhiên, trong thời điểm khó khăn hiện nay thì chỉ nên sửa chữa những phần hạng mục tối thiểu để đảm bảo tòa nhà không bị dột và chất lượng an toàn khi có gió bão.

## **3. Khai thác và quản lý Nhà cho thuê và các khu đất của Công ty:**

- Thực hiện quản lý tốt và khai thác triệt để các bất động sản nhà cửa của Công ty nhằm tăng nguồn thu tối đa cho Công ty, đồng thời có nguồn để thực hiện nghĩa vụ với ngân sách nhà nước về chi phí thuế đất và tiền thuê nhà.

- Tiếp tục quản lý các địa điểm nhà của Công ty đang cho thuê tại các địa điểm : 36 Hoàng Văn Thụ; 168 Nguyễn Công Trứ; 77 Đinh Tiên Hoàng, 50 Đinh Tiên Hoàng.



- Quản lý các gian nhà Công ty đã mua thanh lý từ các hộ dân tại ngõ 44 Đinh Tiên Hoàng, Hoàng văn Thu, HP.

- Thường xuyên quản lý kiểm tra các khu đất, và dự án của công ty để tránh bị lấn chiếm: Khu đất tại khu I Đồ Sơn: nhằm đảm bảo an ninh an toàn tài sản và ranh giới khu đất; Bảo vệ khu đất dự án Hạ tầng kỹ thuật Trung tâm Hội chợ để không bị lấn chiếm.

#### **4. Hoạt động tài chính và bảo toàn vốn:**

- Duy trì quản lý dòng tiền và gửi tiền ngắn hạn tại các ngân hàng lớn uy tín với thời hạn tối đa 06 tháng để tăng nguồn thu cho Công ty, đảm bảo an toàn và hiệu quả.

#### **5. Công tác quản lý khác:**

- Bộ máy hoạt động của Công ty đến nay đã tinh gọn mức tối thiểu, cán bộ điều hành quản lý phải kiêm nhiệm nhiều việc trực tiếp. Công tác tuyển dụng khó do địa bàn Công ty làm việc xa nội thành và mức thu nhập thấp, nhiều năm công ty không điều chỉnh tăng thu nhập cho người lao động.

- Tiếp tục tiết giảm tối đa các chi phí không cần thiết của Văn phòng Công ty và các đơn vị trực thuộc.

- Ban điều hành tiếp tục tập trung củng cố và chỉ đạo trực tiếp các công việc quản lý và kinh doanh với mục tiêu giám sát hoạt động đảm bảo hiệu quả và an toàn theo quy định, quy chế của Công ty.

- Năm 2023, với mục tiêu giữ vững ổn định công ty, phấn đấu cân đối thu chi, cán bộ công nhân viên có việc làm đầy đủ.

- Tiếp tục tập trung làm thủ tục với các cơ quan ban ngành về việc giải thể chấm dứt hoạt động dứt điểm đối với 02 công ty con trong quý II/2023 gồm: Công ty TNHH Thời Đại ACS; Công ty liên doanh vận chuyển hành khách Hải Phòng.

- Hoàn thiện củng cố pháp lý đối với tài sản của công ty như: biên pano quảng cáo, các khu nhà và khu đất dự án của Công ty về giấy tờ pháp lý còn chưa đủ, chưa chặt chẽ.

- Ban điều hành tiếp tục triển khai thực hiện các công việc của dự án 50 Đinh Tiên Hoàng và dự án Trung tâm Hội chợ theo chủ trương chỉ đạo của HĐQT Công ty.

Tóm lại, trên cơ sở kết quả đã thực hiện năm 2022, năm 2023 tập thể Ban điều hành Công ty sẽ tiếp tục bám sát và chấp hành đầy đủ các chủ trương, nghị quyết của Hội đồng quản trị Công ty; tập trung chỉ đạo thực hiện tốt các giải pháp với mục tiêu đảm bảo việc làm đời sống cho CBCNV, giữ vững hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, phấn đấu hoạt động có hiệu quả, giảm bớt khó khăn.

Trên đây là báo cáo của Ban tổng giám đốc điều hành Công ty.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

Xin trân trọng cảm ơn!

#### **Nơi nhận:**

- Như kính gửi;
- Lưu VP .

**TM. BAN ĐIỀU HÀNH CÔNG TY**

**Tổng giám đốc**



**Lê Thị Hoài Thu**