

KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2023

Kính gửi: **ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**

Năm 2023 kinh tế Việt Nam sẽ tiếp tục bị ảnh hưởng bởi các bất ổn chính trị trên thế giới, xung đột vũ trang giữa Nga và Ukraine chưa có dấu hiệu kết thúc, tình trạng lạm phát và lãi suất tăng cao, đứt gãy chuỗi cung ứng, suy giảm kinh tế diễn ra trên phạm vi toàn cầu... Tình hình thị trường bất động sản năm 2023 được đa số chuyên gia có uy tín dự báo với rất nhiều gam màu xám như sức mua xuống thấp, thanh khoản rất yếu, thị trường gần như “đóng băng”... Nhà đầu tư tiếp tục phải đối mặt với tình trạng lãi suất tăng cao, khó khăn trong việc tiếp cận nguồn vốn tín dụng... Người có nhu cầu ở thực phải đối mặt với tình trạng lạm phát, giá nhà đất neo ở mức cao... Do đó, thị trường bất động sản trong thời gian sắp tới sẽ tiếp tục đối mặt với rất nhiều khó khăn và cần rất nhiều thời gian để hồi phục bền vững.

Trước tình thế đó, Hội đồng quản trị sẽ tiếp tục lãnh đạo Ban Tổng Giám đốc chủ động và linh hoạt để thích ứng với tình hình đặc biệt khó khăn của thị trường, tập trung hoàn thiện pháp lý về đất đai đã bồi thường, tìm cách thúc đẩy công tác triển khai dự án, triển khai hoạt động kinh doanh bán hàng và cung cấp dịch vụ, nâng cao hiệu quả công tác quản lý điều hành... 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 2023 như sau:

1. Các chỉ tiêu kế hoạch

- Doanh thu: **115,566 tỷ đồng.**
- Lợi nhuận trước thuế: **60,942 tỷ đồng.**
- Tỷ lệ chia cổ tức: **từ 10%.**

Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023 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

Kế hoạch bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2023 được xây dựng trên cơ sở các sản phẩm, hàng hóa đủ điều kiện đưa vào kinh doanh, có tính khả thi và phù hợp với tình hình thực tế của Công ty.

Trong năm 2023, Công ty sẽ ưu tiên bán hàng tại Dự án Khu dân cư – Tái định cư Long Hậu và Dự án Khu định cư An Phú Tây, cung cấp dịch vụ cho thuê tại Khu lưu trú công nhân – Khu chế xuất Tân Thuận và tiếp tục 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, Dự án Khu định cư An Phú Tây hoặc công tác bán hàng tại các dự án này gặp khó khăn, Công ty có thể chuyển sang bán hàng tại Dự án Khu nhà ở và nghỉ ngơi giải trí – giai đoạn 1.

3. Kế hoạch triển khai dự án

Năm 2023, Công ty tiếp tục tăng cường công tác quản lý thực địa, chống lấn chiếm bảo vệ hiện trạng đất đã bồi thường; theo đuổi các vụ kiện dân sự để thu hồi đất đai bị chiếm dụng trái phép; thực hiện công tác nội nghiệp tại các dự án, tích cực phối hợp với các cơ quan quản lý Nhà nước và chính quyền địa phương để từng bước hoàn thiện các hồ sơ bồi thường, chỉnh lý biên động, củng cố các hồ sơ liên quan đến nghĩa vụ đối với đất do Nhà nước trực tiếp quản lý xen cài trong dự án (“*nghĩa vụ đất công*”); rà soát tổng mức đầu tư (“*TMĐT*”) 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...

3.1 Các dự án do Công ty làm chủ đầu tư

a) Khu Nhà ở và nghỉ ngơi giải trí – giai đoạn 1:

- Công tác bồi thường:
 - + Hoàn thiện phương án bồi thường đối với các hộ dân còn lại để triển khai hiệp thương bồi thường.
 - + Tiếp tục đôn đốc Ban bồi thường giải phóng mặt bằng (“*Ban BTGPMB*”) Quận 7 hoàn thành việc lập hồ sơ bồi thường cho các hộ dân chưa hoàn chỉnh hồ sơ để làm cơ sở tiếp xúc và hiệp thương bồi thường.
 - + Tiếp tục đôn đốc Ủy ban nhân dân (“*UBND*”) Phường Tân Phong tổ chức họp xác minh nguồn gốc đất do phường được tạm giao quản lý nhưng hiện có các hộ dân đang sử dụng để tính toán phương án bồi thường và thực hiện nghĩa vụ đối với đất do Nhà nước trực tiếp quản lý xen cài trong dự án (“*Nghĩa vụ đất công*”).
- Công tác thực hiện nghĩa vụ đất công: Tiếp tục đôn đốc Sở Tài nguyên và Môi trường (“*TNMT*”) hướng dẫn thực hiện nghĩa vụ đất công.

- Công tác quy hoạch: Tiếp tục 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.

- Công tác cấp Giấy chứng nhận (“GCN”): Tiếp tục đề nghị Sở TNMT và các cơ quan liên quan cấp GCN cho các nền kinh doanh.

- Công tác vận hành, duy tu và sửa chữa hạ tầng kỹ thuật (“HTKT”) chưa bàn giao cho Nhà nước quản lý: Tiếp tục thường xuyên theo dõi và kịp thời duy tu, sửa chữa đường số 14 đảm bảo an toàn giao thông.

- Công tác khác: Lập và trình cấp có thẩm quyền phê duyệt điều chỉnh TMĐT dự án theo các quy định hiện hành.

b) Khu định cư Phước Kiển – giai đoạn 1:

- Công tác bồi thường:

+ Hoàn thiện và trình HĐQT quyết định phương án bồi thường đối với các hộ dân còn lại để triển khai hiệp thương bồi thường.

+ Hoàn thiện và trình HĐQT quyết định phương án hoán đổi nền cho khách hàng theo hợp đồng góp vốn tại Lô Q.

- Công tác thực hiện nghĩa vụ đất công: Tiếp tục đôn đốc Sở TNMT hướng dẫn thực hiện nghĩa vụ đất công.

- Công tác cấp GCN: Tiếp tục đôn đốc Sở TNMT và UBND huyện Nhà Bè giải quyết cấp GCN cho các nền đủ điều kiện tại dự án.

- Công tác vận hành, duy tu và sửa chữa HTKT chưa bàn giao cho Nhà nước quản lý: Tổ chức lập Báo cáo kinh tế kỹ thuật hạng mục Trạm xử lý nước thải (giai đoạn 2) công suất 550 m³/ngày đêm.

c) Khu định cư Phước Kiển – giai đoạn 2:

- Công tác bồi thường:

+ Tổ chức 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.

+ Tổ chức xác nhận bản vẽ và cập nhật pháp lý bồi thường khu vực 22ha đã san lấp mặt bằng khu vực phía Nam rạch Tư Ten.

+ Tổ chức lập bản vẽ, định vị và cắm cọc để quản lý đất đai đã bồi thường.

- Công tác quy hoạch: Tiếp tục đôn đốc UBND Huyện Nhà Bè và BQLKN giải quyết kiến nghị của Công ty về chủ trương điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Dự án Khu tái định cư Phước Kiển quy mô khoảng 65ha phục vụ cho công tác trình duyệt quy hoạch điều chỉnh tỷ lệ 1/500 để làm cơ sở triển khai dự án.

- Công tác khác: Xây dựng phương án xử lý thỏa thuận hợp tác với Công ty CP Quốc Cường Gia Lai.

176
IG T
PHÃ
CTR
SÀI
Y HỒ

d) Khu dân cư SADECO Phước Kiên:

- Công tác bồi thường:
 - + Tổ chức hoàn chỉnh pháp lý đất đai đối với khu đất sẽ triển khai dự án 7,2ha.
 - + Tổ chức lập bản vẽ, định vị và cắm cọc để quản lý đất đai đã bồi thường.
- Công tác lập dự án đầu tư: Xây dựng phương án triển khai Dự án Khu dân cư SADECO Phước Kiên – giai đoạn 1 với quy mô 7,2ha.
- Công tác khác: Xây dựng phương án xử lý thỏa thuận hợp tác với Công ty CP Quốc Cường Gia Lai.

e) Khu định cư An Phú Tây:

- Công tác bồi thường:
 - + Tiếp tục đôn đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bình Chánh hoàn tất công tác chỉnh lý biến động đất đai tại dự án.
 - + Tiếp tục phối hợp với Công ty TNHH MTV Phát triển công nghiệp Tân Thuận (“Công ty IPC”) để hoàn tất bồi thường các hộ đang tạm cư tại khu vực công viên.
- Công tác khác:
 - + Tiếp tục làm việc với Công ty IPC để thu hồi công nợ và giải quyết các tồn đọng.
 - + Hoàn tất đối chiếu số liệu và chi phí bồi thường với Ban BTGPMB huyện Bình Chánh.
 - + Tiếp tục theo dõi và cập nhật TMĐT dự án để phục vụ công tác xác định giá vốn.
 - + Tổ chức cất cỏ và dọn dẹp vệ sinh tạo cảnh quan môi trường sạch đẹp để phục vụ công tác bán hàng trong năm.

f) Khu nhà ở Sông Ông Lớn:

- Công tác cấp GCN: 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.

- Công tác khác: Tổ chức lựa chọn đơn vị tư vấn để lập hồ sơ quyết toán dự án.

g) Khu định cư Tân Quy Đông: Triển khai phương án thu hồi lô đất đã được cấp GCN cho Công ty nhưng bị hộ Bà Đoàn Thị Gấu chiếm dụng trái phép.

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

- Hoàn thành công tác thi công sửa chữa Đơn nguyên B1 đảm bảo chất lượng và tiến độ theo hợp đồng.

- Tổ chức sửa chữa Văn phòng Ban quản lý Khu lưu trú đúng quy định và đảm bảo chất lượng.

- Điều chỉnh giá cho thuê và phương thức cho thuê sau khi hoàn tất công tác sửa chữa tại Đơn nguyên B1 và C2 để đảm bảo hiệu quả hoạt động.

- Nghiên cứu và xây dựng phương án sửa chữa Đơn nguyên A1 để đảm bảo an toàn trong khai thác và nâng cao hiệu quả hoạt động.

- Tiếp tục ứng dụng công nghệ thông tin trong hoạt động thu tiền thuê theo hướng không dùng tiền mặt để nâng cao hiệu quả công việc.

i) Đất ngoài ranh:

- Tổ chức lập bản vẽ, định vị và cắm cọc để quản lý đất đai đã bồi thường ngoài ranh tại khu vực huyện Bình Chánh.

- Tiếp tục tổ chức tuần tra, giám sát và quản lý thực địa định kỳ để bảo vệ hiện trạng đất đã bồi thường, chống lấn chiếm.

3.2 Hoạt động đầu tư ra bên ngoài

a) Khu dân cư – Tái định cư Long Hậu:

- Tiếp tục theo dõi tiến độ bàn giao HTKT cho UBND Huyện Cần Giuộc quản lý để phục vụ công tác đối chiếu và quyết toán chi phí đầu tư với Công ty CP Long Hậu.

- 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.

b) Khu dân cư Ven Sông:

- Tiếp tục theo đuổi vụ kiện dân sự tại Tòa án nhân dân Thành phố 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.

- Làm việc với Công ty TNHH MTV Đầu tư và Xây dựng Tân Thuận về các vấn đề có liên quan đến hợp đồng hợp tác đầu tư và các phụ lục có liên quan.

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.

4. Công tác quản trị

- Tổ chức thực hiện công tác kế toán theo đúng quy định pháp luật, chuẩn mực kế toán Việt Nam và tiếp tục thực hiện đầy đủ, đúng hạn các nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước.

- Kiểm soát chặt chẽ chi phí hoạt động để nâng cao hiệu quả hoạt động của Công ty.

- Xây dựng và triển khai quản lý Sổ đăng ký cổ đông bằng tập dữ liệu điện tử trên hệ thống ERP.

- Nghiên cứu và triển khai quản lý tài sản cố định/công cụ dụng cụ trên hệ thống ERP.

- Tổ chức tuyển dụng nhân sự mới nhằm đáp ứng nhu cầu và mục tiêu hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

- Triển khai công tác đào tạo theo kế hoạch năm 2023.

- Tiếp tục 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.

- Kiện toàn cơ cấu tổ chức của Công ty.

- 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.



- Tiếp tục theo dõi, 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.

- Tiếp tục 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 với Công ty CP Quốc Cường Gia Lai.

5. Công tác khác

- Triển khai kế hoạch lưu trữ tập trung giai đoạn 3 và tiến tới số hóa toàn bộ tài liệu của Công ty.

- Tổ chức thanh lý tài sản cố định/công cụ dụng cụ hư hỏng/không còn nhu cầu sử dụng.

- 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”.

- Hoàn thành nâng cấp hệ thống server của Công ty để đáp ứng nhu cầu công việc và xây dựng hệ thống server backup lắp đặt tại Khu lưu trú công nhân – Khu chế xuất Tân Thuận để đảm bảo an toàn thông tin.

- Phát động phong trào thi đua khen thưởng và đăng ký danh hiệu thi đua năm 2023; 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 2023 một cách vui tươi và thiết thực nhằm nâng cao tinh thần đoàn kết, củng cố tình đồng đội cũng như phát triển năng lực làm việc tập thể cho CBNV.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023 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