

Hải Phòng, ngày 17 tháng 04 năm 2024

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY
Về kết quả hoạt động SXKD năm 2023
và kế hoạch năm 2024

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024

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 2024 về kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023 và kế hoạch SXKD năm 2024 với nội dung cụ thể như sau:

A. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2023:

I. Đặc điểm tình hình chung năm 2023:

Năm 2023 nền kinh tế trong nước suy giảm, các loại hình kinh doanh dịch vụ như quảng cáo, sự kiện đều giảm mạnh, chi phí phục vụ cho quảng cáo biển bảng đã bị doanh nghiệp cắt giảm do tình hình tài chính khó khăn, do vậy hoạt động SXKD chính của Công ty cổ phần ACS Việt Nam là công tác cho thuê biển pano quảng cáo và cho thuê mặt bằng gặp nhiều khó khăn, doanh thu giảm so với hai năm trước.

Tuy nhiên, Ban điều hành công ty dưới sự chỉ đạo trực tiếp của HĐQT, năm 2023 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 hiện nay, tiếp tục giải quyết dứt điểm những vấn đề còn tồn tại trong nhiều năm trước đây.

II. Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2023:

- Căn cứ vào Báo cáo tài chính năm 2023 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH hăng 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 2023 của Công ty cụ thể như sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2022	Năm 2023		So sánh	
			Kế hoạch năm 2023	Thực hiện năm 2023	So với KH 2023 (%)	So với TH 2022 (%)
I	Tổng doanh thu :	12.043	12.000	13.139	109%	109%
	<i>Trong đó:</i>					
	- Trung tâm Quảng cáo	4.677	4.800	4.236	88%	91%
	- Trung tâm HCTL	2.814	2.700	2.633	98%	93%
	- Ban quản lý Nhà	1.905	1.950	1.956	103%	103%
	- Hoạt động tài chính	2.544	2.550	4.095	161%	161%
	- Thu nhập khác	103	0	219		213%
II	Lợi nhuận trước thuế	750	500	2.099	420%	280%
	<i>Trong đó:</i>					
1	Lợi nhuận SXKD chưa gồm khấu hao hạ tầng TTHC	2.084	1.835	3.424	186%	164%
	- Trung tâm Quảng cáo	1.324	1.300	1.837	141%	139%
	- Trung tâm HCTL	(1.470)	(1.595)	(2.301)	156%	144%
	- Ban quản lý Nhà	883	834	934	112%	106%
	- Chi phí quản lý Công ty	(1.227)	(1.254)	(1.355)	108%	110%
	- Hoạt động tài chính	2.544	2.550	4.095	161%	161%
	- Lợi nhuận khác	30	0	214		
2	Chi phí khấu hao hạ tầng kỹ thuật Trung tâm Hội chợ	(1.334)	(1.335)	(1.325)	99%	99%
4	Dự phòng chi					
III	Chi phí thuế thu nhập DN	150		581		
IV	Lợi nhuận sau thuế	600		1.519		
V	Tổng số lao động	22	22	21		
VI	Bình quân thu nhập	7,7	7,5	7,5		

III. Đánh giá kết quả SXKD năm 2023:

1. Doanh thu:

Tổng doanh thu năm 2023 của Công ty thực hiện là: 13,139 tỷ đồng đạt 109% kế hoạch 2023 và bằng 109% so với năm 2022 (năm 2022 doanh thu là 12,043 tỷ đồng).

+ Tổng doanh thu năm 2023 của Công ty tăng so với năm 2022, nhưng thực tế hoạt động kinh doanh chính của Công ty đã bị giảm so với năm 2022 đó là mảng hoạt động của Trung tâm Quảng cáo và Trung tâm Hội chợ Triển lãm. Tuy nhiên, hoạt

động mảng cho thuê nhà ổn định và mảng hoạt động tài chính tăng mạnh hơn so với năm 2022, do lãi suất ngân hàng điều chỉnh tăng từ tháng 10/2022 lũy kế sang quý I và II/2023. Nên tổng doanh thu năm 2023 của Công ty tăng so với năm 2022.

Trong đó có doanh thu từ hoạt động khác năm 2023 đạt 219 triệu đồng (từ thanh lý tài sản không còn dùng của Xí nghiệp In cũ là 139 triệu đồng, của TTQC là 80 triệu đồng,) (năm 2022 đạt 102,7 triệu đồng).

2. Lợi nhuận:

+ Lợi nhuận trước thuế năm 2023 của Công ty thực hiện là: 2,099 tỷ đồng, đạt 420% kế hoạch năm 2023, và bằng 280% so với năm 2022 (tăng 1,349 tỷ đồng).

- Đánh giá chung: Năm 2023 nền kinh tế trong nước và trên thế giới gặp nhiều khó khăn nên đã tác động không nhỏ đến hoạt động của các doanh nghiệp. Trong khi đó, hoạt động của Công ty ACS chủ yếu cung cấp các dịch vụ phụ trợ cho các doanh nghiệp, nên kết quả SXKD các mảng hoạt động SXKD chính của Công ty bị giảm sút, không đạt chỉ tiêu kế hoạch đề ra. Tuy nhiên, mảng hoạt động lãi tiền gửi ngân hàng từ khoản tiền chưa dùng đến của Công ty tăng mạnh do lãi suất ngân hàng điều chỉnh tăng mạnh từ tháng 10/2022 đến tháng 3/2023 nên các hợp đồng tiền gửi trong giai đoạn đó được hưởng lãi suất cao. Đồng thời, mảng hoạt động cho thuê biển quảng cáo trong 6 tháng đầu năm doanh thu và lợi nhuận tăng do kết chuyển lũy kế từ các Hợp đồng ký trong quý 3 và quý 4 của năm 2022, và lợi nhuận của mảng này tăng do chi phí giảm nhiều. Chính vì vậy, xét về tổng thể thì các chỉ tiêu kế hoạch của Công ty trong năm 2023 đạt vượt kế hoạch đề ra.

III. 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 2023 thực hiện là: 4,236 tỷ đồng, đạt 88% so với kế hoạch năm 2023 và bằng 91% so với năm 2022 (giảm 441 triệu đồng).

- Lợi nhuận năm 2023 thực hiện là: 1,837 tỷ đồng, đạt 141% so với KH năm và đạt 139% so với cùng kỳ năm 2022 (tăng 513 triệu đồng).

- Như vậy, năm 2023 chỉ tiêu doanh thu của Trung tâm Quảng cáo giảm, nhưng lợi nhuận tăng so với 2022, nguyên nhân do chi phí trực tiếp như phân bổ công cụ dụng cụ, chi phí thuê mặt bằng bảo vệ dàn pano và chi phí thi công thuê ngoài thực tế giảm nhiều so với năm 2022.

+ Tính đến thời điểm tháng 12/2023 hệ thống biển quảng cáo của Công ty đang cho khách thuê đạt tỷ lệ khai thác là 52% (87/167 biển) giảm 23% so với năm 2022 (năm 2022 đạt tỷ lệ cho thuê biển là 75%), cụ thể:

- Đường Lê Hồng Phong : 52 biển/75 biển (đạt 69%)
- Đường Phạm Văn Đồng: 24 biển /49 biển tầm trung (đạt 49%)
- Dải vườn hoa Trung tâm Thành phố: 6 biển /30 biển nhỏ (đạt 20%)
- Trong nội thành Hải Phòng: 03 biển / 06 biển pano tấm lớn (đạt 50%)
- Đường quốc lộ 5 cũ: 02 biển /07 biển pano tấm lớn (đạt 29%)

1.2. Đánh giá hoạt động:

- Công tác cho thuê biển quảng cáo trong 06 tháng đầu năm của Trung tâm đạt tỷ lệ cao, doanh thu và lợi nhuận tốt do lũy kế các hợp đồng cho thuê biển từ 6 tháng cuối năm 2022 lũy kế chuyển sang năm 2023. Tuy nhiên, 6 tháng cuối năm 2023 lượng biển cho thuê sụt giảm về số lượng cho thuê trên toàn hệ thống các tuyến đường và đặc biệt giảm mạnh trong quý III và IV năm 2023, hầu như không có khách mới phát sinh nhu cầu thuê biển như mọi năm. Thông thường vào những quý cuối năm các doanh nghiệp thường đẩy mạnh hoạt động SXKD và có kế hoạch marketing cho năm tới nên nhu cầu thuê biển quảng cáo tăng cao vào những tháng cuối năm. Năm nay do khó khăn nên thị trường quảng cáo bị dừng lại kéo dài từ quý 3/2023 dẫn đến doanh thu và lợi nhuận cho thuê biển 6 tháng cuối năm bị giảm và ảnh hưởng đến kế hoạch doanh thu cho thuê biển 6 tháng đầu năm 2024 (vì thường Hợp đồng cho thuê biển quảng cáo có thời hạn kéo dài trong 01 năm).

- Do khó khăn nên khách hàng cắt giảm số lượng thuê biển ví dụ Công ty VNPT thuê 12 biển, khi đáo hạn hợp đồng vào năm 2024 khách hàng chỉ thuê 06 biển cắt giảm 50% số lượng để giảm chi phí. Một số công ty cắt giảm không tiếp tục ký gia hạn hợp đồng, mặc dù Công ty có chính sách giảm giá cho khách hàng để chia sẻ khó khăn, nhưng họ vẫn không tiếp tục thuê.

+ Trong thời điểm khó khăn Công ty tiếp tục tiến hành 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.

+ 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. Tuy nhiên, việc thực hiện các công trình cho các đơn vị có liên quan đến vốn ngân sách Nhà nước gặp nhiều khó khăn do nhà nước thắt chặt giải ngân và thủ tục rất khó khăn do phải tổ chức đấu thầu cạnh tranh trên cổng thông tin đấu giá quốc gia, nên dẫn đến các chủ đầu tư cũng hạn chế và khó khăn trong việc thanh quyết toán và cắt giảm không thực hiện được.

- Những khó khăn và hạn chế trong việc khai thác cho thuê biển pano, đó là:

+ Hệ thống biển pano ở đường Lê Hồng Phong và đường Phạm Văn Đồng, một số biển (chiếm tỷ lệ 30%) bị cây cối ở các dải phân cách cứng che khuất tầm nhìn, khó có thể khai thác cho thuê được. Đường Phạm Văn Đồng 16 biển pano không cho thuê được trong nhiều năm nay vì bị cây Long Nảo thành phố trồng che khuất 100% tầm nhìn của biển pano.

+ 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 thành phố có chủ trương quy hoạch chỉnh trang đô thị). 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 tiếp tục giảm. 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. Qua khảo sát hầu hết biển pano tấm lớn trên tuyến đường này đều không có khách.

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

+ Thường xuyên phối hợp và liên kết với các Công ty quảng cáo ở các tỉnh bạn như Hà Nội, Hồ Chí Minh để kết nối khách hàng thuê biển như thường lệ. Tiếp tục bổ sung hoàn thiện, cập nhật mới nội dung và marketing 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. Phối hợp với công ty công viên để thực hiện cắt tỉa cây để tạo tầm nhìn tốt đối với các biển trên dải phân cách đường Lê Hồng Phong.

+ 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.

+ 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, đến tháng 12/2023 số tiền 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 với diện tích 54 ha. Tuy nhiên, khối tài sản này trong nhiều năm đã không phát huy được hiệu quả nhiều năm nay, 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. Trong năm 2023 thành phố điều chỉnh giá thuê đất tăng

60%, chi phí trả tiền thuê đất của Trung tâm Hội chợ điều chỉnh tăng từ 500 triệu lên 800 triệu đồng/năm

- 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 lớn, 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). Thành thạo, các đơn vị có tổ chức những Hội chợ nhỏ với quy mô nhỏ ở Cung văn hóa Hữu nghị Việt Tiệp. Nếu những Hội chợ nhỏ mà tổ chức ở Tòa nhà Trung tâm Hội chợ thì quy mô bị loãng, và đơn vị tổ chức không chịu được chi phí, đồng thời không có khách hàng tham quan như trung tâm ở tuyến phố Lạch Tray.

- Năm 2023 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).

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

- Năm 2023 Trung tâm đã tận dụng tối đa cơ sở vật chất 5.000 m² Tòa nhà trung tâm và 6.000m² 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 cơ sở sản xuất 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, trong khi đó thời hạn cho thuê ngắn nên khách hàng không quyết định thuê mặc dù rất thích địa điểm.

2.3. Kết quả thực hiện năm 2023 của Trung tâm Hội chợ:

- Doanh thu thực hiện là: 2,633 tỷ đồng, đạt 98% kế hoạch năm và bằng 93% so với thực hiện năm 2022 (giảm 181 triệu đồng).

1101 7 20 21

- Nguyên nhân doanh thu của TTHC trong năm 2023 giảm so với 2022, do trong năm 2022 các đơn vị thuê mặt bằng kín trong tòa nhà trung tâm, cả phần diện tích ngoài vỉa hè, lòng đường Tòa nhà. Nhưng năm 2023, khách hàng giảm bớt diện tích thuê do thu hẹp quy mô SX và hàng hóa không xuất khẩu được nên sản phẩm SX cũng cắt giảm và họ không có nhu cầu thuê kho dự trữ hàng để xuất khẩu.

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 thực hiện quy chế quản lý rủi ro, chống thất thoát điện, nước. Tiết kiệm triệt để chi phí điện nước đối với Trung tâm Hội chợ.

- 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 đổi lưu nguồn nước vào hồ được sạch sẽ.

- Kiểm tra gia cố các hệ thống an toàn của Tòa nhà để có kế hoạch phòng chống bão để đảm bảo an toàn tính mạng con người và tài sản của Công ty trước mùa gió bão.

- Bảo vệ mặt bằng dự án để tránh bị người dân tiếp tục lấn chiếm.

3. Lĩnh vực cho thuê nhà:

3.1. Kết quả thực hiện:

- Doanh thu thực hiện là: 1,956 tỷ đồng, đạt 103% kế hoạch năm và bằng 103% so với 2022.

- Lợi nhuận thực hiện là: 934 triệu đồng đạt 112% kế hoạch năm và bằng 106% so với năm 2022.

3.2. Tình hình quản lý Nhà cho thuê:

- Công ty thường xuyên cử nhân viên theo dõi kiểm tra, quản lý và thu tiền đầy đủ các khu nhà đang cho thuê không để phát sinh công nợ và quản lý các khu đất của Công ty để tránh bị lấn chiếm.

- 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 (56m²).

+ Nhà tại số 168 Nguyễn Công Trứ, Lê Chân, HP (494 m²).

+ Khu đất tại khu I Đồ Sơn 920 m², tuy nhiên công ty chưa làm được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không sử dụng từ năm 2001 đến nay. Năm 2023, UBND Thành phố đã có Quyết định số 181/QQD-UBND ngày 17/1/2024 về việc thu hồi đất của Công ty cổ phần ACS Việt Nam tại phường Hải Sơn, quận Đồ Sơn để chỉnh trang tổng thể khu du lịch Đồ Sơn, thành phố thu hồi khu vực đó là 3,9 ha trong đó có đất của Công ty ACS đang quản lý là 921,9 m²).

+ 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:

- Năm 2023 lãi suất ngân hàng tăng mạnh từ tháng 10/2022 lũy kế sang, đồng thời số tiền gửi của Công ty tăng dẫn đến doanh thu tài chính của Công ty tăng mạnh so với năm 2022. Kết quả năm 2023 doanh thu từ hoạt động tài chính đạt: 4,095 tỷ đồng, đạt 161% so với kế hoạch và bằng 161% so với năm 2022 (tăng 1,551 tỷ đồng).

- Theo chủ trương của HĐQT và Ban kiểm soát, để đảm bảo an toàn hiệu quả, Công ty dần chuyển dịch nguồn tiền gửi sang các ngân hàng lớn như Vietcombank; BIDV; VP Bank; Sacombank..... Tính đến thời điểm 31/12/2023, trong số 49 tỷ tiền gửi tiết kiệm của công ty, có 23 tỷ là gửi vào 2 ngân hàng thuộc nhóm Big4 là Vietcombank và BIDV, tuy nhiên lãi suất tại 2 ngân hàng này luôn thấp hơn so với các ngân hàng cổ phần thương mại khác.

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, Ban điều hành và HĐQT Công ty đã tập hợp toàn bộ số liệu và hồ sơ và làm văn bản báo cáo Ủy ban nhân dân Quận Dương Kinh, Công an Quận Dương Kinh và Ủy ban nhân dân Phường Anh Dũng được biết và chỉ đạo.

- 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. Ban điều hành Công ty tiếp tục bám sát các ban ngành liên quan để phối hợp thực hiện khi có yêu cầu.

5.2. Thanh lý Hợp đồng với 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 về việc thanh lý với Công ty tư vấn An Việt, do đơn vị tư vấn thực hiện không hiệu quả và kéo dài trong nhiều năm. Ban điều hành Công ty đã triển khai thanh lý hợp đồng dứt điểm với Công ty tư vấn theo chỉ đạo của HĐQT Công ty.

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:**

- Ban điều hành Công ty đã hoàn thiện thủ tục giải thể xong dứt điểm đối với Công ty Thời Đại tại Cục thuế Hải Phòng và Sở Kế hoạch đầu tư. Tuy nhiên, Ban điều hành Công ty ACS sẽ có báo cáo cụ thể về việc quyết toán phân chia quyền lợi của các thành viên góp vốn giữa Công ty ACS và 02 thành viên cá nhân góp vốn khác sau khi công ty giải thể.

*** 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. Cục thuế Hà Nội thông báo Công ty Kinh doanh vận chuyển hành khách - CN Hà Nội còn nợ số thuế là 400 triệu đồng. Khi Công ty hoàn thành nghĩa vụ và đóng mã số thuế Hà Nội, sẽ tiếp tục làm thủ tục giải thể Chi nhánh Hà Nội tại Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội theo quy định.

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 thời điểm 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 từ năm 2008, nhưng quá trình giải phóng mặt bằng kéo dài đã lâu. Nên 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. Tuy nhiên, do tiến độ thực hiện dự án của Công ty bị chậm hơn 10 năm nên Sở Kế hoạch và Đầu tư yêu cầu công ty phải thực hiện thủ tục điều chỉnh dự án đầu tư (về tiến độ thực hiện) theo quy định của pháp luật về đầu tư.

5.7. Tồn tại chi phí liên quan đến Xí nghiệp In:

Xí nghiệp In hiện nay đã dừng hoạt động và thanh lý xong toàn bộ nhà xưởng máy móc từ năm 2021, tuy nhiên vẫn còn chi phí liên quan đến hoạt động của Xí nghiệp giai đoạn năm 2005 - 2012 chưa được giải quyết dứt điểm. Về việc này Ban điều hành tiếp tục tìm hồ sơ và xác minh các chi phí liên quan và trình HĐQT Công ty phương án giải quyết dứt điểm vào năm tài chính 2024.

5.8. Thực hiện cung cấp hồ sơ tài liệu cho các bên liên quan theo đề nghị của Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước trong việc SCIC thực hiện thủ tục đấu giá bán phần vốn Nhà nước trong năm 2023.

B. KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2024:

I. Đánh giá chung:

- Nền kinh tế suy giảm chưa có dấu hiệu phục hồi trong quý I/2024, các doanh nghiệp vẫn tiếp tục thắt chặt chi tiêu đặc biệt liên quan đến chi phí quảng cáo thường xuyên bị tiết giảm khi khó khăn, do vậy công tác kinh doanh của Công ty gặp rất nhiều khó khăn từ quý 3/2023 và dự báo vẫn còn tiếp tục khó khăn trong năm 2024. Lĩnh vực kinh doanh của Công ty mà đặc biệt là công tác cho thuê biển quảng cáo và cho thuê mặt bằng bị ảnh hưởng rất nhiều, khách hàng mới không có và khách hàng đáo hạn cắt giảm không thuê tiếp hoặc cắt giảm số lượng đang thuê.

- Lãi suất ngân hàng gửi tiết kiệm giảm mạnh từ tháng 7/2023, nên cũng làm giảm đáng kể nguồn thu từ hoạt động tài chính của Công ty trong năm 2024.

- Cơ sở vật chất, trang thiết bị của Công ty chưa đủ điều kiện để có thể bứt phá, tăng trưởng, do trong nhiều năm qua Công ty không đầu tư, đồng thời bị thu hẹp hoạt động do nhiều nguyên nhân khách quan. Vì vậy, ngoài mục tiêu chính công ty vẫn tiếp tục thực hiện duy trì SXKD thường xuyên các mảng hoạt động cốt lõi truyền thống để ổn định hoạt động của công ty, đồng thời Ban điều hành phải nghiên cứu phát triển thêm một số lĩnh vực hoạt động để tăng trưởng doanh thu và hiệu quả hoạt động trong những năm tới.

- Năm 2024, Ban điều hành Công ty nhận định vẫn là năm công ty tiếp tục phải đối mặt với rất nhiều thách thức khó khăn. Mục tiêu năm 2024 là duy trì và phát triển

các lĩnh vực hoạt động kinh doanh cốt lõi của Công ty. Theo chủ trương chỉ đạo của HĐQT, Ban điều hành Công ty cùng các bộ phận kinh doanh của các đơn vị phải tư duy nghiên cứu tìm mọi biện pháp phát triển hoạt động SXKD với cách làm và tư duy ý tưởng mới. Do vậy, để tiếp tục giữ vững và phát triển 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, 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.

II. Chỉ tiêu kế hoạch năm 2024:

- Căn cứ vào tình hình thực tế SXKD, căn cứ vào các hợp đồng đang thực hiện và dự báo nhu cầu của khách hàng. Ban điều hành Công ty xây dựng kế hoạch SXKD năm 2024 với một số chỉ tiêu tài chính cụ thể như sau:

Đơn vị: triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2023	Kế hoạch năm 2024	
			Kế hoạch năm 2024	So sánh với năm 2023 (%)
I	Doanh thu:	13.139	11.400	87%
	<i>Trong đó:</i>			
	- Trung tâm Quảng cáo	4.236	4.750	112%
	- Trung tâm HCTL	2.633	2.200	84%
	- Ban quản lý Nhà	1.956	1.950	100%
	- Hoạt động tài chính	4.095	2.500	61%
	- Doanh thu khác	219		
II	Lợi nhuận trước thuế:	2.104	825	39%
1	Lợi nhuận từ SXKD	4.229	2.150	51%
	<i>Trong đó:</i>			
	- Trung tâm Quảng cáo	1.835	2.000	109%
	- Trung tâm HCTL	(1.495)	(2.000)	133%
	- Ban quản lý Nhà	934	900	96%
	- Chi phí quản lý Cty	(1.355)	(1.250)	92%
	- Lợi nhuận tài chính	4.096	2.500	61%
	- Lợi nhuận từ thu nhập khác	214	0	
2	Chi phí khấu hao hạ tầng DA	(1.325)	(1.325)	100%
3	Chi phí khác	(800)	0	
III	Chi phí thuế TNDN	581	165	
IV	Lợi nhuận sau thuế TNDN	1.523	660	

III. Biện pháp thực hiện kế hoạch năm 2024:

Để đạt được các chỉ tiêu trên 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 trong việc triển khai thực hiện kế hoạch SXKD năm 2024. Các giải pháp chủ yếu cần phải thực hiện trong năm 2024 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. Đồng thời nghiên cứu lưu ý đến việc phát triển lĩnh vực quảng cáo trên nhiều nền tảng khác nhau, chứ không chỉ bằng hình thức quảng cáo trên biển pano tấm lớn ngoài trời truyền thống như đã thực hiện nhiều năm nay.

1.1. Đánh giá chung:

Thuận lợi:

- Doanh thu còn lại từ các hợp đồng cho thuê biển quảng cáo từ năm 2023 chuyển sang và hiện đang tiếp cận khai thác một số đơn vị mới có nhu cầu.

- Giá cho thuê biển quảng cáo được điều chỉnh linh hoạt theo từng thời điểm và nhu cầu của khách hàng.

- Dự kiến một số sự kiện từ Sở Văn hóa và Thể thao như Lễ Hội Hoa Phượng đỏ - Hải Phòng năm 2024 và gói sửa chữa biển quảng bá Di sản thiên nhiên quần đảo Cát Bà.

- Dự kiến thu được tiền từ Gói trang trí đèn Led chiếu sáng mà công ty đã triển khai thực hiện tại 02 công trình tại Sở Văn hóa và Thể thao và Ngân hàng Nhà nước – Chi nhánh Hải Phòng do Sở Xây dựng làm chủ đầu tư từ năm 2017. Hiện nay, Sở Xây dựng phải thanh toán nốt cho Công ty số tiền còn lại là 563 triệu đồng.

Khó khăn:

- Công tác cho thuê biển của Trung tâm Quảng cáo vẫn tiếp tục gặp nhiều khó khăn khi nền kinh tế suy giảm, các doanh nghiệp vẫn chưa có nhu cầu thuê biển; Cùng với đó là tính cạnh tranh về giá, chất lượng, vị trí biển đối với các đơn vị cùng lĩnh vực, đặc biệt là: Công ty Táo Đỏ, Công ty Tầm Nhìn mới, Công ty Toàn Cầu, vv...

- Các biển quảng cáo đều nằm trên đất công, theo Luật quảng cáo phải tổ chức đấu thầu vị trí đất công theo quy định (đang chờ thành phố phê duyệt quy hoạch).

- Đặc biệt, tuyến đường Lê Hồng Phong các cây gạo đỏ đang phát triển mạnh, đã có tán lá che phủ mặt biển; tuyến Phạm Văn Đồng đoạn từ cao tốc xuống khu 1 Đồ Sơn các cây Long não cũng đang phát triển và nguy cơ thêm thời gian nữa các biển cũng bị che phủ như đoạn từ cao tốc hướng về cầu rào 2.

- Tuyến quốc lộ 5 cũ chỉ có các xe container vận tải chở hàng qua lại nên trong vài năm qua rất ít khách thuê (*không chỉ biển của Công ty ACS mà các đơn vị khác cũng rơi vào tình trạng trống biển không có khách*).

11/11/2024

- Hệ thống 30 biển tại dải vườn hoa Trung tâm thành phố khó khai thác vì các vị trí biển bị các cây cổ thụ lâu năm che khuất tầm nhìn, hàng năm mới chỉ phục vụ được số ít cho doanh nghiệp tài trợ Lễ hội Hoa Phượng đỏ.

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

- Doanh thu: 4.750.000.000 đồng (bao gồm cả doanh thu dự kiến thu được từ các công việc đã thực hiện từ những năm trước).

- Lợi nhuận: 2.000.000.000 đồng

- Nâng tỷ lệ cho thuê biển, mục tiêu đạt tỷ lệ khai thác 75% 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.

* Công tác khai thác khách hàng:

Đối với công tác cho thuê biển:

- Tập trung thực hiện phương pháp quảng cáo marketing trên nhiều nền tảng xã hội như: Google; trang Nhà đất Văn Minh; Website và Facebook...vv

- Duy trì căng treo lắp tên Công ty, số điện thoại, giá cho thuê biển trên các biển quảng cáo trống để khách hàng biết thông tin liên hệ khi có nhu cầu. Cập nhật thông tin thường xuyên tình trạng các biển trên từng tuyến lên trang web của Công ty.

- Xây dựng bảng giá cho thuê biển năm 2024 linh hoạt theo 2 mức giá cho thuê: 06 tháng và 12 tháng để phù hợp với từng nhu cầu của khách hàng.

- Tiếp tục duy trì hệ thống khách hàng truyền thống của Công ty, mục tiêu khi đáo hạn hợp đồng khách hàng tiếp tục tái ký để có doanh thu; như: Ngân hàng BIDV, Công ty Bia Sài Gòn, Trung tâm viễn thông VNPT Hải Phòng...vvv.

- Tập trung khai thác khách hàng mới với giá cả cạnh tranh, linh hoạt, mục tiêu tăng tỷ lệ tối đa biển cho khách thuê để bù đắp các chi phí cố định như tiền thuê mặt bằng, bảo vệ...vv.

- Lên danh sách các khách hàng thường có nhu cầu quảng cáo và khai thác khách hàng mới về các lĩnh vực: Ngân hàng, Dự án nhà ở, vui chơi giải trí, du lịch, viễn thông.

- Cùng phối hợp với Công ty Công viên cây xanh về việc cắt tỉa cây trên tuyến Lê Hồng Phong theo định kỳ để đảm bảo vị trí các biển hạn chế tối đa che khuất tầm nhìn.

- Duy trì liên kết, hợp tác với các đơn vị quảng cáo ở các tỉnh, thành phố khác để khai thác khách hàng thuê biển.

- Duy trì đội ngũ thợ thi công thường xuyên và một vài đơn vị thi công khác để có giá cạnh tranh và chất lượng.

Đối với công tác sự kiện:

- Duy trì các khách hàng: Sở Văn hóa và Thể thao, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Bệnh viện, khai thác lại một số sự kiện của Sở Văn hóa và Thể thao trước đây công ty từng thực hiện.

- Khai thác khách hàng đang tiếp cận và lên danh sách khách hàng mới về công tác làm pano, biển hiệu, sự kiện khách hàng, quảng bá sản phẩm. - Cùng cố nhân sự phòng kinh doanh để khai thác các mảng hoạt động kinh doanh của công ty.

- Liên kết các đơn vị thi công tổ chức sự kiện uy tín để có nguồn nhân lực vật tư đáp ứng yêu cầu và giá cả cạnh tranh đáp ứng nhu cầu khách hàng.

*** Sửa chữa, nâng cấp chất lượng hệ thống biển quảng cáo để thu hút khách hàng:**

- Năm 2024 tiếp tục bảo dưỡng, sửa chữa, sơn lại khung cột và mặt biển để đảm bảo kỹ mỹ thuật, tăng tuổi thọ và chất lượng của hệ thống biển. Cụ thể:

+ Tuyến đường Lê Hồng Phong: tiếp tục triển khai thực hiện bảo dưỡng theo kế hoạch năm 2024, dự kiến 20 biển. Kết hợp với Công ty cây xanh đề nghị cắt tỉa cây để thoáng tầm nhìn hệ thống biển và xem xét về việc chuyển dịch biển bị cây che khuất tầm nhìn sang vị trí khác đẹp hơn trên cùng tuyến đường.

+ Tuyến đường Phạm Văn Đồng: ngoài duy trì bảo dưỡng những biển kém chất lượng thì công việc quan trọng nhất là khai thác được khách hàng có nhu cầu thuê 17 biển bị cây che khuất đoạn từ cầu rào 2 đến chân cầu vượt cao tốc.

+ Hệ thống biển tấm lớn quốc lộ 5 cũ: kém thu hút khách hàng thuê biển để quảng bá sản phẩm. Do vậy, phương án tối ưu đó là tiếp tục căng treo lắp giá cho thuê ưu đãi trực tiếp lên mặt biển để khách hàng nắm thông tin.

- Lắp đặt hệ thống đèn năng lượng mặt trời trên biển quảng cáo chào mời những khách hàng có nhu cầu để tăng giá trị biển và tăng doanh thu cho những khách có nhu cầu và đang thử nghiệm cho khách hàng Nhà đất Văn Minh.

*** Tiếp tục giải quyết các công việc dịch vụ liên quan đến thi công những 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 về cho Công ty nốt số tiền 56 triệu đồng gói trang trí đèn Led đã làm cho thành phố từ năm 2017 (tháng 3/2023 đã được thanh toán 507 triệu) và bám sát Sở Văn hóa và Thể thao - Trung tâm Triển lãm mỹ thuật, điện ảnh để thu hồi tiền gói pano tài trợ Lễ hội Hoa Phượng Đỏ thành phố từ tháng 5/2023.

- 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 Tòa nhà Trung tâm Hội chợ đến nay không còn phù hợp, 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 cho thuê mặt bằng làm kho chứa hàng tạm thời để có nguồn thu bù đắp chi phí hàng năm.

Năm 2024, 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:

- Được sự quan tâm của HĐQT Công ty về khai thác khách hàng, đã có nhiều khách hàng xuống khảo sát và làm việc về mặt bằng chứa hàng hóa, sản xuất kinh doanh.

- 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 2024, Công ty tiếp tục ký hợp đồng cho Công ty Cổ phần Văn phòng phẩm Hải Phòng thuê 3.500m² trong Tòa nhà từ ngày 8/12/2023 đến tháng 6/2024. Các khách hàng như: Công ty Thái Tuấn, Công ty nội thất Hải Phòng, Công ty Lebao và Đoàn Kịch nói Hải Phòng thuê các kho nhỏ ổn định theo năm.

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, các hội chợ triển lãm lớn chỉ tập trung tổ chức tại Hà Nội, Đà Nẵng, Hồ Chí Minh và Cần Thơ.

- Tình hình kinh tế còn khó khăn, nhiều doanh nghiệp SXKD bị hạn chế các hợp đồng xuất khẩu, do vậy những khách hàng trước thuê kho của công ty cũng không có nhu cầu thuê tiếp mặt bằng và thu hẹp sản xuất.

- 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.

2.2. Kế hoạch của Trung tâm Hội chợ:

- Kế hoạch chỉ tiêu:

+ Doanh thu: 2.200.000.000 đồng

+ Lợi nhuận: (2.000.000.0000 đồng)

+ Chi phí khấu hao hạ tầng toàn bộ dự án 54 ha: 1,325 tỷ đồng/năm.

+ Lợi nhuận sau khi trích chi phí khấu hao hạ tầng toàn bộ dự án 54 ha là: (3.325.000.000 đồng/năm).

- Mục tiêu:

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

+ Tận dụng khai thác cho thuê tối đa diện tích trong tòa nhà TT với diện tích 5.000 m². (cho thuê từ 3.000 đến 5.000m²)

+ Tìm kiếm khách hàng cho thuê khu nhà xưởng cấp 4 với diện tích còn lại khoảng 5.000 m² (cho thuê từ 3.000 – 5000m²).

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, các kho 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 lớn của Trung tâm (bao gồm chi phí khấu hao Tòa nhà: 1,916 tỷ/năm, khấu hao hạ tầng: 1,325 tỷ đồng/năm, tiền thuê đất: 825 triệu/năm và nhân công duy tu, bảo vệ, quản lý: 950 triệu/năm; điện nước, trạm điện: 40 triệu/năm).

- Thường xuyên cắt tỉa cây để đảm bảo quang cảnh khuôn viên Trung tâm sạch đẹp. Sửa chữa, gắn vá 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 toàn bộ mặt bằng tầng 1 Tòa nhà Trung tâm Hội chợ và dãy nhà kho 6.000 m² với giá cả linh hoạt.

- Tiếp tục bám sát một số nhà tổ chức Hội chợ triển lãm để mời chào cho thuê mặt bằng tổ chức Hội chợ khi khách hàng có nhu cầu.

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 cho thuê các căn Nhà của Công ty nhằm tăng nguồn thu tối đa, đồng thời có nguồn để thực hiện nghĩa vụ với ngân sách nhà nước về chi phí thuế đất và tiền thuê nhà Công ty kinh doanh nhà với tổng chi phí là: 1,046 tỷ/năm.

- Tiếp tục quản lý các Nhà của Công ty đang cho thuê tại địa chỉ số: 36 Hoàng Văn Thụ; 168 Nguyễn Công Trứ; 77 Đinh Tiên Hoàng, 50 Đinh Tiên Hoàng. Hiện nay nhà số 168 Nguyễn Công Trứ chưa có khách thuê, khách hàng trả từ ngày 20/2/2024.

- Quản lý 14 gian nhà Công ty đã mua thanh lý từ 13 hộ dân tại ngõ 44 Đinh Tiên Hoàng của Dự án 50 Đinh Tiên Hoàng mà Công ty đã thu mua để giải phóng mặt bằng từ nhiều năm trước.

- Thường xuyên quản lý kiểm tra các khu đất và dự án của công ty để tránh bị người dân lấn chiếm như những năm trước.

4. Hoạt động tài chính và bảo toàn vốn:

- Theo chủ trương của HĐQT, Công ty tận dụng nguồn tiền tài chính chưa sử dụng đến để gửi tiết kiệm tại các ngân hàng và duy trì gửi với thời hạn 06 tháng tại các ngân hàng lớn uy tín để đảm bảo an toàn như: Vietcombank; BIDV; VP Bank; Sacombank.

- Tuy nhiên, năm nay lãi suất ngân hàng giảm mạnh, đặc biệt gửi tại các ngân hàng lớn thì lãi suất càng giảm mạnh hơn so với các ngân hàng thương mại khác. Chính vì vậy, nguồn thu từ hoạt động tài chính năm nay dự kiến giảm đến 40% so với nguồn thu năm 2023.

5. Công tác khác:

- Ban điều hành tiếp tục giải quyết những vấn đề còn tồn tại chưa giải quyết dứt điểm trong nhiều năm theo chỉ đạo và chủ trương của Hội đồng Quản trị Công ty. Và tiếp tục triển khai thực hiện các công việc của dự án 50 Đinh Tiên Hoàng và dự án Trung tâm Hội chợ theo chỉ đạo của HĐQT Công ty.

- 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. 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.

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

Trên cơ sở kết quả đã thực hiện năm 2023, năm 2024 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 giữ vững hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, phấn đấu hoạt động có hiệu quả, đảm bảo việc làm đời sống cho CBCNV và vượt qua giai đoạn khó khăn hiện nay.

Xin trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- HĐQT; BKS Cty;
- Lưu VP HĐQT.

TM. BAN ĐIỀU HÀNH CÔNG TY

Tổng giám đốc



Lê Thị Hoài Thu