

Số: **01** /BC.20-SDC/HDQT

TP. Hồ Chí Minh, ngày **08** tháng **05** năm 2020

BÁO CÁO

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2019 VÀ KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2020

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Năm 2019, Công ty CP Phát triển Nam Sài Gòn (SADECO) gặp nhiều khó khăn, trong đó có giai đoạn từ tháng 05/2019 đến tháng 07/2019 không có Người đại diện pháp luật và từ tháng 05/2019 đến nay không có Tổng Giám đốc để điều hành Công ty. Ngày 25/7/2019, SADECO tổ chức Đại hội đồng cổ đông bất thường, qua đó đã bầu bổ sung được các thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ VI (2014 – 2019) và cử được Người đại diện pháp luật mới. Đến ngày 16/12/2019, Công ty mới tổ chức được Đại hội đồng cổ đông thường niên; tuy nhiên, Đại hội đã không thông qua được Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2019.

Do đó, trong năm 2019, SADECO đã không triển khai công tác bán hàng, chủ yếu hoạt động cầm chừng, duy trì ở mức tối thiểu.

PHẦN I

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2019

I. KẾT QUẢ KINH DOANH NĂM 2019

ĐVT: 1.000 đồng

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2018	Thực hiện 2019
1	Doanh thu	51,739,454	18,666,098
2	Chi phí	51,679,559	37,255,187
3	Lợi nhuận trước thuế	59,892	(18,589,089)
4	Thuế TNDN (hoãn lại)	(325,221)	44,568
5	Lợi nhuận sau thuế	385,113	(18,633,657)

Năm 2019, Công ty đã không triển khai công tác bán hàng nên doanh thu trong năm phát sinh chủ yếu từ việc thu hồi công nợ, từ hoạt động tại Khu lưu trú công nhân và các khoản thu nhập khác. Chi phí hoạt động trong năm phát sinh ở mức tối thiểu, duy trì hoạt động cầm chừng:

- Chi phí tiền lương 2019 giảm mạnh, chỉ bằng 62% so với thực hiện 2018, trong đó những tháng cuối năm 2019 người lao động chỉ được lãnh lương cơ bản theo hợp đồng lao động, không có lương hiệu quả và không có lương tháng 13.
- Công ty đã không thực hiện chi các khoản có tính phúc lợi cho người lao động (theo quy định của Bộ Tài chính là không quá 01 tháng lương thực trả) như: chi nghỉ mát, hiếu/hỷ, khen thưởng con em có thành tích học tập tốt...
- Chi thù lao cho Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát không chuyên trách ở mức 558,6 triệu đồng, chỉ bằng 43% so với thực hiện 2018, đảm bảo theo định mức tối đa không quá 7,2 triệu đồng/người/tháng và cũng không có thù lao tháng 13.

II. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ

1/ Đầu tư tại các dự án của SADECO

Năm 2019, Công ty ngưng triển khai các dự án do phải chờ Kế hoạch sản xuất kinh doanh được thông qua. Hoạt động đầu tư phát sinh chủ yếu trong năm là từ việc thanh toán các khoản công nợ đến hạn cho các nhà thầu (tổng giá trị khoảng 8 tỷ đồng) và xử lý công tác nội nghiệp tại các dự án.

2/ Hoạt động đầu tư ra bên ngoài

2.1/ Chấm dứt Hợp đồng hợp tác chiến lược với Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Nguyễn Kim (viết tắt là Công ty Nguyễn Kim):

- Ngày 04/09/2018, Đại hội đồng cổ đông bất thường có nghị quyết số 04/2018/NQ-ĐHĐCĐBT-NSG.18 thông qua việc chấm dứt hợp đồng hợp tác chiến lược với Công ty Nguyễn Kim; Xây dựng phương án phân phối số cổ phần thu hồi về.
- Ngày 09/01/2019, Hội đồng quản trị có nghị quyết số 03/NQ-HĐQT.19 về việc đàm phán và chấm dứt Hợp đồng hợp tác chiến lược với Công ty Nguyễn Kim.
- Ngày 17/01/2019, Công ty Nguyễn Kim và SADECO ký kết Thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng hợp tác chiến lược: SADECO nhận lại 09 triệu cổ phần cùng với toàn bộ quyền và nghĩa vụ cổ đông theo quy định, đồng thời hoàn trả lại cho Công ty Nguyễn Kim khoản tiền thanh toán theo hợp đồng trước đây là 360 tỷ đồng kèm theo toàn bộ tiền lãi thực tế phát sinh từ chính khoản tiền gốc này. Hai Bên đã ký Biên bản xác nhận hoàn thành.
- Điều chỉnh vốn điều lệ: Công ty đang làm việc với các Cơ quan chức năng để điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh theo đúng quy định.

2.2/ Đầu tư vốn cổ phần - Công ty cổ phần Bến Thành Mũi Né (Siva – Mũi Né):

- SADECO đang giữ 3.848.000 cổ phần, sở hữu vốn với tỷ lệ 27,07%.
- Kết quả kinh doanh năm 2019:
 - Doanh thu: 51,5 tỷ đồng, đạt 110% so với kế hoạch;

- Lợi nhuận trước thuế: 10,2 tỷ đồng, đạt 114% so với kế hoạch;
 - Cổ tức (dự kiến): Do mới bắt đầu kinh doanh có lãi trong 02 năm gần đây và đang rất cần tập trung nguồn vốn để tái đầu tư nên dự kiến tỷ lệ chia cổ tức năm 2019 ở mức 4%.
- Kết quả thực hiện đầu tư Phân kỳ 2 (Giai đoạn 1): Dự án Khu du lịch Siva – Mũi Né (phân kỳ 2) đã khởi công vào ngày 12/06/2018 và hoàn thành đưa vào sử dụng ngày 12/11/2019, đảm bảo đúng tiến độ đã đề ra. Tài chính dự án và các chi phí của dự án đều đảm bảo nằm trong định mức của tổng mức đầu tư dự án đã được phê duyệt.

III. CÔNG TÁC QUẢN TRỊ

- Công tác nhân sự: Tập trung ổn định tinh thần làm việc của cán bộ nhân viên, điều chỉnh giờ giấc và tác phong làm việc trong Công ty. Phối hợp với Ban chấp hành Công đoàn giải quyết cơ bản các kiến nghị của người lao động. Thực hiện chi trả lương cho người lao động kịp thời và đúng quy định.
- Công tác quản trị: Hoàn tất việc di dời, tập trung kho lưu trữ của Công ty về Văn phòng làm việc. Hoàn thiện và ban hành các quy chế quản trị nội bộ và các quy trình nghiệp vụ của Công ty. Hoàn thiện website Công ty với giao diện mới.
- Văn hóa doanh nghiệp: Tổ chức thành công cuộc thi báo tường giữa các phòng/ban về việc tìm hiểu về văn hóa doanh nghiệp.
- Công tác ERP: Tiếp tục hoàn thiện các phân hệ kinh doanh, nhân sự tiền lương và bồi thường.
- Công tác ISO: Phối hợp với đơn vị tư vấn lập kế hoạch đào tạo nhận thức hệ thống quản trị chất lượng ISO phiên bản 9001:2015.
- Công việc khác: Phối hợp, giải trình và cung cấp tài liệu, hồ sơ theo yêu cầu của các cơ quan thanh tra, điều tra.

PHẦN II

KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2020

Năm 2020, dự kiến thị trường bất động sản sẽ tiếp tục đối diện với rất nhiều khó khăn, cụ thể như: những vướng mắc liên quan đến khung pháp lý đầu tư dự án vẫn chưa được tháo gỡ kịp thời, chính sách tín dụng ngày càng thắt chặt, thị trường bất động sản tiếp tục suy giảm, dịch bệnh COVID-19... Ngoài ra, nội tại của SADECO cũng còn nhiều vấn đề cần giải quyết như: nguồn tiền để duy trì hoạt động và tái đầu tư, bộ máy nhân sự thiếu hụt và chưa ổn định, vấn đề điều chỉnh vốn điều lệ và các vướng mắc liên quan đến pháp lý tại các dự án kế thừa...

Trước những khó khăn từ năm 2019 chuyển tiếp và những khó khăn dự kiến trong năm 2020, Công ty xây dựng các mục tiêu trong Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2020 trình Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) như sau:

1. Đẩy nhanh công tác bán hàng để có nguồn tiền duy trì hoạt động, tái đầu tư và chia cổ tức cho cổ đông.
2. Tập trung xử lý nội nghiệp tại các dự án trọng tâm (để có sản phẩm kế thừa và dự án kế thừa) nhằm đảm bảo đủ điều kiện triển khai đầu tư trong những năm tiếp theo. Tìm kiếm các cơ hội đầu tư mới ngoài địa bàn Khu Nam để mở rộng quỹ đất nhằm tạo nền tảng cho sự phát triển lâu dài của Công ty.
3. củng cố bộ máy nhân sự và nâng cao năng lực quản trị tại Công ty.

I. KẾT QUẢ KINH DOANH

- Doanh thu: 124,5 tỷ đồng;
- Lợi nhuận trước thuế: 51,5 tỷ đồng;
- Tỷ lệ chia cổ tức: từ 10%.

Doanh thu năm 2020 chủ yếu đến từ công tác bán hàng tại các dự án đủ điều kiện kinh doanh như Dự án KDC TĐC Long Hậu, Dự án KĐC An Phú Tây (tùy thuộc vào điều kiện thị trường; trong đó, ưu tiên tập trung bán hàng tại Dự án KDC TĐC Long Hậu và chỉ trong trường hợp điều kiện thị trường tại Dự án KDC TĐC Long Hậu gặp khó khăn thì sẽ chuyển sang bán hàng tại Dự án KĐC An Phú Tây).

II. HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ

1/ Đầu tư tại các dự án của SADECO

1.1/ Khu Nhà ở, nghỉ ngơi và giải trí Tân Phong

Dự án có quy mô 15,2ha, đã bồi thường 13,7ha, diện tích đất công hiện nay chưa xác định chính xác nhưng theo bản đồ giao đất là 1,0ha, thống kê diện tích còn phải bồi thường tại dự án khoảng 0,4ha. Công ty đã triển khai thi công theo nguyên tắc bồi thường đến đâu thi công hạ tầng kỹ thuật đến đó. Hiện nay, Công ty tồn kho thành phẩm (đất nền) tại dự án với hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh, nhưng chưa đủ điều kiện khai thác kinh doanh vì chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên nhân, Công ty chưa hoàn thành nghĩa vụ đất công tại dự án, gia hạn đầu tư đến nay đã hết hạn và dự án dở dang đã lâu chưa hoàn thành. Nhằm sớm có sản phẩm kế thừa trong những năm tới, Công ty tập trung vào các công tác trong năm 2020 như sau:

- Công tác bồi thường: Tập trung xử lý nội nghiệp liên quan đến công tác kê khai lập hồ sơ bồi thường phần diện tích còn lại; Tiếp tục chỉnh lý biến động các thửa còn lại; Các thủ tục liên quan đến nghĩa vụ đất công tại dự án;

- Công tác pháp lý dự án, thiết kế, thi công: Xin chủ trương điều chỉnh ranh dự án khu vực hẻm Đình và Lê Văn Lương; triển khai thi công nâng cấp hạ tầng kỹ thuật khu vực 8,5ha dự kiến giải ngân **15,7 tỷ đồng**.

1.2/ Khu dân cư SADECO Phước Kiển

Theo chấp thuận địa điểm đầu tư trước đây (nay đã hết hạn) thì quy mô dự án 17,3ha, đã bồi thường được 13,0ha, diện tích đất công khoảng 1,4ha, thương lượng người dân đồng ý hợp tác được 2,4ha, còn tồn đọng 03 hộ dân với diện tích hơn 0,5ha đã nhiều năm vẫn chưa thương lượng được. Việc tồn đọng bồi thường tại dự án đã kéo dài gần 20 năm, nhằm sớm có dự án kế thừa trong thời gian tới khi sản phẩm tồn kho đã kinh doanh hết, Công ty dự kiến sẽ xin chủ trương Hội đồng quản trị chấp thuận cắt ranh dự án dưới 10ha liền ranh, liền thửa để triển khai trước. Kế hoạch năm 2020 chủ yếu xử lý nội nghiệp tại dự án, cụ thể:

- Công tác bồi thường: thương lượng bồi thường dứt điểm 01 hộ dân với diện tích 45m², tiếp tục thương lượng với 02 hộ còn lại với diện tích 5.156m². củng cố pháp lý phần diện tích đã bồi thường liền ranh, liền thửa với quy mô dưới 10ha mà Công ty dự kiến xin chủ trương triển khai.
- Công tác pháp lý dự án, thiết kế, thi công: nếu được thông qua chủ trương, Công ty sẽ chuẩn bị các thủ tục cần thiết xin chủ trương đầu tư dự án, triển khai ý tưởng quy hoạch 1/500.

1.3/ Khu định cư Phước Kiển (giai đoạn 2)

Dự án đã có quyết định tạm giao đất để tiến hành bồi thường. Quy mô dự án 37ha, đã bồi thường được 28ha, san lấp mặt bằng được 19,4ha, tạm nộp tiền sử dụng đất 7,44 tỷ đồng, đang phải điều chỉnh lại quy hoạch 1/2000. Dự án có nghĩa vụ tái định cư 50% cho thành phố theo giá bảo toàn vốn và nghĩa vụ tái định cư từ Khu định cư Phước Kiển (giai đoạn 1) chuyển qua với diện tích gần 5.000m² đất ở theo giá bảo toàn vốn của Khu định cư Phước Kiển (giai đoạn 1) là 1,9trđ/m². Kế hoạch năm 2020 như sau:

- Công tác bồi thường: Xử lý nội nghiệp xác nhận bồi thường và chỉnh lý biến động trên phần diện tích đã bồi thường.
- Công tác pháp lý dự án, thiết kế, thi công: Theo dõi, phối hợp cơ quan Nhà nước điều chỉnh quy hoạch tỷ lệ 1/2000 làm cơ sở điều chỉnh QH 1/500 dự án.

1.4/ Dự án khác

- Khu định cư Phước Kiển (giai đoạn 1): Dự án còn phải thực hiện nghĩa vụ đất công với diện tích 31.125m², trong trường hợp Công ty được chấp thuận thanh toán bằng tiền thì dự kiến trong năm 2020 sẽ phải thanh toán từ **55,6 tỷ đồng**.
- Khu lưu trú công nhân Tân Thuận: Công ty được Công ty TNHH Tân Thuận (TTC) giao thuê đất với diện tích 1,5 ha không tính phí. SADECO xây dựng 03

đơn nguyên (A1, B1, C2) với công suất cho thuê hơn 1.000 công nhân, 03 đơn nguyên còn lại giao cho đối tác xây dựng. Qua hơn 10 năm khai thác, một số hạng mục tại 03 đơn nguyên của SADECO đã xuống cấp nghiêm trọng cần phải duy tu, sửa chữa. Trong năm 2020, Công ty sẽ khảo sát và duy tu nhằm đảm bảo an toàn công trình, dự kiến chi phí khoảng 1,5 tỷ đồng.

2/ Hoạt động đầu tư ra bên ngoài

2.1/ Kiến nghị với các Cơ quan chức năng hướng dẫn để xử lý dứt điểm 09 triệu cổ phần do Công ty Nguyễn Kim hoàn trả.

2.2/ Khu dân cư Ven Sông:

- Dự án hợp tác đầu tư với Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Tân Thuận (Công ty Tân Thuận) theo phương thức phân chia chi phí đầu tư và sản phẩm theo tỷ lệ 50/50. Dự án chia thành bốn (04) Khu, hai bên đã hoàn thành việc phân chia chi phí đầu tư và sản phẩm tại Khu 1, ký thỏa thuận phân chia Khu 4 cho Công ty Tân Thuận và Khu 2 cho SADECO.
- Khu 2 (của SADECO) có quy mô 1,8ha, đã bồi thường được 1,5ha, còn phải bồi thường gần 0,3ha. Kế hoạch trong năm 2020, Công ty sẽ phối hợp với Công ty Tân Thuận lập hồ sơ bồi thường cho 07 hộ, tiến hành bồi thường cho 01 hộ với số tiền là 2,5 tỷ đồng và tiếp tục theo đuổi vụ tranh chấp với Công ty Sông Thanh Bình nhằm sớm thu hồi mặt bằng.
- Tiếp tục phối hợp với Công ty Tân Thuận lập hồ sơ bồi thường cho các hộ còn lại tại Khu 3.

2.3/ Đầu tư vốn cổ phần – Công ty cổ phần Bến Thành Mũi Né (Siva – Mũi Né):

- SADECO đang giữ 3.848.000 cổ phần, sở hữu vốn với tỷ lệ 27,07%.
- Kế hoạch kinh doanh năm 2020: Trước tình hình dịch COVID-19 diễn biến phức tạp nên Ban điều hành Siva – Mũi Né đang tiến hành điều chỉnh lại Kế hoạch năm 2020 cho phù hợp.

2.4/ Tìm kiếm cơ hội đầu tư mới: Phối hợp với Công ty TNHH MTV Phát triển công nghiệp Tân Thuận (IPC) và các đối tác khác tìm kiếm cơ hội đầu tư mới bên ngoài địa bàn Khu Nam để mở rộng quỹ đất nhằm chuẩn bị cho sự phát triển dài hạn của Công ty.

III. Củng cố bộ máy nhân sự và nâng cao năng lực quản trị

1/ Củng cố bộ máy nhân sự

- Sắp xếp lại cơ cấu tổ chức, nhân sự trong nội bộ Công ty cho phù hợp với nhu cầu và năng lực của từng cá nhân. Tuyển dụng nhân sự có chất lượng nhằm đáp ứng nhu cầu cho hoạt động sản xuất kinh doanh trong tình hình mới.

- Hoàn thiện Quy chế lương, hệ thống thang bảng lương, Quy chế KPI... tại Công ty nhằm đáp ứng yêu cầu quản lý và thu hút nhân sự trên thị trường lao động.

2/ Nâng cao năng lực quản trị

- Sửa đổi, bổ sung Điều lệ, các quy chế quản trị nội bộ và các quy trình nghiệp vụ của Công ty;
- Hoàn thành việc nâng cấp phiên bản ISO 9001:2015;
- Tổ chức lưu trữ tập trung, hệ thống hóa và tiến tới số hóa toàn bộ kho lưu trữ hồ sơ, tài liệu của Công ty.
- Hoàn thiện các phân hệ kinh doanh, tiền lương, rà soát đối chiếu số liệu tại phân hệ bồi thường trong hệ thống ERP; từng bước triển khai xử lý công việc trong Công ty qua hệ thống eOffice, ERP... hướng tới mục tiêu “văn phòng không giấy”.

Trên đây là Báo cáo kết quả hoạt động năm 2019 và Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2020, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua.

Trân trọng kính trình./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT, BKS;
- Ban TGD;
- Phòng/Ban/Bộ phận;
- Lưu Vp.HĐQT (2).

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Nguyễn Minh Trí