

Số: 01./2024/BC-HĐQT

Hà Nội, ngày 01 tháng 04 năm 2024

BÁO CÁO

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2023 VÀ ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2024 CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kính thưa các Quý vị cổ đông!

Thực hiện chức năng, nhiệm vụ theo quy định tại Điều lệ Công ty Cổ phần Property One (Công ty), Hội đồng quản trị (HĐQT) Công ty xin trân trọng báo cáo Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) về kết quả hoạt động kinh doanh của HĐQT trong năm 2023 và định hướng hoạt động của HĐQT trong năm 2024 như sau:

I. Kết quả hoạt động của HĐQT trong năm 2023

1. Đánh giá về kết quả hoạt động của HĐQT năm 2023

Trong năm 2023, thực hiện quy định tại Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, HĐQT đã tổ chức thành công ĐHĐCĐ thường niên năm 2023, ĐHĐCĐ thông qua một số nội dung quan trọng để định hướng phát triển cho Công ty trong thời gian sắp tới, HĐQT đã tổ chức 12 cuộc họp, đã ban hành 18 Nghị quyết và 11 Quyết định nhằm định hướng, chỉ đạo kịp thời các hoạt động của Công ty. Các Nghị quyết và quyết định do HĐQT ban hành dựa trên cơ sở ý kiến thống nhất của đa số các thành viên HĐQT, đúng pháp luật, quyết định đúng đắn chiến lược hoạt động SXKD của Công ty.

Năm 2023 HĐQT đã tập trung chỉ đạo và hỗ trợ Tổng giám đốc Công ty thông qua các Nghị quyết HĐQT trong việc tổ chức thực hiện kế hoạch hoạt động để nỗ lực hoàn thành các nhiệm vụ trọng tâm ĐHĐCĐ thường niên đã phê duyệt, trong đó tập trung chủ yếu vào việc: Phê duyệt các công việc liên quan đến cải tạo đầu tư, nâng cấp phòng cháy chữa cháy tòa nhà Thăng Long Tower. Chỉ định nhà thầu tư vấn giám sát, thi công cải tạo, đầu tư nâng cấp hệ thống phòng cháy chữa cháy.

HĐQT cũng thường xuyên kiểm tra việc thực hiện các Nghị quyết của HĐQT, phối hợp với Tổng giám đốc để kịp thời có các biện pháp phù hợp điều chỉnh hoạt động kinh doanh, chấn chỉnh, bổ sung, hoàn thiện công tác quản trị doanh nghiệp.

Các cuộc họp HĐQT đã tập trung giải quyết các vấn đề liên quan đến các định hướng lớn về quản trị doanh nghiệp và các vấn đề thuộc thẩm quyền của HĐQT, đồng thời chỉ đạo, quản lý giám sát hoạt động của Ban điều hành trong việc thực thi các nghị quyết của HĐQT. Các Nghị quyết được HĐQT thống nhất đưa ra tại các cuộc họp giúp Ban điều hành tổ chức thực hiện tốt kế hoạch kinh doanh của Công ty năm 2023.

➤ Đối với hoạt động quản lý doanh nghiệp:

- Thực hiện duy trì bộ máy phù hợp để cắt giảm chi phí thường xuyên đồng thời tiếp tục tìm kiếm nguồn tăng doanh thu từ việc tăng thêm diện tích cho thuê các sản phẩm tối ưu nhất.
- Cuối tháng 2/2023 Hội đồng quản trị đã nhất trí thông qua sơ đồ tổ chức nội bộ công ty; chức năng, phạm vi hoạt động của các Khối/Ban và nhiệm vụ của Giám đốc Khối/Ban.
- Nhằm nâng cao chất lượng quản trị của Công ty, nâng cao chất lượng và chức năng quản lý của Ban Điều Hành. Tháng 03 & tháng 05/2023 HĐQT đã thông qua việc bổ nhiệm các Phó Tổng Giám Đốc phụ trách riêng biệt các hoạt động của công ty. Ngoài ra tháng 12/2023 HĐQT đã thông qua việc miễn nhiệm chức vụ Tổng Giám Đốc và Bổ nhiệm chức vụ quyền Tổng Giám Đốc mới kể từ ngày 20/12/2023.
- Đồng hành cùng với Tổng Giám Đốc trong việc Thi công cải tạo, đầu tư nâng cấp hệ thống phòng cháy chữa cháy Tòa nhà Thăng Long Tower vào tháng 12/2023 HĐQT đã xem xét phê duyệt chỉ định nhà thầu thực hiện gói thầu Tư vấn giám sát Thi công cải tạo, đầu tư nâng cấp hệ thống PCCC Tòa nhà Thăng Long Tower và các hoạt động khác liên quan...
- Đồng thời nhằm tăng khả năng cạnh tranh trong kinh doanh, tháng 12/2023 HĐQT đã xem xét thông qua tờ trình số 22/TTr - CTHĐQT ngày 07/12/2023 về việc tổ chức xin ý kiến cổ đông bằng văn bản với nội dung bổ sung ngành nghề kinh doanh của công ty, sửa đổi bổ sung điều lệ công ty.
- Chỉ đạo Tổng giám đốc thực hiện việc tổng kết năm 2023 và xây dựng kế hoạch hoạt động năm 2024.

2. Đánh giá kết quả hoạt động của các thành viên HĐQT năm 2023

Trong năm 2023, các thành viên HĐQT đã tham gia đầy đủ các cuộc họp HĐQT với tinh thần trách nhiệm cao, phát huy năng lực lãnh đạo của các thành viên HĐQT, vì lợi ích của các cổ đông và sự phát triển bền vững của Công ty.

Bên cạnh việc thực hiện và hoàn thành các trách nhiệm chung đối với hoạt động của HĐQT, các thành viên HĐQT đã hoàn thành tốt các nhiệm vụ được giao. Đặc biệt là đối với Chủ tịch HĐQT đã hoàn thành nhiệm vụ theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty trong việc lập và thực hiện chương trình công tác năm, tổ chức họp, ban hành các Nghị quyết, Quyết định, Thông báo của HĐQT, chỉ đạo, quản lý và giám sát Ban điều hành thực hiện các Nghị quyết của HĐQT, giao nhiệm vụ cho các Phòng ban đối với các vấn đề thuộc thẩm quyền.

Các thành viên HĐQT đã hoàn thành trách nhiệm của người quản lý Công ty trên tinh thần trách nhiệm vì công việc và sự phát triển của Công ty, phối hợp hiệu quả với Ban kiểm soát để đảm bảo các hoạt động của Công ty minh bạch.

Hội đồng quản trị đã hoàn thành trách nhiệm của người quản lý Công ty

3. Kết quả giám sát đối với Tổng Giám đốc và người điều hành khác

Hoạt động giám sát của HĐQT đối với Ban điều hành Công ty qua kiểm tra giám sát, yêu cầu Tổng giám đốc báo cáo các nội dung thực hiện theo phân cấp hoặc quyền của HĐQT đánh giá hoạt động của Tổng giám đốc và Ban điều hành trong năm 2023 như sau:

- Tổng giám đốc và các thành viên Ban điều hành đã có nhiều cố gắng trong việc điều hành các hoạt động kinh doanh của công ty trong bối cảnh kinh tế hết sức khó khăn, đặc biệt là đối với các hoạt động liên quan đến Thi công cải tạo, đầu tư nâng cấp hệ thống phòng cháy chữa cháy Tòa nhà Thăng Long Tower, từng bước tháo gỡ các khó khăn trong quá trình thực hiện để hoàn thành các nhiệm vụ được giao.
- Tổng giám đốc đã từng bước hoàn thiện cơ cấu tổ chức theo Nghị quyết của HĐQT, thể hiện tinh thần trách nhiệm cao trong công việc, có sự phân công phân nhiệm rõ ràng, duy trì các buổi họp giao ban định kỳ, các chỉ đạo đưa ra kịp thời và hiệu quả. Trong quá trình quản lý điều hành, Tổng giám đốc đã tuân thủ đúng phân cấp thẩm quyền tại Điều lệ, quy chế quản trị, các quy chế nội bộ cũng như quyết định của HĐQT.
- Tổng giám đốc đã giao nhiệm vụ cụ thể cho các Phó Tổng giám đốc gắn với trách nhiệm và tiền lương, thường xuyên rà soát nội dung giao việc của từng vị trí trong Ban điều hành, thường xuyên hỗ trợ tổng giám đốc trong việc thực hiện các nhiệm vụ được giao.
- Mặc dù hoạt động kinh doanh của Công ty còn nhiều khó khăn, nhưng Tổng giám đốc đã đảm bảo tốt các chế độ về lương, thưởng và phúc lợi khác cho CBNV, thực hiện nộp thuế đầy đủ cho nhà nước.
- Trong quá trình điều hành, Tổng giám đốc và Ban điều hành đã tuân thủ các quy định của pháp luật, Điều lệ công ty, phân cấp quản lý của HĐQT và quy chế quản trị nội bộ của Công ty cũng như các Nghị quyết/Quyết định của ĐHĐCĐ, HĐQT. Đã có nhiều giải pháp điều hành linh hoạt, kịp thời. Ban điều hành đã nỗ lực để thực hiện tốt các nhiệm vụ trọng tâm được giao.

Với những kết quả đã đạt được về phát triển thị trường, tăng doanh thu, lợi nhuận, HĐQT đánh giá cao công tác điều hành của Ban Điều hành Công ty trong năm 2023.

4. Thù lao của HĐQT năm 2023

Năm 2023 HĐQT đã thực hiện việc tạm ứng chi thù lao cho các thành viên HĐQT trong năm 2023 Công ty đã thực hiện tạm ứng tổng mức thù lao cho 3 thành viên HĐQT là: 180.000.000 đồng.

II. Kết quả thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023

Năm 2023, Hội đồng quản trị đã chỉ đạo triển khai toàn diện và kịp thời Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2023. Trong năm, HĐQT đã ban hành 18 Nghị quyết và 11 Quyết định để chỉ đạo, trong đó có các nội dung lớn như sau:

1. HĐQT đã chỉ đạo Ban Điều hành Công ty hoàn thành kế hoạch kinh doanh năm 2023.

Căn cứ Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023, dễ dàng nhận thấy so với các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023. Kết quả cụ thể được thể hiện trong bảng dưới đây:

Chỉ tiêu	Mã số	Kế hoạch năm 2023	Tình hình thực hiện năm 2023	Chênh lệch
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	38,903,800,465	39,880,050,732	976,250,267
2. Các khoản giảm trừ	2			
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01- 02)	10	38,903,800,465	39,880,050,732	976,250,267
4. Giá vốn hàng bán	11	23,360,719,214	17,998,716,677	(5,362,002,537)
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20	15,543,081,251	21,881,334,055	6,338,252,804
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	17,339,420	204,488,883	187,149,463
7. Chi phí tài chính	22	8,907,445,009	89,002,273,029	80,094,828,020
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23	8,907,445,009	9,093,738,931	186,293,922
8. Chi phí bán hàng	25		161,914,224	161,914,224
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	4,749,106,061	6,410,097,392	1,660,991,331
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30	1,903,869,601	(73,488,461,707)	(75,392,331,308)
11. Thu nhập khác	31		215,148,837	215,148,837

12. Chi phí khác	32		257,724,397	257,724,397
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(42,575,560)	(42,575,560)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50	1,903,869,601	(73,531,037,267)	(75,434,906,868)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	380,773,920	104,101,392	(276,672,528)
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52			
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60	1,523,095,681	(73,635,138,659)	(75,158,234,340)

Căn cứ tình hình kết quả các chỉ tiêu kết quả kinh doanh năm 2023 nhận thấy: Chi phí tài chính tăng đột biến dẫn đến Lợi nhuận năm 2023 giảm mạnh so với kế hoạch, nguyên nhân chủ yếu là do trong năm 2023 Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng tổn thất các khoản đầu tư hiện công ty đang nắm giữ tại Công ty cổ phần Unik Xanh.

Link Báo cáo tài chính năm 2023: [BCTC 2023 P1 mẫu kiểm toán](#)

2. HĐQT đã chỉ đạo thực hiện việc xin ý kiến cổ đông bằng văn bản với nội dung: Bổ sung ngành nghề kinh doanh và sửa đổi bổ sung điều lệ công ty.

Nhằm tìm kiếm cơ hội đầu tư trên thị trường, trong quá trình tìm kiếm, mở rộng thị trường để phát triển kinh doanh trong thời gian tới, HĐQT đã ban hành Nghị quyết thống nhất xin ý kiến cổ đông bằng văn bản về việc bổ sung ngành nghề kinh doanh, đồng thời sửa đổi bổ sung điều lệ cho phù hợp với lĩnh vực kinh doanh mới mà công ty hướng tới, nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho quá trình kinh doanh.

3. Chỉ đạo thực hiện hoạt động đầu tư tài chính:

- Nhằm giảm chi phí lãi suất vay vốn Hợp đồng tín dụng số MMD2016/471/HDTD ngày 31/12/20216 với Ngân Hàng Techcombank cho Công ty, HĐQT đã quyết định phương án huy động vốn từ các cá nhân để trả nợ gốc vay Techcombank thông qua phương án Huy động vốn cá nhân để trả nợ gốc Ngân hàng Techcombank ngày 08/03/2023.
- Giám sát công tác thu hồi công nợ và cân đối đảm bảo nguồn vốn hoạt động và phát triển của Công ty.
- Phê duyệt kế hoạch dòng tiền và kết quả kinh doanh 2024 tại báo cáo của Tổng Giám Đốc.

4. Về công tác khai thác và quản lý tòa nhà Văn phòng Thăng Long Tower:

Đây là hoạt động kinh doanh chính của công ty, vì vậy mặc dù thị trường gặp nhiều khó khăn nhưng HĐQT đã chỉ đạo BDH công ty bám sát việc kinh doanh & chăm sóc khách hàng thường xuyên, liên tục nhằm giữ chân khách hàng đảm bảo nguồn thu của Công ty. HĐQT cũng đã chỉ đạo BDH triển khai thực hiện việc thẩm duyệt, cải tạo hệ thống PCCC đảm bảo theo tiêu chuẩn hiện hành nhằm đảm bảo tính pháp lý và an toàn cho hoạt động của Tòa nhà.

5. Về công tác tổ chức:

HĐQT đã đồng ý với BDH chủ trương về việc tự thực hiện tổ chức bộ máy quản lý vận hành tòa nhà Thăng Long, nhằm tăng tính chủ động, đảm bảo tiêu chuẩn, yêu cầu cung cấp dịch vụ tốt nhất cho khách hàng.

III. Kế hoạch hoạt động năm 2024

Năm 2024, Hội đồng quản trị xác định một số nhiệm vụ công tác như sau:

1. Tổ chức thành công ĐHĐCĐ thường niên năm 2024;
 2. Tiếp tục đổi mới, nâng cao hiệu quả quản trị doanh nghiệp, chỉ đạo và phối hợp với Ban Tổng Giám đốc thực hiện thành công kế hoạch SXKD năm 2023 với các chỉ tiêu được ĐHĐCĐ thông qua trong Đại hội;
 3. Đối với khoản tiền vay của Công ty tại ngân hàng Techcombank và nguồn vốn thiếu hụt liên quan chủ yếu do việc thi công cải tạo, đầu tư nâng cấp hệ thống phòng cháy chữa cháy Tòa nhà Thăng Long Tower : Nhằm mục đích cơ cấu khoản vay và giảm chi phí lãi vay tại Ngân hàng đồng thời bổ sung nguồn vốn kinh doanh thiếu hụt theo kế hoạch, dự kiến trong năm 2024, HĐQT Công ty sẽ chỉ đạo tiếp tục thực hiện phương án huy động vốn từ các tổ chức, cá nhân cán bộ nhân viên hoặc các cá nhân ngoài tổ chức nhằm giảm thiểu gốc vay tại Techcombank và bổ sung nguồn thiếu hụt căn cứ kế hoạch kinh doanh trong quá trình triển khai các hoạt động, đồng thời tìm kiếm thêm nguồn vốn tại các tổ chức tín dụng khác có mức lãi suất hấp dẫn nhằm giảm chi phí lãi suất vay cho khoản vay này.
 4. Tiếp tục nghiên cứu sắp xếp cơ cấu tổ chức, tinh gọn các đầu mối quản lý nhằm tập trung trong quản lý, linh hoạt trong điều hành tổ chức sản xuất, tối ưu sử dụng chi phí và khai thác nguồn nhân lực, tăng hiệu quả, năng suất lao động.
 5. Cùng với đó, Công ty thực hiện định biên lao động các phòng ban sau tái cơ cấu tổ chức làm cơ sở pháp lý sắp xếp lực lượng lao động;
-

6. Chỉ đạo, phối hợp và giám sát Tổng Giám đốc thực hiện hiệu quả những nhiệm vụ như sau:
- Tăng trưởng ổn định trong hoạt động khai thác kinh doanh tòa nhà Thăng Long, nâng cao chất lượng sản phẩm dịch vụ cung cấp cho khách hàng bằng việc: cải tiến về quy trình, phát triển nhân lực chất lượng cao, lựa chọn áp dụng công nghệ phù hợp, tăng thêm các dịch vụ gia tăng, ... cho khách hàng với mục đích gia tăng doanh thu, lợi nhuận cho công ty
 - Tiếp tục đẩy nhanh việc bổ sung hoàn thiện hệ thống quy chế quản lý nội bộ để nâng cao hiệu quả công tác quản trị điều hành. Hoàn thiện các cơ chế, chính sách quản lý nhân sự, đãi ngộ cạnh tranh để phát triển đội ngũ quản lý đáp ứng nhu cầu sản xuất kinh doanh trong giai đoạn mới;
 - Tiếp tục rà soát, quản trị hiệu quả chi phí hoạt động, tiếp tục nâng cao hiệu quả công tác quản lý công nợ, chi phí SXKD, chống lãng phí trong hoạt động của Công ty
 - Xây dựng văn hóa doanh nghiệp, môi trường làm việc gắn kết, tạo nền tảng để xây dựng Công ty đáp ứng tính thích ứng cao, chủ động, linh hoạt, đạt hiệu quả hoạt động cao hơn.
 - Tổ chức triển khai thành công Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024 theo các chỉ tiêu đã được ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 thông qua.

Trên đây là báo cáo của HĐQT về kết quả hoạt động năm 2023 và phương hướng, nhiệm vụ năm 2024. HĐQT kính trình Đại hội xem xét, góp ý và thông qua báo cáo.

Kính chúc Đại Hội thành công tốt đẹp!

Trân trọng!

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Chủ tịch

Trần Chí Dũng

