

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

Số: 71 /BC-SG5-KHĐT

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

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 06 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH CÁC NĂM 2021,2022,2023,2024 VÀ KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH 2025

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Công ty cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 báo cáo Đại hội đồng cổ đông công ty kết quả sản xuất kinh doanh năm 2021,2022, 2023,2024 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025, cụ thể như sau:

I. KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2021,2022,2023,2024:

1. Tình hình thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh 2021,2022,2023,2024:

Đơn vị tính: Triệu đồng.

CHỈ TIÊU		TỔNG DOANH THU	CHI PHÍ ĐẦU TƯ	LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ	THU NHẬP BÌNH QUÂN (triệu đồng/người/tháng)	NỢP NGÂN SÁCH
NĂM 2021	KẾ HOẠCH	113.965	115.000	6.242	Đúng và đủ theo quy định	Đúng và đủ theo quy định
	THỰC HIỆN	14.115	9.491	-14.876	7,98	1.161
	TỶ LỆ %	12,38	8,25	-	-	-
NĂM 2022	KẾ HOẠCH	31.340	12.500	-7.500	Đúng và đủ theo quy định	Đúng và đủ theo quy định
	THỰC HIỆN	31.334	8.172	-8.061	8,7	2.276
	TỶ LỆ %	99,98	65,38	-	-	-
NĂM 2023	KẾ HOẠCH	9.730	12.500	-10.531	Đúng và đủ theo quy định	Đúng và đủ theo quy định
	THỰC HIỆN	14.124	5.942	-9.452	8,9	1.423
	TỶ LỆ %	145,2	47,5	-	-	-
NĂM 2024	KẾ HOẠCH	147.164	46.000	0.694	Đúng và đủ theo quy định	Đúng và đủ theo quy định
	THỰC HIỆN	15.866	5.469	-5.305	9,25	0.948
	TỶ LỆ %	10,78	11,89	-	-	-

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 362,154 tỷ đồng), tác động đến đời sống vật chất, tinh thần cổ đông, người lao động tại công ty.

Từ năm 2021 đến nay, 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 thể 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 năm 2021 và suy thoái kinh tế đã tác động rất lớn kéo dài lên cả nền kinh tế nói chung và ngành kinh doanh bất động sản nói riêng, vì vậy công ty cũng gặp nhiều khó khăn, nhiều đơn vị thuê mặt bằng xin giảm giá thuê, trả mặt bằng...làm ảnh hưởng đến doanh thu đơn vị.

2. 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, gần 9 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, Phước 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 31/12/2024, Công ty Sài Gòn 5 đã có 15 công văn đính kèm các chứng thư thẩm định giá trình Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) và 07 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, phương án sử dụng 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. Tháng 04/2024 tên công ty cổ phần đã được cập nhật vào giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên hiện nay Giấy phép xây dựng giai đoạn 2 vẫn chưa được cấp do các hồ sơ liên quan đến việc cấp Giấy phép xây dựng Phần thân như điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án theo Quyết định chấp thuận đầu tư; cập nhật các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc phù hợp với đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường 6 quận 8 vẫn chưa được các Sở ngành giải quyết theo chỉ đạo của Thường trực Ủy ban nhân dân Thành phố.

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

030
CÔNG
PHÁT
SÀ
THÀNH

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.

Ngày 07/10/2021, Công ty đã có văn bản số 63A/CV-SG5-KHĐT gửi Sở Tài nguyên và Môi trường về Phương án sử dụng đất của Công ty cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5. Tuy nhiên, đến nay vẫn chưa được cấp có thẩm quyền giải quyết.

3. Vướng mắc về việc điều chỉnh vốn điều lệ cho phù hợp với thực góp:

- Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 (Công ty Sài Gòn 5) là doanh nghiệp được chuyển đổi từ Công ty TNHH MTV Xây dựng Thương mại Sài Gòn 5, thuộc Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH - MTV theo Quyết định số 6768/QĐ-UBND ngày 10/12/2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố. Công ty đã chính thức chuyển đổi thành công ty cổ phần kể từ ngày 01/09/2016 với cơ cấu vốn điều lệ của Công ty theo phương án cổ phần hóa được duyệt, điều chỉnh theo Quyết định 2327/QĐ-UBND ngày 10/05/2016 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là **512.000.000.000** đồng, bao gồm:

+ Vốn Nhà nước: **510.855.000.000đ**. Chiếm tỉ lệ: **99,78%/VĐL**.

+ Vốn cổ đông khác: **1.145.000.000đ** (đã góp đủ). Chiếm tỉ lệ: **0,22%/VĐL**.

Tuy nhiên, **vốn thực góp** (thời điểm báo cáo) **364.099.406.056** đồng, bao gồm:

+ Vốn nhà nước: **362.954.406.056** đồng, chiếm tỉ lệ **99,69%** vốn thực góp

+ Vốn cổ đông khác: **1.145.000.000đ**. Chiếm tỉ lệ: **0,31%** vốn thực góp.

Như vậy, có sự chênh lệch (thiếu) giữa vốn điều lệ ghi trên Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và vốn thực góp tại Công ty. Điều này gây ảnh hưởng lớn đến cổ tức của cổ đông trong đó có cổ đông lớn là Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn và các cổ đông khác.

Được sự hướng dẫn của các cơ quan chức năng có thẩm quyền, theo công văn số 6247/SKHĐT-DNKTTT&TN ngày 20/07/2021 của Sở kế hoạch và Đầu tư có nội

dung : “ *thẩm quyền quyết định việc thay đổi vốn điều lệ đối với Công ty cổ phần là Đại hội đồng cổ đông Công ty* “; và “ *Đồng thời, điểm d khoản 2 Điều 44 Luật quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp năm 2014 quy định Hội đồng thành viên hoặc Chủ tịch Công ty quyết định sau khi cơ quan đại diện chủ sở hữu phê duyệt về các nội dung sau đây: “ Góp vốn, tăng, giảm vốn góp, chuyển nhượng vốn đầu tư của doanh nghiệp đầu tư tại công ty cổ phần, công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên.*”

Như vậy, việc điều chỉnh vốn điều lệ công ty phù hợp với vốn thực góp theo quy định pháp luật phải được tiến hành biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông Công ty Sài Gòn 5. Và việc đăng ký điều chỉnh vốn điều lệ được thực hiện tại Sở Tài chính theo quy định của pháp luật hiện hành.

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 (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) cập nhật biến động tên đơn vị sử dụng đất là công ty cổ phần trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Công ty đã đầu tư hơn 250 tỷ đồng vào dự án (bao gồm tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chi phí thi công xây dựng, tư vấn, lãi vay ngân hàng...). Do đó, việc triển khai xây dựng để đưa sản phẩm ra kinh doanh, nhằm thu hồi vốn đầu tư là vô cùng cấp bách. Hiện nay, công ty phải trả lãi vay hàng tháng là gần 1 tỉ đồng, tính đến 31/12/2024 lãi vay ngân hàng cho dự án là 50,377 tỉ đồng.

Từ năm 2018 đến nay, Công ty Sài Gòn 5 đã có nhiều văn bản kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố và các sở, ban ngành tháo gỡ khó khăn, vướng mắc về công tác

thẩm định giá trị tài sản, hàng hóa (nhà, đất) tại các dự án mà Công ty đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt trong phương án cổ phần.

Ngày 27/05/2021, Ủy ban nhân dân thành phố Thông báo số 432/TB-VP *Kết luận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Nguyễn Thành Phong về tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh và giải quyết các khó khăn, vướng mắc của Công ty cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 liên quan đến Dự án Khu Thương mại Dịch vụ Căn hộ Bình Đăng tại Quốc lộ 50, Quận 8:*

"2. Để giải quyết các khó khăn của Công ty cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 và tránh thiệt hại vốn Nhà nước, giao Sở Tài nguyên và Môi trường khẩn trương giải quyết việc cập nhật biến động tên đơn vị sử dụng đất là công ty cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 trên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT15866 ngày 16 tháng 12 năm 2014 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng Thương mại Sài Gòn 5 đối với khu đất của Dự án Khu Thương mại Dịch vụ Căn hộ Bình Đăng tại Quốc lộ 50, Quận 8 do Công ty cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 làm chủ đầu tư."

Ngày 01/06/2023, Ủy ban nhân dân thành phố có Thông báo số 411/TB-VP *Kết luận của Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Bùi Xuân Cường tại cuộc họp nghe báo cáo về các kiến nghị liên quan Công ty Cổ phần phát triển Địa ốc Sài Gòn 5:*

"3. ...đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường khẩn trương xem xét giải quyết kiến nghị của Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn liên quan Dự án Khu thương mại dịch vụ Căn hộ Bình Đăng tại Quốc lộ 50, phường 6, quận 8 nêu tại văn bản số 257/HĐTV-TCKT ngày 21 tháng 4 năm 2023 và theo kết luận, chỉ đạo của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố tại Thông báo số 432/TB-VP nêu trên và báo cáo kết quả cho Ủy ban nhân dân Thành phố chậm nhất ngày 15 tháng 6 năm 2023, không để chậm trễ, làm ảnh hưởng hoặc giảm hiệu quả vốn đầu tư của doanh nghiệp."

Thực hiện chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố, công ty đã có văn bản gửi Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) đề nghị xem xét, giải quyết. Ngày 14/03/2024 Văn phòng đăng ký đất đai thành phố đã tiếp nhận hồ sơ cập nhật biến động tên Công ty trên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất của dự án. Tháng 06/2024 tên công cổ phần đã được cập nhật vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo ý kiến của Sở Xây dựng, để cấp Giấy phép xây dựng Giai đoạn 2, chủ đầu tư phải hoàn tất 02 nội dung như sau: i) liên hệ Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án theo Quyết định chấp thuận đầu tư dự án; ii) được Ủy ban nhân dân quận 8 cập nhật các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc phù hợp với đồ

án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường 6 quận 8.

Ngày 30/10/2024, Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Thông báo kết luận số 1046/TB-VP về tháo gỡ khó khăn vướng mắc liên quan đến Dự án Bình Đăng, với nội dung chỉ đạo của Phó Chủ tịch UBNDTP Bùi Xuân Cường cụ thể như sau:

“1. Giao Sở Quy hoạch Kiến trúc chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân quận 8 khẩn trương rà soát đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000... trình Ủy ban nhân dân Thành phố trước ngày 10/11/2024.

2. Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư khẩn trương rà soát, tham mưu đề xuất gia hạn tiến độ thực hiện đầu tư dự án... trình Ủy ban nhân dân Thành phố trước ngày 10/11/2024.”

Ngày 18/11/2024, Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố tiếp tục có văn bản số 14330/VP-DA về điều chỉnh dự án đầu tư Dự án Khu Thương mại Dịch vụ Căn hộ Bình Đăng tại Quốc lộ 50, phường 6 quận 8. Theo đó, Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Bùi Xuân Cường chỉ đạo:

“1. Giao Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tư lệnh Thành phố và Ủy ban nhân dân Quận 8 khẩn trương xem xét, có ý kiến đối với các nội dung liên quan dự án theo đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Công văn số 12464/SKHĐT-KTĐN ngày 13 tháng 9 năm 2024 và Công văn số 15023/SKHĐT-KTĐN ngày 30 tháng 10 năm 2024; gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư trước ngày 30 tháng 11 năm 2024.

2. Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư đơn đốc các đơn vị có ý kiến; tổng hợp, thẩm định, tham mưu, đề xuất về gia hạn tiến độ thực hiện đầu tư dự án Khu thương mại dịch vụ, căn hộ Bình Đăng, Phường 6, Quận 8 do Công ty Cổ phần Phát triển địa ốc Sài Gòn 5 làm Chủ đầu tư theo đúng quy định; trình Ủy ban nhân dân Thành phố, trước ngày 10 tháng 12 năm 2024”.

Ngày 09/01/2025, Ủy ban nhân dân thành phố tiếp tục có Phiếu chuyển số 176/PC-VP: “Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố chuyển đến Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng, Sở Quy hoạch Kiến trúc, Ủy ban nhân dân quận 8 để các cơ quan khẩn trương có báo cáo đề xuất, trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét theo ý kiến chỉ đạo tại các văn bản nêu trên.”

Ngày 02/4/2025, Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố tiếp tục có văn bản số 4622/VP-ĐT về tháo gỡ khó khăn vướng mắc liên quan đến dự án Khu Thương mại Dịch vụ Căn hộ Bình Đăng tại Quốc lộ 50, phường 6 quận 8. Theo đó, Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Bùi Xuân Cường chỉ đạo như sau: “Giao Sở Xây dựng và

Sở Tài chính báo cáo kết quả thực hiện chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố tại Thông báo số 1046/TB-VP ngày 30/10/2024 và công văn số 14330/VP-DA ngày 18/11/2024... trước ngày 15/4/2025.”

Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố tiếp tục có văn bản số 8228/VP-ĐT ngày 02/06/2025 về đến dự án Khu Thương mại Dịch vụ Căn hộ Bình Đăng tại Quốc lộ 50, phường 6 quận 8. Tại văn bản có nội dung chỉ đạo” *Giao Sở Xây dựng và Sở Tài chính báo cáo kết quả thực hiện chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố tại Thông báo số 1046/TB-VP ngày 30/10/2024 và công văn số 14330/VP-DA ngày 18/11/2024... trước ngày 10/06/2025.”*

Tuy nhiên đến nay, hồ sơ liên quan đến việc cấp Giấy phép xây dựng Phần thân Dự án Bình Đăng vẫn chưa được các Sở ngành giải quyết theo chỉ đạo của Thường trực Ủy ban nhân dân Thành phố.

Công ty đã đầu tư hơn 260 tỷ đồng vào dự án (bao gồm tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chi phí thi công xây dựng, tư vấn, lãi vay ngân hàng...). Do đó, việc triển khai xây dựng để đưa sản phẩm ra kinh doanh, nhằm thu hồi vốn đầu tư là vô cùng cấp bách. Hiện nay, công ty phải trả lãi vay hàng tháng là gần 1 tỉ đồng, tính đến 31/12/2024 lãi vay ngân hàng cho dự án là 50,377 tỉ đồng.

2. Dự án Phước Long A, thành phố Thủ Đức:

Công ty Sài Gòn 5 đã thực hiện thủ tục xin chấp thuận đầu tư tại Sở Xây dựng. Phối hợp với đơn vị tư vấn triển khai thiết kế cơ sở, lập dự án đầu tư và các công việc chuẩn bị thủ tục đầu tư tiếp theo. Công ty đã liên hệ và có công văn gửi Sở Xây dựng và Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) báo cáo tình hình triển khai dự án để dự án sớm được phê duyệt và triển khai. Tuy nhiên, theo Sở Nông nghiệp và Môi trường dự án vẫn đang chờ Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thực hiện lập phương án sử dụng đất khi cổ phần hóa. Luật đầu tư số 61/2020/QH14 có hiệu lực từ ngày 01/01/2021 được Quốc hội thông qua có quy định về nội dung chấp thuận đầu tư và chấp thuận chủ trương đầu tư đang chờ Chính phủ ban hành Nghị định hướng dẫn chi tiết thực hiện.

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 đã có văn bản số 63A/CV-SG5-KHĐT gửi Sở Tài nguyên và Môi trường về Phương án sử dụng đất của Công ty cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5.

Hiện nay, dự án đã được Sở Quy hoạch – Kiến trúc chấp thuận điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng – phương án kiến trúc công trình và đã được thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy.

Dự án đã được phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2024 của thành phố Thủ Đức theo Quyết định số 2214/QĐ-UBND ngày 19 tháng 06 năm 2024 của UBND Thành phố.

3. Dự án tại địa chỉ số 04 Lương Thế Vinh, quận Tân Phú:

Ngày 26/12/2016, Tổng Công ty đã ký Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho Công ty Sài Gòn 5 (với giá trị 124 tỷ). Tổng Công ty đã hoàn tất việc nộp tiền sử dụng đất và giá trị công trình xây dựng trên đất theo Hội đồng thẩm định giá Tp.HCM tại Quyết định số 6755/QĐ-UBND ngày 26/12/2016 của Ủy ban nhân dân thành phố.

Thực hiện chỉ đạo của Hội đồng thành viên Tổng Công ty, Công ty Sài Gòn 5 đã ký các biên bản ghi nhớ về việc Hợp tác đầu tư với các Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình và Công ty Cổ phần Địa ốc 10. Song song đó, Công ty cũng đã cùng với đơn vị tư vấn triển khai thiết kế cơ sở và lập dự án đầu tư cho dự án. Hiện nay, đã được Sở Quy hoạch Kiến trúc phê duyệt Tổng mặt bằng dự án.

Ngày 12/5/2017 Sở Tài chính thành phố đã có công văn số 3724/STC-BVG về việc tạm dừng thực hiện việc xác nhận liên quan đến vấn đề bán tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ.

Do khu đất nằm trong các mặt bằng Rạch U Cây, theo kết luận điều tra của cơ quan chức năng, kết quả định giá của Hội đồng định giá trong tổ tụng hình sự thì giá trị khu đất tại thời điểm Tổng Công ty chuyển nhượng cho Công ty Sài Gòn 5 vào ngày 16/12/2016 không có sự chênh lệch.

Theo nội dung Báo cáo của Thanh tra thành phố tại văn bản số 44/BC-TTTP-P7 ngày 20/01/2025 về Tiến độ thực hiện các chỉ đạo của UBND thành phố đối với một số mặt bằng nhà, đất của Tổng công ty Địa ốc Sài Gòn –TNHH một thành viên, có kiến nghị xuất phương án xử lý các mặt bằng nhà, đất trong đó có mặt bằng nhà đất số 04 Lương Thế Vinh, phường Tân Thới Hòa, quận Tân Phú.

Hiện nay công ty Sài Gòn 5 kiến nghị Tổng Công ty xin ý kiến chấp thuận UBNDTP :

- Chỉ đạo các sở ngành liên quan sớm hoàn tất thủ tục pháp lý và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Tổng Công ty.

- Chấp thuận cho Tổng Công ty được tiếp tục thực hiện Hợp đồng số 20/HĐCNQSDĐ/2016 ngày 26/12/2016 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu đất 04 Lương Thế Vinh, phường Tân Thới Hòa, quận Tân Phú, Tp.HCM giữa Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV và Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5.

- Chỉ đạo các sở ngành liên quan hỗ trợ Công ty Sài Gòn 5, tạo điều kiện cho đơn vị triển khai thực hiện dự án theo quy định.

4. Dự án 260 Trần Nãi, phường Bình An, thành phố Thủ Đức (dự án điều chỉnh theo Quy hoạch 1/2000 được duyệt theo Quyết định 3634/QĐ-UBND ngày 11/07/2017):

Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức đã cập nhật quy hoạch khu đất vào quy hoạch điều chỉnh QH 1/2000 theo Quyết định số 3634/QĐ-UBND ngày 11/07/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ chí Minh tại phường Bình An – phường Bình Khánh – phường An Phú, quận 2 nay là thành phố Thủ Đức.

Ngày 07/05/2019, Ủy ban nhân dân quận 2 nay là thành phố Thủ Đức có công văn số 1552/UBND-QLĐT v/v *Ý kiến về điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án nhà ở 5,0977ha, phường Bình An, quận 2, do Công ty cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 làm chủ đầu tư*, do dự án nằm trong khu vực đang chờ các cơ quan có thẩm quyền ra soát nên Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức chưa có cơ sở xem xét việc Công ty đề nghị điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của dự án.

Hiện tại, Công ty phối hợp cùng đơn vị tư vấn tiếp tục đeo bám Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức để được hướng dẫn thực hiện các thủ tục tiếp theo.

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 đã có văn bản số 63A/CV-SG5-KHĐT gửi Sở Tài nguyên và Môi trường về Phương án sử dụng đất của Công ty cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5.

III. KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025:

1. Chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025:

Đơn vị tính: Triệu đồng

CHỈ TIÊU	
Doanh thu	149.354
Lợi nhuận trước thuế	5.847
Chi phí đầu tư	62.000
Thu nhập bình quân (tr.đồng/tháng/người)	Đúng và đủ theo quy định
Nộp ngân sách Nhà nước	Đúng và đủ theo quy định

Doanh thu chủ yếu từ việc chuyển nhượng 2 tầng thương mại (tầng 1,2) của dự án Khu thương mại dịch vụ căn hộ Bình Đăng và từ hoạt động cho thuê kho bãi, nhà, Kinh doanh TTTTGT, và doanh thu khác.

2. Phương hướng thực hiện:

Trước những thách thức, khó khăn thực tế xảy ra, để có thể hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch năm 2025 công ty thực hiện các biện pháp cụ thể như sau:

- Đối với dự án Bình Đăng công ty tiếp tục liên hệ UBNDTP, các Sở ban ngành để xúc tiến công tác cấp phép Giai đoạn 2 phần thân dự án. Ngoài ra triển khai thực hiện các công tác chuẩn bị tái khởi động dự án như: lập lại tổng dự toán, tính toán hiệu quả dự án, xây dựng phương án đẩy nhanh tiến độ thi công....

- Dự án số 04 Lương Thế Vinh, Công ty Sài Gòn 5 tiếp tục theo dõi, đề xuất Tổng Công ty kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố có ý kiến chỉ đạo để công ty tiếp tục được triển khai thực hiện dự án.

- Dự án Phước Long A – thành phố Thủ Đức: hoàn chỉnh thủ tục hồ sơ pháp lý về đất để thực hiện những thủ tục đầu tư tiếp theo.

- Dự án tại 260 Trần Nãi – thành phố Thủ Đức: tích cực cùng đơn vị tư vấn liên hệ Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức và Ủy ban nhân dân thành phố sớm hoàn thành hồ sơ pháp lý khu đất, phê duyệt Tổng mặt bằng, chấp thuận chủ trương đầu tư,... tại dự án khu Thương mại và nhà ở tại Phường Bình An thành phố Thủ Đức (khu đất 3.901,2 m² đường Trần Nãi) làm tiền đề cho hoạt động kinh doanh những năm tiếp theo.

- Tiếp tục theo dõi cập nhật hướng dẫn về lập phương án sử dụng đất tất cả khu đất trong phương án cổ phần hóa đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt

để thực hiện các thủ tục đầu tư tiếp theo.

- Tập trung và thường xuyên cập nhật các văn bản pháp luật hiện hành để liên hệ các Sở, Ngành để kiến nghị tháo gỡ các khó khăn về thủ tục hồ sơ pháp lý các dự án.

- Tập trung thu hồi công nợ.

- Tiếp tục liên hệ các Sở ngành có liên quan để xử lý, tháo gỡ các khó khăn vướng mắc trong thẩm định giá tài sản là chi phí dở dang, thành phẩm, hàng tồn kho là nhà, đất sớm quyết toán chuyển thể nhà nước theo quy định.

Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT; Ban TGD, Tr.BKS, P.KHĐT, VP;
- Lưu.



Nguyễn Hoàng Minh