

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2024

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Sau giai đoạn “đóng băng” năm 2022 – 2023, thị trường bất động sản dân dụng năm 2024, được hỗ trợ bởi tốc độ tăng trưởng GDP ấn tượng ở mức 7,09% và lạm phát được kiểm soát ở mức 2,71%¹, có dấu hiệu chuyển mình với lượng giao dịch tăng nhẹ. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam tiếp tục thúc đẩy chính sách giảm lãi suất, tạo điều kiện cho nhà đầu tư và người mua bất động sản tiếp cận nguồn vốn tín dụng. Xu hướng phát triển dự án tại khu Đông và khu Nam thành phố được thúc đẩy nhờ các công trình hạ tầng đô thị quan trọng như: Metro số 1 và đường Vành đai 3. Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh Bất động sản có hiệu lực từ tháng 08/2024, sớm 05 tháng so với ban đầu, đã góp phần tháo gỡ các vướng mắc về pháp lý của các dự án và lành mạnh hóa thị trường. Tuy nhiên, thị trường vẫn đối mặt với thách thức về tính bền vững, sự mất cân đối cung – cầu, các quy định mới của pháp luật có thể làm chi phí phát triển dự án tăng cao ảnh hưởng đến giá thành và khả năng chi trả của người mua bất động sản.

Trong tình hình đó, Hội đồng quản trị đã lãnh đạo Ban Tổng giám đốc nỗ lực tìm kiếm giải pháp để thích ứng và vượt qua tình hình khó khăn của thị trường; tiếp tục tập trung hoàn thiện pháp lý về đất đai và quy hoạch đầu tư xây dựng tại các dự án; xây dựng các phương án bồi thường; đẩy mạnh hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ theo Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024 để đảm bảo hiệu quả hoạt động của Công ty.

Hội đồng quản trị kính báo cáo Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) kết quả hoạt động năm 2024 như sau:

1. Kết quả sản xuất kinh doanh

1.1 Tình hình thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch:

DVT: triệu đồng

STT	Các chỉ tiêu	Kế hoạch 2024	Thực hiện 2024	Tỷ lệ TH/KH
1	Doanh thu	105.400	112.227	106,48%
2	Lợi nhuận trước thuế	57.517	69.591	120,99%
3	Tỷ lệ chia cổ tức	Từ 10%	Dự kiến 10%	100%

¹ Báo cáo số 04/BC-TCTK ngày 06/01/2025 của Tổng cục thống kê về tình hình kinh tế - xã hội quý IV và năm 2024.

1.2 Tình hình bán hàng và cung cấp dịch vụ:

Trong năm 2024, Công ty đã tổ chức bán hàng tại các dự án Khu Nhà ở và nghỉ ngơi giải trí (giai đoạn 1), dự án Khu dân cư và 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 (“KLTCN”); cho thuê Căn nhà 29/1 Nguyễn Bình Khiêm.

2. **Tình hình triển khai dự án**

Trong năm 2024, 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 để hoàn chỉnh pháp lý đầu tư nhằm 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 kinh doanh và hậu mãi: Triển khai bán hàng theo kế hoạch được giao và hoàn tất các nghĩa vụ với khách hàng theo thỏa thuận.
- Công tác bồi thường:
 - + Vận động được 08/13 hộ dân (đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính) ký biên bản thanh lý hợp đồng.
 - + Tiếp tục đề nghị các hộ dân cung cấp hồ sơ pháp lý và phối hợp với Ủy ban nhân dân (“UBND”) Phường Tân Phong xác định chủ sử dụng để thực hiện bồi thường đúng đối tượng.
 - + Thực hiện thủ tục lựa chọn đơn vị thẩm định giá đất theo nghị quyết của HĐQT để làm cơ sở ban hành Thông báo bồi thường và hỗ trợ thêm cho 26 hộ dân còn lại tại Dự án.
 - + Phát hành văn bản gửi Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng (“BTGPMB”) Quận 7 đề nghị hỗ trợ triển khai việc lập hồ sơ bồi thường cho 03 hộ còn lại. Phát hành văn bản báo cáo tiến độ thực hiện, khó khăn, vướng mắc liên quan dự án Tân Phong và Tân Quy Đông để Ban BTGPMB Quận 7 có cơ sở trình UBND Quận 7 xem xét và tháo gỡ các khó khăn cho Công ty.
- Công tác thực hiện nghĩa vụ đối với đất do Nhà nước trực tiếp quản lý xen cài tại dự án (“nghĩa vụ đất công”): Phát hành văn bản gửi Sở Tài nguyên và Môi trường (“TNMT”) và thường xuyên đôn đốc để được hướng dẫn thực hiện.
- Công tác quy hoạch: Theo dõi và đôn đốc cơ quan quản lý Nhà nước điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 Khu chức năng số 2 để làm cơ sở lập hồ sơ trình điều chỉnh thu hẹp ranh Dự án.
- Công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (“GCNQSDĐ”): Tích cực làm việc và được Sở TNMT cấp 42 GCNQSDĐ/173 nền còn lại tại Dự án giúp Công ty có thêm sản phẩm đưa vào kinh doanh.

- Công tác khác:
 - + Thường xuyên kiểm tra và duy tu đường số 14 để đảm bảo an toàn giao thông.
 - + Thực hiện báo cáo giám sát môi trường theo Báo cáo đánh giá tác động môi trường (“ĐTM”) được duyệt.
 - + Tổ chức sửa chữa máy móc thiết bị, vận hành thường xuyên trạm xử lý nước thải (“XLNT”) 250m³/ngày đêm và lập hồ sơ xin cấp Giấy phép môi trường (“GPMT”) tại Sở TNMT theo quy định.
 - + Định kỳ tổ chức vệ sinh môi trường và phòng cháy chữa cháy (“PCCC”).
 - + Thực hiện chức năng quản lý xây dựng nhà ở riêng lẻ tại dự án của chủ đầu tư theo quy định.
 - + Tăng cường công tác quản lý thực địa, bảo vệ, chống lấn chiếm đất đai, tài sản của Công ty.
 - + Hoàn tất thanh lý 04 thỏa thuận góp vốn tại Dự án.
 - + Lập danh sách thu tiền sử dụng đất, thuế phi nông nghiệp của các nền đã kinh doanh đến năm 2024.

2.2 Khu định cư Phước Kiển – giai đoạn 1:

- Công tác bồi thường:
 - + Phát hành văn bản gửi UBND huyện Nhà Bè và Ban BTGPMB huyện Nhà Bè về khó khăn, vướng mắc tại Dự án và đề xuất vận dụng đơn giá bồi thường của dự án Cầu Rạch Đĩa để làm cơ sở bồi thường, hỗ trợ thêm cho hộ dân còn lại tại dự án. Phát hành thông báo về mức bồi thường, hỗ trợ thêm tại dự án đối với các hộ dân.
 - + Làm việc và ghi nhận yêu cầu về mức bồi thường, tỷ lệ hoán đổi đất của các hộ dân.
- Công tác thực hiện nghĩa vụ đất công: Phát hành văn bản gửi Sở TNMT và thường xuyên đôn đốc để được hướng dẫn thực hiện.
- Công tác khác:
 - + Phát hành văn bản gửi Ban BTGPMB Quận 7 và Ban quản lý khu Nam (“BQLKLN”) về bổ sung các thủ tục pháp lý để thanh toán tiền nền U29, W20 cho Công ty.
 - + Thực hiện Báo cáo giám sát môi trường theo ĐTM được duyệt.
 - + Thực hiện chức năng quản lý xây dựng nhà ở riêng lẻ tại dự án của chủ đầu tư theo quy định.
 - + Tăng cường công tác quản lý thực địa, bảo vệ, chống lấn chiếm đất đai, tài sản của Công ty.

- + Lập danh sách thu tiền sử dụng đất, thuế phi nông nghiệp của các nền đã kinh doanh đến năm 2024.

2.3 Khu định cư Phước Kiển – giai đoạn 2:

- Công tác triển khai dự án: Tiếp tục theo dõi, đôn đốc và cập nhật thông tin Sở Kế hoạch và Đầu tư (“KHĐT”), BQLKN báo cáo UBND Thành phố về phân kỳ đầu tư dự án.
 - Công tác bồi thường:
 - + Phối hợp với UBND xã Phước Kiển thu hồi 413m² đất bị 04 hộ dân lấn chiếm.
 - + Phối hợp với UBND xã Phước Kiển niêm yết thông báo đến 14 hộ dân về việc tháo dỡ, di dời và hoàn trả mặt bằng phần đất đang lấn chiếm của Công ty tại Dự án. Phối hợp với cán bộ quản lý đô thị xã Phước Kiển làm việc với các hộ dân để ghi nhận ý kiến về mức hỗ trợ thêm.
 - + Làm việc với Công an huyện Nhà Bè liên quan đến Đơn tố giác của Công ty liên quan đến đối tượng lấn chiếm đất tại dự án.
 - Công tác quy hoạch: Tiếp tục theo dõi việc điều chỉnh quy hoạch 1/2000 và chuẩn bị các thủ tục cần thiết để thực hiện phân kỳ đầu tư dự án.
 - Công tác khác:
 - + Phát hành văn bản gửi Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố đề nghị hướng dẫn thực hiện thủ tục hủy 04 GCNQSDĐ đã thất lạc.
 - + Thực hiện công tác cắt cỏ; vệ sinh môi trường; PCCC; tuần tra, giám sát và quản lý thực địa định kỳ để bảo vệ hiện trạng, chống lấn chiếm đất đai đã bồi thường.
- 2.4 Khu dân cư SADECO Phước Kiển: Thực hiện công tác cắt cỏ; vệ sinh môi trường; PCCC; tuần tra, giám sát và quản lý thực địa định kỳ để bảo vệ hiện trạng, chống lấn chiếm đất đai đã bồi thường.

2.5 Khu định cư An Phú Tây:

- Công tác kinh doanh và hậu mãi: Triển khai bán hàng theo kế hoạch được giao và hoàn tất các nghĩa vụ với khách hàng theo thỏa thuận.
- Công tác khác:
 - + Thường xuyên theo dõi, cập nhật tổng mức đầu tư.
 - + Thực hiện Báo cáo giám sát môi trường theo ĐTM được duyệt.
 - + Thực hiện chức năng quản lý xây dựng nhà ở riêng lẻ tại dự án của chủ đầu tư theo quy định.
 - + Tăng cường công tác quản lý thực địa, bảo vệ, chống lấn chiếm đất đai của Công ty.

2.6 Khu nhà ở Sông Ông Lớn:

- Phát hành các văn bản gửi Sở KHĐT và BQLKN về việc thuê đất Khu thể dục thể thao và đang chờ hướng dẫn của các cơ quan chức năng.
- Nộp hồ sơ xin cấp GPMT và giải trình nội dung liên quan theo đề nghị Sở TNMT.
- Tổ chức vận hành trạm XLNT và lập Báo cáo giám sát môi trường theo ĐTM được duyệt.
- Thực hiện chức năng quản lý xây dựng nhà ở riêng lẻ tại dự án của chủ đầu tư theo quy định.
- Lập danh sách thu tiền sử dụng đất, thuế phi nông nghiệp của các nền đã kinh doanh đến năm 2024.

2.7 Khu định cư Tân Quy Đông: Làm việc với UBND Quận 7 và theo đuổi vụ kiện tại Tòa án nhân dân (“TAND”) Quận 7 để thu hồi nền VI-01 bị hộ dân chiếm dụng trái phép.

2.8 SADECO An Phú: Tuần tra, giám sát và quản lý thực địa định kỳ để bảo vệ hiện trạng, chống lấn chiếm đất đai đã bồi thường.

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

- Hoàn tất báo cáo quyết toán công tác sửa chữa đơn nguyên B1.
- Theo dõi khai thác công trình trong thời gian bảo hành đơn nguyên B1 và Văn phòng Ban quản lý Khu lưu trú (“BQLKLT”).
- Vận hành và triển khai hoạt động cho thuê theo kế hoạch, từng bước củng cố và hoàn thiện hệ thống quản lý, tiếp tục ứng dụng công nghệ thông tin trong hoạt động thu tiền thuê phòng và duy trì mục tiêu thanh toán không dùng tiền mặt tại KLTCN.
- Hoàn thành công tác thay mới đồng hồ nước tại đơn nguyên C2.
- Hoàn thành nghiệm thu đưa vào sử dụng đối với công tác sửa chữa đơn nguyên A1.

2.10 Đất ngoài ranh các dự án:

- Tham gia hoà giải tranh chấp đất đai tại UBND xã An Phú Tây đối với trường hợp lấn chiếm tại thửa 906.
- Nộp đơn khởi kiện hộ dân lấn chiếm trái phép đất đai đã bồi thường thuộc thửa 906, tờ bản đồ số 03, thuộc Khu chức năng 19 cho TAND huyện Bình Chánh.
- Tuần tra, giám sát và quản lý thực địa định kỳ để bảo vệ hiện trạng, chống lấn chiếm đất đai đã bồi thường.

3. **Tình hình đầu tư ra bên ngoài**

3.1 Khu dân cư và Tái định cư Long Hậu:

5800
TY
AN
IEN
GON
CHI

- Công tác kinh doanh và hậu mãi: Triển khai bán hàng theo kế hoạch được giao và hoàn tất các nghĩa vụ với khách hàng theo thỏa thuận.
- Công tác khác: Tổ chức cấm cọc, 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 tác thu hồi Khu IIA bị Công ty TNHH MTV Sông Thanh Bình (“STB”) chiếm dụng trái phép:
 - + Thực hiện đầy đủ và kịp thời các yêu cầu của TAND Quận 7 liên quan đến thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật.
 - + Liên tục gửi các văn bản đến các cơ quan chức năng như: UBND Thành phố, Thanh tra Thành Phố, UBND Quận 7, Thanh tra xây dựng... để báo cáo và kiến nghị các cơ quan chức năng tiến hành thanh tra, kiểm tra, xử lý vi phạm, cưỡng chế tháo dỡ đối với các hoạt động xây dựng, kinh doanh trái phép và cư trú bất hợp pháp trên khu đất nhằm tạo điều kiện cho Công ty sớm thu hồi Khu đất bị STB chiếm dụng trái phép.
 - + Phát hành các văn bản gửi cơ quan công an và các cơ quan trên địa bàn Quận 7 để hoàn tất các thủ tục cần thiết phục vụ công tác xét xử của Tòa án nhân dân Quận 7.
 - + Đến ngày 18/12/2024, sau hơn 06 năm kể từ ngày Công ty nộp đơn khởi kiện STB, TAND Quận 7 đã đưa vụ án ra xét xử.
- Tiếp tục phối hợp với Công ty TNHH MTV Đầu tư và Xây dựng Tân Thuận để rà soát các nội dung liên quan đến Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 122/2000/HĐKT ngày 29/12/2000 và các phụ lục có liên quan theo kế hoạch.

4.3 Công ty CP Bến Thành – Mũi Né:

Ước kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024 của Công ty CP Bến Thành – Mũi Né như sau:

ĐVT: triệu đồng

STT	Các chỉ tiêu	Kế hoạch 2024	Thực hiện 2024	Tỷ lệ TH/KH
1	Doanh thu	100.127	99.045	98,9%
2	Lợi nhuận trước thuế	2.851	2.884	101,2%

4. Công tác quản trị

- Xây dựng Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024, ban hành Kế hoạch hành động năm 2024 và Mục tiêu KPI Công ty năm 2024 để làm cơ sở cho các phòng ban tổ chức thực hiện.
- Hoàn tất công tác kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2023.

- Tổ chức thành công ĐHĐCĐ thường niên năm 2024.
- Tiếp tục hoàn thiện hệ thống quản lý, rà soát, sửa đổi bổ sung, xây dựng mới các quy chế và quy định nội bộ (Quy chế xác định giá bán hàng hóa, dịch vụ và Quy chế Tài chính).
- Tiếp tục tổ chức vận hành hiệu quả hệ thống eOffice, ERP, email... và hoàn thiện quy trình xử lý công việc trên các hệ thống này, chú trọng công tác bảo mật và an toàn thông tin; nâng cấp/thay thế máy tính cho CBNV.
- Hoàn thành tổ chức các khóa đào tạo nội bộ cho CBNV theo kế hoạch, chi trả tiền lương, trích nộp bảo hiểm xã hội, giải quyết các chế độ cho CBNV... theo đúng quy định.
- Hoàn tất công tác kiểm kê Tài sản cố định và Công cụ dụng cụ định kỳ cuối năm 2024.

5. Công tác khác

- Đơn đốc Sở TNMT và VPĐKĐĐ Thành phố hướng dẫn thực hiện hoàn thiện pháp lý đất đai đối với phần đất Công ty đã nhận chuyển nhượng tại các dự án dở dang.
- Hoàn tất phương án chấm dứt thỏa thuận hợp tác tại dự án Khu định cư Phước Kiển (giai đoạn 2) và Khu dân cư SADECO Phước Kiển với Công ty CP Quốc Cường Gia Lai (“QCGL”), chuyển trả cho QCGL số tiền 67,3 tỷ đồng và triển khai phương án quản lý thực địa, bảo vệ, chống lấn chiếm khu đất đã chấm dứt hợp tác với QCGL.
- Tiếp tục làm việc để giải quyết các tồn đọng liên quan Hợp đồng số 18/KĐKT-NSG-95 ngày 20/07/1995 với Công ty TNHH MTV Phát triển công nghiệp Tân Thuận.
- Vụ án liên quan đến 12 GCNQSDĐ do bà Hồ Thị Thanh Phúc đứng tên thay cho Công ty: Cử đại diện tham gia buổi xem xét, thẩm định tại chỗ theo quyết định của TAND huyện Nhà Bè.
- Vụ án tranh chấp thừa đất 929 tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại xã Phước Kiển: Phát hành văn bản yêu cầu TAND Thành phố tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc hiện trạng thừa đất 929.
- Vụ án tranh chấp hợp đồng góp vốn liên quan đến nền E42 tại dự án Khu định cư Phước Kiển (giai đoạn 1): TAND huyện Nhà Bè quyết định đình chỉ giải quyết vụ án do nguyên đơn có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện.
- Tổ chức thành công các hoạt động kỷ niệm 30 năm thành lập Công ty.
- Thực hiện theo dõi, giám sát hệ thống máy chủ tại Văn phòng Công ty, BQLKLT và công tác sao.lưu (backup) dữ liệu tự động.



- Tổ chức thành công Hội nghị tổng kết phong trào thi đua khen thưởng năm 2024 của Khối thi đua; trong đó, Công ty được bình chọn đề xuất để nhận Bằng khen UBND Thành phố và Cờ thi đua Thành phố cho đơn vị dẫn đầu Khối thi đua.

Hội đồng quản trị kính báo cáo Đại hội đồng cổ đông kết quả hoạt động năm 2024 như trên.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT, BKS;
- BTGD;
- Lưu: HĐQT, KHĐT, Lam (02).

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Thị Khánh Thu