

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2022

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Cùng với các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh (“*Thành phố*”), Công ty CP Phát triển Nam Sài Gòn (“*Công ty*”) bước vào năm 2022 trong trạng thái bình thường mới với rất nhiều khó khăn. Thành phố tiếp tục 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. Đến giữa Quý II/2022, thị trường bất động sản bắt đầu giảm nhiệt do các thông tin về việc cơ quan quản lý Nhà nước siết chặt hơn quy định về thuế, về cấp tín dụng cho lĩnh vực bất động sản, về điều kiện phát hành trái phiếu doanh nghiệp, tăng lãi suất, giá bán bất động sản neo ở mức cao, sức mua xuống thấp, thanh khoản thị trường yếu... đã khiến người mua và đầu tư bất động sản bắt đầu thận trọng hơn.

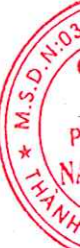
Không dừng lại ở đó, từ Quý III/2022, kinh tế Thành phố và thị trường bất động sản chuyển biến xấu đi một cách đột ngột sau khi xảy ra các vụ việc liên quan đến Tập đoàn Tân Hoàng Minh, Tập đoàn Vạn Thịnh Phát, Ngân hàng SCB... Nguồn vốn tín dụng phục vụ lĩnh vực bất động sản và nhu cầu đầu tư, nhà ở của người dân bị siết chặt làm cho thị trường bất động sản suy giảm nghiêm trọng và rơi vào tình trạng “đóng băng” gần như hoàn toàn. Nhiều doanh nghiệp bất động sản có tên tuổi trên thị trường phải thực hiện nhiều biện pháp đau đớn như giảm giá bán đến 50%, sa thải nhân sự với số lượng lớn, vi phạm các cam kết với khách hàng...

Trong tình hình đó, Hội đồng quản trị đã lãnh đạo Ban Tổng Giám đốc nỗ lực đưa ra nhiều giải pháp để triển khai hoạt động sản xuất kinh doanh, hoàn thiện hệ thống quản lý, nâng cao hiệu quả hoạt động quản trị điều hành, tìm cách thúc đẩy công tác triển khai dự án, từng bước xử lý các tồn đọng kéo dài... Tuy nhiên, do tình hình thị trường bất động sản đặc biệt khó khăn nên kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2022 của Công ty không đạt như kỳ vọng.

Hội đồng quản trị kính báo cáo Đại hội đồng cổ đông kết quả hoạt động năm 2022 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 2022	Thực hiện 2022	Tỷ lệ TH/KH
1	Doanh thu	146.126	100.956	69,09%
2	Lợi nhuận trước thuế	73.927	58.867	79,63%
3	Tỷ lệ chia cổ tức	Từ 10%	Dự kiến 10%	100,00%

1.2 Tình hình bán hàng và cung cấp dịch vụ: Trong năm 2022, Công ty 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 cho thuê Căn nhà 29/1 Nguyễn Bình Khiêm.

## 2. Tình hình triển khai dự án

Trong năm 2022, Công ty tiếp tục tìm cách thúc đẩy công tác triển khai dự án; trong đó, tập trung rà soát tổng mức đầu tư 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 đủ điều kiện hoàn chỉnh pháp lý đầu tư để triển khai một số dự án trọng điểm trong những năm tiếp theo; kiểm tra, đối chiếu số liệu thực hiện dự án để từng bước giải quyết các vấn đề còn tồn đọng tại các dự án hợp tác đầu tư...

### 2.1 Khu Nhà ở và nghỉ ngơi giải trí – giai đoạn 1:

- Công tác bồi thường:
  - + Tiến hành tiếp xúc với các hộ dân còn lại để nghi nhận mức bồi thường yêu cầu của các hộ dân và đang xây dựng phương án bồi thường phù hợp.
  - + Liên hệ và đôn đốc Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng Quận 7 hoàn tất việc lập các hồ sơ bồi thường đủ điều kiện.
  - + Kiến nghị Ủy ban nhân dân (“UBND”) Quận 7 và UBND phường Tân Phong hỗ trợ xác minh nguồn gốc sử dụng đất do phường Tân Phong quản lý trên giấy tờ nhưng hiện có các hộ dân đang sử dụng.
- Công tác thực hiện nghĩa vụ đối với đất do Nhà nước trực tiếp quản lý xen cài trong dự án (“nghĩa vụ đất công”): Công ty tiếp tục phát hành văn bản gửi Sở Tài nguyên và Môi trường (“TNMT”) đề nghị hướng dẫn thực hiện nghĩa vụ đất công. Tuy nhiên, đến nay Sở TNMT vẫn chưa có văn bản hướng dẫn.
- Công tác quy hoạch: Đôn đốc Ban Quản lý Khu Nam (“BQLKN”) sớm hoàn thành điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 Khu chức năng số 2 để làm cơ sở điều chỉnh thu hẹp ranh dự án.

### 2.2 Khu định cư Phước Kiển – giai đoạn 1:

- Công tác bồi thường: Đang xây dựng phương án bồi thường theo chính sách đặc thù và phương án hoán đổi nền cho các khách hàng theo hợp đồng góp vốn tại Lô Q.

- Công tác thực hiện nghĩa vụ đất công: Công ty cử nhân sự thường xuyên liên hệ đơn đốc chuyên viên Sở TNMT phụ trách vấn đề này sớm có hướng dẫn thực hiện nghĩa vụ đất công. Tuy nhiên, đến nay Sở TNMT vẫn chưa có văn bản hướng dẫn.

### 2.3 Khu định cư Phước Kiển – giai đoạn 2:

- Công tác bồi thường:
  - + Liên hệ với hộ bà Phan Thanh Xuân Lan để thương lượng bồi thường phần diện tích trong ranh dự án nhưng không thành.
  - + Phát hành văn bản gửi UBND xã Phước Kiển nhờ hỗ trợ xác minh nguồn gốc sử dụng đất và tình trạng pháp lý của hộ bà Phan Thanh Xuân Lan để làm cơ sở nghiên cứu phương án bồi thường cho hộ dân.
- Công tác quản lý đất đai đã bồi thường:
  - + Triển khai công tác đo đạc và lập bản đồ cập nhật pháp lý xin sử dụng đất khu vực phía Nam rạch Tư Ten.
  - + Tổ chức cắm cọc bê tông đối với phần diện tích đất đã bồi thường cho hộ ông Ninh Sơn Hà (nay do điều chỉnh quy hoạch nên nằm ngoài ranh giao đất) để phục vụ công tác quản lý ranh đất.
- Công tác quy hoạch: Ngày 06/06/2022, Công ty gửi văn bản kiến nghị BQLKN và UBND Thành phố sớm phê duyệt quy hoạch tỷ lệ 1/500 và phương án phân kỳ đầu tư với quy mô diện tích khoảng 21,24ha. Đến ngày 01/08/2022, Chủ tịch UBND Thành phố đã có ý kiến chỉ đạo; theo đó, giao UBND huyện Nhà Bè và Sở TNMT xem xét, giải quyết, hướng dẫn Công ty và báo cáo, đề xuất UBND Thành phố xem xét, giải quyết nếu có vướng mắc phát sinh vượt thẩm quyền. Tuy nhiên, đến nay Công ty vẫn chưa nhận được hướng dẫn của UBND huyện Nhà Bè và Sở TNMT.

### 2.4 Khu dân cư SADECO Phước Kiển:

- Công tác bồi thường: Tiếp tục rà soát và hoàn chỉnh pháp lý đất đai đối với phần diện tích đã bồi thường.
- Công tác lập dự án đầu tư:
  - + Nghiên cứu lập phương án kinh tế kỹ thuật làm tiền đề triển khai Dự án Khu dân cư SADECO Phước Kiển – giai đoạn 1 với quy mô 7,2ha vào các năm tiếp theo.
  - + Nghiên cứu cập nhật khái toán chi phí đầu tư theo phương án quy hoạch.

2.5 Khu định cư An Phú Tây: Chuyển các hồ sơ liên quan đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bình Chánh để xác nhận hoàn tất công tác chính lý biến động.

### 2.6 Khu nhà ở Sông Ông Lớn:

- Công tác vận hành, duy tu và sửa chữa trạm xử lý nước thải:
  - + Tổ chức thay thế thiết bị hư hỏng và hút bùn tại các bể thu.

- + Công ty đã cử nhân sự phối hợp với Phòng TNMT huyện Bình Chánh kiểm tra công tác vận hành và chất lượng xả thải.

- Công tác cấp Giấy chứng nhận: Tiếp tục phối hợp và hỗ trợ khách hàng xử lý các vấn đề còn tồn đọng của những căn nhà đã xây dựng nhưng chưa hoàn công.

2.7 SADECO An Phú: Thực hiện tuần tra, giám sát và quản lý thực địa để bảo vệ hiện trạng đất đai đã bồi thường, chống lấn chiếm.

2.8 Khu lưu trú công nhân – Khu chế xuất Tân Thuận:

- Công tác cho thuê:

- + Tiếp tục quản lý, vận hành và cho thuê tại các đơn nguyên theo kế hoạch.

- + Thực hiện sắp xếp phòng cho thuê để bàn giao mặt bằng chuẩn bị thi công sửa chữa Đơn nguyên B1.

- Công tác sửa chữa Đơn nguyên B1:

- + Thực hiện các thủ tục phê duyệt hồ sơ Báo cáo kinh tế kỹ thuật.

- + Lựa chọn đơn vị tư vấn lập Hồ sơ mời thầu, tư vấn giám sát, tư vấn kiểm toán, bảo hiểm... theo đúng quy định pháp luật.

- + Tổ chức thi công sửa chữa từ ngày 02/12/2022 và dự kiến hoàn thành vào ngày 08/04/2023.

2.9 Đất ngoài ranh các dự án:

- Triển khai công tác định vị và cắm cọc ngoài thực địa để quản lý đất đai đã bồi thường tại Khu dân cư Phong Phú và Khu số 19.

- 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.

### **3. Tình hình đầu tư ra bên ngoài**

3.1 Khu dân cư – Tái định cư Long Hậu:

- Triển khai công tác cắm cọc phân định các lô LK18, LK19 và BT3.

- Tổ chức cắt cỏ và dọn dẹp vệ sinh tạo cảnh quan môi trường sạch đẹp để phục vụ công tác bán hàng trong năm.

3.2 Khu dân cư Ven Sông:

- Công ty đã phát hành văn bản gửi Công ty TNHH MTV Đầu tư và Xây dựng Tân Thuận đề nghị phối hợp giải quyết các vấn đề tồn đọng liên quan đến hợp đồng hợp tác kinh doanh và các phụ lục đã ký.

- Công ty tiếp tục theo đuổi vụ kiện dân sự tại Tòa án nhân dân (“Tòa án”) Quận 7 để thu hồi khu đất bị Công ty TNHH Sông Thanh Bình chiếm dụng trái phép tại Khu II theo đúng quy định của pháp luật.

### 3.3 Công ty CP Bến Thành – Mũi Né:

Ước kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh đến hết năm 2022 của Công ty CP Bến Thành – Mũi Né như sau:

*ĐVT: triệu đồng*

STT	Các chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2022	Ước thực hiện năm 2022	Tỷ lệ TH/KH
1	Doanh thu	55.630	75.207	73,97%
2	Chi phí	41.655	82.952	50,22%
3	Lợi nhuận trước thuế	(14.102)	(7.745)	Giảm lỗ 45,08% so với kế hoạch

### 4. Công tác quản trị

- Tổ chức thực hiện công tác kế toán theo đúng quy định pháp luật và chuẩn mực kế toán Việt Nam.
- Tiếp tục thực hiện đầy đủ và đúng hạn các nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước.
- 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 bán hàng và chi phí quản lý.
- Rà soát, nghiên cứu và kiện toàn cơ cấu tổ chức của Công ty.
- Thực hiện tuyển dụng nhân sự mới để đáp ứng nhu cầu công việc của Công ty cũng như thay thế các nhân sự đã nghỉ việc.
- Tổ chức các khóa đào tạo nghiệp vụ cho cán bộ nhân viên (“CBNV”) tại các trung tâm đào tạo có uy tín trên địa bàn Thành phố và các buổi đào tạo nội bộ để phổ biến các quy định mới của pháp luật cũng như quy trình nghiệp vụ của Công ty.
- Đảm bảo chi trả tiền lương, trích nộp bảo hiểm xã hội, giải quyết các chế độ cho CBNV... kịp thời và đúng quy định.
- Tiếp tục hoàn thiện hệ thống quản lý và rà soát, sửa đổi bổ sung, xây dựng mới các quy chế, quy định, quy trình nghiệp vụ của Công ty.
- Thường xuyên theo dõi, kịp thời cử nhân sự đại diện theo ủy quyền tham gia các vụ kiện dân sự có liên quan đến Công ty, cung cấp ý kiến và thực hiện đầy đủ các yêu cầu hợp lý của tòa án đối với từng vụ việc.
- Tích cực làm việc với đơn vị tư vấn luật để rà soát pháp lý và đề xuất phương án xử lý các thỏa thuận đã ký kết với Công ty CP Quốc Cường Gia Lai.

### 5. Công tác khác

- Hoàn thành công tác lưu trữ tập trung giai đoạn 2, chuẩn bị triển khai giai đoạn 3 và tiến tới số hóa toàn bộ tài liệu của Công ty.



- 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”.

- Phát động phong trào thi đua khen thưởng và đăng ký danh hiệu thi đua năm 2022; tổ chức khám kiểm tra sức khỏe định kỳ cho CBNV; tổ chức thành công các sự kiện của Công ty.

- Tổ chức hoạt động teambuilding năm 2022 một cách vui tươi và thiết thực nhằm nâng cao tinh thần đoàn kết, củng cố tinh đồng đội cũng như phát triển năng lực làm việc tập thể cho CBNV.

- Phối hợp với Công ty TNHH MTV Phát triển công nghiệp Tân Thuận để rà soát, đối chiếu hồ sơ và từng bước giải quyết các tồn đọng đối với các hợp đồng đã ký kết liên quan đến việc chuyển nhượng đất nền tại Dự án Khu định cư An Phú Tây; công tác bồi thường giải phóng mặt bằng tuyến đường Nguyễn Văn Linh và 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 2022 như trên.

Trân trọng./.

**Nơi nhận:**

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

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**



*Trần Huy*  
**Trần Huy**