



Số: 08 /BC-TCT

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 01 năm 2015

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH THỰC HIỆN ĐỀ ÁN  
TÁI CƠ CẤU GIAI ĐOẠN 2013-2015  
(Tháng 12/2014)**

Thực hiện Thông báo số 855/TB-VP ngày 22/10/2014 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về nội dung kết luận của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Lê Mạnh Hà nghe báo cáo tình hình thực hiện đề án tái cơ cấu của 14 Tổng Công ty, Công ty (công ty mẹ - công ty con) được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt. Tổng công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV báo cáo tình hình thực hiện Đề án tái cơ cấu Tổng công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH một thành viên giai đoạn 2013-2015 như sau:

**I. TỔ CHỨC THỰC HIỆN:**

**1. Xây dựng kế hoạch triển khai :**

Tổng công ty đã ban hành kế hoạch số 323/KH-TCT ngày 28/03/2014 về kế hoạch triển khai thực hiện đề án Tái cơ cấu Tổng công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV giai đoạn 2014-2015.

Trên cơ sở kế hoạch nêu trên, Tổng công ty tiếp tục ban hành kế hoạch thực hiện thoái vốn số 622/KH-TCT ngày 30/5/2014 theo đề án Tái cơ cấu Tổng công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV giai đoạn 2014-2015.

Ngày 20/8/2014, Tổng Công ty đã ban hành công văn số 990/CV-TCT thể hiện chi tiết kế hoạch thoái vốn giai đoạn 2014 – 2015 theo Đề án Tái cơ cấu gửi Ban Đổi mới Quản lý doanh nghiệp.

Ngày 12/12/2014, Tổng Công ty có Công văn số 1561/CV-TCT gửi Ủy ban nhân dân Thành phố và Ban đổi mới quản lý doanh nghiệp về việc điều chỉnh Quyết định phê duyệt Đề án Tái cơ cấu và chi tiết kế hoạch thoái vốn.

**2. Về việc cổ phần hóa các doanh nghiệp 100% vốn nhà nước**

**2.1 Về giao tài sản để cổ phần hóa:**

- Công ty TNHH MTV PT và KD Nhà: hiện nay công ty đang chờ Ban Đổi mới quản lý doanh nghiệp trình UBND TP ra quyết định giao tài sản.

- Công ty TNHH MTV Địa ốc Gia Định: Công ty đã có quyết định số 3040/QĐ-UBND ngày 20/06/2014 của UBND TP về giao tài sản cố định cho Công ty TNHH MTV ĐT địa ốc Gia Định để thực hiện cổ phần hóa.



- Công ty TNHH MTV XD TM Sài Gòn 5: Công ty đã có quyết định số 3587/QĐ-UBND ngày 21/7/2014 của UBND TP về giao 04 tài sản cổ định cho Công ty TNHH MTV Xây dựng TM Sài Gòn 5 để thực hiện cổ phần hóa.

- Công ty TNHH MTV địa ốc Bình Thạnh: Ban Chỉ đạo 09 (Sở tài chính) đã có văn bản số 9977/STC-BCD909-CS ngày 04/11/2014 gửi Ban đổi mới quản lý doanh nghiệp về việc thống nhất chuyển giao nhà đất tại số 36 Nguyễn Huy Lượng, phường 14, quận Bình Thạnh cho Công ty TNHH MTV Địa ốc Bình Thạnh để thực hiện cổ phần hóa.

## **2.2 Về xác định giá trị doanh nghiệp:**

- Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Thủ Thiêm: đang tiến hành trình Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt kết quả đấu giá cổ phần giữa các nhà đầu tư chiến lược và đang thực hiện các công tác chuẩn bị cho đại hội cổ đông lần thứ nhất.

- Công ty TNHH MTV Đầu tư Địa ốc Gia Định:

Ngày 16/12/2014, Sở Tài chính đã có Công văn số 11290/STC-TCDN gửi Ủy ban nhân dân Thành phố về việc giải quyết vướng mắc trong việc thẩm định hồ sơ giá trị quyền sử dụng đất để cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Đầu tư Địa ốc Gia Định tại Khu đất số 26 đường Nguyễn Thượng Hiền.

Hiện nay, Công ty TNHH MTV Đầu tư Địa ốc Gia Định đang tiến hành các thủ tục theo yêu cầu của Sở tài chính.

Do còn nhiều khó khăn vướng mắc nêu trên, Ban chỉ đạo cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Đầu tư Địa ốc Gia Định đã có văn bản gửi Ủy ban nhân dân Thành phố, Ban đổi mới quản lý doanh nghiệp xin gia hạn thời gian công bố giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa công ty đến ngày 31/3/2015 và đang chờ sự chấp thuận của Ủy ban nhân dân Thành phố.

- Công ty TNHH MTV PT và KD Nhà:

Để có cơ sở thực hiện chỉ đạo của của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Lê Mạnh Hà tại Thông báo số 813/TB-VP ngày 13/10/2014 về việc Công ty TNHH MTV Phát triển và Kinh doanh nhà thực hiện đánh giá lại toàn bộ hai dự án Khu dân cư An Phú – An Khánh và Khu dân cư An Sương theo đúng quy định khi xác định giá trị doanh nghiệp, Tổng Công ty đã có văn bản xin Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận cho gia hạn thời gian công bố giá trị doanh nghiệp của Công ty TNHH MTV Phát triển và Kinh doanh nhà đến ngày 31/3/2015.

Ban chỉ đạo cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Phát triển và Kinh doanh nhà cũng đã có Công văn số 1450/CV-TCT ngày 26/11/2014 đề nghị Công ty TNHH MTV Phát triển và Kinh doanh nhà thực hiện việc đánh giá lại toàn bộ 02 dự án Khu dân cư An Phú – An Khánh và Khu dân cư An Sương theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố theo đúng quy định hiện hành và giao công ty tiến hành xây dựng Phương án cổ phần hóa để đảm bảo hoàn thành công tác cổ phần hóa công ty theo đúng lộ trình đã được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt.

- Công ty TNHH MTV XD TM Sài Gòn 5:



Hiện tại, Công ty đang thực hiện theo hướng dẫn của Chi cục Tài chính doanh nghiệp tại văn bản số 934/TCDN-CN ngày 10/11/2014 về việc chuyển nhượng trước thời hạn giá trị còn lại Khu Thương mại dịch vụ tại Trung tâm Liên hợp Gia cư Thương mại An Đông 2 trước khi hết thời hạn hợp đồng của Công ty TNHH MTV Xây dựng Thương mại Sài Gòn 5.

- Công ty TNHH MTV địa ốc Bình Thạnh: đã có biên bản họp của Ban chỉ đạo cổ phần hóa về việc chọn đơn vị tư vấn cổ phần hóa là Công ty cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Sài Gòn (SAFCO), đến nay vẫn chưa nhận được ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố.

### 3. Về thoái vốn:

#### 3.1 Thoái vốn một phần: 08 doanh nghiệp

- Trong số đó có 08 doanh nghiệp là công ty cổ phần có vốn nhà nước chi phối, Tổng công ty xác định tập trung thực hiện thoái vốn và mục tiêu thoái vốn các doanh nghiệp này xuống dưới 50% để từ công ty con trở thành công ty liên kết, quá trình thực hiện như sau:

+ Trong năm 2014, Tổng Công ty đã tiến hành hoàn tất việc thoái vốn tại Công ty CP Địa ốc Chợ Lớn, Công ty CP Địa ốc 11.

+ Tổng công ty đã hoàn tất phương án thoái vốn trình Ủy ban nhân dân Thành phố, Sở Tài chính xem xét quyết định thoái vốn đối với: Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III, Công ty CP Địa ốc 10. Riêng Công ty cổ phần Địa ốc Tân Bình đang thực hiện thủ tục công bố thông tin, bán đấu giá cổ phần...

+ Công ty CP Địa ốc 8 đang chuẩn bị trình Ủy ban nhân dân Thành phố phương án thoái vốn. Công ty cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Chợ Lớn và Công ty Đầu tư Xây dựng Kinh doanh nhà Sài Gòn: do đặc thù của ngành địa ốc, đơn vị có nhiều dự án dở dang do đó, mất nhiều thời gian cho việc thẩm định giá trị doanh nghiệp, do đó khi hoàn tất chứng thư thẩm định giá, Tổng Công ty sẽ trình ngay phương án thoái vốn cho Ủy ban nhân dân thành phố.

#### 3.2 Thoái vốn hết: 14 đơn vị

3.2.1 Các công ty cổ phần có nguồn gốc doanh nghiệp nhà nước cổ phần hóa:

- Tổng Công ty đã trình Ủy ban nhân dân Thành phố phương án thoái hết vốn tại Công ty cổ phần Địa ốc Nam Việt, Công ty cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà.

- Các Công ty CP Địa ốc 9, Công ty CP TM Địa ốc Bình Chánh: Tổng công ty đang thực hiện các thủ tục để thoái vốn vào đầu năm 2015.

#### 3.2.2 Các công ty CP do Tổng công ty tự đầu tư thành lập:

- Trong năm 2014, Tổng công ty đã thực hiện thoái vốn xong Công ty CP Phát triển Hạ tầng và thoái vốn hết Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Du lịch Phước Lộc và Công ty CP KCN và ĐT Đức Hòa III.



- 02 đơn vị đang thẩm định giá (Công ty CP XD Phát triển Sài Gòn, Công ty CP Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn).
- 01 đơn vị còn lại (Công ty CP Phát triển nhà Bắc Trung Nam) được xác định lộ trình thoái vốn vào quý 2/2015.

### **3.2.3 Các công ty liên doanh:**

- Tổng Công ty đã báo cáo phương án thoái vốn hết Công ty liên doanh Indochine trước khi có chỉ đạo đình chỉ thoái vốn của Ủy ban nhân dân Thành phố.
- Tổng Công ty xin bảo lưu thoái vốn hết tại Công ty liên doanh Sai Gon Mainson vì dự án liên doanh chủ yếu là căn hộ để bán.
- Đối với Công ty liên doanh Keppel land Watco: chuyển sang danh mục giữ nguyên tỷ lệ vốn góp theo Thông báo số 1000/TB-VP của Ủy ban nhân dân Thành phố
- Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Tổng hợp Điện lực TP: Được xác định thoái vốn vào quý 02/2015.

### **3.2.4 Đầu tư ngoài ngành kinh doanh chính:**

- Ngân hàng TMCP Phát triển nhà: Được xác định thoái vốn vào quý 03/2015.

## **II. NHẬN XÉT VÀ ĐÁNH GIÁ:**

### **1. Thuận lợi**

Tổng công ty luôn được sự quan tâm hỗ trợ của Ủy ban nhân dân cùng các Sở ngành Thành phố trong việc tháo gỡ những khó khăn vướng mắc, các kiến nghị, báo cáo đều được lãnh đạo Ủy ban nhân dân thành phố quan tâm kịp thời, trực tiếp lắng nghe, tháo gỡ cho nên đến nay chưa có trường hợp nào không theo kịp lộ trình tái cơ cấu đã đặt ra.

Ban chỉ đạo thực hiện Đề án tái cơ cấu Tổng Công ty Tổng công ty luôn chủ động hợp giao ban thường xuyên để nắm bắt, tháo gỡ những khó khăn vướng mắc trong phạm vi cho phép, quyết tâm thực hiện công tác Tái cơ cấu toàn Tổng theo lộ trình, đề án đã được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt, nếu vượt khả năng thì kịp thời báo cáo kiến nghị cấp trên xem xét, chỉ đạo giải quyết.

### **2. Khó khăn**

Do đặc thù của ngành kinh doanh địa ốc, nên trong quá trình xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa, Tổng Công ty luôn gặp khó khăn đánh giá lại dự án dở dang mà nhất là các dự án kéo dài nhiều năm. Vấn đề này phát sinh ở hầu hết các doanh nghiệp thuộc Tổng Công ty khi tiến hành cổ phần hóa.

Mặt khác, Tổng Công ty có số lượng đơn vị cổ phần hóa và thoái vốn vừa nhiều vừa đa dạng, phải thực hiện cùng lúc nhưng Tổng Công ty chưa có kinh



nghiệm với tất cả trường hợp nên vừa làm vừa thăm dò nhằm bảo đảm quy định của nhà nước nhất là trường hợp thoái vốn các công ty liên doanh.

Do đó, với quan tâm của các Sở ngành và Ủy ban nhân dân thành phố, Tổng công ty hy vọng những vướng mắc nêu trên sớm được tháo gỡ để công tác tái cơ cấu Tổng Công ty được tiến hành đảm bảo hiệu quả, đúng quy định và tiến độ, lộ trình đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt.

\* Nơi nhận:

- UBND TP.HCM;
- Ban ĐM QLDN;
- HĐTV TCty;
- Ban TGD TCty;
- P.TCKT, P.KHKD
- VP;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN   
CHỦ TỊCH



  
**Nguyễn Tín Trung**

