

KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2022

Kính gửi: **ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**

Năm 2022 được dự báo là một năm đầy khó khăn đối với các doanh nghiệp nói chung và Công ty CP Phát triển Nam Sài Gòn (“*Công ty*”) nói riêng. Thành phố Hồ Chí Minh vẫn kiên trì thực hiện Chỉ thị số 18/CT-UBND ngày 30/09/2021 về việc tiếp tục kiểm soát, điều chỉnh các biện pháp phòng, chống dịch COVID-19 và từng bước phục hồi, phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn. Tuy nhiên, với tình hình siêu biến chủng Omicron đang lây lan nhanh trên phạm vi toàn cầu làm tình hình càng thêm phức tạp, khó lường và tiếp tục ảnh hưởng nặng nề đến nền kinh tế nước ta. Do đó, thị trường bất động sản trong giai đoạn sắp tới tiếp tục còn gặp nhiều khó khăn và cần nhiều thời gian để phục hồi bền vững.

Trong tình hình đó, Công ty sẽ tiếp tục chủ động và linh hoạt để thích ứng với tình hình mới; chú trọng công tác bồi thường; tập trung hoàn thiện pháp lý về đất đai và quy hoạch đầu tư xây dựng tại các dự án; thực hiện công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các lô đất nền đủ điều kiện tại các dự án đã hoàn tất hạ tầng kỹ thuật; triển khai công tác kinh doanh bán hàng và cung cấp dịch vụ theo kế hoạch sản xuất kinh doanh... phù hợp với định hướng chiến lược để đảm bảo hiệu quả hoạt động của Công ty và chia cổ tức cho cổ đông.

Trên cơ sở đó, Công ty xây dựng Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2022 như sau:

1. Các chỉ tiêu kế hoạch

- Doanh thu: **146,126 tỷ đồng.**
- Lợi nhuận trước thuế: **73,927 tỷ đồng.**
- Tỷ lệ chia cổ tức: **từ 10%.**

Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2022 được xây dựng phù hợp với nhu cầu đầu tư phát triển các dự án; chuẩn bị thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước; đảm bảo tốc độ tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận ở mức hợp lý; duy trì hoạt động bình thường của Công ty và chia cổ tức cho cổ đông.

2. Kế hoạch bán hàng và cung cấp dịch vụ

Trong năm 2022, Công ty sẽ ưu tiên 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 cho thuê Căn nhà 29/1 Nguyễn Bình Khiêm. Trường hợp thị trường tại khu vực Dự án Khu dân cư – Tái định cư Long Hậu hoặc công tác bán hàng tại dự án này 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 (giai đoạn 1).

3. Kế hoạch đầu tư các 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 (giai đoạn 1):

- Hoàn thiện phương án bồi thường tổng thể đối với các hộ dân còn lại tại dự án.
- Đơn đốc Sở Tài nguyên và Môi trường (“TNMT”) hướng dẫn thực hiện nghĩa vụ đối với đất do Nhà nước trực tiếp quản lý xen cài trong dự án (“Nghĩa vụ đất công”).
- Phối hợp với Ủy ban nhân dân (“UBND”) Phường Tân Phong để lập phương án giải quyết phân diện tích đất do phường quản lý trong ranh dự án.
- Đơn đốc Ban Quản lý (“BQL”) Khu Nam sớm hoàn thành thành điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 Khu chức năng số 2 làm cơ sở điều chỉnh thu hẹp ranh dự án.
- Trình cấp có thẩm quyền phê duyệt điều chỉnh tổng mức đầu tư (“TMĐT”) dự án theo các quy định hiện hành.
- Đeo bám Sở Giao thông vận tải về chủ trương tiếp nhận Đường số 14.

b) Dự án Khu dân cư SADECO Phước Kiển:

- Tập trung hoàn chỉnh pháp lý đối với đất đã bồi thường.
- Tiếp xúc lại các trường hợp bồi thường đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (“GCNQSDĐ”) để tái ký hợp đồng chuyển nhượng.
- Khái toán tổng mức đầu tư theo phương án quy hoạch dự kiến thực hiện.

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

- Thực hiện công tác lập bản vẽ xác nhận diện tích đất đã bồi thường theo yêu cầu của Phòng TNMT Huyện Nhà Bè để phục vụ công tác chỉnh lý biến động khu vực phía Nam đường Đào Sư Tích.
- Đơn đốc UBND Huyện Nhà Bè và BQL Khu Nam giải quyết kiến nghị của Công ty về chủ trương điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 để làm cơ sở trình duyệt quy hoạch điều chỉnh tỷ lệ 1/500.

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

- Đơn đốc Sở TNMT để được hướng dẫn thực hiện nghĩa vụ đất công. Nghiên cứu trình HĐQT phương án xử lý các trường hợp tồn đọng tại Lô Q.
- Đơn đốc Sở TNMT và UBND Huyện Nhà Bè giải quyết cấp GCNQSDĐ cho các nền đủ điều kiện tại dự án.

e) Dự án Khu định cư An Phú Tây:

- Đơn đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Huyện Bình Chánh có ý kiến về công tác chính lý biến động đất đai tại dự án.
 - Tiếp tục đối chiếu số liệu và chi phí bồi thường với Ban bồi thường giải phóng mặt bằng Huyện Bình Chánh.
 - Phối hợp với Công ty TNHH MTV Phát triển công nghiệp Tân Thuận (“Công ty IPC”) để giải quyết hoàn tất bồi thường 02 hộ đang tạm cư tại công viên.
- f) Dự án Khu nhà ở Sông Ông Lớn: Liên hệ các cơ quan chức năng để có ý kiến hướng dẫn thực hiện nghĩa vụ tài chính tại dự án để làm cơ sở giải quyết công tác cấp GCNQSDĐ và tài sản gắn liền trên đất cho khách hàng tại dự án.
- g) Dự án SADECO An Phú:
- Tiếp tục nghiên cứu phương án hoán đổi đất nông nghiệp tại Khu chức năng số 19 để tăng diện tích bồi thường tại dự án và giảm diện tích đất ngoài ranh.
 - Nắm bắt chủ trương chung của UBND TP.HCM và BQL Khu Nam về việc xúc tiến đầu tư Khu chức năng số 19 (trong đó Dự án SADECO An Phú là dự án thành phần) để kịp thời thực hiện xin chấp thuận chủ trương đầu tư dự án khi đủ điều kiện.
- h) Dự án Khu định cư Tân Quy Đông:
- Phối hợp với UBND Quận 7 và Công ty IPC để có ý kiến về giá bán nền H1-26.
 - Chấm dứt Hợp đồng số 01/HĐNĐ.NSG.KHĐT.05 ngày 23/12/2005 liên quan đến nền VI-01 và triển khai các biện pháp pháp lý để thu hồi đất của Công ty đã được cấp GCNQSDĐ nhưng đang chiếm dụng.
- i) Khu lưu trú công nhân – Khu chế xuất Tân Thuận:
- Tiếp tục khai thác ổn định hoạt động cho thuê tại Khu lưu trú công nhân – Khu chế xuất Tân Thuận và đảm bảo công suất cho thuê.
 - Xây dựng và triển khai kế hoạch ứng phó với dịch bệnh COVID-19 theo đúng quy định của địa phương.
 - Tiếp tục áp dụng công nghệ thông tin trong hoạt động thu tiền thuê phòng theo hướng không dùng tiền mặt để phòng tránh dịch bệnh và nâng cao hiệu quả làm việc.
 - Triển khai sửa chữa đơn nguyên B1 và khảo sát sửa chữa 02 đơn nguyên còn lại nhằm đảm bảo an toàn, mỹ quan và nâng cao chất lượng dịch vụ.
- j) Đất ngoài ranh: Tổ chức tuần tra, giám sát định kỳ để bảo vệ hiện trạng đất đã bồi thường, chống lấn chiếm và đo vẽ, cắm cọc đất ngoài ranh khu vực Huyện Bình Chánh để quản lý thực địa.

3.2 Hoạt động đầu tư bên ngoài:

- a) Dự án Khu dân cư – Tái định cư Long Hậu: Theo dõi tiến độ bàn giao hạ tầng kỹ thuật của dự án cho UBND Huyện Cần Giuộc quản lý để phục vụ công tác đối chiếu,

quyết toán chi phí đầu tư với Công ty CP Long Hậu. Thực hiện công tác cắt cỏ và cắm cọc các lô đất nền phục vụ công tác bán hàng năm 2022.

b) Dự án Khu dân cư Ven Sông:

- Làm việc với Công ty TNHH MTV Đầu tư và Xây dựng Tân Thuận (“*Công ty Tân Thuận*”) về các vấn đề có liên quan đến Hợp đồng hợp tác đầu tư số 122/2000/HĐKT ngày 29/12/2000 và các phụ lục có liên quan.
- Rà soát các nội dung liên quan đến hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty Tân Thuận.
- Đeo bám quyết liệt vụ kiện tại Tòa án nhân dân Quận 7 để thu hồi mặt bằng đang bị Công ty TNHH Sông Thanh Bình chiếm dụng tại Khu II.

c) Công ty CP Bến Thành Mũi Né:

- Thực hiện đầy đủ quyền và trách nhiệm của cổ đông góp vốn tại Công ty CP Bến Thành Mũi Né (“*Mũi Né Bay*”), tham gia định hướng hoạt động kinh doanh và bảo vệ lợi ích hợp pháp của Công ty.
- Kế hoạch kinh doanh năm 2022 của Mũi Né Bay dự kiến như sau:

ĐVT: triệu đồng

STT	Nội dung	Thực hiện năm 2021	Kế hoạch năm 2022	Ghi chú
1	Tổng doanh thu	15.886	45.106	
2	Lợi nhuận trước thuế	(32.228)	(18.748)	
3	Lợi nhuận sau thuế	(32.228)	-	
4	Vốn chủ sở hữu	107.413	88.665	
5	Trong đó vốn điều lệ	142.160	142.160	

4. Công tác quản trị

- Tiếp tục rà soát phương án điều chỉnh cơ cấu tổ chức và chức năng nhiệm vụ các phòng ban.
- Thường xuyên rà soát để sửa đổi, bổ sung, xây dựng và ban hành các quy chế, quy định nội bộ để từng bước hoàn thiện hệ thống quản lý của Công ty.
- Áp dụng và nghiên cứu cải tiến quy trình nghiệp vụ để nâng cao chất lượng công việc và phù hợp với tình hình của Công ty.

5. Công tác khác

- Tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 và các sự kiện trong năm của Công ty.

- Vận hành hiệu quả và an toàn hệ thống mạng, máy chủ, máy trạm, hệ thống ERP, eOffice để phục vụ các hoạt động nghiệp vụ của các phòng ban và hướng tới mục tiêu “Văn phòng không giấy”.
- Kịp thời cử cán bộ pháp chế tham gia giải quyết 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.
- Phối hợp rà soát và giải quyết các tồn đọng đối với các hợp đồng đã ký kết với Công ty IPC về chuyển nhượng nền đất tại Dự án Khu định cư An Phú Tây, công tác 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 Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2022 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



