

Số: 02./2024/BC/BĐH-P1

Hà Nội, ngày 01 tháng 04 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2023 VÀ KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2024**Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY**

Căn cứ tình hình thực hiện sản xuất kinh doanh của Công ty cổ phần Property One (Property One) năm tài chính 2023 (giai đoạn 01/01/2023 đến 31/12/2024) và Kế hoạch kinh doanh năm tài chính 2024. Ban điều hành Công ty Cổ phần Property One báo cáo Hội đồng quản trị các nội dung sau:

I. Kết quả hoạt động SXKD năm 2023**1. Đánh giá tình hình năm 2023****a. Hoạt động cho thuê**

Năm 2023 hoạt động kinh doanh chính của Property One (cho thuê mặt bằng) gặp những khó khăn như:

- Thị trường BĐS cho thuê sụt giảm cầu do ảnh hưởng chung của nền kinh tế. Các doanh nghiệp tiết giảm chi phí, giá thuê văn phòng cạnh tranh giảm.
- Một số khách hàng nhu cầu để xe ô tô tại hầm tòa nhà, cần diện tích lớn hơn so với diện tích còn trống của tòa nhà mà tòa nhà Thăng long chưa đáp ứng.
- Vấn đề nghiệm thu phòng cháy chữa cũng ảnh hưởng tới việc thuê của khách hàng. Rất khó tìm khách thuê mới mà vẫn có nhu cầu phải sử dụng lại mặt bằng cũ của khách hàng trước đây đã nghiệm thu cải tạo phòng cháy chữa cháy.
- Giá thuê trung bình theo công bố của các tòa nhà cùng hạng trong khu vực là 15 USD/m², hiện thấp hơn giá chào thuê của Tòa nhà Thăng Long (17USD/m²), và giá thực sự cho thuê của các tòa lân cận là 13 USD/m² còn thấp hơn giá công bố.

Cuối năm 2023, diện tích trống chuyển sang năm 2024 ở mức 4,9%. Doanh thu đạt được năm 2023 vượt qua kế hoạch đặt ra (chi tiết ở mục 2).

b. Hoạt động Quản lý vận hành

Trong năm vừa qua, Property One đã triển khai một số hạng mục công việc lớn, mang lại kết quả tốt cho công tác vận hành, nâng cao chất lượng dịch vụ như:

- Phối hợp với đơn vị tư vấn thiết kế lập hồ sơ thẩm duyệt PCCC tại tòa nhà và đã được Cơ quan chức năng phê duyệt hồ sơ thiết kế thẩm duyệt bổ sung.
- Lập hồ sơ mời thầu, tìm kiếm đánh giá và lựa chọn nhà thầu thi công cải tạo PCCC tại tòa nhà.
- Tổ chức triển khai giám sát nhà thầu thi công cải tạo PCCC tại trực chính và tầng 19.

Hạng mục thẩm duyệt lại thiết kế hệ thống PCCC và tiến hành thi công cải tạo hệ thống PCCC là hạng mục ưu tiên thực hiện nhằm đảm bảo pháp lý và an toàn cho hoạt động của Tòa nhà. Hoạt động thi công cải tạo hệ thống PCCC sẽ tiếp tục được triển khai trong năm 2024.

Năm 2023, tổng thể các hoạt động cải tạo, sửa chữa và nâng cấp tài sản thực hiện tiến độ chậm so với kế hoạch đề ra, vì vậy so với kế hoạch chi phí giảm đáng kể. Nguyên nhân chưa thực hiện được theo kế hoạch:

- Một số hạng mục công việc được đưa vào danh mục các công việc tiếp tục theo dõi và đánh giá thêm rủi ro đối với hệ thống trước khi thực hiện.
- Một số công việc thuộc hạng mục PCCC, đã nằm trong gói thầu thi công cải tạo PCCC của Tòa nhà sẽ triển khai trong năm 2024.
- Hạng mục Xử lý nước thải chưa thực hiện do vấn đề tìm kiếm nhà thầu có đầy đủ chức năng, chuyên môn kéo dài.

Hệ thống kỹ thuật tại toà nhà đã đưa vào sử dụng được hơn 10 năm, độ tin cậy của các thiết bị kỹ thuật giảm, do vậy để đảm bảo thiết bị vận hành ổn định, công ty tổ chức bộ phận kỹ thuật tăng cường việc kiểm tra, bảo dưỡng định kỳ.

Các hoạt động tiện ích khác (vệ sinh, an ninh, chăm sóc cây xanh, kiểm soát côn trùng,...) hoạt động ổn định, đảm bảo chất lượng theo yêu cầu.

c. Hoạt động khác

Năm 2023 lãi suất ngân hàng vẫn giữ ở mức cao nên mức chi phí lãi vay vẫn cao. Vì vậy, để giảm chi phí vận hành Ban điều hành đã trình HĐQT Công ty thông qua phương án Huy động vốn cá nhân với lãi suất thấp hơn để trả nợ gốc Ngân hàng Techcombank nhằm giảm bớt phần nào chi phí lãi vay ngân hàng hiện nay.

2. Kết quả hoạt động kinh doanh năm tài chính 2023

Kết quả hoạt động kinh doanh năm tài chính 2023 của P1 đều hoàn thành kế hoạch đặt ra, cụ thể như sau:

BẢNG 1: SO SÁNH KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2023 VỚI KẾ HOẠCH

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Kết quả năm 2023	Kế hoạch năm 2023	Chênh lệch so với kế hoạch
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	39.880.050.732	38.903.800.465	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	39.880.050.732	38.903.800.465	976.250.267
4. Giá vốn hàng bán	11	17.998.716.677	23.360.719.214	(5.362.002.537)
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20	21.881.334.055	15.543.081.251	6.338.252.804

6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	204.488.883	17.339.420	187.149.463
7. Chi phí tài chính	22	89.002.273.029	8.907.445.009	80.094.828.020
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23	9.093.738.931	8.907.445.009	186.293.922
8. Chi phí bán hàng	25	161.914.224		161.914.224
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.410.097.392	4.749.106.061	1.660.991.331
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30	(73.488.461.707)	1.903.869.601	(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	(73.531.037.267)	1.903.869.601	(75.434.906.868)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	104.101.392	380.773.920	(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	(73.635.138.659)	1.523.095.681	(75.158.234.340)

(Các nội dung chi tiết khác xem tại Báo cáo tài chính năm 2023 được gửi kèm theo báo cáo này).

II. Kế hoạch SXKD năm 2024

1. Kế hoạch hoạt động năm 2024

a. Kế hoạch cho thuê

- Tỷ lệ lấp đầy dự kiến 95%
- Đơn giá của những hợp đồng cho thuê văn phòng từ 2023 sang 2024 giữ nguyên.
- Diện tích trống cho thuê giá dự kiến 13 USD/m² bao gồm thuế, phí quản lý và điện điều hoà.

b. Kế hoạch hoạt động Quản lý vận hành

- Căn cứ vào khối lượng công việc thực hiện năm 2024, tuyển bổ sung thêm 01 nhân sự kỹ thuật.
- Tái ký/duy trì đối với các hợp đồng bảo trì, kiểm định tại toà nhà.
- Đưa một số hạng mục công việc thay thế thiết bị, linh kiện vào công việc bảo dưỡng thường xuyên: thay thế vòng bi quạt gió dàn nóng, dàn lạnh điều hoà trung tâm VRV.

- Tổ chức tiếp tục thực hiện việc thi công và nghiệm thu PCCC; cải tạo hệ thống xử lý nước thải và các hệ thống kỹ thuật khác đảm bảo hoạt động vận hành được an toàn, liên tục, hiệu quả.
- Duy trì, đảm bảo các dịch vụ tiện ích khác (vệ sinh, an ninh, chăm sóc cây xanh, kiểm soát côn trùng,...) hoạt động ổn định, đáp ứng chất lượng theo yêu cầu.

c. *Kế hoạch kinh doanh dịch vụ HomeCare*

Dựa trên nguồn nhân lực sẵn có, Ban điều hành tổ chức thử nghiệm kinh doanh dịch vụ HomeCare tập trung vào bảo dưỡng, sửa chữa các thiết bị điện gia đình. Sau khi thử nghiệm sẽ đánh giá tính hiệu quả trước khi triển khai mở rộng.

d. *Kế hoạch xây dựng các cơ chế, chính sách, quy định nhằm tái cơ cấu công ty*

- Xây dựng sơ đồ tổ chức, định biên nhân sự mới phù hợp kế hoạch kinh doanh mới.
- Xây dựng chức năng nhiệm vụ các phòng ban, phân công nhiệm vụ trong Ban tổng giám đốc. Xây dựng mô tả công việc từng vị trí. Xây dựng nội quy lao động.
- Xây dựng các quy trình, quy định quản lý nhân sự: tuyển dụng, tiếp nhận nhân sự, đào tạo hội nhập, chấm dứt hợp đồng lao động,...
- Xây dựng các quy trình, quy định hành chính: văn thư lưu trữ, sử dụng con dấu, lưu trữ dữ liệu, quản lý hợp đồng mua sắm,...
- Xây dựng các quy trình, quy định kế toán: quy chế tài chính, quy chế chi tiêu nội bộ, quy trình mua sắm, quy trình thanh toán, tạm ứng,...
- Xây dựng các quy trình, quy định, chính sách kinh doanh: chính sách giá cho thuê, phí môi giới, quy trình bán hàng, thu hồi công nợ, ...
- Xây dựng các quy trình, quy định, tiêu chuẩn về kỹ thuật, vệ sinh, an ninh, ...

2. Kế hoạch Doanh thu - Lợi nhuận năm tài chính 2024

Kế hoạch Doanh thu - Lợi nhuận năm tài chính 2024 của Công ty như sau:

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Kế hoạch năm 2024	Tình hình thực hiện năm 2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	39.283.262.350	39.880.050.732
2. Các khoản giảm trừ	2		
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01- 02)	10	39.283.262.350	39.880.050.732
4. Giá vốn hàng bán	11	18.180.972.462	17.998.716.677
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20	21.102.289.888	21.881.334.055

6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	188.400.000	204.488.883
7. Chi phí tài chính	22	8.795.668.546	89.002.273.029
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23	8.795.668.546	9.093.738.931
8. Chi phí bán hàng	25	1.660.313.859	161.914.224
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.072.677.463	6.410.097.392
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30	4.762.030.020	(73.488.461.707)
11. Thu nhập khác	31		215.148.837
12. Chi phí khác	32	180.000.000	257.724.397
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40	(180.000.000)	(42.575.560)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50	4.582.030.020	(73.531.037.267)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	1.135.900.714	104.101.392
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60	3.446.129.306	(73.635.138.659)

Trên đây là toàn văn nội dung Báo cáo kết quả hoạt động SXKD năm 2023 và Kế hoạch hoạt động SXKD năm 2024 của Công ty.

Trân trọng cảm ơn./.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông./.

Nơi nhận:

- ĐHCĐ thường niên năm 2024
- HĐQT, BKS;
- Lưu VT

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Trần Chí Dũng