

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2023

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Cùng với các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản dân dụng trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty CP Phát triển Nam Sài Gòn (“Công ty”) vượt qua năm 2023 với nhiều khó khăn, thách thức. Mặc dù mặt bằng lãi suất có sự điều chỉnh giảm về mức thấp nhất trong vòng 20 năm (3,5%/năm với lãi suất huy động mới và 6,7%/năm đối với lãi suất cho vay mới)¹ nhưng chưa tác động lớn đến thị trường bất động sản. Theo nhận định của một số chuyên gia, thị trường đất nền phía Nam năm 2023 trượt dài trong tình trạng thanh khoản yếu, giá giảm sâu, tiếp nối đà ảm đạm từ giữa năm 2022. Mức tiêu thụ đối với sản phẩm đất nền tại Thành phố Hồ Chí Minh và vùng phụ cận giảm 84% so với năm 2022². Theo số liệu của Tổng cục Thống kê, số lượng doanh nghiệp kinh doanh bất động sản ngừng hoạt động có thời hạn là 3.705 doanh nghiệp, tăng 47,4% so với năm 2022 và số lượng doanh nghiệp bất động sản giải thể là 1.286 doanh nghiệp, tăng 7,7% so với năm 2022.

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 công tác tìm kiếm, kinh doanh bán hàng và cung cấp dịch vụ theo Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023, đảm bảo hiệu quả hoạt động của Công ty. Tuy nhiên, do tình hình thị trường bất động sản đặc biệt khó khăn nên kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023 của Công ty không đạt như kỳ vọng.

Hội đồng quản trị kính báo cáo Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) kết quả hoạt động năm 2023 như sau:

1. Kết quả sản xuất kinh doanh

1.1 Các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh:

¹<https://vneconomy.vn/mat-bang-lai-suat-ve-muc-thap-nhat-trong-vong-20-nam.htm>

²Theo báo cáo thị trường năm 2023 của DKRA



ĐVT: triệu đồng

STT	Các chỉ tiêu	Kế hoạch 2023	Thực hiện 2023	Tỷ lệ TH/KH
1	Doanh thu	115.566	90.050	77,92%
2	Lợi nhuận trước thuế	60.942	56.456	92,64%
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 2023, 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 2023, 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:
 - + Xem xét phương án bồi thường, hỗ trợ thêm cho các hộ dân, tổ chức còn lại tại Dự án (theo Tờ trình số 005/TTr.23-SDC ngày 12/05/2023) trên tinh thần thực hiện đúng các chủ trương, chính sách, pháp luật nhưng vẫn đảm bảo lợi ích của Công ty.
 - + Phát hành Văn bản số 112/VB.23-SDC ngày 21/08/2023 gửi Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng (“BTGPMB”) Quận 7 và Ủy ban nhân dân (“UBND”) Phường Tân Phong về việc lập hồ sơ bồi thường cho 03 hộ dân còn lại tại Dự án.
 - + Phát hành Văn bản số 111/VB.23-SDC ngày 21/08/2023 đề nghị UBND Phường Tân Phong tổ chức buổi làm việc xác minh chủ sử dụng và nguồn gốc sử dụng đất đối với thửa 477 tờ bản đồ 06 thuộc khu đất do UBND Phường Tân Phong quản lý.
- 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 số 102/VB.23-SDC ngày 31/07/2023 gửi Sở Tài nguyên và Môi trường (“TNMT”) và thường xuyên đôn đốc để được hướng dẫn thực hiện.
- Công tác quy hoạch: Liên tục theo dõi để kịp thời cập nhật chủ trương của các cơ quan chức năng làm cơ sở lập thủ tục điều chỉnh ranh Dự án.

- Công tác cấp Giấy chứng nhận (“GCN”): Tiếp tục thực hiện các thủ tục cần thiết để được cấp GCN quyền sử dụng đất (“QSDD”) đối với các sản phẩm tại Dự án.

- Công tác khác:

- + Tổ chức bàn giao phần đất giáo dục đã bồi thường cho Nhà nước quản lý theo yêu cầu của UBND Quận 7.
- + Thương lượng thành công để chấm dứt thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (tại các nền B3-15, B3-16, B3-17, C1-23).
- + Duy tu, sửa chữa đường số 14 để đảm bảo an toàn giao thông theo đề nghị của UBND Quận 7.

2.2 Khu định cư Phước Kiển – giai đoạn 1:

- Công tác bồi thường:

- + Xem xét phương án bồi thường, hỗ trợ thêm cho các hộ dân, tổ chức còn lại tại Dự án (theo Tờ trình số 010/TTr.23-SDC ngày 12/05/2023).
- + Xem xét phương án hoán đổi các nền theo hợp đồng góp vốn tại lô Q thuộc Dự án (theo Tờ trình số 011/TTr.23-SDC ngày 12/05/2023).
- + Tiếp tục đôn đốc các cơ quan chức năng về việc xác định nguồn gốc đất đối với phần diện tích chưa được phân định rõ ràng để làm cơ sở thực hiện bồi thường cho các hộ còn lại tại Dự án.
- + Tổ chức định vị, cắm cọc đối với các phần đất đã bồi thường.

- Công tác thực hiện nghĩa vụ đất công: Phát hành Văn bản số 099/VB.23-SDC ngày 26/07/2023 gửi Sở TNMT và thường xuyên đôn đốc để được hướng dẫn thực hiện.

- Công tác khác:

- + Phát hành Văn bản số 113/VB.23-SDC ngày 21/08/2023 gửi Ban Quản lý Khu Nam (“BQLKN”) và Ban BTGPMB Quận 7 về thanh toán chi phí nền đất U29, W20.
- + Thực hiện Báo cáo giám sát môi trường theo Báo cáo đánh giá tác động môi trường (“DTM”) được duyệt.
- + Thực hiện chức năng quản lý xây dựng nhà ở riêng lẻ tại Dự án của chủ đầu tư theo quy định.

2.3 Khu định cư Phước Kiển – giai đoạn 2:

- Công tác triển khai dự án: Phát hành Báo cáo số 015/BC.23-SDC ngày 26/05/2023 về việc báo cáo chi tiết về phương án phân kỳ đầu tư dự án Khu định cư Phước Kiển – giai đoạn 2 gửi BQLKN và Văn bản số 101/VB.23-SDC ngày 28/07/2023 gửi Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận (“IPC”) về kiến nghị các khó khăn, vướng mắc trong việc thực hiện dự án Khu định cư Phước Kiển – giai đoạn 2 để kiến nghị IPC gửi Tổ công tác tháo gỡ khó khăn, vướng mắc của IPC và các doanh nghiệp có vốn góp để UBND Thành phố quan tâm, xem xét, chỉ đạo giải quyết.

- Công tác bồi thường:
 - + Phát hành Văn bản số 151/VB.23-SDC ngày 24/11/2023 gửi UBND xã Phước Kiển đề nghị hỗ trợ thu hồi mặt bằng đối với phần đất Công ty đã bồi thường hiện đang bị các hộ dân lấn chiếm tại Dự án.
 - + Phát hành Văn bản số 131/VB.23-SDC ngày 26/09/2023 gửi phòng TNMT huyện Nhà Bè xác nhận bản vẽ và cập nhật pháp lý bồi thường khu vực 22ha đã san lấp phía Nam rạch Tư Ten.
 - + Thực hiện các thủ tục cần thiết để hủy bỏ các GCN QSDĐ đã thất lạc trước đây.
 - + Hoàn tất đo đạc, lập bản vẽ, định vị và cắm cọc ranh Khu đất khoảng 1,75ha.
 - + Tiếp tục tổ chức định vị, cắm cọc đối với phần đất đã bồi thường.
- 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.

2.4 Khu dân cư SADECO Phước Kiển:

- Công tác triển khai dự án: Xem xét và thông qua phương án thực hiện dự án Khu dân cư SADECO Phước Kiển tại xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè (theo Tờ trình số 006/TTr.23-SDC ngày 12/05/2023) trên các quan điểm mới trong chính sách về đất đai, nhà ở... đặt quyết tâm cao trong công tác triển khai Dự án nhằm tạo ra các sản phẩm mới để đảm bảo sự phát triển lâu dài cho Công ty nhưng không trái với các quy định của pháp luật.

- Công tác bồi thường: Xem xét việc ủy quyền cho cá nhân đứng tên nhận chuyển nhượng và đứng tên trên GCN QSDĐ nông nghiệp (đất trồng lúa) thay Công ty để triển khai Dự án (theo Tờ trình số 016/TTr.2023-SDC ngày 09/10/2023).

- Công tác khác: Triển khai rà soát pháp lý Hợp đồng số 03A/HĐKT.NSG.02 ngày 20/10/2002 với Ban chấp hành Công đoàn về việc cùng góp vốn đầu tư ngay từ ban đầu cho Dự án.

2.5 Khu định cư An Phú Tây:

- Công tác bồi thường: Phối hợp với Ban BTGPMB huyện Bình Chánh hoàn tất đối chiếu số liệu bồi thường khu 17ha (bồi thường theo phương án được duyệt) theo Biên bản ngày 25/09/2013 và hoàn tất việc thanh toán chi phí bồi thường cho Ban BTGPMB huyện Bình Chánh.

- Công tác kinh doanh và hậu mãi:

- + Tổ chức xác định giá bán hàng hóa theo đúng quy định của Công ty.
- + Triển khai bán hàng theo kế hoạch được giao và hoàn tất các nghĩa vụ với khách hàng theo thỏa thuận.

- Công tác khác:

- + Lập dự thảo 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.

- + Thường xuyên theo dõi, cập nhật tổng mức đầu tư.
- + Tiếp tục phối hợp với để xử lý các tồn đọng phát sinh với IPC.

2.6 Khu nhà ở Sông Ông Lớn:

- Công tác kinh doanh và hậu mãi: Tích cực phối hợp với khách hàng tiếp tục xử lý các vấn đề còn tồn đọng liên quan đến các căn nhà đã xây dựng nhưng chưa hoàn công.
- Công tác khác:
 - + Phát hành Báo cáo số 030/BC.23-SDC ngày 27/09/2023 gửi BQLKN về việc thuê đất Khu thể dục thể thao (1.861m²) thuộc Dự án và đang đợi hướng dẫn của các cơ quan chức năng.
 - + Tổ chức vận hành trạm xử lý nước thải và lập Báo cáo giám sát môi trường theo ĐTM được duyệt.

2.7 Khu định cư Tân Quy Đông:

- Công tác bồi thường: Tích cực phối hợp với UBND Quận 7 giải quyết dứt điểm khiếu nại, kiến nghị của ông Tăng Thành Song liên quan đến công tác bồi thường tại Dự án.
- Công tác khác:
 - + Hoàn tất thủ tục khởi kiện tại Tòa án nhân dân (“TAND”) Quận 7 để thu hồi nền VI-01 bị hộ bà Đoàn Thị Gấu chiếm dụng trái phép.
 - + Tham dự đầy đủ các buổi họp với các cơ quan chức năng (UBND Thành phố, Thanh tra Thành phố, UBND Quận 7), có ý kiến xác đáng về các nội dung có liên quan theo yêu cầu và chấp hành nghiêm các chỉ đạo của UBND Thành phố liên quan đến việc giải quyết khiếu nại của ông Trần Quang Hải, bà Trịnh Thị Huỳnh Ngóa về bố trí tái định cư đối với nền H1-26.

2.8 SADECO An Phú:

- Tuần tra, giám sát và quản lý thực địa định kỳ để bảo vệ hiện trạng đất đai đã bồi thường, chống lấn chiếm.
- Hoàn tất công tác định vị, cắm cọc đối với phần đất đã bồi thường.

2.9 Khu dân cư Phong Phú:

- Tuần tra, giám sát và quản lý thực địa định kỳ để bảo vệ hiện trạng đất đai đã bồi thường, chống lấn chiếm.
- Hoàn tất công tác định vị, cắm cọc đối với phần đất đã bồi thường.

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

- Vận hành và triển khai hoạt động cho thuê tại KLTCN theo kế hoạch.
- Từng bước củng cố và hoàn thiện hệ thống quản lý tại KLTCN.
- Tiếp tục ứng dụng công nghệ thông tin trong công tác thu tiền thuê phòng tại KLTCN theo hướng không dùng tiền mặt.
- Tổ chức nghiệm thu và đưa vào sử dụng đơn nguyên B1 theo đúng tiến độ.

- Tổ chức sửa chữa văn phòng Ban quản lý Khu lưu trú để cải thiện điều kiện làm việc của CBNV;
- Nghiên cứu xây dựng phương án sửa chữa đơn nguyên A1.
- Thực hiện duy tu, bảo trì thường xuyên để đảm bảo điều kiện vận hành bình thường và ổn định của công trình.

2.11 Đất ngoài ranh các dự án: Tuần tra, giám sát và 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 và Tái định cư Long Hậu:

- Công tác kinh doanh và hậu mãi:
 - + Tổ chức xác định giá bán hàng hóa theo đúng quy định của Công ty.
 - + 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 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 văn bản đến các cơ quan chức năng (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 lại Khu đất.
- 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.

3.3 Công ty CP Bến Thành – Mũi Né:

Năm 2023, Công ty CP Bến Thành – Mũi Né (“*Mũi Né Bay*”) đã bắt đầu hoạt động có lãi sau Đại dịch COVID-19. Ước kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh đến hết năm 2023 của Mũi Né Bay như sau:

ĐVT: triệu đồng

STT	Các chỉ tiêu	Kế hoạch 2023	Ước thực hiện 2023	Tỷ lệ TH/KH
1	Doanh thu	84.491	98.820	117%

STT	Các chỉ tiêu	Kế hoạch 2023	Ước thực hiện 2023	Tỷ lệ TH/KH
2	Chi phí	84.383	95.138	113%
3	Lợi nhuận trước thuế	108	3.682	3.409%

4. Công tác quản trị

- Tổ chức tuyển dụng nhân sự theo kế hoạch nhằm đảm bảo yêu cầu công việc; chi trả tiền lương, trích nộp bảo hiểm xã hội và giải quyết các chế độ khác cho CBNV theo đúng quy định của pháp luật; tổ chức các khóa đào tạo nội bộ để nâng cao chuyên môn, nghiệp vụ và nhận thức về pháp luật; triển khai đăng ký và phê duyệt làm ngoài giờ của CBNV trên hệ thống ERP.

- Tiếp tục hoàn thiện hệ thống quản lý, rà soát, sửa đổi bổ sung, xây dựng mới các quy định nội bộ và quy trình nghiệp vụ (ban hành Quy định về chức năng, nhiệm vụ của các Phòng/Ban/Bộ phận; sửa đổi, bổ sung Quy định lựa chọn nhà cung cấp hàng hóa, dịch vụ; đăng ký Nội quy lao động với cơ quan quản lý Nhà nước về lao động theo quy định; tổ chức thông qua Thỏa ước lao động tập thể sửa đổi, bổ sung; ban hành Quy tắc ứng xử và tổ chức khảo sát đánh giá mức độ nắm bắt của CBNV; ban hành Quy trình sao lưu dữ liệu định kỳ, Quy trình sơ đồ mạng của Công ty...).

- 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; tiếp tục triển khai “Văn phòng không giấy”; nghiệm thu và đưa vào sử dụng phân hệ Tài sản cố định, phân hệ Công cụ dụng cụ trên hệ thống ERP; hoàn thành công tác xây dựng hệ thống máy chủ dự phòng đặt tại KLTCN; ứng dụng các tính năng của phần mềm Microsoft Office 365; mua bản quyền phần mềm diệt virus; thay thế máy tính để bàn cho CBNV để đáp ứng nhu cầu công việc...

- Ký kết giao ước thi đua, phát động phong trào thi đua theo Luật thi đua khen thưởng, theo chuyên đề và hoàn thành tổng kết phong trào thi đua năm 2023.

- Hoàn thành kế hoạch lưu trữ tập trung năm 2023 và tiến tới việc số hóa kho hồ sơ, tài liệu của Công ty khi đủ điều kiện.

5. Công tác khác

- Ban hành Quyết định về việc phân công quản lý thực địa tài sản, hàng hóa là QSDĐ và tài sản gắn liền với đất của Công ty.

- Xem xét phương án hoàn chỉnh pháp lý đất đai đã nhận chuyển nhượng (theo Tờ trình số 009/TTr.23-SDC ngày 12/05/2023).

- Tích cực làm việc với Cục thi hành án dân sự, Thanh tra Thành phố, thực hiện nghiêm các chỉ đạo UBND Thành phố và hoàn tất thủ tục khởi kiện bà Hồ Thị Thanh Phúc



tại TAND huyện Nhà Bè liên quan đến các QSDĐ do bà Phúc đứng tên nhận chuyển nhượng và đứng tên trên GCN QSDĐ thay Công ty.

- Trình ĐHĐCĐ xem xét và thông qua Tờ trình về việc giải quyết các thỏa thuận hợp tác với Công ty CP Quốc Cường Gia Lai (“QCGL”) tại dự án Khu định cư Phước Kiển (giai đoạn 2) và dự án Khu dân cư SADECO Phước Kiển (theo Tờ trình số 008/TTr.23-SDC/HDQT ngày 10/07/2023)

- Xem xét và thông qua phương án chấm dứt thực hiện các thỏa thuận hợp tác với QCGL tại dự án Khu định cư Phước Kiển (giai đoạn 2) và dự án Khu dân cư SADECO Phước Kiển (theo Tờ trình số 013/TTr.23-SDC ngày 21/09/2023).

- Tiếp tục phối hợp với IPC để rà soát và giải quyết các tồn đọng liên quan đến các hợp đồng góp vốn.

- Xây dựng và triển khai Kế hoạch tổ chức các hoạt động chào mừng kỷ niệm 30 năm thành lập Công ty.

- Tổ chức thanh lý, nhượng bán tài sản cố định, công cụ dụng cụ hư hỏng, lạc hậu, không còn nhu cầu sử dụng.

- Tham gia các phiên tòa liên quan đến các tranh chấp về đất đai, về hợp đồng... và giải trình đầy đủ theo yêu cầu của Tòa án đối với từng vụ việc.

Hội đồng quản trị kính báo cáo Đại hội đồng cổ đông kết quả hoạt động năm 2023 như trên.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

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

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**




Trần Huy