

Số : 810/TCT-KHKD

Về việc báo cáo tình hình thực hiện kế hoạch SXKD 06 tháng năm 2016

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 06 năm 2016

Kính gửi :

- Ủy Ban Nhân Dân TP.Hồ Chí Minh
- Sở Kế Hoạch Đầu Tư

Căn cứ công văn số 4180/SKHĐT-TH ngày 27/05/2016 của Sở Kế hoạch và Đầu tư về báo cáo tình hình kinh tế - văn hóa – xã hội 06 tháng đầu năm và các nhiệm vụ, giải pháp trọng tâm 6 tháng cuối năm 2016.

Căn cứ kế hoạch năm 2016 và ước thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh 06 tháng năm 2016, Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn – TNHH một thành viên báo cáo như sau :

I. KẾT QUẢ TÌNH HÌNH SXKD 06 THÁNG NĂM 2016 :

Kết quả ước thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh 06 tháng năm 2016:

- Doanh thu : 779,7 tỷ/2.884 tỷ đạt 27,03% kế hoạch năm 2016 và đạt 71,51% so với cùng kỳ năm 2015.
- Nộp ngân sách 283,1 tỷ/229,5 tỷ đạt 123,35% kế hoạch năm 2016 và đạt 445,2% so với cùng kỳ năm 2015.
- Lợi nhuận : 163,2 tỷ/418,6 tỷ đạt 38,98% kế hoạch năm 2016 và đạt 113,03% so với cùng kỳ năm 2015.

Công ty 100% vốn nhà nước : (chỉ tiêu do UBND.TPHCM giao kế hoạch
2016)

- Doanh thu : 147,8 tỷ/745,9 tỷ đạt 19,82% kế hoạch UBND giao tăng 37,36% so với cùng kỳ năm 2015.
Trong đó doanh thu Công ty Mẹ là 127,6 tỷ/645,3 tỷ đạt 19,77% kế hoạch UBND giao tăng 33,61% so với cùng kỳ năm 2015.
- Nộp ngân sách : 185,3 tỷ/85,6 tỷ đạt 216,4% kế hoạch UBND giao tăng 197,81% so với cùng kỳ năm 2015.
Trong đó nộp ngân sách Công ty Mẹ là 175 tỷ/77 tỷ đạt 227,4% kế hoạch UBND giao tăng 217,49% so với cùng kỳ năm 2015.
- Lợi nhuận : 110,7 tỷ/263,4 tỷ đạt 42,01% kế hoạch UBND giao tăng 44,52% so với cùng kỳ năm 2015.
Trong đó lợi nhuận Công ty Mẹ là 103,1 tỷ/246 tỷ đạt 41,92% kế hoạch UBND giao tăng 66,83% so với cùng kỳ năm 2015.



Nhìn chung, kết quả sản xuất kinh doanh trong 06 tháng đầu năm 2016 của toàn Tổng công ty tương đối khả quan (đạt 27,03% KH về doanh thu, đạt 38,98% KH về lợi nhuận).

Trong 06 tháng đầu năm 2016, Tổng Công ty đã đưa vào kinh doanh 148 nền, căn nhà và căn hộ.

Tiến độ thực hiện các dự án trọng điểm của Tổng Công ty:

- Dự án An Phú – An Khánh : đã đền bù 115,87 ha/131,1 ha đạt 88,38%. Tổng chi phí đã đầu tư là 1.056,9 tỷ đồng/1.160,2 tỷ đồng (tổng chi phí đầu tư dự án đã được duyệt). Đã hoàn thành và đưa vào kinh doanh 07 đơn nguyên chung cư với 984 căn hộ và xây dựng 4 đơn nguyên chung cư phục vụ tái định cư với 901 căn hộ. Hiện đang thực hiện công tác đền bù và thi công hạ tầng kỹ thuật toàn khu.
- Dự án An Sương : đã đền bù 54,74 ha/65,75 ha đạt 83,25%. Tổng chi phí đã đầu tư là 436,58 tỷ đồng/337,8 tỷ đồng (tổng chi phí đầu tư dự án đã được duyệt). Đã hoàn thành và bàn giao trường cấp 3 Trường Chinh, Chợ An Sương, UBND P.Tân Hưng Thuận và trạm y tế P.Tân Hưng Thuận. Hoàn thành đưa vào kinh doanh 12 đơn nguyên 5 tầng và công trình nhà ở xã hội chung cư C1-C4 với 176 căn hộ, Hiện đang thực hiện thi công 02 chung cư 15 tầng (Đồng Thuận 1,2) và hạ tầng trên phần diện tích đã đền bù.
- Dự án Phú Mỹ : Đã đền bù 29,16 ha/35,56ha đạt 82% diện tích đất. Đang trình Sở GTVT và Sở Xây Dựng duyệt thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật để tiến hành triển khai dự án.
- Chung cư khu B Nguyễn Kim : Đã bồi thường giải tỏa 551 hộ. Hiện đã đang thi công tầng hầm công trình và chuẩn bị thi công phần thân công trình.

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; dự án khu lưu trú công nhân Tân Nhựt- Bình Chánh: UBND Thành phố đã có văn bản chấp thuận chuyển giao quỹ nhà này cho Quỹ Phát triển nhà ở thành phố và đã bàn giao 03 đơn nguyên chung cư cho Quỹ phát triển nhà (243 căn).

Về công tác cổ phần hóa đối với 05 công ty TNHH một thành viên: Trong năm 2015, Tổng công ty đã hoàn tất việc cổ phần hóa Công ty TNHH một thành viên Đầu tư Phát triển Thủ Thiêm. Công ty TNHH MTV ĐO Gia Định, Cty TNHH MTV PT&KDN. Công ty TNHH MTV XD-TM Sài Gòn 5 đã được UBND TP.HCM điều chỉnh cơ cấu vốn điều lệ và Công ty TNHH MTV XD-TM Sài Gòn 5 đang chuẩn bị đại hội cổ đông lần đầu. Riêng Công ty TNHH một thành viên Địa ốc Bình Thạnh được dời thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp căn cứ vào kế hoạch, tiến độ cổ phần hóa Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn, hiện công ty đã chọn đơn vị tư

vấn và thực hiện các công tác nhằm lành mạnh hóa tình hình tài chính để cổ phần hóa.

Theo đề án tái cơ cấu Tổng Công ty đến nay đã hoàn tất thủ tục thoái vốn 7/8 doanh nghiệp do Công ty mẹ nắm giữ vốn điều lệ trên 50% xuống dưới 50%. Hoàn tất thủ tục thoái 100% vốn góp đưa ra đấu giá 10/13 doanh nghiệp. Tiếp tục thoái vốn 08 công ty đã đưa ra đấu giá nhưng không thành công do không có người mua hoặc mua không hết tỷ lệ cần thoái vốn. Thoái vốn 05 công ty đang thực hiện dở dang và bổ sung 08 công ty thoái hết vốn giai đoạn 2016-2020.

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 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, cần 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.

Đẩy mạnh hoạt động môi giới tiếp thị quảng bá để đẩy nhanh việc kinh doanh các căn hộ chung cư.

II. PHƯƠNG HƯỚNG 06 THÁNG CUỐI NĂM 2016 :

Để có thể thực hiện hoàn thành kế hoạch năm 2016, toàn Tổng Công ty cần đẩy mạnh việc triển khai các chương trình, các dự án trọng điểm đã được đặt ra trong Phương hướng nhiệm vụ của cả năm 2016. 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 sắp 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 nhà ở xã hội Tân Thới Nhất – Quận 12, 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 : Đại hội cổ đông Cty TNHH MTV XD TM Sài Gòn 5 và đẩy mạnh công tác cổ phần hóa Cty TNHH MTV ĐO Bình Thạnh.

- Công tác thoái vốn tại các doanh nghiệp : tiếp tục thực hiện thoái vốn các công ty còn lại theo kế hoạch và xây dựng kế hoạch thoái vốn theo lộ trình 2016-2020.

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.

- Nghiên cứu 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 2016, Tổng Công ty xin kiến nghị Ủy ban nhân dân Thành phố một số vấn đề sau :

- Kiến nghị UBND Thành phố xem xét về giá và giao đất đối với quỹ nhà ở tái định cư tại chung cư 339/34A (số 157/R8) Tô Hiến Thành Quận 10 và quỹ nhà ở kinh doanh tại chung cư 481 Bến Ba Đình Quận 8./.

Nơi nhận :

- Như trên;
- Ban TGD;
- K/Soát viên, P.TCKT;
- Lưu VT, KHKD (Ngân). (10)

K. TỔNG GIÁM ĐỐC

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Đình Phú