

BÁO CÁO
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2020
VÀ KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2021

Kính gửi: **ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**

Năm 2020, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty CP Phát triển Nam Sài Gòn (Công ty) vẫn gặp nhiều khó khăn do chịu nhiều tác động bởi đại dịch Covid-19. Từ tháng 05/2019 đến nay vẫn chưa bổ nhiệm Tổng giám đốc để điều hành Công ty. Ngoài ra, hoạt động điều tra của các cơ quan chức năng và việc đưa tin bất lợi của các phương tiện thông tin đại chúng cũng làm ảnh hưởng rất lớn đến uy tín và hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Mặc dù vậy, trong năm Công ty đã hết sức nỗ lực; đưa ra được những giải pháp phù hợp để hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh và ứng phó với đại dịch Covid-19; tập trung rà soát, sửa đổi, bổ sung, xây dựng mới các quy chế, quy định, quy trình nghiệp vụ... nhằm hoàn thiện hệ thống quản lý, nâng cao hiệu quả quản trị, điều hành; từng bước rà soát, tháo gỡ, xử lý những vấn đề tồn đọng; phác thảo kế hoạch sản xuất kinh doanh 05 năm (giai đoạn 2020 – 2024)...

Hội đồng quản trị kính báo cáo Đại hội đồng cổ đông kết quả hoạt động năm 2020 như sau:

PHẦN I
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2020

1. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

1.1 Các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh

Đơn vị tính: tỷ đồng

STT	Các chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2020	Thực hiện năm 2020	Tỷ lệ (%) TH/KH
1	Doanh thu	124,56	125,99	101,15
2	Chi phí	73,06	59,75	81,79
3	Lợi nhuận trước thuế	51,50	66,24	128,61

1.2. Tình hình bán hàng và cung cấp dịch vụ

Trong năm 2020, Công ty đã triển khai bán hàng và cung cấp dịch vụ tại Dự án Khu dân cư Tái định cư Long Hậu, Chung cư Conic Garden, Khu lưu trú công nhân khu chế xuất Tân Thuận và nỗ lực tìm kiếm khách hàng để cho thuê căn nhà 29/1 Nguyễn Bình Khiêm theo kế hoạch sản xuất kinh doanh được giao.

1.3. Tình hình thực hiện chi phí

Để nâng cao hiệu quả, tiết giảm chi phí nhưng vẫn đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh, Công ty đã thực hiện nhiều biện pháp kiểm soát chặt chẽ chi phí hoạt động. Trong năm 2020, tổng chi phí ở mức 59,75 tỷ đồng, chỉ bằng 81,79% so với kế hoạch và tiết giảm được 18,21%.

2. Kết quả hoạt động đầu tư dự án

2.1 Các dự án do Công ty làm chủ đầu tư

Trong năm 2020, Công ty chủ yếu tập trung thực hiện công tác nội nghiệp (hoàn thiện hồ sơ bồi thường, chỉnh lý biến động, nghiên cứu phương án quy hoạch, thiết kế...) tại các dự án trọng tâm để sớm đảm bảo đủ điều kiện triển khai đầu tư trong những năm tiếp theo.

Trong quá trình triển khai dự án, công tác bồi thường giải phóng mặt bằng còn gặp nhiều khó khăn, vướng mắc, không bồi thường được do đơn giá bồi thường theo phương án bồi thường được duyệt không còn phù hợp với giá thị trường nên không đạt được sự đồng thuận của người dân...

Việc thực hiện nghĩa vụ đối với đất do Nhà nước trực tiếp quản lý (đất đường đi, kênh rạch...) xen cài trong dự án cũng gặp nhiều khó khăn do các cơ quan chức năng chưa giải quyết nên đến nay vẫn chưa có kết quả.

Kết quả thực hiện dự án của Công ty như sau:

a) Khu Nhà ở và nghỉ ngơi giải trí Tân Phong – Giai đoạn 1

- Trình Ban bồi thường giải phóng mặt bằng Q.7 ký 08 hồ sơ bồi thường và rà soát 103 bộ hồ sơ các thửa đất đã bồi thường chưa được cấp giấy chứng nhận.
- Hoàn thành việc thu hồi mặt bằng và chỉnh lý giấy chứng nhận hộ bà Nguyễn Thị Lý (diện tích 126m²).
- Hoàn thành duy tu, sửa chữa, lắp biển báo giao thông tại Đường số 14, lắp dựng hàng rào khu vực hẻm Đình.

b) Khu dân cư SADECO Phước Kiển

- Hoàn thành cập nhật dự án vào danh sách phát triển nhà ở giai đoạn 2020 - 2022 của UBND Thành phố.
- Nghiên cứu các phương án đầu tư, phương án quy hoạch và xác định sơ bộ tổng mức đầu tư theo từng phương án.

c) Khu định cư Phước Kiển - Giai đoạn 1

- Báo cáo các cơ quan chức năng những khó khăn vướng mắc trong việc cấp các giấy chứng nhận còn lại của dự án (122/824 nền) và xin cấp giấy chứng nhận cho các nền đủ điều kiện.

- Làm việc với các khách hàng khiếu nại và trả lời các cơ quan báo chí về việc chậm cấp giấy chứng nhận và giao nền.
- d) Khu định cư Phước Kiển - Giai đoạn 2
- Làm việc với Ban quản lý Khu Nam và UBND Huyện Nhà Bè về việc điều chỉnh quy hoạch phân khu 1/2000 để làm cơ sở điều chỉnh quy hoạch 1/500 của dự án.
 - Làm việc với Ban quản lý Khu Nam về việc thực hiện nghĩa vụ bàn giao diện tích đất tái định cư 4.952,70 m² tại Dự án Khu định cư Phước Kiển.
 - Làm việc với các cơ quan chức năng để được hướng dẫn lập bản vẽ các thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận để thực hiện công tác chỉnh lý biến động.
- e) Khu định cư An Phú Tây: Hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận cho 03 nền tái định cư.
- f) Khu dân cư Sông Ông Lớn: Hoàn thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho 04 căn nhà và đo vẽ hồ sơ hoàn công cho 08 căn nhà.
- g) Khu lưu trú công nhân khu chế xuất Tân Thuận
- Lập phương án sửa chữa đơn nguyên B1, điều chỉnh giá cho thuê và phương thức cho thuê.
 - Phối hợp chặt chẽ với cơ quan y tế địa phương trong việc thực hiện nghiêm công tác phòng chống đại dịch Covid-19.
- i) Dự án SADECO An Phú: Tiếp tục vụ kiện lấn chiếm đất đã bồi thường của ông Phan Văn Chính và bà Lê Thị Anh, gửi văn bản đến Ban Nội chính Thành Ủy, Viện kiểm sát, Tòa án, Công an Huyện Bình Chánh và Cơ quan cảnh sát điều tra – Công an Thành phố đề nghị hỗ trợ giải quyết sớm.
- h) Đất ngoài ranh: Hoàn thành đo vẽ ranh đất ngoài ranh và lập phương án cắm mốc, ranh đất tại các dự án thuộc khu vực Huyện Bình Chánh.

2.2 Các dự án hợp tác đầu tư

- a) Dự án Khu dân cư Ven Sông (hợp tác đầu tư với Công ty TNHH MTV Đầu tư và Xây dựng Tân Thuận): Tiếp tục theo đuổi vụ kiện tại Tòa án Q.7 để thu hồi khu đất do Công ty Sông Thanh Bình tạm quản lý (đã quá thời hạn từ cuối năm 2019) tại Khu II – Dự án Khu dân cư Ven Sông.
- b) Dự án Khu dân cư Tái định cư Long Hậu (hợp tác đầu tư với Công ty CP Long Hậu): Nâng cấp hạ tầng Khu liên kế 18 và 19 để phục vụ công tác bán hàng.
- c) Dự án Muine Bay (đầu tư vốn cổ phần tại Công ty CP Bến Thành Mũi Né)
- Công ty hiện đang sở hữu 3.848.000 cổ phần, chiếm tỷ lệ 27,07% vốn điều lệ của Công ty CP Bến Thành Mũi Né.
 - Công ty CP Bến Thành Mũi Né hoạt động trong ngành dịch vụ lưu trú với nguồn thu chủ yếu từ hoạt động kinh doanh Khu phức hợp nghỉ dưỡng Muine Bay Resort tại Mũi Né, TP. Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận. Với quy mô 212 phòng theo tiêu chuẩn 4 sao được trang bị nội thất hiện đại, sang trọng và nhất là chuỗi Bungalow

độc đáo thiết kế cách điệu từ kiến trúc tháp Chăm, đối tượng khách hàng chính của Muine Bay Resort là khách du lịch quốc tế. Hiện nay, Muine Bay Resort là Top 3 đối tác chiến lược của kênh Agoda tại thị trường Phan Thiết và được khách hàng đánh giá chất lượng dịch vụ với điểm số khá cao (Agoda, Google, Booking.com, Tripadvisor, Expedia...).

- Trong năm 2020, cũng như tình hình chung của ngành du lịch và dịch vụ lưu trú, hoạt động kinh doanh của Công ty CP Bến Thành Mũi Né bị ảnh hưởng nghiêm trọng bởi đại dịch Covid-19 bùng phát và diễn biến phức tạp kéo dài dẫn đến các đợt cách ly xã hội (cả nước vào tháng 04, Đà Nẵng vào tháng 07 và TP. Hồ Chí Minh vào tháng 11), tạm dừng các chuyến bay quốc tế đến Việt Nam và bản thân Muine Bay Resort cũng phải tạm dừng hoạt động kinh doanh từ ngày 25/03 đến ngày 24/04 để phòng chống dịch.
- Trong tình hình đó, Công ty CP Bến Thành Mũi Né đã chủ động đưa ra nhiều giải pháp để duy trì hoạt động như: chuyển sang thu hút đối tượng khách du lịch trong nước, cắt giảm nhân sự, tiết giảm chi phí... Tuy nhiên, lượng khách du lịch trong nước không thể bù đắp được lượng khách du lịch quốc tế vốn là đối tượng khách hàng chính của Muine Bay Resort nói riêng và khu vực Mũi Né nói chung.
- Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2020 của Công ty CP Bến Thành Mũi Né như sau:
 - Doanh thu : 37,54 tỷ đồng, đạt 88,71% so với kế hoạch.
 - Chi phí : 57,85 tỷ đồng.
 - Lãi (lỗ) trước thuế : (19,96) tỷ đồng.
 - Cổ tức : Không.
- Năm 2020, Công ty CP Bến Thành Mũi Né lỗ 19,96 tỷ đồng. Tuy nhiên, doanh thu vẫn đủ bù đắp chi phí hoạt động và khoản lỗ phát sinh chủ yếu là do chi phí lãi vay và khấu hao.

3. Công tác quản trị

3.1 Hoàn thiện hệ thống quản lý

- Xây dựng và ban hành Quy định chi tiêu nội bộ, Quy định bảo mật và an toàn thông tin, Quy chế hoạt động và quản lý người đại diện phần vốn của Công ty.
- Rà soát, sửa đổi, bổ sung và ban hành Quy định văn thư lưu trữ, Quy định quản lý sử dụng xe ô tô, Nội quy lao động.
- Rà soát, sửa đổi, bổ sung, ban hành và đăng ký Thỏa ước lao động tập thể.
- Rà soát và dự thảo sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty, Quy chế quản trị, Quy chế tài chính, Quy chế chi trả thù lao, tiền lương, tiền thưởng, Quy định đánh giá hiệu quả công việc - KPI (đã tổ chức lấy ý kiến Ban chấp hành Công đoàn và toàn thể cán bộ nhân viên).

3.2 Quản trị nhân sự

- Thực hiện công tác chi trả tiền lương, trích nộp BHXH, giải quyết các chế độ cho người lao động... theo đúng quy định.

- Thực hiện tuyển dụng, điều động, bổ nhiệm nhân sự, đào tạo hội nhập, kỹ năng, nghiệp vụ... theo kế hoạch và nhu cầu công việc.

4. Công tác khác

- Liên hệ Sở Kế hoạch và Đầu tư để được hướng dẫn về việc thực hiện các thủ tục giảm vốn điều lệ trên Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sau khi hủy hợp đồng hợp tác chiến lược với Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nguyễn Kim.
- Đang tổ chức thực hiện kiểm kê, kiểm tra hiện trạng đất đai đã bồi thường của Công ty.
- Chủ động xây dựng và triển khai các phương án ứng phó với đại dịch Covid-19 phù hợp với quy định của Nhà nước, diễn biến của dịch bệnh và tình hình của Công ty.
- Vận hành Hệ thống eOffice, hoàn thành công tác cập nhật dữ liệu và vận hành hệ thống Lemon3 – ERP đối với phân hệ Nhân sự - Tiền lương, phân hệ Kinh doanh (bán hàng).
- Rà soát và tiếp tục hoàn thiện quy trình nội bộ, hệ thống quản lý chất lượng, hệ thống ERP, quy trình xử lý công việc trên hệ thống eOffice... hướng tới mục tiêu “văn phòng không giấy”.
- Xây dựng và từng bước triển khai kế hoạch rà soát, phân loại, tập hợp và lưu trữ tập trung hồ sơ, tài liệu, chứng từ... về kho lưu trữ tập trung tại trụ sở chính của Công ty.

PHẦN II

KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2021

Với tình hình đại dịch Covid-19 vẫn còn diễn biến phức tạp kéo dài, dự kiến trong năm 2021 thị trường bất động sản vẫn tiếp tục đối mặt với rất nhiều khó khăn, thách thức và cần nhiều thời gian để phục hồi.

Năm 2021, Công ty sẽ chủ động và linh hoạt để thích ứng với tình hình thị trường nhằm duy trì hoạt động ổn định; tập trung triển khai công tác bồi thường giải phóng mặt bằng tại một số dự án trọng tâm để tránh phân tán nguồn lực; rà soát, hoàn thiện pháp lý, chỉnh lý biến đất đai đã bồi thường; thực hiện công tác quy hoạch, thiết kế hạ tầng kỹ thuật; xin cấp giấy chứng nhận cho các nền đã đủ điều kiện; nỗ lực kinh doanh bán hàng và cung cấp dịch vụ theo kế hoạch sản xuất kinh doanh phù hợp với định hướng chiến lược đã đề ra để đảm bảo hiệu quả cho Công ty và chia cổ tức cho cổ đông.

Trên cơ sở đó, Công ty xây dựng Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2021 như sau:

1. Các chỉ tiêu kế hoạch

- Doanh thu : 142,16 tỷ đồng.
- Lợi nhuận trước thuế : 71,13 tỷ đồng.
- Tỷ lệ chia cổ tức : từ 10%.

2. Kế hoạch bán hàng và cung cấp dịch vụ

Trong năm 2021, Công ty sẽ ưu tiên bán hàng tại Dự án Khu dân cư Long Hậu, cung cấp dịch vụ tại Khu lưu trú công nhân khu chế xuất Tân Thuận và cho thuê căn nhà 29/1 Nguyễn Bình Khiêm. Trong trường hợp thị trường tại khu vực Dự án Khu dân cư Long Hậu gặp khó khăn, Công ty có thể chuyển sang bán hàng tại Dự án Khu định cư An Phú Tây và/hoặc Dự án Khu nhà ở và nghỉ ngơi giải trí Tân Phong.

3. Kế hoạch đầu tư dự án

3.1 Các dự án do Công ty làm chủ đầu tư

a) Dự án Khu Nhà ở và nghỉ ngơi giải trí Tân Phong - Giai đoạn 1:

- Tập trung hiệp thương bồi thường và tiếp tục thực hiện chính lý biến động, lập hồ sơ, phương án bồi thường đối với các hộ còn lại.
- Tiếp tục làm việc các cơ quan chức năng xin cấp giấy chứng nhận cho các nền đủ điều kiện.

b) Dự án Khu dân cư SADECO Phước Kiển: Tiếp tục hoàn thiện hồ sơ pháp lý các thửa đất đã nhận chuyển nhượng và chỉnh lý biến động các thửa đất đã bồi thường.

c) Dự án Khu định cư Phước Kiển - Giai đoạn 2

- Tiếp tục hoàn thiện hồ sơ pháp lý các thửa đất đã nhận chuyển nhượng và chỉnh lý biến động các thửa đất đã bồi thường.
- Tiếp tục làm việc với UBND Huyện Nhà Bè về việc điều chỉnh quy hoạch 1/2000 và phương án điều chỉnh quy hoạch 1/500.

d) Dự án Khu định cư An Phú Tây: Thực hiện xác nhận hoàn tất chỉnh lý biến động toàn dự án và tiếp tục lập thủ tục cấp giấy chứng nhận cho các nền tái định cư theo yêu cầu của hộ dân.

e) Dự án Khu định cư Phước Kiển - Giai đoạn 1: Tiếp tục thương lượng bồi thường với các trường hợp còn tồn đọng và làm việc các cơ quan chức năng xin cấp giấy chứng nhận cho các nền đủ điều kiện.

f) Dự án Khu dân cư Sông Ông Lớn: Tiếp tục thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất.

g) Dự án Tân Quy Đông: Tiếp tục thương lượng bồi thường với các trường hợp còn tồn đọng.

h) Khu lưu trú công nhân khu chế xuất Tân Thuận: Triển khai sửa chữa đơn nguyên B1 và lập phương án sửa chữa 02 đơn nguyên còn lại.

i) Dự án SADECO An Phú: Tiếp tục thương lượng bồi thường với các hộ còn lại để tạo quỹ đất.

k) Dự án SADECO Plaza: Tiếp tục thương lượng thu hồi mặt bằng.

l) Đất ngoài ranh: Thực hiện cắm cọc ranh đất tại các dự án thuộc Huyện Bình Chánh.

3.2 Các dự án hợp tác đầu tư

- a) Dự án Khu dân cư Tái định cư Long Hậu: Thực hiện góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư dự án.
- b) Dự án Khu dân cư Ven Sông: Tiếp tục theo đuổi vụ kiện thu hồi mặt bằng do Công ty Sông Thanh Bình tạm quản lý tại Khu II – Dự án Khu dân cư Ven Sông.
- c) Dự án Muine Bay
- Với tình hình đại dịch Covid-19 vẫn còn diễn biến phức tạp kéo dài và tiếp tục tạm dừng các chuyến bay quốc tế đến Việt Nam, hoạt động kinh doanh của Muine Bay Resort trong năm 2021 tiếp tục chuyển hướng sang tập trung thu hút khách du lịch trong nước nên vẫn sẽ gặp rất nhiều khó khăn. Dự kiến trong năm 2021, Công ty CP Bến Thành Mũi Né sẽ tiếp tục nỗ lực duy trì hoạt động của Muine Bay Resort và phân đầu doanh thu đủ bù đắp chi phí hoạt động.
 - Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2021 của Công ty CP Bến Thành Mũi Né dự kiến như sau:

- Doanh thu	:	38,20 tỷ đồng.
- Chi phí	:	61,11 tỷ đồng.
- Lãi (lỗ) trước thuế	:	(22,91) tỷ đồng.
- Cổ tức	:	Không.

4. Công tác quản trị

4.1 Hoàn thiện hệ thống quản lý

- Trình Đại hội đồng cổ đông sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty và phê duyệt Quy chế quản trị theo quy định của Luật doanh nghiệp năm 2020.
- Sửa đổi, bổ sung Quy chế tài chính và ban hành Quy chế chi trả thù lao, tiền lương, tiền thưởng, Quy định đánh giá hiệu quả công việc - KPI.
- Tiếp tục rà soát, sửa đổi, bổ sung, xây dựng và ban hành các quy chế, quy định, quy trình nghiệp vụ để đáp ứng yêu cầu hoạt động quản trị điều hành và phù hợp với tình hình của Công ty.

4.2 Quản trị nhân sự

- Đảm bảo thực hiện công tác chi trả tiền lương, trích nộp BHXH, giải quyết các chế độ cho người lao động... theo đúng quy định.
- Đảm bảo tuyển dụng, điều động, bổ nhiệm nhân sự theo kế hoạch và phù hợp với tình hình hoạt động của Công ty.

5. Các công tác khác

- Tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên thường niên năm 2021 và các sự kiện trong năm của Công ty.
- Hoàn thành công tác sửa chữa, di dời và thủ tục thay đổi trụ sở Công ty về Khu nhà ở Sông Ông Lớn.

- Tiếp tục hoàn thiện quy trình nội bộ, hệ thống quản lý chất lượng, hệ thống Lemon 3 – ERP, quy trình xử lý công việc trên hệ thống eOffice... hướng tới mục tiêu “văn phòng không giấy”.
- Tiếp tục triển khai kế hoạch rà soát, phân loại, tập hợp và lưu trữ tập trung hồ sơ, tài liệu, chứng từ... về kho lưu trữ tập trung tại trụ sở chính của Công ty.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua Báo cáo kết quả hoạt động năm 2020 và Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2021 như trên.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT, BKS;
- BTGD;
- Lưu: VP.HĐQT, KHĐT, Tủ (2).

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Minh Trí