

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MTV
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN
ĐỊA ỐC SÀI GÒN 5

Số: h.7. /BC-SG5-KHĐT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 6 năm 2021

BÁO CÁO KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2019, 2020 VÀ KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH 2021

Kính gửi: **ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**

Công ty cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 báo cáo tới Đại hội đồng cổ đông công ty kết quả sản xuất kinh doanh năm 2019, 2020 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2021, cụ thể như sau:

I. KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2019, 2020:

1. Tình hình thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh 2019, 2020:

Đơn vị tính: *Triệu đồng*.

SỐ THỨ TỰ	CHỈ TIÊU	NĂM 2019			NĂM 2020		
		KẾ HOẠCH	THỰC HIỆN	TỶ LỆ %	KẾ HOẠCH	THỰC HIỆN	TỶ LỆ %
I	TỔNG DOANH THU	113.965	7.087	6,22	7.100	5.941	83,67
II	CHI PHÍ ĐẦU TƯ	115.000	77.611	67,49	1.292	12.540	970,58
III	LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ	6.242	- 38.194	-	800	974	121,75
IV	THU NHẬP BÌNH QUÂN (triệu đồng/người/tháng)	10,1	8,6	85,14	8,8	9,2	104,54
V	NỘP NGÂN SÁCH	Theo quy định	32	-	Theo quy định	81	

Công ty đã chính thức chuyển đổi thành công ty cổ phần từ ngày 01/9/2016 với tỷ lệ vốn nhà nước nắm giữ chiếm 99,78% vốn điều lệ.

Tuy nhiên, từ khi chuyển đổi sang công ty cổ phần cho đến nay, công ty gặp rất nhiều khó khăn trong hoạt động sản xuất kinh doanh. **Toàn bộ các dự án** của công ty theo phương án cổ phần hóa được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt do **vướng mắc trong công tác thẩm định giá đất, quyết toán chuyển thể kéo dài nên không thể triển khai thực hiện.**

Việc không thể triển khai các dự án sau khi chuyển thành công ty cổ phần làm ảnh hưởng lớn đến hiệu quả sử dụng vốn tại công ty (trong đó vốn Nhà nước tại công ty là 362 tỷ đồng), tác động đến đời sống vật chất, tinh thần cổ đông, người lao động tại công ty, nhất là trong bối cảnh đại dịch Covid-19 hết sức khó khăn hiện nay.

Năm 2019 và 2020, do công ty chưa được phê duyệt quyết toán phần vốn nhà nước nên công ty chưa thực hiện bàn giao giữa giai đoạn công ty Nhà nước và công ty cổ phần, không thể cập nhật tên công ty cổ phần vào các Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất để khai thác kinh doanh, sử dụng vốn, tài sản theo Khoản 3, Điều 2, Quyết định số 6768/QĐ-UBND ngày 10/12/2015 của Ủy ban nhân dân thành phố: “*Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn 5 có trách nhiệm kế thừa mọi quyền lợi, nghĩa vụ pháp lý của doanh nghiệp 100% vốn nhà nước Công ty TNHH một thành viên Xây dựng Thương mại Sài Gòn 5.*” dẫn đến kéo theo nhiều hệ lụy như:

- Doanh thu công ty sụt giảm mạnh do không có sản phẩm kinh doanh, các dự án của công ty không thể triển khai, không khai thác hiệu quả tài sản.

- Sau khi cổ phần hóa, mỗi năm công ty phải gánh chịu chi phí phân bổ lợi thế kinh doanh và **chi phí đánh giá lại tài sản, công cụ dụng cụ gần 10 tỷ đồng.** **Khoản chi phí này không có doanh thu phát sinh tương ứng, do đó lợi nhuận tại công ty cổ phần không có**, ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh, ảnh hưởng đến việc chi trả lương cho người lao động, cổ tức... tại công ty cổ phần.

- Lợi nhuận, nộp ngân sách bị giảm mạnh. Không được chia cổ tức (từ 2016 đến nay).

Theo nhận định của Kiểm toán Nhà nước Chuyên ngành 5 khi thực hiện kiểm toán quyết toán giá trị phần vốn nhà nước tại thời điểm chuyển thành công ty cổ phần vào tháng 01 năm 2020, Công ty Sài Gòn 5 “*là doanh nghiệp địa ốc*

hoạt động chính trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, sự chậm trễ trong việc quyết toán giá trị vốn nhà nước tại thời điểm chuyển thẻ dẫn đến các dự án không được triển khai để kinh doanh do chưa hoàn thành thủ tục pháp lý về quyền sử dụng đất, ảnh hưởng xấu đến tình hình sản xuất kinh doanh của công ty cổ phần, giảm hiệu quả đầu tư đối với phần vốn nhà nước đầu tư tại doanh nghiệp.”

Ngoài ra, đại dịch CoVid-19 tác động rất lớn lên cả nền kinh tế nói chung và ngành kinh doanh bất động sản nói riêng, trong đó công ty cũng gặp nhiều khó khăn, nhiều đơn vị thuê mặt bằng xin giảm giá thuê, làm ảnh hưởng đến doanh thu công ty.

Bên cạnh tình hình khó khăn chung, công ty cũng đã tích cực đôn đốc thu hồi các khoản phải thu khó đòi, đặc biệt công ty đã thu hồi hết 100% nợ phải thu từ công ty cổ phần Hùng Vương trong năm 2020; đối với công nợ phải thu Công ty Tân Thịnh An: đã có Bản án sơ thẩm số 147/2021/KDTM-ST ngày 28/01/2021 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng Khu thương mại: buộc Công ty Tân Thịnh An phải thanh toán cho Công ty cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 tổng cộng là 194 tỷ đồng.

2.1 Vướng mắc về thẩm định giá để xác định giá trị doanh nghiệp:

Từ lúc chính thức chuyển thành công ty cổ phần (01/09/2016) đến nay, hơn 4 năm hoạt động, các tài sản, hàng hóa, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang giá trị quyền sử dụng đất các dự án như: Dự án Bình Đăng Plaza, Phuoc Long A – Sài Gòn 5,... chưa được các Sở, Ngành có ý kiến tham mưu trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt. Từ ngày 14/04/2015 đến nay, Công ty Sài Gòn 5 đã có nhiều văn bản kiến nghị đến các Sở và ban ngành có liên quan sớm có ý kiến tham mưu tháo gỡ khó khăn, vướng mắc về thẩm định giá để hoàn thành công tác quyết toán phần vốn nhà nước tại doanh nghiệp cổ phần hóa, đồng thời sớm ổn định tình hình sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp. Tuy nhiên, vướng mắc trên đến nay vẫn chưa được giải quyết, cụ thể:

- Để hoàn thành chuyển đổi doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần, từ ngày 14/4/2015 đến 25/3/2020, Công ty Sài Gòn 5 đã có 13 công văn đính kèm các chứng thư thẩm định giá trình Sở Tài nguyên và Môi trường và 06 công văn gửi đến Sở Tài chính, 02 công văn gửi Sở Xây dựng, các sở ngành để được thẩm định giá giá trị tài sản, hàng hóa, nhà đất...

- Công ty đã có nhiều văn bản báo cáo, đề xuất trình lãnh đạo Ủy ban nhân dân thành phố tháo gỡ vướng mắc, cho công ty tiếp tục triển khai Dự án Khu

Thương mại Dịch vụ Căn hộ Bình Đăng tại Quốc lộ 50, phường 6 quận 8 - là dự án duy nhất đang thực hiện dở dang.

Những vướng mắc trong công tác thẩm định chi phí dở dang, thành phẩm, hàng tồn kho là nhà, đất, theo ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường tại văn bản số 7668/STNMT-QLĐ ngày 13/09/2019 do chưa được Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thực hiện về phương án sử dụng đất, các dự án đầu tư của công ty cổ phần đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt trong phương án cổ phần hóa bị ảnh hưởng, không triển khai được.

Ngày 30/11/2020, Chính phủ ban hành Nghị định số 140/2020/NĐ-CP về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 126/2017/NĐ-CP ngày 16/11/2017 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp nhà nước và công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do doanh nghiệp nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ thành công ty cổ phần; Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 của Chính phủ về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp và Nghị định số 32/2018/NĐ-CP ngày 08/03/2018 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 91/2015/NĐ-CP, có hiệu lực từ ngày 30/11/2020, có quy định về phương án sử dụng đất.

Ngày 12/05/2021, Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành Thông tư số 03/2021/TT-BTNMT hướng dẫn nội dung chi tiết phương án sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước; lập và phê duyệt phương án sử dụng đất đối với đơn vị sự nghiệp công lập thực hiện chuyển đổi thành công ty cổ phần, có hiệu lực thi hành từ ngày 28/06/2021.

Công ty đang rà soát và thực hiện theo hướng dẫn trình các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt sau khi văn bản có hiệu lực, sớm hoàn thành công tác quyết toán phần vốn Nhà nước tại đơn vị.

2.2 Vướng mắc về xác định và phân bổ giá trị lợi thế kinh doanh khi xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa:

Giá trị lợi thế kinh doanh của Công ty Sài Gòn 5 đã được xác định theo hướng dẫn tại Khoản 7, Điều 18, Mục II, Chương III của Thông tư 127/2014/TT-BTC tại thời điểm 31/12/2014. Giá trị lợi thế kinh doanh được xác định là: 81.007.329.965 đồng, trong đó:

- Giá trị tiềm năng phát triển : 80.903.862.002 đồng.
- Giá trị thương hiệu : 103.467.963 đồng.

Năm 2014, lợi nhuận sau thuế bao gồm khoản lợi nhuận được hình thành từ hoàn nhập dự phòng khoản nợ phải thu khó đòi lãi chậm thanh toán của Công ty Hùng Vương là 70.861.786.597 đồng và khoản lợi nhuận do quyết toán doanh thu cho thuê 1 lần của công trình Hùng Vương giai đoạn 2015 – 2046 là 52.911.445.431 đồng, đây là hai khoản thu nhập bất thường làm lợi nhuận sau thuế tăng đột biến làm tăng giá trị lợi thế kinh doanh. Đồng thời khoản lợi nhuận trên phát sinh từ dự án Hùng Vương Plaza, mà dự án này đã bàn giao cho Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn, không đưa vào xác định giá trị doanh nghiệp khi cổ phần hóa. Do đó, Công ty Sài Gòn 5 không kế thừa khai thác kinh doanh từ dự án sau thời điểm cổ phần hóa doanh nghiệp.

Giá trị lợi thế kinh doanh lớn ảnh hưởng đáng kể kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty sau cổ phần, do phải phân bổ chi phí lớn làm tăng áp lực về doanh thu và lợi nhuận cho công ty cổ phần. Trong vòng 10 năm sau cổ phần hóa, công ty phải trích khấu hao 10% từ giá trị lợi thế kinh doanh mỗi năm, tương đương 8.100.732.996 đồng, khoản chi phí này không có doanh thu phát sinh tương ứng, do đó lợi nhuận tại công ty cổ phần không có, ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh, ảnh hưởng đến việc chi trả lương cho người lao động, cổ tức... tại công ty cổ phần.

II. TÌNH HÌNH THỰC HIỆN ĐẦU TƯ CÁC DỰ ÁN:

1. Dự án Khu Thương mại Bình Đăng Quốc lộ 50, phường 6, quận 8:

Hiện nay, Công ty Sài Gòn 5 đang triển khai Dự án Khu Thương mại Dịch vụ Căn hộ Bình Đăng tại Quốc lộ 50, phường 6 quận 8. Khu đất dự án đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở tài sản khác gắn liền với đất số BK 380109, vào sổ cấp giấy chứng nhận CT15866 cho Công ty TNHH MTV Xây dựng Thương mại Sài Gòn 5, với mục đích sử dụng là đất ở đô thị (xây dựng chung cư kết hợp thương mại), thời hạn sử dụng đất lâu dài.

Dự án đã được Sở xây dựng cấp Giấy phép xây dựng số 22/GPXD ngày 30/01/2018 giai đoạn 1 (phần ngầm). Về tiến độ thi công, công trình đã hoàn tất công tác thi công sàn tầng trệt (theo nội dung giấy phép được cấp) từ tháng 7 năm 2019. Hiện công trình đang chờ cấp giấy phép xây dựng phần thân để tiếp tục triển khai.

Để thực hiện thủ tục cấp phép xây dựng giai đoạn 2 (phần thân), theo ý kiến của Sở Xây dựng, khu đất phải được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp nhật