

## KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2026

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Năm 2026 nền kinh tế Việt Nam được kỳ vọng sẽ bước vào giai đoạn phát triển mới với mục tiêu tăng trưởng ở mức hai con số. Tuy nhiên, kinh tế vĩ mô sẽ tiếp tục đối mặt với nhiều rủi ro xuất phát từ sự bất ổn kinh tế thế giới, chiến tranh thương mại ngày càng gay gắt, căng thẳng địa chính trị kéo dài... có thể ảnh hưởng tiêu cực đến dòng vốn FDI và hoạt động xuất khẩu của nước ta. Đối với lĩnh vực bất động sản, hệ thống pháp luật có liên quan, đặc biệt là Luật Đất đai năm 2024, dự kiến sẽ tiếp tục được điều chỉnh nhằm tháo gỡ những điểm nghẽn về thể chế và thúc đẩy thị trường phát triển lành mạnh. Dù vậy, triển vọng năm 2026 vẫn không thể tách rời khỏi những ràng buộc mang tính cấu trúc đã tích tụ trong những giai đoạn trước của thị trường. Áp lực chi phí vốn gia tăng, khả năng tiếp cận tín dụng vẫn còn hạn chế, tình trạng lệch pha trong cung – cầu và mặt bằng giá neo ở mức cao tiếp tục là những biến số quan trọng ảnh hưởng đến thanh khoản và dòng vốn đầu tư. Về tổng thể, năm 2026 được dự báo là giai đoạn đan xen giữa kỳ vọng tăng trưởng và yêu cầu củng cố nền tảng vĩ mô, trong đó năng lực điều hành chính sách và khả năng thích ứng của doanh nghiệp sẽ đóng vai trò quyết định.

Trước những cơ hội và thách thức nêu trên, Công ty sẽ tiếp tục chủ động và linh hoạt để thích ứng với thị trường; kiên trì tìm cách hoàn thiện pháp lý đất đai đã bồi thường; tập trung thúc đẩy công tác triển khai các dự án kế thừa; nỗ lực triển khai hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ; đồng thời, chú trọng nâng cao hiệu quả quản lý, tiết giảm chi phí, ứng dụng công nghệ... nhằm đảm bảo hiệu quả hoạt động và hiệu quả đầu tư vốn cho cổ đông.

Trên cơ sở đó, Công ty xây dựng Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 như sau:

### 1. Các chỉ tiêu kế hoạch

- Doanh thu: **139,063 tỷ đồng.**
- Lợi nhuận trước thuế: **74,499 tỷ đồng.**
- Tỷ lệ chia cổ tức: **từ 10%.**

*Ghi chú:* Trong năm 2026, Công ty tiếp tục thực hiện Phương án giải quyết đối với Hợp đồng nhượng đất làm trụ sở ngân hàng với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn (“Agribank”) tại dự án Khu nhà ở và nghỉ ngơi giải trí (giai đoạn 1) theo Nghị quyết số 001/NQ.25-SDC/HDQT ngày 14/01/2025 và Nghị quyết số 016/NQ.25-SDC/HDQT ngày 10/12/2025 của Hội đồng quản trị. Tuy nhiên,

việc có thể thực hiện Phương án nêu trên hay không phụ thuộc vào sự đồng thuận của Agribank và thậm chí phụ thuộc vào phán quyết của Tòa án có thẩm quyền. Do đó, hiện nay chưa thể xác định được thời điểm hoàn thành Phương án nêu trên cũng như chi phí bồi thường, tiền lãi... phải thanh toán cho Agribank (nếu có). Trường hợp phát sinh chi phí bồi thường, tiền lãi... phải thanh toán cho Agribank, Đại hội đồng cổ đông chấp thuận loại trừ các khoản chi phí này khi đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty năm phát sinh.

Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 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 2026 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 2026, 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 (“KLTCN”) và tiếp tục cho thuê căn nhà 29/1 Nguyễn Bình Khiêm.

## **3. Kế hoạch triển khai dự án**

Năm 2026, 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 tìm cách 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.

- + 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.
- Công tác thực hiện nghĩa vụ đất công:
  - + Tiếp tục đôn đốc, làm việc với Phòng Kinh tế Đất – Sở Nông nghiệp và Môi trường (“NNMT”) phát hành tờ trình liên quan đến nghĩa vụ đất công tại Dự án.
  - + Làm việc với Ủy ban nhân dân (“UBND”) Phường Tân Hưng để xác định chính thức diện tích đất do Nhà nước trực tiếp quản lý tại Dự án theo bản vẽ đất công được Sở NNMT kiểm duyệt.
  - + Tiếp tục đôn đốc UBND Phường Tân Hưng tổ chức họp xác minh nguồn gốc đất do Phường Tân Hưng 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 quy hoạch: Tiếp tục đôn đốc UBND Phường Tân Hưng tổ chức 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:
    - + Tổ chức kiểm tra, sửa chữa, duy tu thường xuyên 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.
- Công tác khác:
  - + Trình Đại hội đồng cổ đông điều chỉnh TMĐT của dự án theo các quy định hiện hành.
  - + Triển khai hoạt động bán hàng theo kế hoạch được giao.
  - + Thực hiện chức năng quản lý xây dựng nhà ở riêng lẻ tại dự án của chủ đầu tư theo quy định.
  - + Đảm bảo vệ sinh môi trường, phòng cháy chữa cháy (“PCCC”) và quản lý thực địa, bảo vệ, chống lấn chiếm tài sản hàng hóa là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Dự án.
  - + Tổ chức cắt cỏ, dọn dẹp vệ sinh tạo cảnh quan môi trường sạch đẹp để phục vụ công tác bán hàng trong năm.
  - + Thực hiện thủ tục đăng bộ chuyển tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (“GCN”) cho khách hàng và thu hồi công nợ các nền đã bán khi được cấp GCN (nếu có).
  - + Triển khai phương án giải quyết Hợp đồng chuyển nhượng đất làm trụ sở ngân hàng với Agribank.



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

- Công tác bồi thường: Tiếp tục phối hợp với UBND xã Nhà Bè và Ban quản lý đầu tư xây dựng (“*BQLĐTXD*”) xã Nhà Bè lập hồ sơ bồi thường và tổ chức hiệp thương với các hộ dân.
- Công tác thực hiện nghĩa vụ đất công: Phối hợp với UBND xã Nhà Bè và BQLĐTXD xã Nhà Bè xác định cơ cấu đất công thuộc phạm vi đất giao có thu tiền sử dụng đất và đất giao thông không thu tiền sử dụng đất theo đề nghị của Sở NNMT.
- Công tác vận hành, duy tu và sửa chữa HTKT chưa bàn giao cho Nhà nước quản lý:
  - + Tổ chức sửa chữa, vận hành trạm XLNT (giai đoạn 1) và lập báo cáo công tác bảo vệ môi trường định kỳ.
  - + Tổ chức lập giấy phép môi trường sau khi hoàn thành công tác sửa chữa, vận hành trạm XLNT.
- Công tác khác:
  - + Thực hiện chức năng quản lý xây dựng nhà ở riêng lẻ tại dự án của chủ đầu tư theo quy định.
  - + Đảm bảo vệ sinh môi trường, PCCC và quản lý thực địa, bảo vệ, chống lấn chiếm tài sản hàng hóa là quyền sử dụng đất (“*QSDĐ*”) và tài sản gắn liền với đất tại Dự án.
  - + Thực hiện thủ tục đăng bộ chuyển tên trên giấy chứng nhận QSDĐ cho khách hàng và thu hồi công nợ các nền đã bán khi được cấp GCN (nếu có).

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

- Công tác bồi thường:
  - + Hoàn tất công tác lập hàng rào quản lý đất đã bồi thường khu vực phía Bắc đường Đào Sư Tích.
  - + Phối hợp với UBND xã Nhà Bè làm việc với các hộ dân (khu vực phía Bắc đường Đào Sư Tích) hỗ trợ cung cấp bản chính GCN để chỉnh lý biến động đối với phần diện tích Công ty đã nhận chuyển nhượng.
  - + Tiếp tục phối hợp với Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh (“*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: Theo dõi, đôn đốc UBND xã Nhà Bè, UBND Thành phố về lập và phê duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch 1/2000 của Dự án.
- Công tác triển khai dự án: Tiếp tục đề nghị thí điểm dự án nhà ở thương mại theo Nghị quyết 171/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội đối với khu đất 22ha phía Nam rạch Tư Ten.
- Công tác khác:

- + Đảm bảo vệ sinh môi trường, PCCC và quản lý thực địa, bảo vệ, chống lấn chiếm đất đai đã bồi thường tại Dự án.
- + Triển khai phương án khởi kiện 14 hộ dân lấn chiếm đất tại Dự án.

d) Khu dân cư SADECO Phước Kiển:

- Công tác triển khai dự án:
  - + Xây dựng phương án triển khai Dự án.
  - + Hoàn thiện pháp lý đất đai đối với phần diện tích Công ty đã nhận chuyển nhượng.
  - + Tiếp tục thương lượng nhận chuyển nhượng QSDĐ đối với các hộ dân còn lại tại Dự án.
- 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: Lựa chọn đơn vị tư vấn, tổ chức thi công xây dựng trạm XLNT (giai đoạn 1) công suất 1.300m<sup>3</sup>/ngày đêm tại Dự án.

- Công tác khác:

- + Thực hiện chức năng quản lý xây dựng nhà ở riêng lẻ tại dự án của chủ đầu tư theo quy định.
- + Đảm bảo vệ sinh môi trường, PCCC và quản lý thực địa, bảo vệ, chống lấn chiếm tài sản hàng hóa là QSDĐ và tài sản gắn liền với đất tại Dự án.
- + 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.
- + Tiếp tục liên hệ cơ quan quản lý Nhà nước để bàn giao trạm XLNT.

- Công tác khác:

- + Thực hiện chức năng quản lý xây dựng nhà ở riêng lẻ tại dự án của chủ đầu tư theo quy định.
- + Tiếp tục đeo bám, liên hệ Sở NNMT, Sở Tài chính hướng dẫn thực hiện thủ tục thuê Khu đất thể dục thể thao tại Dự án.

- g) Khu định cư Tân Quy Đông:
  - Tiếp tục theo đuổi vụ kiện tại Tòa án nhân dân Khu vực 6 để thu hồi nền VI-1 đã được cấp GCN cho Công ty bị hộ bà Đoàn Thị Gấu chiếm dụng trái phép.
  - Phối hợp làm việc với UBND Phường Tân Mỹ liên quan đến hồ sơ bồi thường của hộ ông Trần Quang Hải và bà Trịnh Thị Huỳnh Ngóa.
- h) Khu lưu trú công nhân – Khu chế xuất Tân Thuận:
  - Tổ chức vận hành, quản lý, triển khai hoạt động cho thuê tại KLTCN theo kế hoạch.
  - Tổ chức truyền thông cho thuê phòng, nghiệm thu hết hạn bảo hành tại Đơn nguyên A1.
  - 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, bảo trì Đơn nguyên B1 và C2.
- 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.

### **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.
  - Xây dựng phương án xử lý sau khi thu hồi Khu IIA.
  - Tổ chức tuần tra, giám sát và quản lý thực địa định kỳ để bảo vệ hiện trạng đất đã thu hồi, chống lấn chiếm.
- 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.
- 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”.

- Triển khai phần mềm eOffice phiên bản mới và tổ chức phương án mua sắm máy chủ phù hợp với nhu cầu công việc 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.

## 5. Công tác khác

- Triển khai Kế hoạch lưu trữ tập trung và tiến tới hoàn tất quá trình số hóa toàn bộ tài liệu 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.
- Phát động phong trào thi đua và đăng ký danh hiệu thi đua năm 2026; tổ chức thành công các sự kiện trong năm 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.
- Triển khai phương án khởi kiện ông Phan Văn Chính, bà Lê Ngọc Anh liên quan đến thửa đất 375 thuộc dự án Khu chức năng số 19.
- Phối hợp với Cơ quan thi hành án triển khai công tác thi hành án thu hồi diện tích 50m<sup>2</sup> đất thuộc thửa số 906, tờ bản đồ số 03 tại dự án Khu chức năng số 19 bị hộ ông Lê Minh Hùng lấn chiếm trái phép.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 như trên.

Trân trọng./.

### Nơi nhận:

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

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Thị Khánh Thu**