

## KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Trên cơ sở các động lực từ đầu tư công, dòng vốn FDI và xuất khẩu, nền kinh tế Việt Nam năm 2025 được dự báo sẽ tăng trưởng từ 6,7% đến 8%. Để thực hiện mục tiêu này, Chính phủ dự kiến sẽ tiếp tục đẩy mạnh cải cách thể chế, tăng cường đầu tư các dự án cơ sở hạ tầng quy mô lớn và thúc đẩy chính sách giảm lãi suất. Trong bối cảnh đó, thị trường bất động sản năm 2025 được kỳ vọng sẽ bước vào một chu kỳ mới với nguồn cung dồi dào nhờ những thay đổi quan trọng của pháp luật giúp tháo gỡ vướng mắc pháp lý cho các dự án. Tuy vậy, tình trạng lệch pha trong cung – cầu và khả năng chi trả của người mua bất động sản vẫn sẽ là thách thức lớn đối với thị trường trong năm 2025 và những năm sắp tới.

Trước tình hình đó, Hội đồng quản trị sẽ tiếp tục lãnh đạo Ban Tổng Giám đốc chủ động và linh hoạt để thích ứng với thị trường; kiên trì tập trung hoàn thiện pháp lý 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 2025 như sau:

### 1. Các chỉ tiêu kế hoạch

- |                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| - Doanh thu:            | 121,917 tỷ đồng. |
| - Lợi nhuận trước thuế: | 70,113 tỷ đồng.  |
| - Tỷ lệ chia cổ tức:    | từ 10%           |

Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 được xây dựng phù hợp với nhu cầu đầu tư 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 2025 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 2025, Công ty sẽ ưu tiên bán hàng tại dự án Khu dân cư và Tái định cư Long Hậu và dự án Khu nhà ở và nghỉ ngơi giải trí (giai đoạn 1); 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.

### **3. Kế hoạch triển khai dự án**

Năm 2025, Công ty tiếp tục tăng cường công tác quản lý thực địa, bảo vệ hiện trạng đất đai đã bồi thường, chống lấn chiếm; 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 biến 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... Cụ thể như sau:

#### **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:
  - + Tiếp tục triển khai phương án bồi thường cho các hộ dân còn lại tại dự án theo nghị quyết của HĐND.
  - + Tiếp tục đôn đốc Ban bồi thường giải phóng mặt bằng 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 lập phương án bồi thường và thực hiện nghĩa vụ đất công.
- Công tác thực hiện nghĩa vụ đất công:
  - + Rà soát phương thức thực hiện nghĩa vụ đất công theo phương án bồi thường được duyệt.
  - + Tiếp tục đôn đốc Sở Tài nguyên và Môi trường (“TNMT”) và UBND Quận 7 hướng dẫn thực hiện nghĩa vụ đất công.
- Công tác quy hoạch: Bám sát cơ quan quản lý Nhà nước trong công tác 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 vận hành, duy tu và sửa chữa hạ tầng kỹ thuật (“HTKT”) chưa bàn giao cho Nhà nước quản lý:
  - + Kịp thời tổ chức duy tu, sửa chữa đường số 14 để đảm bảo an toàn giao thông.

- + Tổ chức vận hành Trạm xử lý nước thải (“XLNT”) và lập báo cáo công tác bảo vệ môi trường định kỳ.
- + Tổ chức lập giấy phép môi trường.
- + Tiếp tục liên hệ cơ quan quản lý Nhà nước để bàn giao trạm XLNT.
- Công tác khác:
  - + Quản lý xây dựng nhà ở riêng lẻ tại dự án.
  - + Đảm bảo vệ sinh môi trường, phòng cháy chữa cháy (“PCCC”) và bảo vệ đất đai, tài sản của Công ty tại dự án.
  - + Lập danh sách thu phí cắt cỏ và tiền thuế sử dụng đất phi nông nghiệp (“PNN”) của các nền đã kinh doanh đến năm 2025.
  - + 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.
  - + Triển khai hoạt động bán hàng theo kế hoạch được giao.
  - + Thực hiện thủ tục liên quan đến điều kiện kinh doanh.
  - + Trình cấp có thẩm quyền phê duyệt điều chỉnh TMĐT của dự án theo các quy định hiện hành.
  - + Triển khai phương án giải quyết Hợp đồng chuyển nhượng đất làm trụ sở ngân hàng với Agribank theo nghị quyết của HĐQT.

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

- Công tác bồi thường: Triển khai phương án bồi thường cho các hộ dân còn lại tại dự án theo nghị quyết của HĐQT.
- Công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (“GCN”): Tiếp tục đơn 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 hạ HTKT chưa bàn giao cho Nhà nước quản lý:
  - + Tổ chức sửa chữa, vận hành Trạm XLNT và lập báo cáo công tác bảo vệ môi trường định kỳ.
  - + Tổ chức lập giấy phép môi trường.
- Công tác khác:
  - + Quản lý xây dựng nhà ở riêng lẻ tại dự án.
  - + Đảm bảo vệ sinh môi trường, PCCC và bảo vệ đất đai, tài sản của Công ty tại dự án.
  - + Lập danh sách thu phí cắt cỏ và tiền thuế sử dụng đất PNN của các nền đã kinh doanh đến năm 2025.

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

- Công tác bồi thường:

1768,  
GTY  
PHÂN  
TRIE  
ÀIG  
HỒ C

- + Tiếp tục triển khai phương án thu hồi mặt bằng bị các hộ dân lấn chiếm theo nghị quyết của HĐQT.
  - + 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.
  - + Phối hợp với Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố thực hiện thủ tục hủy 04 GCN đã thất lạc tại khu vực phía Nam đường Đào Sư Tích.
  - Công tác quy hoạch: Bám sát UBND huyện Nhà Bè trong quá trình điều chỉnh quy hoạch 1/2000 dự án Khu tái định cư Phước Kiển quy mô 65ha để kịp thời trình duyệt hồ sơ điều chỉnh quy hoạch 1/500 của dự án.
  - Công tác triển khai dự án: Nghiên cứu và xây dựng phương án triển khai dự án trên phần diện tích đất đã bồi thường.
  - Công tác khác: Đảm bảo vệ sinh môi trường, PCCC và bảo vệ, chống lấn chiếm đất đai đã bồi thường tại dự án.
- d) Khu dân cư SADECO Phước Kiển:
- Công tác triển khai dự án: Tiếp tục nghiên cứu phương án triển khai dự án trên phần diện tích đất đã bồi thường.
  - Công tác khác: Đảm bảo vệ sinh môi trường, PCCC và bảo vệ, chống lấn chiếm đất đai đã bồi thường tại dự án.
- e) Khu định cư An Phú Tây:
- Công tác vận hành, duy tu và sửa chữa hạ HTKT chưa bàn giao cho Nhà nước quản lý: Nghiên cứu phương án xây dựng Trạm XLNT (giai đoạn 1) công suất 1.300m<sup>3</sup>/ngày đêm.
  - Công tác khác:
    - + Quản lý xây dựng nhà ở riêng lẻ tại dự án.
    - + Đảm bảo vệ sinh môi trường, PCCC và bảo vệ đất đai, tài sản của Công ty tại dự án.
    - + Lập danh sách thu phí cắt cỏ và tiền thuê sử dụng đất PNN của các nền đã kinh doanh đến năm 2025.
    - + Tiếp tục làm việc với Công ty TNHH MTV Phát triển công nghiệp Tân Thuận để thu hồi công nợ và giải quyết các tồn đọng.
- 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 vận hành, duy tu và sửa chữa hạ HTKT chưa bàn giao cho Nhà nước quản lý:
    - + Tổ chức vận hành Trạm XLNT và lập báo cáo công tác bảo vệ môi trường định kỳ.

- + Tổ chức lập giấy phép môi trường.
- + Tiếp tục liên hệ cơ quan quản lý Nhà nước để bàn giao trạm XLNT.
- Công tác khác:
  - + Quản lý xây dựng nhà ở riêng lẻ tại dự án.
  - + Lập danh sách thu phí quản lý và tiền thuê sử dụng đất PNN của các nền đã kinh doanh năm 2025.
  - + Thực hiện thủ tục thuê Khu đất thể dục thể thao sau khi có hướng dẫn của Sở Kế hoạch và Đầu tư.
- g) Khu định cư Tân Quy Đông: Tiếp tục theo đuổi vụ kiện tại Tòa án nhân dân (“TAND”) Quận 7 để thu hồi nền VI-1 bị hộ dân chiếm dụng trái phép.
- h) Khu lưu trú công nhân – Khu chế xuất Tân Thuận:
  - Tổ chức vận hành, khai thác cho thuê, bảo trì, duy tu, sửa chữa theo kế hoạch.
  - Đảm bảo công tác PCCC, an ninh trật tự, vệ sinh môi trường và nâng cao chất lượng phục vụ khách hàng.
  - Tổ chức sửa chữa đơn nguyên C2 (chống sụt lún, chống thấm, cải tạo công trình phụ, thay thế mái tôn...).
- i) Đất ngoài ranh:
  - 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.
  - Phối hợp với UBND xã Phước Kiển triển khai thu hồi mặt bằng các hộ dân lấn chiếm đất đai đã bồi thường thuộc khu đất đường công vụ dự án Khu định cư Phước Kiển (giai đoạn 1).
  - Thực hiện thủ tục xin cấp GCN đối với diện tích đã bồi thường ngoài ranh khu vực phía nam đường Đào Sư Tích.
  - Theo đuổi vụ kiện tại TAND huyện Bình Chánh để thu hồi diện tích đất thuộc thửa số 906, tờ bản đồ số 03 tại dự án SADECO An Phú bị hộ dân lấn chiếm trái phép.

### 3.2 Hoạt động đầu tư ra bên ngoài

- a) Khu dân cư và Tái định cư Long Hậu:
  - Tổ chức cắt cỏ, cắm cọc lô nền và dọn dẹp vệ sinh tạo cảnh quan môi trường sạch đẹp để phục vụ công tác bán hàng trong năm.
  - Triển khai hoạt động bán hàng theo kế hoạch được giao.
  - Theo dõi và thanh toán cho đối tác các khoản chi phí sau đầu tư tại dự án được phân chia theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh và các phụ lục đã ký kết.
- b) Khu dân cư Ven Sông:
  - Tiếp tục 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 kinh doanh và các phụ lục có liên quan.

- Tiếp tục theo đuổi vụ kiện tại TAND Quận 7 để thu hồi Khu IIA bị Công ty TNHH Sông Thanh Bình chiếm dụng trái phép.
- 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, 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.
- Triển khai công tác đào tạo theo kế hoạch để từng bước nâng cao chuyên môn, nghiệp vụ và nhận thức pháp luật cho cán bộ nhân viên (“CBNV”).
- 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.
- 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.

#### 5. Công tác khác

- Triển khai Kế hoạch lưu trữ tập trung giai đoạn 3 và tiến tới hoàn tất quá trình 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 và đăng ký danh hiệu thi đua năm 2025;
- Tổ chức thành công các sự kiện trong năm của Công ty.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 như trên.

Trân trọng./.

#### Nơi nhận:

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

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Thị Khánh Thu