

Số: 226 /BC- VP(TH)

Tp. Hồ Chí Minh ngày 24 tháng 02 năm 2016

## **BÁO CÁO TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2015 VÀ PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2016**

### **PHẦN I KẾT QUẢ THỰC HIỆN KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2015**

#### **I. TÌNH HÌNH CHUNG**

Năm 2015, tình hình kinh tế - xã hội có những chuyển biến tích cực, đạt được nhiều kết quả khá toàn diện trên các lĩnh vực. Nổi bật là kinh tế tiếp tục phục hồi, tăng trưởng cao hơn kế hoạch đề ra. Kinh tế vĩ mô ổn định. Văn hoá, xã hội có tiến bộ; an sinh xã hội được bảo đảm; đời sống nhân dân được cải thiện. Đặc biệt là công tác cải cách hành chính, cải thiện môi trường đầu tư kinh doanh có bước tiến mới. Công tác đấu tranh phòng, chống tham nhũng, lãng phí, thực hành tiết kiệm được tập trung chỉ đạo, tạo ra những chuyển biến tích cực. Hoạt động đối ngoại và hội nhập quốc tế đạt nhiều kết quả quan trọng nổi bật, góp phần nâng cao uy tín và vị thế của đất nước trên trường quốc tế. Quốc phòng, an ninh được tăng cường, chủ quyền quốc gia được giữ vững.

Năm 2015 cũng là năm cuối thực hiện Nghị quyết Đại hội Đảng bộ Tổng công ty lần thứ III (nhiệm kỳ 2010 – 2015). Do đó, toàn thể cán bộ, đảng viên, công nhân viên chức và người lao động trong Tổng công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH một thành viên (sau đây gọi tắt là Tổng Công ty) đã nỗ lực phấn đấu, phát huy thành quả đạt được trong năm 2014, năng động, sáng tạo, vượt qua những khó khăn, hoàn thành các chỉ tiêu, nhiệm vụ do Ủy ban nhân dân Thành phố giao và các chỉ tiêu do Hội đồng thành viên Tổng Công ty đề ra.

Bên cạnh đó, Tổng Công ty còn có những thuận lợi, có tác động tích cực đến quá trình thực hiện kế hoạch năm 2015 như sau:

#### **1. Thuận lợi:**

- Chính sách tín dụng, tiền tệ đã được nới rộng dần, lãi vay đang có chiều hướng giảm và đang ở mức khá thấp.

- Thị trường bất động sản năm 2015 bắt đầu có những chuyển biến tích cực đặc biệt ở phân khúc chung cư có giá thấp và diện tích vừa phải.

- Tổng Công ty thường xuyên được sự quan tâm chỉ đạo sâu sát của Ủy ban nhân dân thành phố, sự hỗ trợ của các Ban ngành, Trung ương và các địa phương, kịp thời tháo gỡ các khó khăn vướng mắc trong cơ chế, chính sách, tạo điều kiện cho Tổng công ty tham gia thực hiện các chương trình chỉnh trang đô thị, chương trình nhà ở phục vụ tái định cư và nhiều chương trình khác của Thành phố.

- Các Nghị quyết và chương trình hành động của Đảng bộ Tổng Công ty đều được Ban Thường vụ triển khai sát thực tế đến Hội đồng thành viên, Ban Tổng giám đốc Tổng công ty, từ đó có sự quán triệt đến từng cán bộ lãnh đạo các đơn vị thành viên để tổ chức thực hiện nghiêm túc, hiệu quả.

- Luôn có sự gắn kết chặt chẽ giữa các đơn vị thành viên trong hợp tác đầu tư kinh doanh, cùng với sự phấn đấu tích cực và đoàn kết của toàn thể CB-CNV quyết tâm xây dựng Tổng Công ty lớn mạnh và phát triển bền vững.

Tuy nhiên, trong năm 2015, Tổng Công ty cũng gặp một số khó khăn khách quan, chủ quan như sau:

## **2. Khó khăn:**

- Năm 2015 là năm có nhiều thay đổi lớn về chính sách đất đai, nhà ở, đền bù giải tỏa, cùng sự ra đời của hàng loạt Luật mới như Luật Đất đai, Luật Đấu thầu, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản...và các nghị định, thông tư hướng dẫn. Điều này đã tạo nên tâm lý chờ đợi, nghe ngóng tình hình của các nhà đầu tư và cả người dân có nhu cầu thực sự về nhà ở. Công tác đền bù giải tỏa ngày càng khó khăn dẫn đến quá trình chuẩn bị đầu tư kéo dài. Các quy định về quản lý đầu tư xây dựng và đấu thầu thay đổi, gây khó khăn trong việc tổ chức thực hiện các dự án, đặc biệt đối với các dự án có thời gian thực hiện tương đối dài, việc vận dụng trong thực tiễn phải có thời gian tập huấn và nghiên cứu. Thủ tục trình duyệt dự án đầu tư, thiết kế cơ sở ... vẫn còn quá nhiều khô phức tạp, chưa thực sự được cải tiến.

- 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 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.



## II. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH:

### 1. Thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2015 :

Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh toàn Tổng công ty đạt được như sau:

*Đơn vị tính: tỷ đồng*

CHỈ TIÊU	KẾ HOẠCH 2015	THỰC HIỆN 2015	% TH/KH 2015
Doanh thu	3560,3	3078,2	86,46
Nộp Ngân sách	575,8	282,7	203,6
Lợi nhuận	736,4	704,1	95,6

Trong đó:

\* Công ty 100% vốn nhà nước : (chỉ tiêu do UBND.TP giao kế hoạch 2015)

- Doanh thu : 1.267,2 tỷ/1.553,772 tỷ đạt 81,56% kế hoạch UBND TP giao.
- Nộp ngân sách : 512,9 tỷ/184,4 tỷ đạt 278,1% kế hoạch UBND TP giao.
- Lợi nhuận : 608 tỷ/630,9 tỷ đạt 96,38% kế hoạch UBND TP giao.

\* Công ty cổ phần trên 50% vốn nhà nước :

- Doanh thu : 692,1 tỷ/690,5 tỷ đạt 100,25% kế hoạch HĐQT giao.
- Nộp ngân sách : 37,862 tỷ/48,178 tỷ đạt 41,65% kế hoạch HĐQT giao.
- Lợi nhuận : 25,872 tỷ/27,658 tỷ đạt 93,54% kế hoạch HĐQT giao.

\* Công ty liên kết :

- Doanh thu : 1.118,8 tỷ/1.316,1 tỷ đạt 85 % kế hoạch năm 2015.
- Nộp ngân sách : 25,1 tỷ/50,2 tỷ đạt 50 % kế hoạch năm 2015.
- Lợi nhuận : 70,167 tỷ/77,920 tỷ đạt 90,05 % kế hoạch năm 2015.

Nhìn chung, kết quả sản xuất kinh doanh năm 2015 của toàn Tổng công ty đạt gần bằng cùng kỳ năm 2014 về mặt doanh thu nhưng cao hơn năm 2014 về mặt lợi nhuận (đạt 89,1% kế hoạch về doanh thu, đạt 102% kế hoạch về lợi nhuận).

Mặc dù tình hình thị trường năm 2015 có chuyển biến tích cực hơn so với giai đoạn 2011-2014, tuy nhiên hoạt động sản xuất kinh doanh tại một số đơn vị có doanh thu còn thấp. Nguyên nhân là do dự án đang trong quá trình chuẩn bị đầu tư hoặc công tác thực hiện đầu tư các dự án quá chậm nên trong năm 2015 không có

sản phẩm đưa vào kinh doanh, không có nguồn dự trữ từ năm 2014 chuyển sang, hoặc đã ký hợp đồng nhưng chưa đủ điều kiện hoặc chưa đưa vào doanh thu như: Công ty CP Địa ốc 9, Công ty CP Địa ốc 6, Công ty CP Địa ốc Bình Chánh. Một nguyên nhân khác là trong tình hình tài chính khó khăn ở những năm trước đây các đơn vị tiết giảm đầu tư, giãn tiến độ thực hiện các dự án cũng như những đơn vị đặt trọng tâm vào công tác xây lắp nhận thầu, dịch vụ môi giới địa ốc trong tình hình khó khăn hiện nay cũng đặt kế hoạch thấp như Công ty CP Địa ốc 6, Công ty CP Tư vấn KD Địa ốc SG, Công ty CP Địa ốc Nam Việt.

**a) Hoạt động kinh doanh nhà:**

Cùng với việc đầu tư hạ tầng các dự án, đầu tư xây dựng các chung cư, công tác kinh doanh bán nhà và căn hộ chung cư cũng tiếp tục được triển khai đã thu hút được người dân mua nhà và chung cư. Trong năm 2015, toàn Tổng Công ty đã tiêu thụ được 300 nền, nhà và căn hộ chung cư các loại. Số lượng sản phẩm bất động sản chưa cao là do những năm trước công tác chuẩn bị các dự án chậm, không có dự án gói đầu cho năm 2015, chưa đẩy mạnh đầu tư vào các dự án ngắn hạn nhằm duy trì các dự án dài hạn để công tác sản xuất kinh doanh các năm liên tục không bị gián đoạn. Sở dĩ có như vậy là do các công trình xây dựng chung cư chậm khởi công hoặc thi công kéo dài so với tiến độ đã đề ra cũng như do việc giãn, hoãn đầu tư các dự án trong những năm trước đây làm cho trong năm 2015 một số đơn vị chưa có sản phẩm đưa ra thị trường.

**b) Hoạt động xây lắp nhận thầu :**

Mặc dù có nhiều khó khăn trong hoạt động xây lắp nhận thầu do công trình ít, cạnh tranh trong đấu thầu, giá vật liệu tăng cao, lợi nhuận xây lắp nhận thầu rất thấp đã tác động mạnh trong việc giảm hoạt động xây lắp nhận thầu, thi công công trình nhưng năm 2015 doanh thu xây lắp, nhận thầu đã đạt 513,44 tỷ đồng chiếm 16,54% doanh thu. Đây cũng là cố gắng đáng khích lệ của các đơn vị trong tình hình hiện nay. Các đơn vị có doanh thu xây lắp, nhận thầu cao là Công ty CP Địa ốc Chợ Lớn, Công ty CP XD&KDN Sài Gòn, Công ty CP Địa ốc 8,.... Nhiều đơn vị thành viên của Tổng công ty đã nỗ lực phấn đấu, tìm công trình kể cả mở rộng địa bàn hoạt động đến các tỉnh như Long An, Tây Ninh, Kiên Giang, Bạc Liêu, Cần Thơ... để tham gia hoạt động đấu thầu, nhận thầu với nhiều phương thức linh hoạt góp phần tạo nên doanh thu xây lắp nhận thầu của toàn Tổng Công ty và tạo công ăn việc làm cho người lao động.

Tuy nhiên việc tham gia nhận thầu ở các tỉnh xa cũng là một khó khăn không nhỏ trong công tác quản lý tiềm ẩn rủi ro thua lỗ.

**c) Hoạt động đầu tư dự án:**



Việc hợp tác đầu tư giữa các đơn vị thành viên và hợp tác giữa các đơn vị thành viên với các đối tác bên ngoài trong đầu tư dự án đã mang lại những kết quả nhất định nhưng chưa đạt được kết quả như mong muốn. 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.

Tổng Công ty tiếp tục triển khai giao mặt bằng cản trừ dự án Rạch Ụ cây cho các đơn vị thành viên, tuy nhiên, việc tiếp tục giao thi công cho các đơn vị thành viên hiện gặp phải khó khăn do Luật đấu thầu, việc hợp tác giữa các đơn vị thành viên ngoài những dự án trước đây cũng chưa triển khai được dự án mới.

Dự án 481 Bến Ba Đình, 157/R8 Tô Hiến Thành được Công ty mẹ đầu tư với chi phí khá lớn và bàn giao 222 căn hộ nhà ở xã hội còn 361 căn hộ trong đó: 119 căn hộ tái định cư và 242 căn hộ kinh doanh. Tuy nhiên đến nay đối với 361 căn hộ Tổng Công ty vẫn chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính. Điều này cũng gây ảnh hưởng đến kế hoạch sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty.

Việc điều chỉnh quy hoạch, điều chỉnh dự án đầu tư nhiều lần tại các dự án lớn làm kéo dài thời gian đầu tư cũng như hoạt động sản xuất kinh doanh của đơn vị của đơn vị như dự án Phú Mỹ, dự án An Phú - An Khánh, dự án Bắc Rạch Chiếc... đồng thời gây ảnh hưởng đến việc tính toán hiệu quả sản xuất kinh doanh của dự án do phải xác định lại tiền sử dụng đất phải nộp.

Công tác quyết toán Rạch Ụ cây và thẩm định giá các mặt bằng còn lại thực hiện khá chậm một phần do khách quan (Thành phố thay đổi phương thức thanh quyết toán), một phần do chủ quan trong công tác điều chỉnh quy hoạch, thẩm định giá nên phải thực hiện lại nhiều lần. Bên cạnh đó, việc tiến hành giao đất theo thủ tục 09 trước đây chưa phù hợp với Luật đất đai hiện hành nên các Sở ngành còn nhiều lúng túng cũng dẫn đến việc triển khai chậm (20% nhà ở xã hội, chấp thuận chủ đầu tư, chấp thuận dự án đầu tư,...).

Tiến độ của một số dự án lớn như sau:

- *Dự án An Phú - An Khánh* : Đã đền bù 126,974 ha/131 ha. Riêng 9 tháng năm 2015 đền bù được 0,3548 ha. Đã thi công hạ tầng kỹ thuật khu C, B, một phần khu A, E. Dự án thực hiện chậm so với tiến độ đề ra do vướng đền bù giải tỏa, nhất là tại các khu đất thổ cư.

- *Dự án An Suong* : Đã đền bù 52,684ha/63,47 ha (đạt 83%). 9 tháng năm 2015 đã bồi thường 0,2819 ha, dự kiến tiếp tục triển khai thi công chung cư 15 tầng Đông Hưng.

- *Dự án Bắc Rạch Chiếc* : Đã đền bù giải tỏa 699.966 m<sup>2</sup> đạt 89,10%. Đã triển khai các hạng mục hạ tầng kỹ thuật trên 3 trục chính, các đường nội bộ, cầu



số 2, khu vực bố trí tái định cư bằng nền và căn hộ chung cư.

- *Dự án Phú Mỹ, quận 7* : Đã đền bù giải tỏa được khoảng 82%, đã hiệp thương đền bù 138/181 căn hộ. Đã san lấp khoảng 20 ha. Hiện nay, phần đất còn lại 43 hộ chưa bồi thường. Đã được UBND Thành phố phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 điều chỉnh.

- *Dự án khu nhà ở An Hội Phường 14, Quận Gò Vấp* : Đã nộp 50% tiền sử dụng đất, đang triển khai hạ tầng cơ sở, chung cư An Hội 3 đang tạm giãn tiến độ thi công đến năm 2016 thi công lại.

Tổng Công ty 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,M,N,L; thực hiện các công trình theo các chương trình nhà ở của UBND thành phố như: Khu lưu trú công nhân xã Tân Nhựt huyện Bình Chánh, đồng thời chuẩn bị các thủ tục đầu tư các dự án có thể khởi công ngay khi có đủ điều kiện như dự án 6/12 Cư xá Lữ Gia quận 11, dự án 49/52 Âu Cơ quận 11, dự án 284/3 Lũy Bán Bích quận Tân Phú, khu nhà ở xã hội tại phường Tân Thới Nhất, quận 12.

Tiếp tục triển khai các dự án khu dân cư: Khu dân cư An Phú – An Khánh, quận 2; Khu dân cư An Sương, quận 12; Khu dân cư phường 7, quận 8; Khu nhà ở Nhơn Đức huyện Nhà Bè; Khu nhà ở Long Thới huyện Nhà Bè; Khu nhà ở Phú Mỹ quận 7; Khu dân cư An Hội quận Gò Vấp...

Năm 2015, toàn Tổng Công ty có 04 dự án đã được khởi công như dự án chung cư 557 Bến Bình Đông quận 8 do Công ty TNHH MTV Xây dựng thương mại Sài Gòn 5 làm chủ đầu tư, dự án khu nhà ở liên kế 717 Bến Bình Đông do Công ty CP Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn làm chủ đầu tư, dự án cao ốc văn phòng 257 Điện Biên Phủ do Tổng Công ty làm chủ đầu tư, dự án chung cư Khuông Việt quận Tân Bình do Công ty CP Địa ốc Tân Bình làm chủ đầu tư và 01 dự án được chấp thuận đầu tư là dự án chung cư Thới Bình do công ty CP Địa ốc 11 làm chủ đầu tư. Trong năm 2016 các dự án này vẫn tiếp tục thi công đảm bảo tiến độ đã đề ra.

## **2. Thực hiện Đề án tái cơ cấu Tổng công ty**

Thực hiện Quyết định số 7432/QĐ-UBND ngày 31/12/2013 của UBND TP Hồ Chí Minh về phê duyệt Đề án tái cơ cấu Tổng công ty Địa ốc Sài Gòn – Trách nhiệm hữu hạn một thành viên giai đoạn 2013 – 2015, nhận thức rõ tầm quan trọng của công tác tái cơ cấu doanh nghiệp nhà nước, Tổng Công ty nhất quán chỉ đạo điều hành thực hiện thoái vốn toàn bộ đi đến chấm dứt đầu tư ngoài ngành sản xuất kinh doanh chính của Tổng công ty, với chủ trương không đầu tư dàn trải, thu hẹp đầu mối để tập trung vào mục tiêu sản xuất kinh doanh chính, thực hiện đúng nghị



định 71/2013/NĐ-CP về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý tài chính đối với doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ. Kết quả thực hiện như sau:

- **Về cổ phần hóa công ty mẹ:** Tổng công ty đã đăng ký vốn nhà nước nắm giữ dưới 50% vốn điều lệ và sẽ thực hiện cổ phần hóa khi có quyết định thành lập Ban chỉ đạo cổ phần hóa Tổng công ty và quyết định về kế hoạch sắp xếp, đổi mới doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thuộc Ủy ban nhân dân thành phố trong thời gian tới đây trong đó có Tổng công ty.

- **Về cổ phần hóa 05 công ty TNHH một thành viên trực thuộc:** đã hoàn thành thủ tục để cổ phần hóa 04/05 công ty TNHH một thành viên. Vốn nhà nước tại các công ty đã cổ phần hóa từ 20% đến 30% vốn điều lệ.

+ Đã hoàn tất cổ phần hóa 02 công ty là Công ty TNHH một thành viên Đầu tư Phát triển Thủ Thiêm và Công ty TNHH một thành viên Đầu tư Địa ốc Gia Định; hiện nay các công ty này đang thực hiện thủ tục quyết toán chuyển thể.

+ Công ty TNHH một thành viên Phát triển Kinh doanh nhà và Công ty TNHH một thành viên Xây dựng Thương mại Sài Gòn 5 trong tháng 01/2016 sẽ bán đấu giá cổ phần trên Sàn giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh .

+ Riêng Công ty TNHH một thành viên Địa ốc Bình Thạnh, do nhiều vướng mắc chưa xử lý xong nên các nội dung còn lại để cổ phần hóa sẽ được chuyển tiếp thực hiện trong năm 2016 .

- **Về bán bớt vốn đầu tư:** Tổng công ty phải thực hiện bán bớt vốn đối với 08 doanh nghiệp, kết quả như sau:

+ Đã bán bớt vốn đối với 02 doanh nghiệp là Công ty CP Địa ốc Chợ Lớn và Công ty CP Địa ốc 11; vốn nhà nước từ trên 50% còn lại 30% vốn điều lệ.

+ Trong năm 2015 đã tiến hành đấu giá cổ phần 02 doanh nghiệp là Công ty CP Địa ốc Tân Bình và Công ty CP Địa ốc 8; kết quả bán vốn: chỉ bán được một phần vốn tại Công ty CP Địa ốc 8 (chào bán 26% vốn điều lệ, thực tế chỉ bán được 10%, vốn nhà nước còn 41%); cổ phần Công ty CP Địa ốc Tân Bình không có người mua. Tổng công ty đã báo cáo kết quả bán vốn và đang thực hiện chỉ đạo triển khai bán đợt 2 cổ phần của 02 doanh nghiệp này.

+ Trong quý 01/2016: Sẽ tiến hành đấu giá cổ phần 03 doanh nghiệp gồm Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III (tháng 01/2016), Công ty CP Địa ốc 10 (đã được Ủy ban chứng khoán nhà nước tiếp nhận hồ sơ), Công ty CP Đầu tư Xây dựng Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn.

+ Riêng 01 doanh nghiệp còn lại là Công ty CP Đầu tư Xây dựng Kinh doanh



nhà Sài Gòn có kế hoạch thoái vốn trong năm 2016.

- **Về bán hết vốn đầu tư:** Tổng công ty phải thực hiện bán hết vốn 13 doanh nghiệp, kết quả như sau:

+ Đã hoàn tất bán hết vốn đối với 03 doanh nghiệp là Công ty CP Phát triển Hạ tầng Sài Gòn, Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Du lịch Phước Lộc và Công ty CP KCN và Đô thị Đức Hòa III.

+ Trong năm 2015 đã hoàn tất bán hết vốn đối với 01 doanh nghiệp là Công ty CP Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn. Đồng thời đã triển khai bán hết vốn 03 doanh nghiệp thông qua đấu giá nhưng không có người mua, đó là Công ty CP Địa ốc Nam Việt, Công ty CP Xây dựng Phát triển Sài Gòn, Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Tổng hợp Điện lực TP. Tổng công ty đã báo cáo tình hình đấu giá không có người mua và sẽ triển khai bán đợt 2.

+ Trong quý 01/2016: Sẽ tiến hành đấu giá cổ phần 02 doanh nghiệp gồm: Công ty CP Địa ốc Sài Gòn (trong tháng 01/2016), Công ty CP Địa ốc 9

+ Đang thẩm định giá, lập Phương án thoái vốn Công ty CP TM và Địa ốc Bình Chánh; Công ty CP Phát triển nhà Bắc Trung Nam và Ngân hàng TMCP Phát triển nhà đã xây dựng phương án thoái vốn trình Hội đồng thành viên phê duyệt.

+ Riêng Công ty CP Đầu tư Kinh doanh nhà, Tổng công ty đã báo cáo tình hình thoái vốn và sẽ thực hiện theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố.

### 3. Công tác tài chính

Trong năm 2015 vừa qua tình hình tài chính của Công ty mẹ nói riêng và của toàn Tổng Công ty nói chung tương đối ổn định và lành mạnh, chưa phát sinh tình trạng mất cân đối tài chính, thực hiện nghĩa vụ đầy đủ với ngân sách, vốn được bảo toàn và phát triển thể hiện qua chỉ tiêu hệ số bảo toàn vốn của Tổng Công ty lớn hơn 1, hệ số nợ phải trả nhỏ hơn 3 lần vốn chủ sở hữu, việc trích lập dự phòng được thực hiện đầy đủ theo quy định, công tác thu nợ được đôn đốc thực hiện thường xuyên theo quy chế quản lý nợ, công tác thoái vốn thực hiện đúng theo lộ trình đã góp phần giúp Tổng Công ty giảm dần vốn đầu tư tài chính để tập trung vốn vào lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính là đầu tư các dự án phục vụ chương trình nhà ở của Thành phố, các đơn vị thành viên cũng giảm dần dư nợ vay ngân hàng, và tăng dần sử dụng nguồn vốn huy động, vốn hợp tác,...

Tổng Công ty được UBND Thành phố phê duyệt cho tăng vốn điều lệ từ 2.775.772 triệu đồng lên 3.203.108 triệu đồng đã góp phần giúp Tổng Công ty được sử dụng Quỹ đầu tư phát triển bổ sung vốn điều lệ qua đó Tổng Công ty đảm bảo được nguồn vốn tự có để đầu tư vào hoạt động sản xuất kinh doanh chính, cùng với nguồn vốn huy động và vốn hợp tác,... Tổng Công ty đã hạn chế tối đa vốn vay ngân hàng để đầu tư các dự án nhằm giảm chi phí lãi vay, giảm giá thành



sản phẩm, và tăng tính hiệu quả của các dự án.

Bên cạnh đó, một số đơn vị thành viên của Tổng Công ty vẫn còn gặp không ít khó khăn về tài chính như áp lực trả nợ vay đến hạn, một số chi phí chờ phân bổ chưa có nguồn bù đắp do triển khai kinh doanh các sản phẩm còn chậm thể hiện qua chỉ tiêu lợi nhuận thực hiện trong năm 2015 tuy hoàn thành kế hoạch nhưng tỷ suất lợi nhuận, và tỷ lệ chia cổ tức còn thấp.

Trong năm 2015, Tổng Công ty đã phối hợp với Chi cục Tài chính doanh nghiệp thực hiện kiểm tra sổ sách báo cáo quyết toán tài chính năm 2014 tại các đơn vị thành viên 100% vốn nhà nước thuộc Tổng Công ty. Trong năm 2015 chưa có đơn vị thành viên nào báo cáo thuộc diện cảnh báo của Cục Thuế và của Ngân hàng.

Về tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015, hầu hết các đơn vị thành viên thuộc Tổng Công ty đã tiến hành Đại hội cổ đông thường niên năm 2015 thuận lợi theo đúng trình tự quy định, còn 04 đơn vị cổ phần có vốn góp của Tổng Công ty chưa thực hiện tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015 là Công ty CP Địa ốc 6, Công ty CP Địa ốc Nam Việt, Công ty CP Thương mại và Địa ốc Bình Chánh và Công ty CP Xây dựng Phát Triển Sài Gòn.

**4. Chương trình phát triển nguồn nhân lực; hoàn thiện cơ cấu lại bộ máy, tổ chức, lực lượng lao động, thực hiện quy hoạch đào tạo cán bộ theo đúng nguyên tắc, tiêu chuẩn, quy trình.**

Tổng công ty triển khai phát triển nguồn nhân lực, quy hoạch đào tạo cán bộ, người lao động như sau:

Tăng cường công tác luân chuyển, điều động cán bộ giữa các phòng, ban sao cho phù hợp với trình độ chuyên môn, yêu cầu công việc.

Xây dựng kế hoạch đào tạo, bồi dưỡng người lao động hàng năm; thường xuyên cử cán bộ tham dự các lớp bồi dưỡng ngắn hạn, trung hạn về chuyên môn nghiệp vụ như: quản lý dự án, marketing, quản lý sản giao dịch bất động sản, thẩm định giá, đấu thầu, kiểm toán nội bộ... nhằm nâng cao chất lượng chuyên môn nghiệp vụ của cán bộ công nhân viên, kịp thời phát hiện những nhân tố tích cực để tăng cường nhân sự lãnh đạo các đơn vị thành viên, cử người đại diện vốn cho các công ty liên doanh liên kết, bổ sung kịp thời những nơi còn thiếu cán bộ chủ chốt.

Chú trọng đến việc đầu tư cho thế hệ nguồn nhân lực trẻ, có chính sách quy hoạch nguồn cán bộ lâu dài từ những cán bộ, nhân viên có tâm huyết, đủ trình độ, năng lực lãnh đạo, có thành tích trong lao động được lãnh đạo đánh giá cao và đưa vào nguồn cán bộ quy hoạch dài hạn cho công ty. Những cán bộ thuộc diện quy hoạch sẽ được bồi dưỡng, đào tạo bổ sung kiến thức chuyên môn để điều hành các hoạt động của Tổng công ty trong những năm tiếp theo.

## **5. Công tác thi đua, khen thưởng.**

Trong năm qua, phong trào thi đua của Tổng Công ty đã phát triển sâu rộng, phong phú, cùng với sự chỉ đạo, hướng dẫn của Hội đồng Thi đua Khen thưởng Thành phố, Đảng ủy và Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đã tập trung quan tâm chỉ đạo, phát động phong trào thi đua yêu nước với nội dung đa dạng, phong phú góp phần làm nên những thành tích xuất sắc trong việc thực hiện nhiệm vụ chính trị, sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty.

Ban Tổng Giám đốc và Công đoàn Tổng Công ty đã tổ chức phát động các phong trào thi đua yêu nước gắn với thực hiện “Học tập và làm theo tấm gương đạo đức Hồ Chí Minh” nhằm tạo ra sự chuyển biến rõ nét về chính trị tư tưởng, đạo đức lối sống của cán bộ, công nhân viên, người lao động

Hoạt động cụm, khối thi đua có nhiều chuyển biến tích cực đã tạo được không khí thi đua giữa các đơn vị trong khối thi đua. Việc đăng ký các danh hiệu thi đua được các đơn vị thực hiện nghiêm túc.

Tuy nhiên do tình hình kinh tế gặp nhiều khó khăn, đặc biệt đối với doanh nghiệp kinh doanh bất động sản nên phong trào thi đua chưa phát triển rộng khắp, các đơn vị tập trung nhiều cho công tác sản xuất kinh doanh.

Công tác bồi dưỡng, xây dựng và nhân rộng điển hình tiên tiến, những tấm gương sáng trong công tác đã được quan tâm nhưng chưa thường xuyên, do đó việc tổ chức, xây dựng, học tập những điển hình mới còn hạn chế. Công tác thi đua chủ yếu phát động theo đơn vị, chuyên đề, chưa thường xuyên.

## **6. Công tác giải quyết khiếu nại tố cáo**

Nhìn chung, công tác giải quyết khiếu nại tố cáo trong năm 2015 đã được Tổng Công ty thực hiện nghiêm túc và triệt để. Đối với các trường hợp khiếu nại thuộc thẩm quyền giải quyết tại các đơn vị thành viên, Tổng Công ty luôn có chỉ đạo bằng văn bản và chuyển đơn kịp thời; sau đó có kiểm tra, nhắc nhở tránh trường hợp giải quyết không đúng quy định về thời hạn.

Trong năm 2015, Tổng Công ty nhận 01 trường hợp tố cáo. Đối với trường hợp này, Tổng Công ty đã thụ lý giải quyết đúng quy định của pháp luật và đang trong quá trình xác minh làm rõ.

## **III. TỒN TẠI, HẠN CHẾ:**

Bên cạnh những kết quả đạt được nêu trên, trong năm 2015, Tổng Công ty vẫn còn một số hạn chế như sau:



– Vai trò định hướng và điều phối hoạt động cho các công ty con còn nhiều hạn chế.

– Mặc dù đã thể hiện được vai trò chủ đạo của Tổng công ty Nhà nước trong các chương trình nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư, nhà công nhân ... tuy nhiên, vẫn còn chậm số với yêu cầu đặt ra.

– Công tác triển khai thực hiện các dự án trọng điểm của Tổng Công ty có tiến bộ nhưng vẫn chưa đạt yêu cầu.

– Nhiều dự án chưa triển khai đã gặp ách tắc, nhất là ở khâu đền bù giải tỏa - đây là một khó khăn kéo dài nhiều năm của các dự án. Công tác đền bù giải tỏa tiến hành rất chậm, việc đền bù do chủ đầu tư phải thương lượng với người dân nên giá trị đền bù thường cao làm ảnh hưởng đến hiệu quả kinh tế của các dự án.

– Nhiều đơn vị chưa chuẩn bị các dự án gói đầu cho năm sau và những năm tiếp theo. Trong khi đó, có nhiều đơn vị có nhiều dự án nhưng chưa lập kế hoạch đầu tư có trọng điểm, có thứ tự ưu tiên, chưa có tiến độ đầu tư cụ thể cho từng dự án gây ra hiện tượng đầu tư dàn trải, kém hiệu quả. Ngoài ra, có một số dự án đầu tư không hiệu quả, do chủ đầu tư không đánh giá được tình hình thị trường cũng như khả năng đầu tư của đơn vị. Tình trạng một số đơn vị dư vốn phải gửi ngân hàng trong khi đó một số đơn vị khác phải vay vốn ngân hàng với lãi suất cao vẫn còn tồn tại làm ảnh hưởng đến hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty.

– Khả năng lập, quản lý, điều hành dự án (vốn là nghiệp vụ cơ bản của kinh doanh địa ốc) tuy đã có tiến bộ nhưng vẫn còn hạn chế, chưa theo kịp với tình hình cạnh tranh gay gắt cũng như việc thay đổi chính sách của nhà nước và biến động của thị trường trong giai đoạn hiện nay. Trên thực tế số lượng dự án nằm trong giai đoạn triển khai thi công và đưa vào kinh doanh còn ít, hầu hết các dự án dừng lại ở mức độ chuẩn bị đầu tư, trong đó đặc biệt là vướng mắc trong khâu đền bù giải tỏa. Một số dự án trong quá trình triển khai, do có những yêu cầu phải triển khai nhanh mà lại phải điều chỉnh về quy mô nhưng thiếu các thủ tục nên dẫn đến chậm trễ trong quyết toán vốn đầu tư cũng như các thủ tục cấp chủ quyền cho người dân gây mất uy tín cho đơn vị.

– Công tác áp dụng công nghệ mới, cải tiến trang thiết bị trong thi công chưa được đầu tư đúng mức.

– Nhiều đơn vị chưa chú trọng đến công tác báo cáo giám sát, đánh giá đầu tư các dự án theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố và của Tổng công ty, chỉ thực hiện khi phải điều chỉnh dự án. Công tác báo cáo việc thực hiện kế hoạch năm của người đại diện vốn đối với chủ sở hữu ở một số đơn vị thường chậm và chưa



đạt yêu cầu quản lý của chủ sở hữu.

## **PHẦN II**

### **PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2016**

Trong năm 2016, ngoài một số khó khăn, thuận lợi đã nêu tình hình thị trường dự báo có những chuyển biến tích cực khi Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở, Luật Quản lý sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất kinh doanh tại doanh nghiệp đã có hiệu lực thi hành. Đồng thời, với mô hình Tổng Công ty khi thực hiện phương án thoái vốn theo quyết định của UBNDTP, chắc chắn sẽ có nhiều biến động về tổ chức, về quản lý điều hành sản xuất kinh doanh, từ đó phát huy nội lực tiềm ẩn của các đơn vị thành viên, đưa hoạt động toàn Tổng công ty sang hình thức mới. Tổng Công ty đã nhận định tất cả các yếu tố khách quan cũng như chủ quan, để xây dựng kế hoạch 2016 một cách khoa học và mang tính khả thi cao, cụ thể như sau:

#### **I. NHIỆM VỤ, MỤC TIÊU CHỦ YẾU:**

Trên tinh thần xác định năm 2016 có ý nghĩa quan trọng trong kế hoạch 5 năm của Thành phố (2016 - 2020), Tổng Công ty đã xây dựng kế hoạch năm 2016 đảm bảo các mục tiêu tổng quát: thực hiện theo chỉ đạo của Ủy Ban Nhân Dân Thành Phố, đảm bảo mức tăng trưởng từ 10% trở lên, từng bước nâng cao khả năng cạnh tranh và hiệu quả của đơn vị, tích cực tham gia các chương trình kinh tế - xã hội của Thành phố ... . Với mục tiêu tăng trưởng nhanh và bền vững, phát huy những kết quả đạt được của năm 2015 và thực hiện kế hoạch năm 2015, từng bước khắc phục những khó khăn vướng mắc, nâng tầm Tổng Công ty trở thành đơn vị giữ vai trò chủ đạo của doanh nghiệp nhà nước đối với thị trường bất động sản.

#### **II. BIỆN PHÁP THỰC HIỆN**

##### **1. Tổng quát:**

- Nhanh chóng thực hiện lộ trình cổ phần hóa: Đẩy mạnh việc triển khai cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh để kịp tiến độ do Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt.

- 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. Đối với các công ty Cổ phần do công ty mẹ tự đầu tư Hội đồng thành viên Tổng Công ty thoái vốn đảm bảo theo quy định nhà nước và đúng tiến độ.

- Theo dõi sát tình hình kinh tế thế giới, tình hình kinh tế trong nước, đặc biệt tình hình tiêu thụ và phát triển thị trường bất động sản để từ đó có thể điều chỉnh chiến lược kinh doanh hợp lý nhằm tránh đánh mất cơ hội đầu tư khi tình hình biến đổi tích cực hoặc rủi ro đầu tư khi tình hình diễn biến tiêu cực.

- Tăng cường hoạt động đối ngoại, gắn bó hơn nữa các sở, ban, ngành, quận,



ON  
HAN  
MINH

## 2. Quản lý và thực hiện dự án:

- Để đảm bảo thực hiện nhiệm vụ kế hoạch đã đề ra, giải pháp về thực hiện dự án là một trong những giải pháp quan trọng nhất. 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. Các đơn vị phải nghiêm túc chấp hành các quy định của nhà nước về quản lý đầu tư và xây dựng.

- Tập trung chỉ đạo việc xem xét đánh giá các dự án đầu tư đề ra kế hoạch, tiến độ thực hiện thích ứng với khả năng tiền vốn và yêu cầu của thị trường, tập trung đầu tư có trọng điểm các dự án dân cư, đô thị mang tính khả thi và hiệu quả cao. Đa dạng hóa các phương thức kinh doanh nhằm thỏa mãn yêu cầu của mọi tầng lớp khách hàng với nhiều hình thức thanh toán linh hoạt như bán nhà thu tiền trước, bán trả chậm, trả góp, bán phần đầu tư sau từng công đoạn cho nhà đầu tư thứ cấp.

- Tập trung vốn, nhân lực, lợi thế, ưu thế của toàn Tổng công ty để phát triển ngành nghề chính; hạn chế tối đa chi phí phát sinh không cần thiết, hạ giá thành sản phẩm, tạo sản phẩm có chất lượng cao, giá thành hợp lý để đáp ứng được nhu cầu của khách hàng, của người lao động có thu nhập thấp. Có kế hoạch cụ thể để từng bước đưa sản phẩm nhà ở của Tổng công ty có sức cạnh tranh cao, mang tính là sản phẩm bình ổn của thành phố, đáp ứng nhu cầu của tuyệt đại đa số khách hàng, người dân. Thực hiện tốt chương trình nhà ở của Thành phố bằng cách thực hiện tốt các dự án phục vụ cho chương trình nhà ở xã hội, giải tỏa kênh rạch, tuyến đường Đông-Tây, môi trường nước, sửa chữa các chung cư hư hỏng nặng... và các chương trình giãn dân của Thành phố.

- Liên kết hợp tác với các tổ chức có nguồn quỹ đất hoặc vốn tạo thêm nguồn vốn đẩy nhanh sự nghiệp phát triển nhà ở. Đặc biệt chú trọng các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài hoặc các đối tác nước ngoài vì ngoài nguồn vốn lớn, Tổng công ty có thể tiếp cận được các công nghệ xây dựng mới, phương pháp quản lý ...

- Đẩy nhanh công tác đền bù giải phóng mặt bằng.

### 3. Công tác vốn - tài chính:

- Tăng cường công tác tiếp thị, tăng tốc độ thu hồi vốn trong kinh doanh vào trong đầu tư, giảm áp lực về nguồn vốn.

- Tính toán, phân bổ hợp lý các nguồn vốn trong từng thời gian cụ thể cho từng dự án nhằm đạt hiệu quả cao nhất.

- Liên kết với ngân hàng, Quỹ Phát triển nhà ở, tổ chức tín dụng để tạo điều



kiện thuận lợi cho người dân vay tiền với lãi suất phù hợp để mua nhà ở.

- Tìm nguồn vốn vay tín dụng trong nước với lãi suất ưu đãi có thời hạn từ 5- 10 năm để xây dựng nhà bán trả góp, nhà giá thấp; từ 15- 20 năm để xây dựng nhà cho thuê.

- Huy động vốn của những người đăng ký mua nhà, căn hộ dưới hình thức thanh toán theo từng giai đoạn đầu tư xây dựng theo Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh Bất động sản nhằm điều hòa nguồn vốn vay một cách hợp lý.

- Tính toán hiệu quả hoạt động tại các liên doanh, liên doanh nào bị lỗ, khai thác không hiệu quả sẽ chuyển nhượng lại phần góp vốn tại các liên doanh nhằm tập trung nguồn vốn đầu tư cho các dự án khác hiệu quả hơn.

- Từng bước hoàn thiện công tác hạch toán kế toán trong toàn Tổng công ty để bảo đảm phục vụ quá trình quản lý và sản xuất được chính xác, kịp thời. Đồng thời Tổng công ty và các công ty thành viên phải thường xuyên thực hiện các biện pháp quản lý nguồn vốn, kiểm tra việc sử dụng vốn đúng mục đích tạo hành lang pháp lý cao trong sản xuất kinh doanh. Các dự án đầu tư phải có phương án để vay vốn trung và dài hạn.

- Tăng cường kiểm tra giám sát hoạt động kế toán tài chính các đơn vị thành viên; Phòng kế toán Tài chính Tổng Công ty phải đi đầu trong phân tích hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh của toàn Tổng Công ty, thường xuyên quan tâm đến các đơn vị thành viên trong hạch toán, thường xuyên phân tích hiệu quả sử dụng vốn trong quá trình kinh doanh, kịp thời đề xuất các biện pháp nâng cao hiệu quả sử dụng vốn của doanh nghiệp.

- Quyết toán vốn Nhà nước các đơn vị đã tiến hành cổ phần hóa.

#### **4. Công tác xây lắp – nhận thầu:**

- Liên doanh, liên kết, đổi mới công nghệ, máy móc thiết bị, tích cực quan hệ với các ban ngành, địa phương tìm công trình đầu tư, xây lắp, mở rộng địa bàn hoạt động đến các tỉnh, thành phố khác, kể cả nước ngoài, ... để tham gia hoạt động đấu thầu, nhận thầu với nhiều phương thức đa dạng : chìa khóa trao tay, đổi đất lấy hạ tầng... góp phần tăng cao doanh thu xây lắp nhận thầu của toàn Tổng Công ty. Ngoài ra, phòng Kỹ thuật Tổng công ty sẽ tiếp tục hỗ trợ cho các đơn vị thành viên trong việc lập hồ sơ dự thầu.

- 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. Áp dụng công nghệ tiên tiến xây dựng nhà cao tầng với chất lượng cao, giá thành hạ, rút ngắn thời gian thi công và phù hợp với đô thị hóa Thành phố trong giai đoạn công nghiệp hóa, hiện đại hóa.

#### **5. Công tác đào tạo nguồn nhân lực và ứng dụng khoa học kỹ thuật vào hoạt động sản xuất kinh doanh:**



- Tạo mối liên kết chặt chẽ giữa các đơn vị có thể mạnh và kinh nghiệm trong công tác xây lắp nhận thầu với các đơn vị còn yếu trong lĩnh vực này để cùng học hỏi trao đổi kinh nghiệm nhằm đáp ứng được yêu cầu xây dựng nhà cao tầng tại các chương trình của Tổng Công ty, tiến đến xây dựng một đội ngũ mạnh có thể cạnh tranh trong quá trình hội nhập. Đẩy mạnh công tác đào tạo bằng cách tổ chức các lớp bồi dưỡng, các buổi hội thảo, hội nghị nhằm tăng cường và nâng cao chất lượng đội ngũ kỹ thuật ở tất cả các khâu từ thiết kế, giám sát, thi công đến quản lý sau dự án nhằm đưa ra các sản phẩm có chất lượng tốt, giá thành phù hợp.

- Trong năm 2016, Tổng công ty sẽ tổ chức nghiên cứu các công nghệ áp dụng cho nhà cao tầng đặc biệt là các chung cư, triển khai các luật, thông tư, nghị định của nhà nước về công tác xây dựng cho các công ty thành viên.

- Nâng cao chất lượng trong lĩnh vực tư vấn thiết kế, dịch vụ nhằm đáp ứng theo yêu cầu ngày càng cao của khách hàng đặc biệt là đối với các công trình chung cư cao tầng hiện đại.

#### **6. Công tác đền bù giải tỏa:**

Điều tra thực địa chính xác, có sự kết hợp chặt chẽ với địa phương trong công tác hiệp thương, tạo được sự thuận khi cần thiết.

Về phương pháp thực hiện thì tránh đền bù từng phần, thành nhiều đợt. Tập trung vốn và nhân lực đền bù vào một đầu mối, có tiến độ cụ thể trong một thời gian nhất định, đặc biệt trong các dự án lớn cần thực hiện theo phương thức linh hoạt, đảm bảo hiệu quả dự án.

#### **7. Công tác thông tin và tiếp thị trên internet:**

Tổng Công ty sẽ cập nhật hoá thông tin và liên kết các đơn vị thành viên để mở rộng công tác tiếp thị qua Internet nhằm giới thiệu các dự án của Tổng Công ty đang kinh doanh kể cả các dự án có nhu cầu kêu gọi hợp tác đầu tư. Ngoài ra, Tổng công ty cũng sẽ thực hiện việc bán hàng qua mạng Internet.

#### **8. Các giải pháp khác:**

- Nâng dần tỷ trọng trong hoạt động dịch vụ trong cơ cấu doanh thu, vì mảng dịch vụ mang lại hiệu quả cao và là một trong những mảng chủ chốt trong hoạt động kinh doanh địa ốc, đặc biệt các dịch vụ về quản lý cao ốc, và các dịch vụ gia tăng. 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 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.

- Xây dựng các kế hoạch, chương trình cụ thể, trong đó có lựa chọn các chương trình trọng tâm bao gồm việc thực hiện các dự án lớn và các dự án

phục vụ chương trình nhà ở của UBNDTP.

- Hàng quý xem xét và đánh giá lại việc thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm, qua đó bổ sung các giải pháp, biện pháp nhằm thực hiện mục tiêu đặt ra.

### PHẦN III KIẾN NGHỊ

1. Để tiếp tục đẩy mạnh thực hiện chương trình xây dựng nhà ở cho thuê và trả góp nhằm nâng cao chất lượng sống cho người lao động và đáp ứng kịp thời một phần nhu cầu nhà ở của xã hội. Tổng Công ty đề nghị UBND TP tiếp tục triển khai việc xây dựng các chung cư, ký túc xá, ... theo mô hình chủ đầu tư ứng vốn thi công nhằm triển khai nhanh các dự án. Tuy nhiên, khi đơn vị triển khai thực hiện UBND TP cho ghi một phần vốn để xác định kế hoạch vốn và khi chuẩn bị hoàn thiện thì ghi đủ vốn để chủ đầu tư không phải kéo dài thời gian vay vốn sau khi bàn giao.

2. Nhằm thực hiện quyết toán giai đoạn I dự án chỉnh trang đô thị Rạch U cây, Quận 8 để thu hồi vốn đầu tư, Tổng Công ty kính đề nghị UBND TP quan tâm chỉ đạo các ban ngành hướng dẫn Tổng Công ty hoàn trả vốn theo phương thức ghi thu – ghi chi nhằm đáp ứng một cách nhanh nhất nhu cầu nhà ở, chung cư, khu tái định cư phù hợp với tiến độ theo yêu cầu của UBND TP trong thời gian tới.

3. Kiến nghị UBND TP tiếp tục mở rộng cơ chế mua lại sản phẩm của các doanh nghiệp theo giá kiểm toán, có tính đến lãi vay, lợi nhuận hợp lý và chi phí ưu đãi cho chủ đầu tư như đã tiến hành thí điểm ở một số dự án và tiến đến cơ chế đặt hàng hoặc là đấu thầu cung ứng về nhà ở./.

**Nơi nhận:**

- UBNDTP;
- Sở KHĐT;
- HĐTV Tcty;
- KSV Tcty;
- Ban TGD Tcty;
- Các phòng (ban) Tcty;
- Lưu VT, VP(Minh)(17).

KT. **TỔNG GIÁM ĐỐC**

**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**



*Nguyễn Đình Phú*