

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2021

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Năm 2021, đại dịch COVID-19 tiếp tục kéo dài và diễn biến phức tạp ngay từ những tháng đầu năm với số ca nhiễm và ca tử vong tăng cao. Các biện pháp giãn cách xã hội nghiêm ngặt để chống dịch trong Quý II và Quý III/2021 đã gây khó khăn rất lớn đến hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp nói chung và Công ty CP Phát triển Nam Sài Gòn (“Công ty”) nói riêng.

Từ tháng 05/2019 đến nay đã gần 03 năm Hội đồng quản trị vẫn chưa thể bổ nhiệm Tổng giám đốc để điều hành Công ty. Ngoài ra, hoạt động điều tra, truy tố của các cơ quan chức năng và việc đưa tin bất lợi của các phương tiện thông tin đại chúng cũng đã làm ảnh hưởng rất lớn đến uy tín và hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Cuối năm 2020, Ban Kiểm soát (“BKS”) không còn đủ số lượng theo quy định để hoạt động nên Công ty đã phải tổ chức Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) bất thường để bầu bổ sung thành viên BKS. Tuy nhiên, do không đủ số lượng cổ đông tham dự theo quy định nên cuộc họp ĐHĐCĐ bất thường vào ngày 29/01/2021 đã không đủ điều kiện để tiến hành. Do đó, Công ty phải tổ chức ĐHĐCĐ bất thường lần 02 vào ngày 23/03/2021 để kiện toàn BKS theo quy định.

Thời gian sau đó, do tình hình dịch bệnh COVID-19 diễn biến phức tạp, Công ty đã phải áp dụng hình thức làm việc từ xa từ ngày 01/06/2021 đến ngày 30/09/2021 theo Chỉ thị 15/CT-TTg và Chỉ thị 16/CT-TTg của Thủ Tướng Chính phủ. Trong giai đoạn đó, với trọng tâm là chung tay đẩy lùi dịch bệnh, Công ty đã chấp nhận dừng hầu hết các hoạt động sản xuất kinh doanh và toàn bộ cán bộ nhân viên làm việc tại nhà toàn thời gian.

Từ đầu tháng 10/2021, trên cơ sở tình hình dịch bệnh cơ bản được kiểm soát và tỷ lệ bao phủ vaccine cho người dân được nâng cao, thực hiện theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân (“UBND”) TP.HCM, Công ty đã áp dụng hình thức làm việc 50% trực tiếp - 50% từ xa theo tuần chẵn - tuần lẻ để khôi phục hoạt động. Sau khi tình hình dịch bệnh cơ bản được kiểm soát và ĐHĐCĐ thường niên năm 2021 đã được tổ chức thành công, từ đầu tháng 11/2021, Công ty tổ chức làm việc trực tiếp 100% trong điều kiện tuân thủ nghiêm các biện pháp phòng, chống dịch theo hướng dẫn của chính quyền địa phương. Tuy nhiên, đến thời điểm này thì thời gian còn lại của năm 2021 để triển khai hoạt động sản xuất kinh doanh theo kế hoạch được giao cũng chỉ còn chưa đầy 02 tháng.



Trước tình thế khó khăn như trên, Hội đồng quản trị đã nỗ lực lãnh đạo Ban Tổng giám đốc đưa ra nhiều giải pháp phù hợp để triển khai hoạt động sản xuất kinh doanh; ứng phó với dịch bệnh COVID-19 trong tình hình mới; tiếp tục hoàn thiện hệ thống quản lý; nâng cao hiệu quả hoạt động quản trị điều hành; tập trung tháo gỡ các vướng mắc; từng bước xử lý các tồn đọng kéo dài; đến cuối năm 2021 cơ bản hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ.

Hội đồng quản trị (“*HDQT*”) kính báo cáo Đại hội đồng cổ đông kết quả hoạt động năm 2021 như sau:

1. Kết quả sản xuất kinh doanh

1.1 Các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh:

ĐVT: triệu đồng

STT	Các chỉ tiêu	Kế hoạch 2021	Thực hiện 2021	Tỷ lệ (%) TH/KH
1	Doanh thu	142.161	132.126	92,9
2	Chi phí	71.026	63.360	89,2
3	Lợi nhuận trước thuế	71.135	68.766	96,7

1.2 Tình hình bán hàng và cung cấp dịch vụ: Trong năm 2021, Công ty tiếp tục triển khai bán hàng tại Dự án Khu dân cư – Tái định cư Long Hậu, cung cấp dịch vụ cho thuê tại Khu lưu trú công nhân – Khu chế xuất Tân Thuận và đã tìm được đối tác thuê Căn nhà 29/1 Nguyễn Bình Khiêm.

1.3 Tình hình thực hiện chi phí: Để nâng cao hiệu quả và tiết giảm chi phí nhưng vẫn đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh, Công ty đã thực hiện nhiều biện pháp nhằm kiểm soát chặt chẽ chi phí hoạt động. Trong năm 2021, tổng chi phí thực hiện ở mức 63,360 tỷ đồng, chỉ bằng 89,2% kế hoạch và tiết giảm được 10,8%.

2. Kết quả hoạt động đầu tư dự án

Năm 2021, Công ty tiếp tục tập trung thực hiện công tác nội nghiệp tại các dự án; phối hợp với các Sở ngành có liên quan và chính quyền địa phương để từng bước hoàn thiện các hồ sơ bồi thường, chỉnh lý biến động, củng cố các hồ sơ thực hiện nghĩa vụ đối với đất do Nhà nước trực tiếp quản lý xen cài trong các dự án (“*nghĩa vụ đất công*”); rà soát tổng mức đầu tư (“*TMDT*”) của các dự án đang thực hiện; nghiên cứu các phương án quy hoạch, dự toán các hồ sơ thiết kế được duyệt... nhằm chuẩn bị đảm bảo đủ điều kiện hoàn chỉnh pháp lý đầu tư để triển khai trong những năm tiếp theo; kiểm tra, đối chiếu số liệu để từng bước giải quyết các vấn đề còn tồn đọng tại các dự án hợp tác đầu tư.

2.1 Các dự án do Công ty làm chủ đầu tư:

a) Dự án Khu Nhà ở và nghỉ ngơi giải trí (giai đoạn 1):

- Liên hệ Sở Tài nguyên và Môi trường (“*TNMT*”) để xin hướng dẫn thủ tục thực hiện nghĩa vụ đất công tại dự án.

- Đơn đốc Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng (“Ban BTGPMB”) Quận 7 hoàn tất việc lập 03 hồ sơ bồi thường đủ điều kiện.
- Phối hợp với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai (“VPĐKĐĐ”) Quận 7 rà soát tình trạng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (“GCNQSDĐ”) đối với các thửa đất đã bồi thường nhưng chưa được cấp GCNQSDĐ để phục vụ công tác chỉnh lý biến động đất đai.
- Phối hợp với UBND Phường Tân Phong để xác minh nguồn gốc sử dụng đất do Phường Tân Phong quản lý trên giấy tờ nhưng hiện có 04 hộ dân đang sử dụng.
- Liên hệ với Sở TNMT và Ban Quản lý Khu Nam (“BQL Khu Nam”) để nắm bắt thủ tục gia hạn thời gian thực hiện dự án.
- Đơn đốc BQL Khu Nam sớm lập điều chỉnh quy hoạch tỷ lệ 1/5000 Khu chức năng số 2 theo chỉ đạo của UBND TP.HCM để làm cơ sở để trình hồ sơ điều chỉnh ranh dự án.
- Liên hệ Sở Giao thông Vận tải (“GTVT”) xin chủ trương tiếp nhận trước Đường số 14 làm cơ sở để Công ty lập kế hoạch tổ chức nâng cấp hạ tầng tuyến đường để bàn giao cho Nhà nước quản lý.
- Hoàn thành công tác rà soát sơ bộ TMĐT dự án để chuẩn bị lập TMĐT điều chỉnh để trình ĐHĐCĐ phê duyệt trong năm 2022.

b) Dự án Khu dân cư SADECO Phước Kiển: Từng bước hoàn chỉnh pháp lý đất đai, xây dựng khái toán chi phí đầu tư theo phương án quy hoạch...

c) Dự án Khu định cư Phước Kiển (giai đoạn 2):

- Rà soát lại tính pháp lý của Thỏa thuận khung ký kết năm 2017 với Công ty Quốc Cường Gia Lai.
- Phối hợp với Phòng TNMT Huyện Nhà Bè để thu hồi 04 Giấy chứng nhận bị thất lạc với tổng diện tích 13.435 m² và chỉnh lý 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích 1.092,9 m².
- Kiến nghị UBND Huyện Nhà Bè chấp thuận thu hẹp quy mô và xã hội hóa công tác điều chỉnh quy hoạch 1/2000 để nhanh chóng trình cơ quan chức năng phê duyệt làm cơ sở cho việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch 1/500 và triển khai đầu tư dự án với quy mô 37,3 ha.

d) Dự án Khu định cư Phước Kiển (giai đoạn 1):

- Liên hệ và đơn đốc Sở TNMT hướng dẫn thực hiện nghĩa vụ đất công tại dự án và giải quyết cấp GCNQSDĐ cho các nền đã đủ điều kiện.
- Hoàn thành công tác rà soát sơ bộ TMĐT dự án để chuẩn bị lập TMĐT điều chỉnh để trình ĐHĐCĐ phê duyệt trong thời điểm phù hợp.

e) Dự án Khu định cư An Phú Tây:



- Phối hợp với Huyện Bình Chánh về công tác chính lý biên động đất đai toàn dự án.
- Hoàn thành công tác rà soát sơ bộ TMĐT dự án để chuẩn bị lập TMĐT điều chỉnh để trình ĐHQĐ phê duyệt trong thời điểm phù hợp.

f) Dự án Khu nhà ở Sông Ông Lớn:

- Hoàn thành công tác sửa chữa và cải tạo nhà C18 làm trụ sở làm việc.
- Báo cáo và đề nghị Sở TNMT có ý kiến hướng dẫn để thực hiện nghĩa vụ tài chính tại dự án.

g) Dự án Khu định cư Tân Quy Đông: Xây dựng phương án thu hồi mặt bằng đối với phần diện tích đất Công ty đã được cấp GCNQSDĐ đang bị chiếm dụng.

h) Khu lưu trú công nhân – Khu chế xuất Tân Thuận:

- Trước tình hình dịch bệnh COVID-19 diễn biến phức tạp tại các khu chế xuất và khu công nghiệp trên địa bàn TP.HCM, Công ty đã xây dựng kế hoạch phòng chống dịch và triển khai có hiệu quả công tác phòng chống dịch: tuyên truyền phòng chống dịch bệnh, khai báo y tế, giám sát sức khỏe, phối hợp tổ chức lấy mẫu xét nghiệm theo yêu cầu của Y tế Quận 7, tổ chức cách ly tạm thời tại chỗ, tổ chức tiêm vaccine... cho công nhân lưu trú.
- Trong thời gian giãn cách xã hội, Công ty đã phối hợp với các mạnh thường quân (16 tổ chức và cá nhân) chăm lo tốt cho công nhân lưu trú (tổ chức tiếp nhận và tặng 4.250 phần quà theo nhiều đợt với các mặt hàng thiết yếu như: mì tôm, dầu ăn, gạo, đường...; 200 thùng sữa, 02 tấn rau củ; 600 phần quà gồm cá khô và tôm khô các loại) cũng như tiếp nhận và phân phối hơn 100 phần thuốc đặt trị cho F0; 19.200 viên thuốc HAPACOL 650 giảm đau hạ sốt; 50 hộp khẩu trang và 200 lít dung dịch sát khuẩn.
- Công ty đã thực hiện tốt hoạt động cho thuê tại Khu lưu trú công nhân (“KLTCN”) theo kế hoạch được giao với số lượng cho thuê phòng đạt 251/tổng số 251 phòng.
- Nhằm hỗ trợ công nhân lưu trú và các đơn vị hoạt động trong KLTCN bị ảnh hưởng bởi dịch bệnh COVID-19, Công ty đã giảm 40% giá thuê mặt bằng căn tin, 30% giá thuê mặt bằng giữ xe và giảm 30% giá thuê phòng trong khoảng thời gian từ tháng 07/2021 đến 09/2021.
- Ngoài ra, để hạn chế tiếp xúc góp phần phòng chống dịch bệnh, đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin và tiến tới tiết giảm nhân sự, Công ty đã phối hợp với các ngân hàng để triển khai hoạt động thu tiền thuê phòng bằng các phương thức không dùng tiền mặt như: thanh toán chuyển khoản, thanh toán qua các ứng dụng trên smart phone, thanh toán qua mã QR code...
- Tổ chức khảo sát hiện trạng để chuẩn bị hồ sơ sửa chữa đơn nguyên B1 trong năm 2022 và đánh giá các hư hỏng tại đơn nguyên A1, C2 để lập kế hoạch sửa chữa đồng

bộ nhằm đem lại bộ mặt khang trang, đảm bảo an toàn hoạt động, nâng cao chất lượng dịch vụ và xây dựng lại giá cho thuê mới tại KLTCN trong thời gian tới.

i) Dự án SADECO An Phú: Liên hệ các chủ đầu tư có quỹ đất xen cài và có nhu cầu hoán đổi để triển khai hoán đổi đất và tham dự Hội nghị xúc tiến đầu tư, hiến kế để triển khai đầu tư xây dựng Vùng bổ sung phía Nam (Dự án SADECO An Phú là dự án thành phần) do UBND TP.HCM và BQL Khu Nam tổ chức tháng 12/2021.

j) Đất ngoài ranh: Tổ chức tuần tra, giám sát quản lý thực địa định kỳ để bảo vệ hiện trạng đất đai đã bồi thường, chống lấn chiếm.

2.2 Hoạt động đầu tư bên ngoài

a) Dự án Khu dân cư Ven Sông: Phối hợp với Công ty TNHH MTV Đầu tư và Xây dựng Tân Thuận rà soát các nội dung góp vốn hợp tác đầu tư tại dự án.

b) Dự án Khu dân cư – Tái định cư Long Hậu:

- Hoàn thành công tác cắt cỏ, dọn dẹp vệ sinh, cấm cọc các lô nền LK18, LK19 để phục vụ công tác mở bán.

- Phối hợp Công ty CP Long Hậu lập thủ tục bàn giao hạ tầng kỹ thuật của dự án cho UBND Huyện Cần Giuộc quản lý.

c) Công ty CP Bến Thành Mũi Né:

- Chính thức cử người đại diện phần vốn của Công ty tại Công ty CP Bến Thành Mũi Né (“Mũi Né Bay”) theo Quy chế quản lý và hoạt động của người đại diện phần vốn của Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn.

- Trong năm 2021, do tình hình dịch bệnh COVID-19 diễn biến phức tạp, UBND Tỉnh Bình Thuận đã áp dụng Chỉ thị 15/CT-TTg và Chỉ thị 16/CT-TTg trên địa bàn TP. Phan Thiết và một số địa phương của tỉnh nên gây khó khăn rất lớn cho hoạt động kinh doanh của Mũi Né Bay. Từ tháng 05/2021 đến tháng 10/2021, Mũi Né Bay phải tạm ngưng hoạt động để phòng chống dịch theo yêu cầu của chính quyền địa phương. Đến tháng 11/2021, Mũi Né Bay mới bắt đầu hoạt động trở lại, bước đầu chủ yếu đón khách du lịch nội địa và từng bước khôi phục thị trường khách du lịch quốc tế theo chủ trương chung của Tỉnh Bình Thuận và của Chính phủ.

- Kết quả hoạt động kinh doanh của Mũi Né Bay năm 2021 như sau:

DVT: triệu đồng

STT	Nội dung	Thực hiện năm 2021	Ghi chú
1	Doanh thu	15.886	
2	Lợi nhuận trước thuế	(32.228)	
3	Lợi nhuận sau thuế	(32.228)	
4	Vốn chủ sở hữu	107.413	
5	Vốn điều lệ	142.160	

(Ghi chú: Năm 2020 có điều chỉnh thời gian khấu hao làm tăng chi phí 4.932 triệu đồng dẫn đến thay đổi kết quả kinh doanh của năm 2020 từ -19.955 triệu đồng thành -24.887 triệu đồng).

3. Công tác quản trị

- Tập trung hoàn thiện hệ thống quản lý: Trình ĐHCĐ thông qua Quy chế quản trị sửa đổi, bổ sung; ban hành Quy chế chi trả thù lao, tiền lương, tiền thưởng; triển khai áp dụng hệ thống thang bảng lương mới từ tháng 12/2021; tiếp tục hoàn thiện các quy trình nội bộ...

- Triển khai công tác lưu trữ giai đoạn 02 theo kế hoạch để chuẩn bị tiến tới số hóa toàn bộ tài liệu của Công ty khi đủ điều kiện.

- Phối hợp với UBND Xã Bình Hưng tổ chức tiêm vaccine ngừa COVID -19 đầy đủ cho cán bộ nhân viên nhằm đảm bảo điều kiện để tổ chức làm việc trực tiếp từ tháng 10/2021.

- Xây dựng Quy định phòng chống dịch theo hướng dẫn của chính quyền địa phương, tổ chức trang bị các thiết bị phòng chống dịch và triển khai thực hiện nghiêm các biện pháp phòng chống dịch để đảm bảo an toàn sức khỏe cho cán bộ nhân viên, khách hàng và đối tác.

4. Công tác khác

- Đã cử cán bộ pháp chế tham gia đầy đủ các phiên tòa liên quan đến các tranh chấp về đất đai, về hợp đồng... và giải trình đầy đủ theo yêu cầu của Tòa án đối với từng vụ việc.

- Tổ chức vận hành hiệu quả hệ thống eOffice, ERP, email... và tiếp tục hoàn thiện quy trình xử lý công việc trên các hệ thống này để hướng tới mục tiêu “Văn phòng không giấy”.

- Phối hợp với Công ty TNHH MTV Phát triển công nghiệp Tân Thuận để lên kế hoạch rà soát và giải quyết các tồn đọng đối với các hợp đồng đã ký kết như: chuyển nhượng đất nền tại Dự án Khu định cư An Phú Tây; bồi thường giải phóng mặt bằng tuyến đường Nguyễn Văn Linh và 05 khu A, B, C, D, E thuộc Khu đô thị mới Nam Thành phố...

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua Báo cáo kết quả hoạt động năm 2021 như trên.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT, BKS;
- BTGD;
- Lưu: TK.HĐQT, KHĐT, Tú (2).

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Minh Trí