



Số 1685/TCT-KHKD

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 12 năm 2014

Về việc báo cáo tình hình thực hiện kế
hoạch SXKD năm 2014

Kính gửi: - ỦY BAN NHÂN DÂN TP.HỒ CHÍ MINH
- SỞ KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ

Căn cứ kế hoạch năm 2014 và ước thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2014, Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn – TNHH một thành viên báo cáo như sau :

I. ƯỚC TÌNH HÌNH SXKD NĂM 2014 :

- Kết quả ước thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2014:
- Doanh thu : 3.346,9 tỷ/3.337,9 tỷ đạt 100,27% kế hoạch năm 2014.
 - Nộp ngân sách : 453,3 tỷ/ 286,9 tỷ đạt 158% kế hoạch năm 2014.
 - Lợi nhuận : 670,6 tỷ/659,8 tỷ đạt 101,64% kế hoạch năm 2014.

Công ty 100% vốn nhà nước : (chỉ tiêu do UBND.TPHCM giao kế hoạch 2014)

- Doanh thu : 1.520,7 tỷ/1.508 tỷ đạt 100,84% kế hoạch UBND giao.
Trong đó doanh thu Công ty Mẹ là 694 tỷ/694 tỷ đạt 100% kế hoạch UBND giao.
- Nộp ngân sách : 333,3 tỷ/166,9 tỷ đạt 199,71% kế hoạch UBND giao.
Trong đó nộp ngân sách Công ty Mẹ là 208,4 tỷ/61,9 tỷ đạt 336,38% kế hoạch UBND giao.
- Lợi nhuận : 579,4 tỷ/555,9 tỷ đạt 104,21% kế hoạch UBND giao.
Trong đó lợi nhuận Công ty Mẹ là 364 tỷ/363,8 tỷ đạt 100,06% kế hoạch UBND giao.

Nhìn chung, kết quả sản xuất kinh doanh trong năm 2014 của toàn Tổng công ty tương đối khả quan (đạt 100,27% KH về doanh thu, đạt 101,64% KH về lợi nhuận).

Được sự quan tâm sâu sắc và chỉ đạo sát sao của Thành ủy, Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, sự hỗ trợ nhiệt tình và hiệu quả của các Sở ban ngành thành phố cùng những cố gắng của cán bộ công nhân viên, Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV đã có nhiều nỗ lực nhằm thực hiện kế hoạch năm 2014 và các nhiệm vụ chính trị xã hội được Ủy ban Nhân dân TPHCM giao. Cụ thể là hầu hết các chỉ tiêu kế hoạch năm 2014, Tổng Công ty đã cố gắng phấn đấu hoàn thành, trong đó đặc biệt hai chỉ tiêu quan trọng nhất là lợi nhuận và nộp ngân sách sẽ được



thực hiện hoàn thành hoặc hoàn thành vượt mức so với kế hoạch mà Ủy ban Nhân dân TPHCM đã giao.

Song song với hoạt động sản xuất kinh doanh, Tổng công ty đã tích cực tham gia các chương trình nhà ở của Thành phố, đặc biệt là chương trình nhà ở xã hội ở một số dự án như chung cư 157/R8 Tô Hiến Thành- Quận 10: đã hoàn thành và bàn giao cho Quỹ Phát triển nhà ở Thành phố 114 căn nhà ở xã hội; chung cư 481 Bến Ba Đình- Quận 8: đã hoàn thiện trong đó có 108 căn nhà ở xã hội đã bàn giao cho Quỹ phát triển nhà ở Thành phố; chung cư An Hội 3- Gò Vấp: đang hoàn thiện; chung cư Nguyễn Kim- Quận 10: Đang thi công tầng hầm; dự án khu lưu trú công nhân Tân Nhứt- Bình Chánh: đã hoàn thiện và đang trình chủ trương UBND Thành phố bàn chuyển giao quỹ nhà này cho Quỹ Phát triển nhà ở thành phố.

Công tác thoái vốn tại các đơn vị theo phương án đã được Ủy ban nhân dân TP.Hồ Chí Minh phê duyệt: Đã hoàn tất thoái vốn tại Công ty CP Đức Hòa III, Công ty CP Phát triển hạ tầng Sài Gòn, Công ty CP ĐO Sài Gòn Chợ Lớn, Công ty CP ĐO 11, Công ty TNHH Phước Lộc; Ủy ban nhân dân TP.Hồ Chí Minh đã phê duyệt phương án thoái vốn tại Công ty CP ĐO Tân Bình và Tổng Công ty đang triển khai bán vốn theo quy định. Tổng Công ty đang trình UBND Thành phố phương án thoái vốn tại Công ty CP ĐO III, Công ty CP ĐO 10, Công ty CP Đầu tư & KDN; riêng phương án thoái vốn tại công ty liên doanh căn hộ Indochine Tổng Công ty đã trình UBND thành phố phương án thoái vốn và đang chờ ý kiến của UBND thành phố về thoái vốn ở các công ty liên doanh. Các công ty còn lại Tổng Công ty đang hoàn thiện chứng thư thẩm định giá và phương án thoái vốn trình UBND Thành phố theo tiến độ đã được phê duyệt.

Bên cạnh đó, còn tồn tại một số khó khăn gây ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của các đơn vị như :

Tổng Công ty là một trong những đơn vị chủ đạo thực hiện các nhiệm vụ chính trị xã hội của Thành phố như các chương trình nhà lưu trú công nhân, nhà xã hội, nhà ở tái định cư ... nên hầu hết các dự án trọng điểm của Tổng Công ty đều nhằm thực hiện mục tiêu này. Tuy nhiên, vì nguồn vốn đầu tư của nhà nước các năm gặp nhiều khó khăn nên không phải bao giờ cũng kịp thời với thời gian hoàn thành dự án dẫn đến chậm đưa công trình vào khai thác sử dụng.

Trong điều kiện thị trường cạnh tranh gay gắt, công trình ít, công tác đấu thầu gặp nhiều khó khăn, lợi nhuận thấp đã tác động mạnh đến hoạt động xây lắp nhận thầu, thi công công trình. Do đó, nhiều đơn vị thành viên của Tổng Công ty đã nỗ lực phấn đấu, tìm công trình để tham gia hoạt động đấu thầu, nhận thầu góp phần tạo nên doanh thu xây lắp nhận thầu của toàn Tổng Công ty và công ăn việc làm cho người lao động.

Hầu hết các đơn vị có xu hướng giảm nợ vay ngân hàng và giảm đầu tư trong giai đoạn sản phẩm hàng hóa khó bán, giá giảm như hiện nay. Điều này đòi hỏi các

đơn vị thành viên phải có phương án hoàn trả vốn vay chi tiết, mang tính khả thi cao nhằm tránh rủi ro về khả năng thanh toán khi đến kỳ hạn trả nợ vay.

Việc hợp tác đầu tư giữa các đơn vị thành viên trong đầu tư dự án đã mang lại những kết quả nhất định. Tuy nhiên do nhiều nguyên nhân chủ quan và khách quan khi triển khai dự án không kịp tiến độ đã đề ra, dẫn đến một số đơn vị hợp tác gặp khó khăn trong hoạt động sản xuất kinh doanh.

Từ những khó khăn trên, Tổng Công ty đã xác định một số điểm cần tập trung như sau :

Tính toán hợp lý giữa doanh thu, chi phí, lợi nhuận và nợ đến hạn phải trả trong đó ưu tiên cho việc trả nợ vay ngân hàng và đảm bảo các chi phí hoạt động thường xuyên của đơn vị.

- Một số đơn vị gặp khó khăn về nguồn thu trong năm do dự án đầu tư dở dang, chưa đưa vào kinh doanh, không có nguồn dự trữ từ năm 2013 chuyển sang và gặp khó khăn trong việc tiêu thụ sản phẩm trong giai đoạn giá giảm như hiện nay. Trước tình hình khó khăn như vậy, các đơn vị đã nỗ lực phấn đấu tìm công trình nhận thầu xây lắp ở các tỉnh tạo nên doanh thu xây lắp cho đơn vị.

- Một số dự án mặc dù đã bỏ ra chi phí đầu tư khá lớn để hoàn tất công tác bồi thường, đầu tư một phần cơ sở hạ tầng tuy nhiên vẫn chưa xác định nghĩa vụ tài chính về đất sẽ gây khó khăn và chậm trễ trong việc khai thác dự án trong những năm tiếp theo. Vì vậy, Tổng Công ty tập trung mọi nguồn lực tài chính để hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất, xác định chi phí đầu vào của dự án từ đó dựa vào nhu cầu thị trường Tổng Công ty sẽ xác định phân khúc thị trường cho từng loại hình căn hộ.

- Việc điều chỉnh quy hoạch, điều chỉnh dự án đầu tư nhiều lần theo các mục tiêu ngắn hạn tại các dự án lớn làm kéo dài thời gian đầu tư cũng như gây ảnh hưởng đến hiệu quả lâu dài của dự án cũng như của đơn vị.

Bên cạnh đó với tình hình thị trường liên tục trầm lắng nên gây khó khăn không nhỏ về nguồn thu đối với các đơn vị thành viên. Trong giai đoạn hiện nay, sản phẩm chủ lực của các đơn vị thành viên là căn hộ chung cư đang gặp khó khăn trong khâu tiêu thụ. Đặc biệt là đối với phân khúc thị trường căn hộ cao cấp và căn hộ có diện tích lớn. Tổng Công ty đã xây dựng đội ngũ nghiên cứu thị trường bất động sản và đẩy nhanh dịch vụ môi giới bất động sản cũng như hoạt động bán hàng.

II. KẾ HOẠCH NĂM 2015 :

Dự báo tình hình kinh tế năm 2015 sẽ còn rất nhiều khó khăn, ảnh hưởng lớn đến tốc độ tăng trưởng. Bên cạnh đó, thị trường bất động sản chưa có chuyển biến tích cực dẫn đến việc đầu tư vào lĩnh vực kinh doanh bất động sản hiện nay có

nhiều trở ngại lớn về nguồn vốn đầu tư và hiệu quả kinh tế của dự án. Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn – Trách nhiệm hữu hạn một thành viên dự kiến xây dựng kế hoạch SXKD năm 2015 như sau :

- Doanh thu : 3.347 tỷ đạt 100% so với thực hiện năm 2014.
- Nộp ngân sách : 453 tỷ đạt 100,00% so với thực hiện năm 2014.
- Lợi nhuận : 671 tỷ đạt 100,00% so với thực hiện năm 2014.

Trong đó Công ty 100% vốn nhà nước : (chỉ tiêu do UBND.TPHCM giao kế hoạch)

- Doanh thu: 1.521 tỷ đạt 100% so với thực hiện năm 2014.
- Nộp ngân sách: 333,3 tỷ đạt 100% so với thực hiện năm 2014.
- Lợi Nhuận: 579,4 tỷ đạt 100% so với thực hiện năm 2014.

Để có thể thực hiện hoàn thành kế hoạch năm 2015, Toàn Tổng Công ty cần tập trung thực hiện một số công tác trọng tâm sau :

- Tập trung đẩy nhanh tiến độ dự án chung cư lô B Nguyễn Kim Quận 10 để phục vụ chương trình cải tạo chung cư sập sập và phục vụ tái định cư 5 lô K,O,N,L,M; các công trình thực hiện theo các chương trình nhà ở của UBND Thành phố như khu lưu trú công nhân xã Tân Nhựt - Bình Chánh, đồng thời chuẩn bị các thủ tục đầu tư các dự án nhằm có thể khởi công ngay khi có điều kiện.

- Tiếp tục triển khai các dự án khu dân cư : Khu dân cư An Phú – An Khánh, khu dân cư An Sương Quận 12, phường 7 Quận 8, Nhơn Đức – Nhà Bè, Long Thới – Nhà Bè, Quận 9, Phú Mỹ, Quận 12.

- Công tác cổ phần hóa : Đẩy mạnh việc triển khai cổ phần hóa tại 04 công ty TNHH MTV PT&KDN, Cty TNHH MTV Gia Định, Cty TNHH MTV Bình Thạnh, Cty TNHH MTV Sài Gòn 5.

- Công tác thoái vốn tại các doanh nghiệp : Tập trung đẩy mạnh công tác thoái vốn mà cụ thể là nhanh chóng hoàn tất phương án thoái vốn của từng đơn vị trình Ủy ban nhân dân TP.Hồ Chí Minh quyết định.

Các giải pháp thực hiện :

- Tăng cường kiểm tra, giám sát, đánh giá đầu tư các dự án về hồ sơ, thủ tục, về tiến độ thi công và chất lượng công trình nhằm kịp thời phát hiện, chấn chỉnh các sai sót trong công tác đầu tư xây dựng, chống thất thoát, khắc phục tình trạng đầu tư kém hiệu quả.

- Đẩy mạnh hợp tác với các đối tác để thu hút thêm các nguồn vốn, đặc biệt chú trọng hợp tác nội bộ giữa các đơn vị thành viên nhằm đạt hiệu quả cao trong thực hiện dự án.

- Thực hiện nghiêm chỉ đạo của Chính phủ, của Thành phố về việc tiết giảm chi phí quản lý.

- Tập trung mọi nguồn lực, hoàn tất nghĩa vụ tài chính, các thủ tục pháp lý cần thiết đối với các dự án đã huy động vốn, đặc biệt là những dự án đã đưa vào quyết toán.

- Hạn chế tối đa mọi chi phí phát sinh không cần thiết để giảm chi phí đầu tư cho dự án nhằm đảm bảo giá thành sản phẩm phù hợp với khả năng thanh toán của người dân.

- Thông qua người đại diện vốn tại các đơn vị thành viên tăng cường kiểm tra, giám sát, chấn chỉnh kịp thời tình hình tài chính và hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp có vốn góp của Tổng Công ty để đảm bảo việc đầu tư góp vốn có hiệu quả, bảo toàn và phát triển vốn của nhà nước.

- Tập trung thực hiện công tác cổ phần hóa và công tác thoái vốn theo đề án tái cơ cấu doanh nghiệp được ủy ban nhân dân TP.HCM phê duyệt.

- Triển khai đầu tư ứng dụng các công nghệ, vật liệu mới trong xây dựng nhà ở cung ứng cho thị trường. Đầu tư có trọng điểm các thiết bị thi công cơ giới, sử dụng có hiệu quả để nâng cao khả năng thắng thầu các công trình dân dụng; đặc biệt là thi công nhà cao tầng.

- Nâng dần tỷ trọng trong hoạt động dịch vụ trong cơ cấu doanh thu. Đặc biệt chú trọng các dịch vụ về quản lý cao ốc và các dịch vụ gia tăng. Hơn nữa việc tăng cường các dịch vụ này cũng nhằm mục đích tăng thêm giá trị cho các sản phẩm của Tổng Công ty cũng như nâng cao uy tín thương hiệu RESCO. Hoạt động tư vấn của các đơn vị thành viên của Tổng Công ty trước mắt cần đẩy nhanh tiến độ, thời gian thực hiện cũng như chất lượng các dự án mình nhận tư vấn để nâng cao và làm nền tảng cho sự phát triển sau này.

- Tăng cường hoạt động đối ngoại, gắn bó hơn nữa các Sở, Ban, Ngành, Quận Huyện của Thành phố, từ đó khai thác nhiều nguồn sản phẩm mới cho toàn Tổng Công ty.

III. KIẾN NGHỊ :

Như vậy, với những thuận lợi và khó khăn nêu trên, toàn Tổng Công ty cần tích cực phấn đấu hoàn thành kế hoạch đã đề ra, phần nào đáp ứng được yêu cầu vừa là doanh nghiệp nòng cốt trong chương trình phát triển nhà ở của Thành phố, vừa là một đơn vị sản xuất kinh doanh có hiệu quả. Đây sẽ là mục tiêu trọng tâm mà toàn Tổng Công ty quyết tâm thực hiện trong các năm tới.

Nhằm tạo điều kiện cho toàn Tổng Công ty thực hiện hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2015, Tổng Công ty xin kiến nghị Ủy ban nhân dân Thành phố một số vấn đề sau :

- Về chương trình nhà ở xã hội, sau khi Tổng Công ty xây dựng hoàn thành và bàn giao cho thành phố các chung cư phục vụ cho chương trình nhà ở xã hội. Để có quỹ đất đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn

kiến nghị UBND thành phố giao lại cho Tổng Công ty khu đất mà thành phố dự kiến đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để đầu tư xây dựng tiếp tục nhà ở xã hội trong những năm tiếp theo.

- Ủy ban nhân dân TP.Hồ Chí Minh xem xét và chấp thuận cho Tổng Công ty chuyển giao khu lưu trú công nhân cho Quỹ phát triển nhà ở thành phố.

• Nơi nhận :

- Như trên;
- CT.HĐTV (để b/c);
- Ban TGD;
- K/Soát viên ;
- Lưu (VP+KHKD). ③

ỦY TỔNG GIÁM ĐỐC *Uc*
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Đình Phát